



Planbesked i Ekängen för fastigheterna Stensätter 1:107 m fl (etapp 1, norra delen)

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplaneprovning i Ekängen för Stensätter 1:107 m fl (etapp 1, norra delen) tillåts.
2. Planarbetet i Ekängen för Stensätter 1:371 avslutas (startbeslut SBN 2018-03-21, dnr 2013-76) då området ingår i detaljplaneprovning i Ekängen för Stensätter 1:107 m fl.

Ärende

En ansökan om planbesked har inkommit avseende planläggning av ett 90 hektar stort område i Ekängen. Syftet med ansökan är att detaljplanelägga området för i huvudsak bostadsändamål, men även centrumverksamhet, idrottsändamål och skolverksamhet ingår. Ansökan bedöms överensstämma med intentionerna i översiktsplanen.

För att få en hållbar struktur på området och lyfta viktiga övergripande frågor i ett tidigt skede har exploitörerna i samverkan med kommunen arbeta fram en disposition av området som föreslås ligga till grund för den kommande planeringen.

Stadsplaneringsavdelningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva markanvändningen genom detaljplaneläggning och att beslut tas om ett positivt planbesked. Då det rör sig om en utbyggnad av ett stort markområde, som kommer att ske under ett flertal år, behöver planläggningen delas upp i flera detaljplaner och etapper.

Samhällsbyggnadsnämnden har tidigare beslutat om principer för fördelning av övergripande kostnader inom översiktsplanen för Ekängen-Roxtuna och Distorp-Gärstad avseende den första etappen. Principerna innebär att markägare inom aktuellt område kommer att belastas med del av kostnader för genomförandet av den antagna detaljplanen, etapp1, södra delen (Näsby 5:55)

utöver kostnader för genomförandet inom området för aktuellt område (etapp 1, norra delen).

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Planbesked i Ekängen för fastigheterna Stensätter 1:107 m fl – Beslut om planbesked

Planbesked i Ekängen för fastigheterna Stensätter 1:107 m fl Ansökan (2022-04-27) – Beslut om planbesked

Planbesked i Ekängen för fastigheterna Stensätter 1:107 m fl Komplettering till ansökan (2022-05-23) – Beslut om planbesked

Bakgrund

Ansökan om planbesked i Ekängen har inkommit till Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen 2022-04-27 samt kompletterad 2022-05-23 med uppdaterad illustrationskarta, från fastighetsägarna genom fastighetsutvecklingsföretaget Aurum. Ansökan avser planläggning av ett ca 90 hektar stort område, där ett område på ca 10 hektar redan fått planbesked och startbeslut (se nedan, dnr 2013-76). Syftet med ansökan är att detaljplanelägga området för i huvudsak bostadsändamål men även centrumverksamhet, idrottsändamål och skolverksamhet ingår.

För att få en hållbar disposition av området och lyfta viktiga övergripande frågor i ett tidigt skede har exploatörerna tillsammans med miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen tagit fram en strukturplan för området som underlag för kommande detaljplaneläggning. Strukturplanen visar på möjligheter att hantera de komplexa övergripande förutsättningarna och hur de kan hanteras, så som dagvattenhantering, infrastruktur, bebyggelsestruktur, trafikföring, geoteknik etc. Ett antal utredningar har tagits fram som underlag för arbetet.

Arbetet med strukturplanen bedöms vara färdigställt under sommaren 2022. Ansökan om planbesked omfattar hela strukturplanens område.

