



Planbesked - del av Brunnby 1:1

Förslag till beslut

1. Prövning av ny detaljplan för del av Brunnby 1:1 avslås.

Ärende

Linköpings målsättning är att skapa långsiktigt hållbara förutsättningar för ett attraktivt boende i Berg. Bedömningen av bebyggelse inom Brunnby 1:1 styrs bland annat av översiktsplanen över Ljungsbro och Berg (antagen av kommunfullmäktige januari 2015). Översiktsplanen pekar ut Brunnby 1:1 som ett utredningsområde, kallat D1 i översiktsplanen. Fler utredningar behövs för att bestämma utvecklingen av området. D1-området är ett attraktivt läge i Berg och en exploatering av Brunnby 1:1 måste ta hänsyn till befintliga kvalitéer, såväl natur- som kulturvärden. Området påverkas av strandskyddet från Göta kanal och Blackbäcken. Inom området förekommer höga halter av naturligt förekomna tungmetaller i marken och en utveckling i området måste kunna säkerhetsställa människors hälsa och välbefinnande över en längre tid.

Med hänvisning till gällande översiktsplan över Ljungsbro och Berg (antagen av kommunfullmäktige januari 2015) föreslår kontoret att samhällsbyggnadsnämnden avslår ansökan om planprövning.

Beslutsunderlag:

Översiktsplan för Ljungsbro och Berg, antagen av kommunfullmäktige i januari 2015

Bakgrund

Ansökan om planläggning inkom 2016-12-13, från PEAB Bostad AB. Ansökan avser planläggning för bostadsbebyggelse för delar av fastigheten Brunnby 1:1 i Berg. Till ansökan bifogades en utredningsskiss/illustration (se illustration under bilagor) och en markföroreningsutlåtande. Förfrågan har som önskemål att bebygga fastigheten med 116 lägenheter i flerfamiljshus, 167 radhus, 25 villor och 35 bostäder för äldreboende.

Utredning

Fastigheten ligger i Berg, sydost om Ljungsbro, mellan Vreta kloster och Ljungsbro, norr om Linköping och öster om Göta kanal. Området är i Översiktsplanen för Ljungsbro och Berg (antagen av kommunfullmäktige januari 2015) avsatt som "utredningsområde" (se D1-området i illustrationskartan under bilaga).

För områdets utvecklingsmöjligheter är det viktigt vid exploatering att skala och anpassning till omgivningen beaktas. Särskilt viktigt är detta i och i närheten av kulturhistoriskt intressanta platser, byggnader och strukturer samt i öppet jordbrukslandskap.

Grannfastigheten inbegriper delar av Göta kanal vilken innehar starka kulturhistoriska värden för Ljungsbro/Berg. En exploatering av fastigheten Brunnby 1:1 bör fokusera kring stråket längs Göta kanal och att varje förtätning/utveckling är unik och dess lämplighet, omfattning och utseende ska vara starkt kopplad till platsens förutsättningar och rådande funktioner. De planeringsförutsättningar som anges i översiktsplanen ska beaktas vid detaljplanering av området.

Fastigheten påverkas av strandskydd från både Blackbäcken, 100 meter, och längs Göta kanal, 150 meter.

Exploateringen av Brunnby 1:1 får inte konkurrera med kringliggande centrumverksamhet i Ljungsbro eller Berg och en exploatering av Brunnby bör främja dessa två centrumområden.

Ur trafikplaneringssynpunkt finns ingen anslutning till planeringsområdet, däremot kan området anslutas via Stjärnorpsvägen. Var anslutningen kan inrättas och vilken bredd anslutningen behöver behövs dock utredas djupare. Utredning behövs även för gång- och cykelvägar och kollektivtrafik till och från området.

