



Planbesked för Vimanshäll 1:1 angränsande till Timmerstocken 2-18

Förslag till beslut

1. Att delar som rör allmänna intressen i sökandes planförslag beviljas.

Ärende

Ansökan om detaljplaneändring för fastigheten Timmerstocken 2-18 inkom i mars 2017. Sökande, egnahemsföreningen Söderleden 11-15, föreslår att angränsande kommunal parkmark ändras till kvartersmark. Syftet med planförfrågan är att möjliggöra gemensamhetsanläggningar inom fastigheten - tillfartsväg/angöring, parkering och yta för avfallshantering. I dagsläget finns inga avtal gällande förvaltning och underhåll av befintliga gemensamhetsanläggningar, vilket kan lösas i samband med en planhandläggning.

Plankontoret har tagit ställning enligt 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900) gällande enskilda och allmänna intressen och plankontoret bedömer att det inte finns fog för att ändra markanvändningen i gällande detaljplan för enskilda intressen. För allmänna intressen, så som tillfartsväg/angöring, parkering och yta för avfallshantering, bedömer plankontoret att fog finns för att starta en detaljplanehandläggning.

Egnahemsföreningen Söderleden 11-15 föreslås bilda en samfällighet som förvärvar den ianspråktaga kommunalägda marken som nyttjas av föreningen för tillfartsväg, parkering och avfallsanläggning. Huvudman för förvaltning av gemensamhetsanläggningarna blir den nya samfälligheten.

En detaljplanehandläggning för kvarteret Timmerstocken kan tidigast påbörjas tredje kvartalet 2019.

Beslutsunderlag:

Ansökan om detaljplan för Vimanshäll 1:1, område angränsande till fastigheterna Timmerstocken 2-18, SBN 2017-244.