Fastigheter som ingår i ansökan om planbesked och i området för strukturplan:

Stensätter 1:107
 Stensätter 1:157
 Stensätter 1:312
 Stensätter 1:371
 Stensätter 1:372
 Stensätter 1:9
 Tägneby 4:14

Fastigheter som ingår i strukturplanen men som inte är med i ansökan om planbesked:

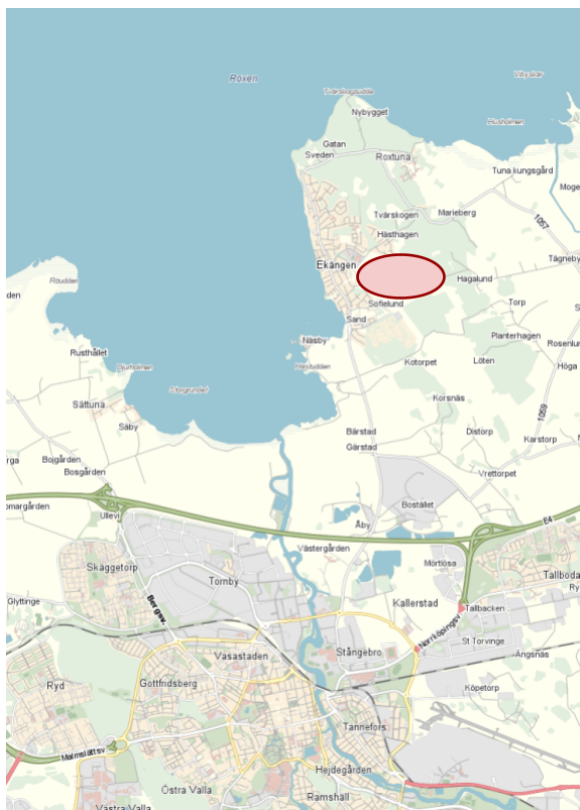
Stensätter 1:156
 Stensätter 1:169
 Stensätter 1:21 (Linköpings kommun)
 Tägneby 2:2

Fastighet inom strukturplaneområdet som redan fått startbeslut:

Stensätter 1:371 (dnr 2013-76, föreslås avslutas med hänvisning till aktuell förfrågan)

Vad gäller Stensätter 1:371 fattade samhällsbyggnadsnämnden positivt planbesked för Stensätter 1:107 m fl 2013-05-22 och startbeslut togs 2018-03-

21. Fastigheten hade då delats upp i två fastigheter (Stensätter 1:107 och 1:371) och startbeslutet avsåg därmed Stensätter 1:371 (dnr 2013-76). Planarbetet har inte påbörjats då arbetet med strukturen har inväntats.



Orienteringskarta, aktuellt område för planansökan markerat med röd oval.



Karta. Röd linje markerar strukturplanens omfattning, de fastigheter som markerats med grön färg på kartbilden är de som ansöker om planbesked,

ansökan om planbesked omfattar hela området inom det markerade området (röd linje).

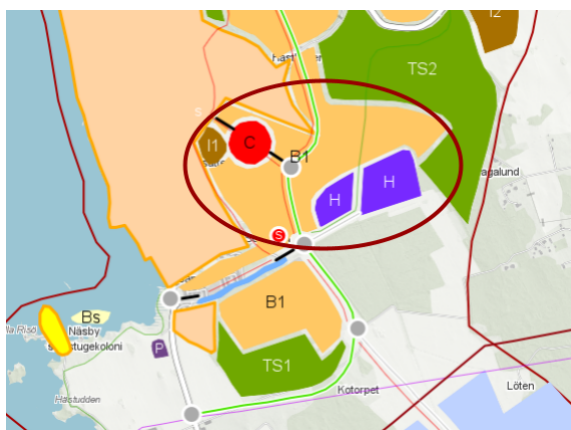
Utredning

Platsen idag

Det aktuella området består i dag främst av åkermark (västra delen) och skog (östra delen). Området är inte planlagt men ansluter till planlagt område i väster. I det aktuella områdets närhet i väster finns bl a bostäder, skola och kyrka samt område för fotbollsplaner. I området finns också några äldre torp/bostadshus med omgivande trädgårdar.

Översiktsplanen och genomförande

För Ekängen finns en framtagen översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige i juni 2012 (Översiktsplan för Ekängen-Roxtuna och Distorp-Gärstad). Översiktsplanen redovisar översiktligt hur Ekängen kan utvecklas. Enligt översiktsplanen ska det nu aktuella området (B1, norra delen) i huvudsak användas för bostadsändamål.