Andra viktiga planförutsättningar är markföroreningar samt arkeologiska frågor. Vida känt är att aktuellt område innehar naturligt höga halter av tungmetaller i marken. Vid exploatering av fastigheten behövs en kompletterande mark- och miljökonsekvensbeskrivning och saneringsplaner ska anmälas till Miljökontoret. Tidigare har arkeologiska fynd gjorts inom fastigheten vilket måste beaktas vid exploateringen.

Tillsammans med planförfrågan bifogades *Utlåtande angående miljöprovtagning på fastigheten Brunnby 1:1 vid Ljungsbro, Linköping*. Dialog har förts med Miljökontoret angående utlåtandet och Miljökontoret saknar en konsekvensanalys gällande markföroreningarna och människors hälsa över lång tid angående tungmetaller i marken. Miljökontoret är inte emot en exploatering av området så länge säkerhet kring markföroreningen kan upprätthållas under lång tid.

Enligt Länsstyrelsen Östergötland är Brunnby 1:1 särskilt utpekad i riksintresset för Göta kanal. Länsstyrelsens bedömning är att tillskott av bostadsbebyggelse (annat än enstaka, till miljön anpassad bebyggelse) medför en risk för att riksintresset påtagligt skadas.

Orienteringskarta

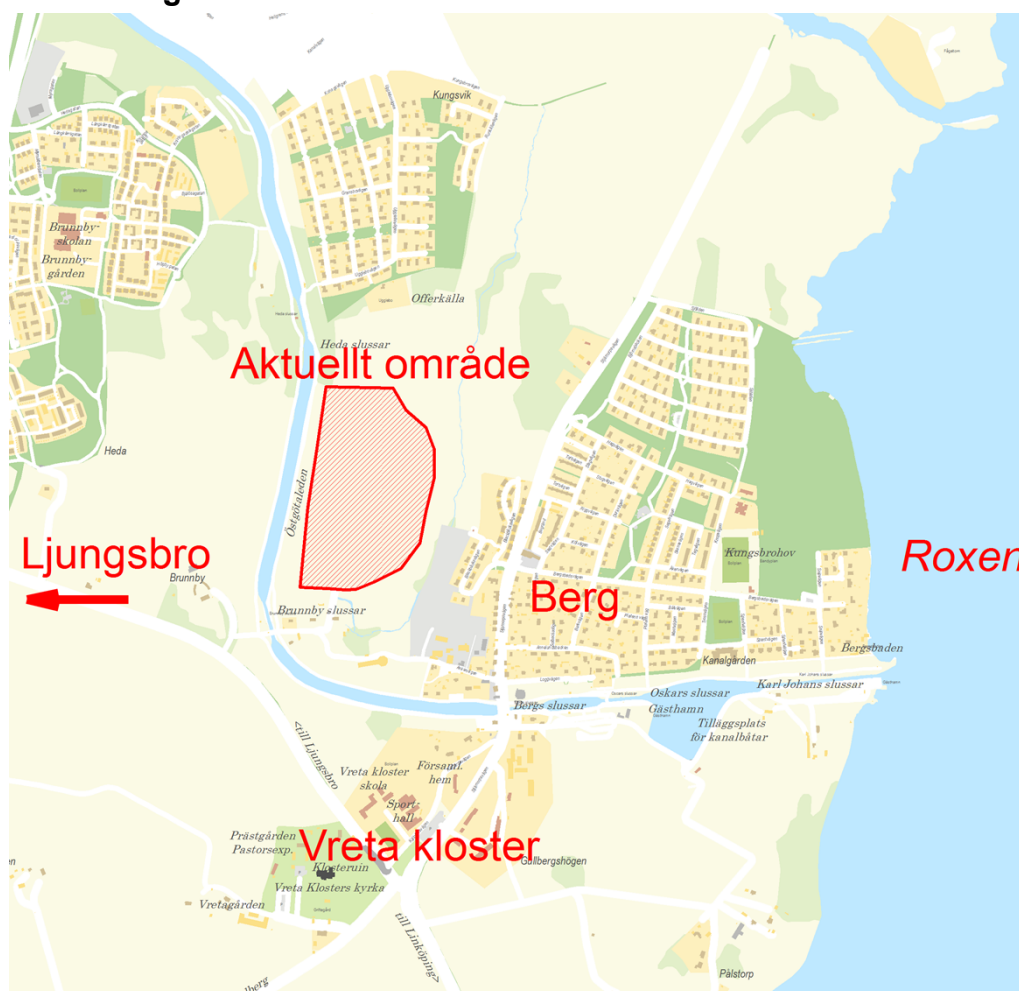


Bild 1 Brunnby 1:1 ligger i Berg, mellan Vreta kloster och Ljungsbro. Aktuellt område är rödmarkerat och är en del av fastigheten Brunnby 1:1.

Bedömning