Orienteringskarta

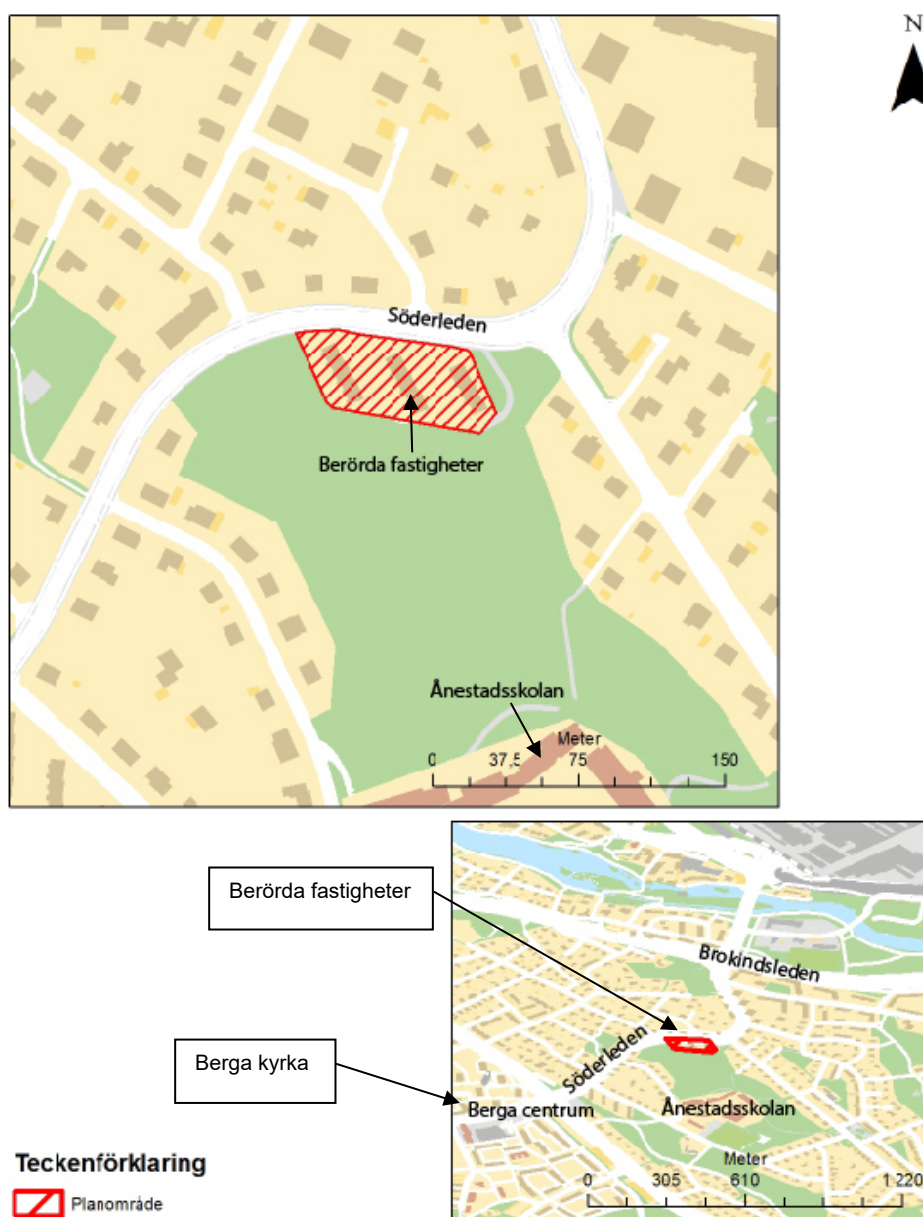


Bild 1 Orienteringskarta över berörda fastigheter.

Bakgrund

Ansökan om en ny detaljplan för Timmerstocken 2-18 i Vimanshäll inkom i mars 2017. Sökande menar att de upplever brister och problem med grundläggande kommunikation och transporter från och till Timmerstocken 2-18. Enligt planändringsförfrågan är förhållandena för gemensamhetsanläggningar inom kvarteret Timmerstocken begränsade. Tillfartsväg/angöring, parkering och yta för avfallshantering är idag placerad på ”allmän plats (park)” som ägs av kommunen.

Bakgrunden till områdets utformning finns i gällande detaljplan SPL107, *Förslag till stadsplan för villaområde i norra Södermalm (del av stadsängen 131mm) i Linköping, från 1946.*