Utsnitt från översiktsplanen, aktuellt område markerat med röd oval. Röd cirkel markerar läge för centrum och väster om centrum markeras läge för idrott (ljusbrun kulör).

Som ett led i genomförande av översiktsplanen beslutade samhällsbyggnadsnämnden år 2018 att kommunens planeringsresurser i ett första skede skulle koncentreras till planering och genomförande av en första etapp av det område som översiktsplanen för Ekängen-Roxtuna och Gärstad-Distorp omfattar (se bild nedan).

Bild. Första etappen, markerad med röd heldragen linje (underliggande kartbild från översiktsplanen för Ekängen-Roxtuna och Gärstad-Distorp).

Ett arbete med en strukturplan för den södra delen av första etappen påbörjades under 2017 och har lett till att detaljplanen för Näsby 5:55 vann laga kraft i mars 2021. Arbetet med en strukturplan för resterande del av första etappen

(norra delen), nu aktuellt område, påbörjades under 2018 och har inneburit utredning av många komplexa frågeställningar.

För att kunna ge berörda markägare tidig översiktlig information om vilka förutsättningar som kommer att gälla för genomförandet av kommande detaljplaner inom första etappen beslutade samhällsbyggnadsnämnden 2018-09-19 §188 respektive 2019-04-24 §68 om principer för fördelning av övergripande kostnader inom översiktsplanen Ekängen-Roxtuna och Distorp-Gärstad.

Principerna innebär att markägare inom nu aktuell strukturplan, utöver att bekosta utbyggnad av allmän plats samt anläggningar för omhändertagande/bortledning av dagvatten (utöver va-huvudmannens ansvar) inom aktuell strukturplan, kommer att behöva bekosta andel av den uppsamlingsgata samt dagvattenanläggningar (dagvattenkanal och diken) som byggs ut i samband med genomförande av detaljplanen för Näsby 5:55.

Disposition av området

En övergripande struktur har tagits fram för området som utgår från inriktningen i översiktsplanen. I den västra delen av området föreslås ett centrum tillskapas. Idrottsområde (fotbollsplaner) samt förskolor och skolor ingår i området. Ett grönstråk med dagvattenhantering i vissa sträckor samt dammar föreslås, liksom flera parkmiljöer. Karaktären på bebyggelsen i området avser följa översiktsplanens intentioner av trädgårdsstad (villor, radhus och stadsvillor) med inslag av högre och tätare bebyggelse (flerbostadshus) utmed huvudgatan och vid centrum. Aktuellt område utgör totalt ca 90 hektar. Området bedöms kunna rymma ca 2000 bostäder. Den framtagna strukturen avser ligga till grund för det fortsatta detaljplanearbetet för området.

Stensätter 1:371 – startbeslut sedan tidigare

Stensätter 1:371 har sedan tidigare planbesked och startbeslut. Planarbetet har inte påbörjats i väntan på färdigställande av strukturplanen. I det fortsatta planarbetet behöver strukturplanens område ses som en helhet oberoende av fastighetsgränser då det handlar om lösningar för övergripande frågor så som infrastruktur etc. Förvaltningen gör därför bedömningen att det planarbetet för Stensätter 1:371 avslutas med hänvisning till den nu aktuella ansökan.

Bedömning

Stadsplaneringsavdelningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att tillåta planprövning för det aktuella område (fastigheter som ingår, se Bakgrund). Planprövningen bör ske oberoende av fastighetsgränser och det pågående planärendet för Stensätter 1:371 bör därför avslutas med hänvisning till den nu aktuella ansökan.