Ansökan avser delar av fastigheten Brunnby 1:1. Planprövning bedöms olämplig enligt plan- och bygglagen 2 kap. då planförfrågan inte lämpar sig till

varken de ändamål som området är mest lämpad för avseende beskaffenhet, läge och behov eller med hänsyn till natur- och kulturvärden i området.

Planförfrågan går emot översiktsplan över Ljungsbro och Berg, antagen av kommunfullmäktige januari 2015, där aktuellt område benämns som ett utredningsområde i översiktsplanen. I dagsläget bedöms området behöva fler utredningar för att avgöra områdets utveckling och framtid.

Brunnby 1:1 kan bedömas aktuell att exploatera i framtiden, men då inte i en omfattande skala. Områdets kulturhistoriska värden och naturvärden måste beaktas tillsammans med skala, kontext och tidsperspektiv.

Om en framtida exploatering blir aktuell i Brunnby 1:1 måste människors hälsa kunna säkerhetsställas över lång tid i och med de naturligt förekommande höga halterna av tungmetaller i marken.

Upplysning

Ett planbesked kan enligt 13 kap. 2§ plan- och bygglagen (2010:900) inte överklagas

Teknik- och samhällsbyggnadskontoret

Agneta Bergquist

Beslutet skickas till:
Per Svedberg, PEAB Bostad AB
per.svedberg2@peab.se

Bilaga

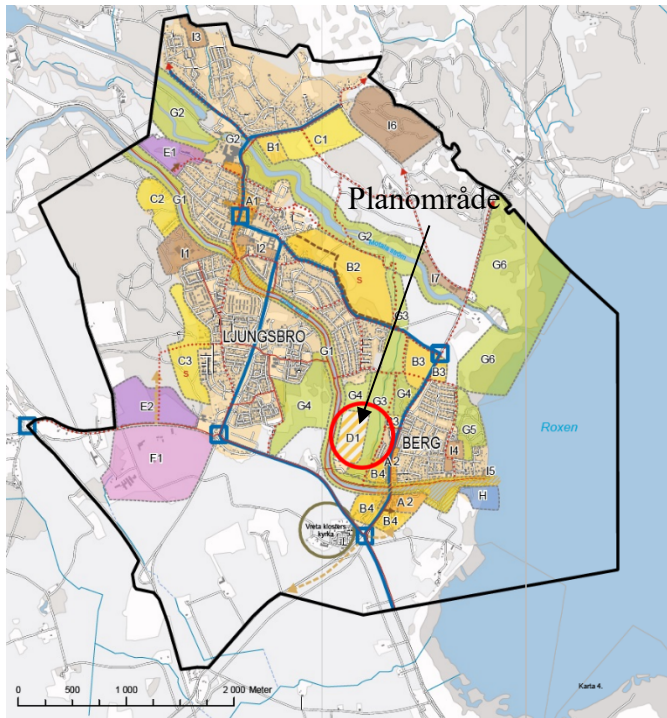


Bild 2 Översiktsplan för Ljungsbro och Berg.



Bild 3 Illustration från PEAB (Winell & Jern Arkitekter, 2016).