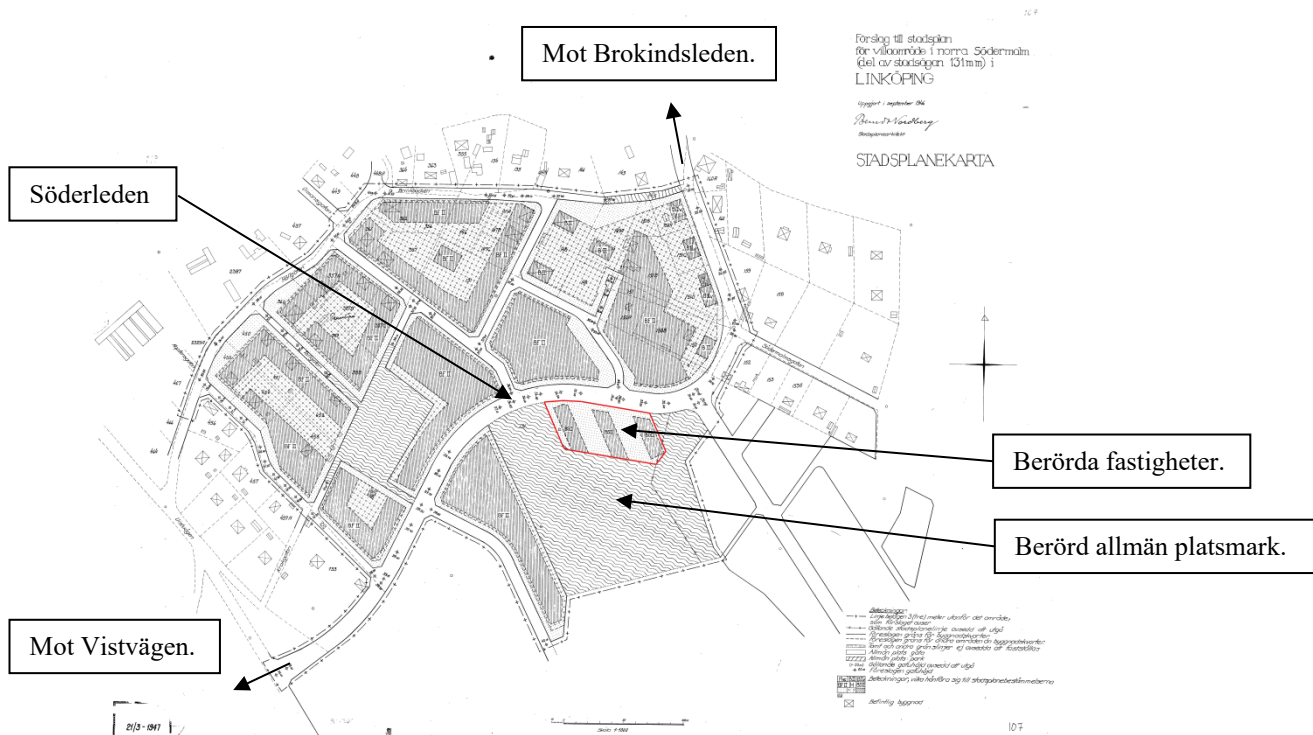


Bild 2 Aktuell detaljplan SPL107.

Utredning

Timmerstocken 2-18:s tillfartsväg/angöring, parkering och yta för avfallshantering är placerad på kommunalägd mark. Gällande bestämmelse över nämnda anläggningar är ”allmän plats (park)”. Dokumentation och avtal kring anläggningarnas placering och användning på kommunalägd mark saknas, således strider pågående nyttjande av allmän platsmark mot gällande detaljplan.

Vissa fastigheter inom Timmerstocken har tagit kommunalägd mark i anspråk för eget enskilt bruk. Dokumentation och avtal kring enskilt nyttjande av kommunalägd mark saknas och går emot aktuell detaljplan.