Då det rör sig om en utbyggnad av ett stort markområde, som kommer att ske under ett flertal år, är stadsplaneringsavdelningens bedömning att planläggningen ska delas upp i flera detaljplaner och olika etapper. I dagsläget är ett rimligt antagande att området delas upp i tre till fyra detaljplaner och två till tre etapper, detta antagande kan dock komma att förändras under den pågående planprocessen. I samband med startbeslut av den första detaljplanen kommer stadsplaneringsavdelningen också ange vilket geografiskt område som kommer att prövas i första etappen. Avgörande faktorer att beakta vid bestämning av planetapper och dess avgränsning är i vilken ordning spillvatten- och dagvattenledningar planeras att byggas ut samt behovet att markuppfyllnad. Enligt tidigare ställningstagande som gjorts av kommunen ska centrum och idrottsändamål ingå i den första detaljplanen som startar (västra området).

I arbetet med strukturplanen har ett flertal frågor diskuterats och landats och dispositionen bedöms därmed kunna ligga till grund för kommande planläggning. Trots detta kan det i planarbetet uppkomma frågor som, när de studeras i detalj kan komma att behöva utredas vidare. Det kan vara kvarstående utredningar kring t ex platsen förutsättningar, infrastrukturen, miljöbedömningar och karaktärer på bebyggelse, torg och platser. Det är i det fortsatta arbetet viktigt att säkerställa att tillräckliga ytor avsätts för dagvattenstråk och parkområden. Vidare bör gatustrukturen uppmuntra till att gå och cykla och ge förutsättningar för planteringar där så är möjligt. Gestaltningen av bebyggelsen och skalan på den tillkommande bebyggelsen med inspiration från trädgårdsstadens idéer är också viktigt att ta med i det kommande planarbetet. Även genomförandefrågorna kommer att behöva utredas noggrant i de kommande planarbetena då det är ett omfattande markområde med många komplexa frågeställningar.

Tid

En ny detaljplan förväntas prövas med utökat planförfarande. Planläggningen av området kommer att delas upp i etapper. Arbetet med en första detaljplan/etapp bedöms kunna inledas under andra halvåret 2022 och kunna vara slutfört tidigast kring årsskiftet 2023/2024. Kommunen kommer efter hand att bedöma när de efterföljande detaljplanerna och etapperna är aktuella att starta.

Tiden för den första 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

Fler bostäder i området ger ett större befolkningsunderlag, vilket i sin tur ger ett bättre underlag för handel, service, kultur- och fritidsaktiviteter och annat som det finns behov av. Det ger också möjlighet till bättre kollektivtrafik. Mer service, möjligheter till aktiviteter och mötesplatser ger en stadsdel där det finns ett större utbud i närheten av ens bostad och en ökad kollektivtrafik ger en ökad möjlighet att förflytta sig utan egen bil. Ökat serviceutbud och ökad kollektivtrafik gynnar både män och kvinnor.

De föreslagna bostäderna och offentliga platserna bedöms kunna erbjuda likvärdig kvalitet oavsett könstillhörighet. Möjlighet till medverkan i detaljplaneringen eftersträvas att vara likvärdigt för både män och kvinnor.

Barnperspektiv

Det kan konstateras att den struktur som ligger till grund för planarbetena innebär att ett flertal förskolor och även skolor kommer att finnas i området. Stor vikt har lagts på en struktur med säkra gång- och cykelvägar så att barn och unga kan förflytta sig på egen hand. Ett större befolkningsunderlag bidrar till ett bättre underlag för kollektiv trafik vilket också gynnar barn och ungas möjlighet att förflytta sig. Vidare finns i strukturen gröna stråk, parkmiljöer, idrottsplats (fotbollsplaner) och bevarade natur- och kulturmiljöer som kan gynna både planerad och spontan lek och idrott. Området bedöms kunna ge goda boendekvaliteter för barn och unga.

Upplysning

Beslutet om att detaljplanprövning tillåts 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 samt principer för fördelning av kostnader för dels utbyggnad av allmän plats, dels dagvattenanläggningar. Slutlig kostnad regleras i exploateringsavtal inför antagande av respektive detaljplan.

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

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Stadsplaneringsavdelningen

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Sökanden