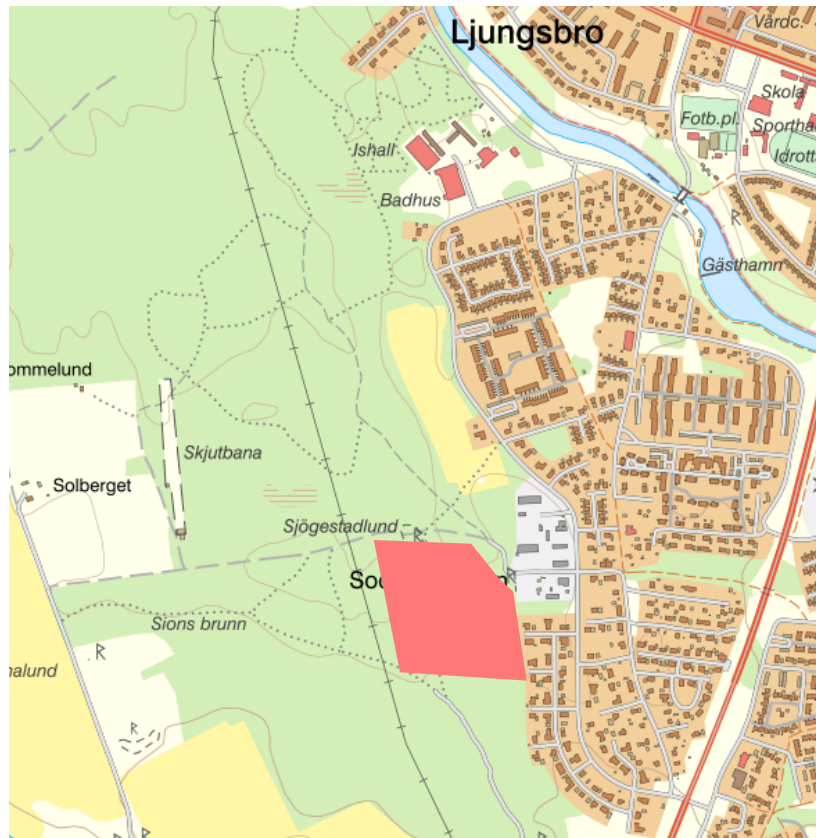


Utredning om planbesked i Ljungsbro för Stora Sjögestad 20:15 m.fl.



Underlag till beslut i
samhällsbyggnadsnämnden



**Linköpings
kommun**

**2019-09-20
Sbn 2019-474**

Denna utredning tas fram som ett underlag till samhällsbyggnadsnämnden beslut om ansökt planbesked. Utredningen ska även användas som underlag inför eventuell fortsatt planläggning för berört område, men är inte ett juridiskt bindande dokument.

Bakgrund

Fastighetsägaren för Stora Sjögestad 20:15 och Knivinge Entreprenad AB har 2019-07-02 inkommit med begäran om en detaljplan för fastigheten Stora Sjögestad 20:15. Fastighetsägarna önskar bygga cirka 3-4 flerbostadshus samt cirka 25-40 enbostadsenheter, fördelat på parhus, kedjehus och enstaka villor.

Planområdet utgör etapp 2 och är en förlängning av detaljplanen för del av Stora Sjögestad 20:15 som är etapp 1. Idag är planområdet oexploaterat och består till stor del av skogsmark. Marken i området är relativt flack. Planområdet är beläget i sydvästar delen av Ljungsbro samhälle, väster om Pysslingvägen. Planområdet är cirka 4,6 hektar.



Bilden visar ett förslag på gestaltning av området. Bilderna är upprättade av Tengbom Arkitekter AB på uppdrag av exploitören.

