



Planbesked i Sättuna för del av Linköpings - Säby 1:11

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplaneprovning i Sättuna för del av Linköpings-Säby 1:11 tillåts.

Ärende

Planansökan avser uppförande av bostadsbebyggelse huvudsakligen i enlighet med gällande översiktsplan för Sättuna. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att detaljplaneprovning i Sättuna för del av Linköpings-Säby 1:11. tillåts.

Arbetet med detaljplanen beräknas kunna påbörjas tidigast under 2027. Detta eftersom ett kommande detaljplanearbete förutsätter att Plankontoret först ges i uppdrag att arbeta fram en områdesomfattande utredning. Syftet med utredningen är bland annat att fastställa principerna för finansieringen av erforderlig infrastruktur.

Områdesomfattande utredning och detaljplan bör startas först efter att vi har nytt miljötillstånd för Malmen. Innan dess är det svårt att starta ett arbete utan att riskera osäkerheter och överklaganden/överprovning.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Planbesked i Sättuna för del av Linköpings-Säby 1:11.

Utredning om planbesked i Sättuna för del av Linköpings-Säby 1:11.

Bakgrund

Riksbyggen ekonomisk förening har den 2020-09-03 inkommit med begäran om detaljplan för del av fastigheten Linköpings-Säby 1:11 i Sättuna.

Riksbyggen för en diskussion med fastighetsägarna Leif Carl-Gustaf Åhman och Karl-Magnus Åhman.

Riksbyggen önskar uppföra en blandning av egna hem och bostadsrätter.

Bifogade skisser visar på ca 14st villor, 40 radhus, 51st kedjehus, 6st parhus samt 2st tvåvåningsflerbostadshus. Riksbyggen har tagit fram en förstudie till detaljplan, vilken presenterades på byggdialog 2020-08-25.

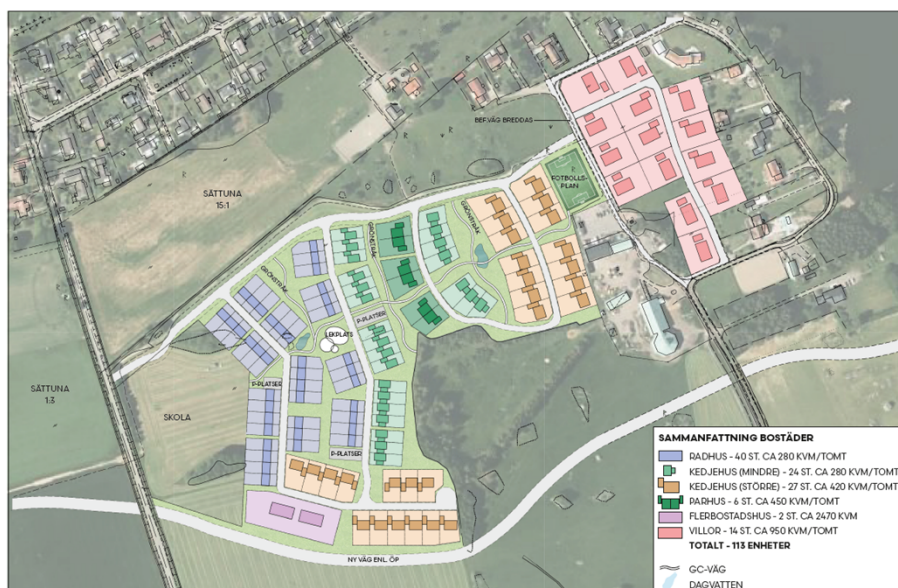


Bild. Riksbyggens förslag till utformning av området.

Ansökan är i linje med gällande fördjupade översiktsplan för Sättuna som antogs av kommunfullmäktige i december 2012, vann laga kraft i oktober 2014 samt aktualitetsförklarades i juni 2016. Inga detaljplaner togs fram under mandatperioden 2014-2018 med hänvisning till att utveckling av Sättuna inte var en prioriterad planeringsuppgift under den gångna mandatperioden. Översiktsplanen ger möjlighet till totalt cirka 360 nya bostäder.

Den kännedom vi har av markens beskaffenhet är att den utgörs av åkermark och kultiverad betesmark/slättermark enligt kommunekologen. I markägarens ansökan om EU-bidrag är marken klassad som slätter och betesmark och inte åkermark enligt Riksbyggen.

Under arbetet med MKB (miljökonsekvensbeskrivning) för den fördjupade översiktsplanen för Sättuna (FÖP Sättuna) gjorde Plankontoret bedömningen utifrån jordartskartan att den mark som man önskar ta i anspråk för bebyggelse har ett lägre produktionsvärde än marken längre väster ut. Den mark som har pekats ut för bebyggelse i FÖP Sättuna ligger även i anslutning till befintlig

bebyggelse, vilket gör att bebyggelsen även fortsättningsvis hålls samlad och därmed begränsar påverkan på jordbruksmarken.