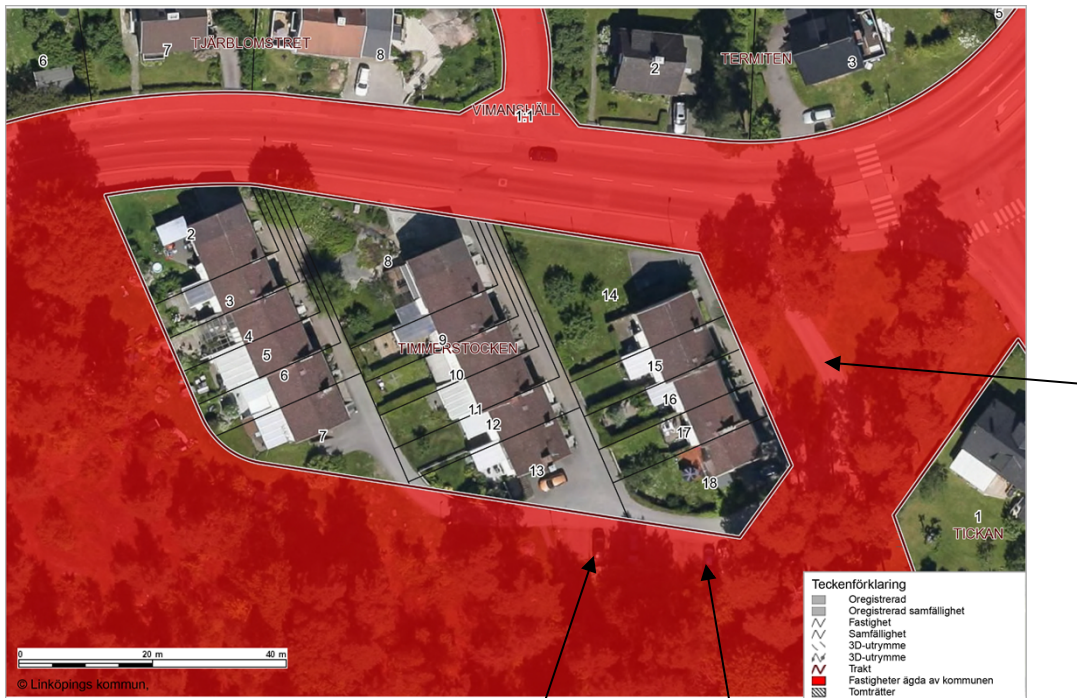


Bild 3 Exempel på Timmerstocken 2-18:s gemensamhetsanläggningar på kommunalägd mark.



Bild 4 Exempel på Timmerstocken 2-18:s enskilda nyttjanden av kommunalägd mark.

Sökande föreslår ett överlåtande av kommunalägd mark till egnahemsföreningen Söderleden 11-15 för att lösa Timmerstocken 2-18:s bristande ytor för gemensamhetsanläggningar inom kvarteret. Allmän platsmark får inte överlåtas till andra intressen än allmänna intressen, enbart kvartersmark kan överlåtas. Således kan inte angränsande mark överlåtas till egnahemsföreningen Söderleden 11-15 innan en ny detaljplan är antagen.

Överlåtande av kommunalägd mark regleras i ett avtal mellan ny samfällighet och kommunen, vilket tas fram under planhandläggningen.

Vidare undersökning visar att aktuell detaljplan SPL107 och Timmerstockens placering av byggnader inte stämmer överens. Delar av Timmerstocken 4-7:s och Timmerstocken 12-13:s byggnader befinner sig på punktprickad mark.

Timmerstocken 2 och 8 har gjort varsin tillbyggnad, dock är tillbyggnaderna inte inmätta.

