



Detaljplan i Vimanshäll för Tändspolen 1 (Älgvägen) m.fl. Beslut startbeslut

Förslag till beslut

1. Detaljplaneprovning i Vimanshäll för Tändspolen 1 (Älgvägen) får påbörjas.
2. Planarbetet för Tändspolen 1 m.fl. ska samordnas med intilliggande fastighet Tornväktaren 4 m.fl. genom att provningen görs i samma detaljplan.

Ärende

Fastigheten Tändspolen 1 ligger i Vimanshäll, i korsningen Vistvägen och Älgvägen. Fastighetsägaren Linköpings kommun har initierat ett planarbete för Tändspolen 1.

Fastigheten har idag ett tomträttsavtal som löper ut 2027, förhandlingar pågår kring att kunna lösa avtalet innan dess. Intentionen är att ändra markanvändningen i befintlig detaljplan till bostadsändamål med möjlighet till inslag av verksamheter i bottenvåningen. Den gällande detaljplanen SPL336, laga kraft 17/6 -60, föreskriver garage- och serviceändamål i ett plan (G I).

Området finns med i planprogrammet för Vistvägen och är identifierat som ett av de områden där förtätning med stadslig bebyggelse är möjlig. Fastigheten Tändspolen 1 har tidigare använts som bensinstation. Marken där den gamla bensinstationen var placerad är sanerad ner till mindre känslig markanvändning. För att bostadsbebyggelse ska vara lämplig behöver ytterligare undersökningar genomföras med avseende på både jord- och grundvattenprovtagning. Avsikten är att använda ett standardförfarande vid framtagande av detaljplanen, men möjlighet till att växla till ett utökat förfarande finns.

Plankontoret gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva planering av Tändspolen 1 m.fl. i en detaljplan.

Beslutsunderlag:

Bakgrund

Fastigheten Tändspolen 1 ligger i Vimanshäll, i korsningen Vistvägen och Älgvägen. Fastighetsägaren Linköpings kommun har initierat ett planarbete för Tändspolen 1. Fastigheten har idag ett tomträttsavtal som löper ut 2027, förhandlingar pågår kring att kunna lösa avtalet innan dess. Intentionen är att ändra markanvändningen i befintlig detaljplan till bostadsändamål med inslag av verksamheter i bottenvåningen.

Fram till 2016 var fastigheten bebyggd med bensinstation med tillhörande verkstad och affär. I nuläget är bensinstationen riven och några verkstadslokaler finns kvar. Fastigheten gränsar till villabebyggelse i nordväst och en förskola i norr. Fastigheten ligger i bostadsområdet Vimanshäll, och nås via Älgvägen som ansluter till Vistvägen. Fastigheten Tändspolen 1 är 2568 kvm stor. Kringliggande fastigheter kommer delvis att ingå i planprövningen enligt figur 1.

Det skissunderlag som finns är framtaget av Linköpings kommun i samband med framtagandet av Planprogrammet för Vistvägen och är en schematisk illustration på bebyggelsens möjliga utformning. Planprogrammet för Vistvägen är inte beslutat i dagsläget och förutsättningarna för att gå ut på samråd med en detaljplan för Tändspolen 1 m.fl. är att planprogrammet för Vistvägen har godkänts.



Figur 1 - Omgivningar kring fastigheten Tändspolen

Utredning

Fastigheten Tändspolen 1 har tidigare använts som bensinstation. Marken där den gamla bensinstationen var placerad är sanerad ner till mindre känslig markanvändning. För att bostadsbebyggelse ska vara lämplig behöver ytterligare undersökningar genomföras med avseende på både jord- och grundvattenprovtagning. Analysparametrarna bör även utökas till tungmetaller.

Kring fastigheten finns ett antal värdefulla naturmiljöer som behöver beaktas. Till öster finns en ekbacke som är utpekad i naturvårdsprogrammet som värdefull miljö med gamla ekar.

