



Planbesked i Vimanshäll för Timjanen 11.

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplaneprovning i Vimanshäll för Timjanen 11, tillåts.

Ärende

Ärendet handlar om att pröva möjligheten att använda en befintlig handelsyta på cirka 200 m² till bostad. Aktuell del av fastigheten har sedan 2016 använts till bostad genom tidsbegränsade bygglov. Plankontoret gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva ändring av gällande detaljplan för att möjliggöra bostäder.

Frågor som behöver belysas i kommande planarbete är bullersituationen, luftmiljön och parkeringsfrågan.

Plankontoret bedömer att nuvarande handelsändamål bör finnas kvar. Möjligheten att kompletteras med bostadsändamål prövas i detaljplanen.

Beslutsunderlag:

Timjanen 11_Ansökan planbesked.pdf

Timjanen 11_Utredning planbesked.pdf

Bakgrund

Fastighetsägaren Botrygg har 2020-12-03 inkommit med begäran om ändring av detaljplan för fastigheten Timjanen 11 i Vimanshäll. Exploatören önskar ändra användning från handel till bostäder i fastighetens östra del. Totalt omfattar den yta som Botrygg vill ska tillåtas för bostadsändamål ca 200 m².



Planbeskedet avser befintligt en-våningshus som i gällande detaljplan får användas enbart för handelsändamål.

För fastigheten finns idag ett tillfälligt bygglov för bostadsändamål. Permanent bygglov har sökts men nekats pga. detaljplanens bestämmelse om handel i fastighetens östra del. Genom planändring kan den tillfälliga bostadslösningen permanentas. Aktuell del av fastigheten har nyttjats som bostäder sedan 2016-10-06 då ett tillfälliga lov beviljades för ändrad användning till och med 2019-08-31, och en ombyggnad skedde för anpassning till bostäder. Förlängning av tidsbegränsat bygglov gäller till och med 2022-09-21.

Utredning

För fastigheten gäller detaljplan SPL 142 är fastställd den 25 november 1949. Detaljplanen anger bostads- och handelsändamål. För östra delen av fastigheten tillåts bara handel. Fastigheten ligger vid korsningen mellan Söderleden och Ekgatan och är utpekad enligt utvecklingsplan för Linköping ytterstad som urbana stråk med hög täthet. Ansökan är förenlig med översiktsplanen.

Frågor som har studerats och som behöver hanteras i planarbetet:

- Trafikbuller från Söderleden.
- Angöring och parkering.
- Luftmiljön.

Punkterna ovan är inte en fullständig genomgång av utredningar/bedömningar som bör göras. Vid start av ett detaljplanearbete behöver en analys av det aktuella utredningsbehovet göras.

Bedömning

Plankontoret gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till ändring av gällande detaljplan för att möjliggöra bostäder. Inga motstående allmänna och enskilda intressen enligt plan- och bygglagen 2 kap har identifierats. Plankontoret bedömer att det inte finns intressen som inte går att förena i detta skede.

Tid

En ny detaljplan förväntas prövas med standardförfarande. Arbetet bedöms inledas 2026 och kunna vara slutfört till tidigast 2027.

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 planeprövningen inleds. Ändrade förutsättningar kan medföra att tidsbedömningen ändras.

Jämställdhet

Att flera bostäder tillkommer i Vimanshäll i viss omfattning berikar ortens sociala liv i och med att fler personer får möjlighet att välja Vimanshäll som bostadsort. Planförslaget bedöms kunna tillgodose kvinnors och mäns behov av bostad likvärdigt.

Upplysning

Beslutet att godkänna att en ny detaljplan/ändring av detaljplan prövas innebär att kommunen bedömer att det är befogat att pröva förslaget. Planbeskedet föregriper inte den detaljplaneprocess då förslagets lämplighet och genomförbarhet slutligt prövas. I den processen kan förslaget behöva justeras eller planarbetet avbrytas.

Ett ramavtal/markanvisningsavtal ska tecknas mellan kommunen och den sökanden innan planeprövning kan påbörjas. I avtalet regleras fördelningen av planarbetets kostnader.

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

Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Botrygg