



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

Beslut om samråd

Förslag till beslut

1. Detaljplan i Stadsdel för Tändspolen 1 m.fl. (Älgvägen) får bli föremål för samråd.

Ärende

En planprovning har inletts för fastigheterna Tändspolen 1 och Tornväktaren 1 i Vimanshäll. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bebyggelse längst Vistvägen samt utöka den befintliga förskoleverksamheten.

Fastigheten Tändspolen 1 har tidigare varit bebyggd med en bensinstation. För att bostadsbebyggelse ska vara lämplig behöver ytterligare undersökningar genomföras med avseende på både jord- och grundvattenprovtagning.

För övrig mark ska planen möjliggöra byggnation av ytterligare bostäder och trygghetsboende.

Planen föreslår en ny dragning av Älgvägen vilket tros medföra positiva effekter för kollektivtrafik, samt för säkerhet kring det cykelstråk som går längst Vistvägen.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse detaljplan i Vimanshäll för Tändspolen 1 m.fl. (Älgvägen)

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.

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 har beaktats. Till öster finns en ekbacke som är utpekad i naturvårdsprogrammet som värdefull miljö med gamla ekar. Detta område kommer att bevaras i sin helhet, dock finns det ett fåtal träd i utkanten av området som kommer få skyddsbestämmelser.

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 har ingått i en samlad prövning tillsammans med Tändspolen 1.

Förskolan antas kunna hantera 120 barn utifrån fastighetens storlek. Friytan som krävs räcker dock inte till varför ett lek- och rekreationsområde tillskapas nordväst om förskolans tomt. Detta område kan arrenderas av förskolan under verksamhetens öppettider för att sedan bli en allmän plats.

Planförslag

Planen syfte är att tillskapa trygghetsboende, bostäder och en utökad byggrätt för förskolan. Exploaterings tyngdpunkt ligger längst Vistvägen, där läggs två byggrätter på vardera sida av Älgvägens gamla dragning. Dessa byggrätter föreslås vara i fyra våningar med möjlighet att inreda vind i de delar av byggrätten som vetter ut mot Vistvägen.

Ett steg in från Vistvägen föreslås radhus i två till tre våningar. Mixen av flerbostadshus och radhus bidrar till att dra ner skalan och möta det befintliga bostadsområdet som kommer längre upp på Älgvägen. Detta tillsammans med möjligheten till att bevara det grönstråk som går i öst-västlig riktning.

I den norra delen av planområdet föreslås förskolan få en utökad byggrätt som matchar behovet för 120 barn samt för komplementbyggnader.

Planförslaget innebär en flytt av Älgvägen, själva flytten motiveras med tre argument. Det första är att man får en säkrare trafikmiljö för samtliga trafikslag. Det andra är att man samlar kollektivtrafiken och kan prioritera den tydligare längst Vistvägen. Det sista argumentet är att man får en minskad smittrafik från Vistvägen till Söderleden via Älgvägen.

I övrigt får cykelbanan en möjlighet att breda ut sig och kompletteringar kan göras för att förstärka cykelstråket längst Vistvägen.

Jämställdhet

Tändspolen 1 består till stor del av en grusad yta som upplevs som övergiven och därmed kan upplevas som otrygg. Känslan av otrygghet upplevs i större utsträckning av kvinnor än män. Genom att planlägga Tändspolen 1 med bostäder ökar andelen människor som rör sig i området och känslan av otrygghet sjunker.

Att detaljplanen ger möjligheter att bygga bostäder som riktar sig till äldre, så kallade trygghetsboenden, gör att personer som inte har möjlighet att bo kvar i sina hem på grund av ålder kan flytta inom närområdet. Att få möjlighet att flytta till ett boende i ett område som man känner till är ur ett trygghetsperspektiv mycket fördelaktigt.

En större förskola på Tornväktaren 1 betyder att fler barn få närmare till förskolan. Detta gör att hämtning och lämning kan förenklas för föräldrar. Ett större upptagningsområde för förskolan innebär även att man kan få barn från olika stadsdelar att umgås och förbättra integration och jämställdhet.

Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Utbildningsförvaltningen