Utredning

Innan enskilda detaljplaner påbörjas i Sättuna bör en områdesomfattande utredning tas fram, med utgångspunkt i den Fördjupade översiktsplanen för Sättuna. Denna bör titta på följande:

- Riksintresset för totalförsvaret
 - Delar av området för planansökan ligger inom det påverkansområde som Försvarmakten har pekat ut runt Malmens flygplats. Linköpings kommun beslutade år 2010, att tillämpa Boverkets allmänna råd (2009:1) för flygbuller. Det innebär att bostäder och förskola/skola kan byggas utanför bullernivån FBN 55 dBA, alltså delvis innanför maxbullernivån 80 dBA. Den del av området för planansökan som ligger innanför maxbullernivån 80 dBA, ligger utanför FBN 55 dBA.
 - Skillnaden i synsätt mellan kommunen och försvarmakten vad det gäller utbredningen av totalförsvarets påverkansområde för Malmen behöver hanteras i ett kommande planarbete.
- Kommunal rådighet över allmän platsmark.
 - De markområden som i översiktsplanen föreslås bli allmän platsmark (gator, naturområden, strandpromenad, allmänt bad och område för småbåtshamn)
- Etappindelning och utbyggnadsordning.
- Finansieringsmodell
 - Framtagande av modell för finansiering av erforderlig infrastruktur och kommunal service. Detta med hänsyn till att all ny exploatering, oavsett omfattning eller när det initieras, ska bidra till finansieringen av områdets gemensamma kostnader.
- Kommunal service
- Landskapsanalys och gestaltningskoncept
- Trafikstrategi
- Skyddsavstånd till befintlig djurhållning

Vid start av ett efterföljande detaljplanearbete behöver en analys av det aktuella utredningsbehovet göras, baserat på vad som har gjorts i den områdesomfattande utredningen. I dagsläget bedöms dagvatten, geoteknik, arkeologi och kulturmiljö behöva ses över ytterligare.

Bedömning

Ansökan stämmer överens med den gällande fördjupade översiktsplanen för Sättuna, inom vilken en bedömning har gjorts av markens beskaffenhet (se s2 ovan). Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att positivt planbesked kan meddelas.

Inlämnade skisser betraktas som exempel på hur exploateringen kan se ut. Skisserna kommer att behöva anpassas till områdets förutsättningar samt till den angivna exploateringsgraden och inriktning för bebyggelsen som presenteras i den fördjupade översiktsplanen för Sättuna.

Ett kommande detaljplanearbete förutsätter att Plankontoret först ges i uppdrag att arbeta fram en områdesomfattande utredning. Denna utredning behöver omfatta samtliga utpekade utbyggnadsområden i gällande fördjupade översiktsplan för området.

Utredningen bör titta på följande frågor:

- Riksintresset för totalförsvaret
- Kommunal rådighet över allmän platsmark
- Etappindelning och utbyggnadsordning
- Finansieringsmodell
- Kommunal service
- Landskapsanalys och gestaltningskoncept
- Trafikstrategi
- Ostlänken
- Skyddsavstånd till befintlig djurhållning

Listan är gjord efter en initial bedömning, den kan komma krympa/växa/omvärderas vid en start av ett uppdrag.

För att Sättuna ska kunna expandera anser Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att ett antal övergripande planeringsförutsättningar behöver utredas innan en områdesomfattande utredning och ett detaljplanearbete kan inledas. Det omfattar primärt dragningen av Ostlänken samt Malmens kommande miljö tillstånd.

Vid start av ett detaljplanearbete behöver en analys av det aktuella utredningsbehovet göras, baserat på vad som har gjorts i den områdesomfattande utredningen. I dagsläget bedöms följande utredningar vara aktuella att ta fram under ett kommande detaljplanearbete:

- En fördjupad dagvattenutredning med utgångspunkt i den dagvattenutredning daterad 2010-11-25 som togs fram av Ekologi.nu i samband med framtagandet av den fördjupade översiktsplanen för Sättuna.
- Geoteknik

- Arkeologisk utredning etapp 2 eller arkeologisk förundersökning, med utgångspunkt i de utredningar som har gjorts i samband med den fördjupade översiktsplanen för Sättuna.
- Eventuell kompletterande kulturmiljöutredning.

Angivet behov av utredningar ovan är inte en fullständig genomgång av berörda förutsättningar och ingångsvärden. Vid start av ett detaljplanearbete behöver en analys av det aktuella utredningsbehovet göras.

Tid

En ny detaljplan förväntas prövas med utökat planförfarande. Arbetet bedöms inledas tidigast under 2027 och kunna vara slutfört till tidigast 2029.

Tiden för planens slutförande baseras på uppskattad tid för planförfarandet, var i prioriteringsordningen ärendet placerats och att ett eventuellt detaljplanearbete förutsätter att Plankontoret först ges i uppdrag att arbeta fram en områdesomfattande utredning. Vilken bland annat har som syfte att fastställa principerna för finansieringen av erforderlig infrastruktur. Utöver detta behöver hänsyn även tas till att den utredning av genomförandet som kommer att ingå i den områdesomfattande utredningen kan leda till att en annan prioriteringsordning vad det gäller planstarter inom Sättuna kan bli aktuell.

Tiden för start av både detaljplaner och områdesomfattande utredning i Sättuna är beroende av kommande miljötillstånd för Malmens flygflottiljflygplats.

En förutsättning för att tidplanen ska kunna hållas är att intressenten medverkar aktivt när planprövningen inleds. Ändrade förutsättningar kan även medföra att tidsbedömningen ändras.

Jämställdhet

Planförslaget bedöms ha likvärdig påverkan på kvinnor och män.

Upplysning

Beslutet att godkänna att en ny 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 ska tecknas mellan kommunen och den sökanden innan planprövning kan påbörjas. I avtalet regleras fördelningen av planarbetets kostnader.

Ett planbesked kan enligt 13 kap. 2§ plan- och bygglagen (2010:900) inte överklagas. Det här är en standardtext som finns för att förtydliga att planbesked inte med självklarhet leder till en antagen detaljplan.

Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:

Johan Tillmar
Affärsutvecklingschef, Riksbyggen
Lars-Göran Nyström
Affärsutvecklare, Riksbyggen