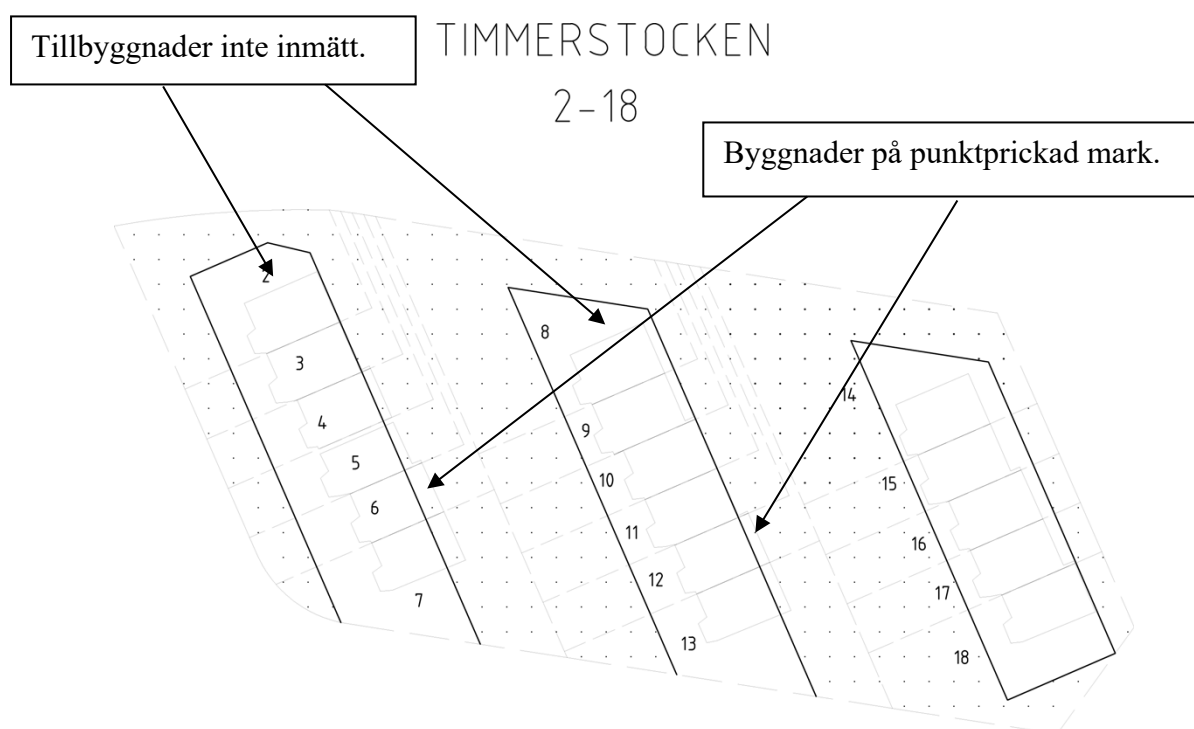


Bild 5 Punktprickad mark, fastigheter och byggnader. Ritning från Kommunlantmäteriet.

Bedömning

Plankontoret bedömer att fog inte finns att ändra gällande detaljplan SPL107 för områden där kommunalägd mark nyttjas för enskilt bruk.

Plankontoret bedömer att fog finns till att starta en detaljplanehandläggning för allmänna intressen, så som tillfartsväg/angöring, parkering, yta för

avfallshantering m.m. Annars är intuitionen att bibehålla nuvarande markanvändning enligt gällande detaljplan SPL107 för områden där kommunalägd mark nyttjas.

Plankontoret bedömer även att den upplevda bristen av, och problemen med, förvaltning och användning av gemensamhetsytorna beror på avsaknaden av dokumentation och avtal.

Vid en detaljplanehandläggning bör ändring av detaljplan eller ny detaljplan revidera egenskapsgränser så att befintliga byggnader inte står på punktprickad mark samt att en inmätning bör göras av Timmerstocken 2 och 8:s tillbyggnader.

Sökande föreslår en ändring av befintlig detaljplan, SPL107, plankontoret bedömer att en ny detaljplan för Timmerstocken är mer aktuell. Vid start av handläggning bör planarbetets omfattning diskuteras med Kommunlantmäteriet.

Vid en detaljplanehandläggning föreslås det att egnahemsförening bildar en samfällighet som blir huvudman över gemensamhetsanläggningarna för att få en reglerad förvaltning av tillfartsväg/angöring, parkering och yta för avfallshantering.

Marken väster om kvarteret Timmerstocken, längst med Söderleden, innehar ett attraktivt läge som på sikt kan användas för andra ändamål än dagens.

Ställning har tagits enligt 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900) gällande enskilda och allmänna intressen.

Plankontoret föreslår att Samhällsbyggnadsnämnden beviljar de delar som är av allmänt intresse för Timmerstocken.

Kultur- och naturvårdsvärden

Timmerstocken innehar viss kulturhistoriskt värde och som bör ses över under planhandläggningen.

I samband med en planhandläggning bör en inventering av naturvärden göras i och omkring Timmerstocken.

Kostnader

Kostnader för detaljplanehandläggning, överlåtande av kommunalägd mark, parkering samt inmätning av tillbyggnader tas fram under planhandläggningen.

Fler kostnader kan tillkomma. Exempelvis för olika utredningar, så som dagvatten- och trafikutredning.

Tid

En detaljplanehandläggning för kvarteret Timmerstocken kan tidigast påbörjas tredje kvartalet 2019.

Upplysning

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

Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Egnahemsföreningen Söderleden 11-15