Norr om fastigheten sträcker sig ett grönstråk från sydost till nordväst som en kil in i bostadsområdet.

Norr om Tändspolen 1 finns en förskola med kapacitet för 45 barn. Fastighetsägaren, Lejonfastigheter AB, har ansökt om en planprövning (Dnr 2017-807) för att undersöka möjligheterna till att utöka förskolan. Denna planprövning kommer att ingå i en samlad prövning tillsammans med Tändspolen 1. Om en förskola ska byggas, eller om den befintliga förskolan ska byggas ut, ska frågan om friyta och angöring behandlas under planarbetet.

Bedömning

Med anledning av Plankontorets utredning och bedömning ovan rekommenderas följande frågor bli särskilt viktiga att utreda under arbetet med detaljplanen:

- Koncept för markanvändning, gestaltning, placering, bebyggelsehöjd och utformning av bebyggelse. Det vill säga en arkitektonisk idé i relation till vad projektet bidrar med till stadsdelen Vimanshäll.
- Behovet av att öronmärka byggnader till olika boendeformer (seniorbostäder, trygghetsboende)
- Behovet av skol- och förskoleplatser samt övrig kommunal service.
- Befintligt och framtida trafikbuller och eventuella åtgärder i/omkring ny bebyggelse.
- Befintliga naturvärden och biotopskyddade träd
- Kulturmiljövärden och eventuellt fornlämningar.

I samband med detaljplaneläggning behöver ett flertal frågor redas ut. De handlar främst om att säkerställa en lämplig markanvändning utifrån platsens förutsättningar, med hänsyn till bl a:

- Förorenad mark
- Buller (från tåg, vägar och befintliga verksamheter i området)

Också ett antal praktiska frågor behöver redas ut under detaljplaneläggningen, t ex:

- Angöring
- Dagvattenhantering
- Geoteknik
- Parkering

Plankontoret gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva planering av Tändspolen 1 m.fl. i en detaljplan.

Tid

En ny detaljplan förväntas prövas med standard planförfarande. Arbetet bedöms inledas tidigast *årsskiftet 2017/2018* och kunna vara slutfört till tidigast *första halvåret 2019*.

Tiden för planens slutförande baseras på uppskattad tid för planförfarandet och var i prioriteringsordningen ärendet placerats. En förutsättning för att tidplanen ska kunna hållas är att intressenten medverkar aktivt när planprövningen inleds. Ändrade förutsättningar kan medföra att tidsbedömningen ändras.

Jämställdhet

Att relativt centralt belägen, obebyggd mark bebyggs med bostäder kommer att öka tryggheten för boende i Vimanshäll och alla andra kommuninvånare. Den sociala kontrollen ökar i och med att fler personer tar platsen i anspråk och fler personer kommer att röra sig och kunna iaktta vad som händer i omgivningen framförallt på gång- och cykelvägen som löper utmed Vistvägen. Möjligtvis gynnas kvinnorna i någon större utsträckning än männen av en sådan förändring eftersom den upplevda otryggheten av öde utomhusmiljöer som Tändspolen idag utgör är något större hos kvinnor än hos män.

De föreslagna bostäderna kommer att erbjuda likvärdig kvalitet oavsett könstillhörighet. Inflytandet över planens utformning är likvärdigt utan någon skillnad i könstillhörighet.

Barnperspektivet

Fastigheten Tändspolen 1 är en öppen hårdgjord yta som varken passar sig för lek eller rekreation dessutom upplevs den som en otrygg miljö. Marken är sanerad ner till mindre känslig markanvändning vilket gör marken olämplig för barn att leka på, i och med en exploatering av området kommer marken saneras ytterligare för att passa ändamålet bostäder samt lek- och rekreationsytor. Exploateringen innebär att fler människor kommer att ha området som målpunkt, området kommer att upplevas tryggare för de barn som bor och rör sig genom området.

Plankontoret

Alisa Basic