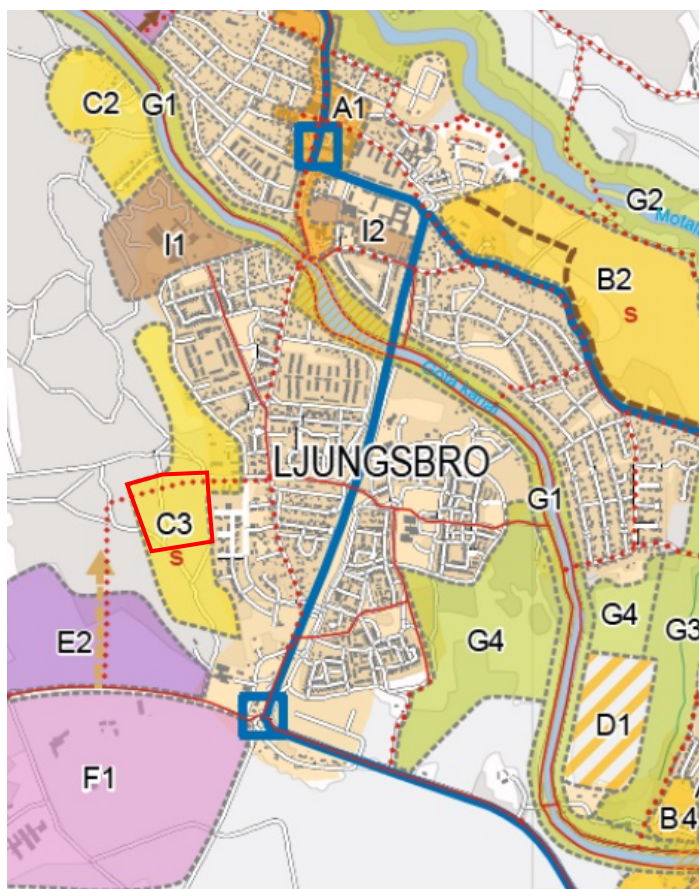
Illustrationen ovan är ett förslag från exploitören på hur området kan bebyggas framtagen av Tengbom Arkitekter AB. I skissförslaget föreslås infart till området från Pysslingvägen men området föreslås även kopplas samman med etapp 1 norr om föreslaget planområde.

Gällande planer

Översiktsplan

Planområdet omfattas av *Översiktsplan för Ljungsbro och Berg* som antogs av kommunfullmäktige 2015. Planområdet sammanfaller med en del av det område som i översiktsplanen betecknas "C3" med markanvändningen "småhusbebyggelse". Översiktsplanen ger en grundstrategi om att utveckla Ljungsbro med en tätare bebyggelse i samhällets kärna medan ytterområdena kompletteras med mer småskalig bebyggelse som domineras av egna hem som friliggande villor eller grupphusområden (till exempel radkedjehus).

Översiktsplanen anger också att område C3 är lämpligt för reservation för en cirka 15000 m² stor skoltomt för förskola och grundskola, vilket i stort stämmer med utbildningskontorets beräknade behov.



Bilden visar översiktsplan för Ljungsbro och Berg. Planområdet är markerat med rött.

Detaljplan

Planområdet omfattas inte av någon detaljplan för området. Norr om planområdet pågår ett planarbete för del av Stora Sjögestad 201:15 m.fl., etapp 1.

Utredning

Utformning

Översiktsplanen uttrycker att småhusbebyggelse är lämpligt i området. Föreslagen gestaltning redovisar både flerbostadshus, parhus, kedje- och radhus. Etapp 1 innehåller förutom bostäder även skola och förskola medan etapp 2 enbart innehåller bostäder. Därför kan det i kommande planarbete bli aktuellt att utreda ytterligare behov av service och äldreboende.

Planeringsförutsättningar

Trafik och parkering

Det är viktigt att i ett tidigt skede studera både vägdragningen inom området och kopplingen till etapp 1 i norr, samt parkeringslösningar för att få en så bra utformning som möjligt av området.

Teknisk försörjning

Planområdet är inte idag anslutet till det allmänna nätet för vatten, spillvatten och dagvatten, el och fjärrvärme. Kapaciteten för att ansluta nya byggnader bör undersökas närmare i kommande detaljplanearbete. Enligt FÖP förutsätts att all framtida planering utgår från att dagvatten i första hand ska fördröjas och omhändertas lokalt inom eller i anslutning till bebyggelseområdet.

Natur- och kulturvärden

Naturvärden och grönstruktur

Inom planområdet finns inga särskilt värdefulla naturvärden. I detaljplan för etapp 1 har enstaka träd inventerats och skyddats varför de kan vara aktuellt att se över planområdet inom etapp 2 om de finns några särskilda naturvärden.

Fornlämningar

I den nordvästra delen av planområdet finns lämningar efter ett torp, dock finns inga synliga spår. I detaljplan för etapp 1 beskrivs det att arkeologisk undersökning inte har påvisat några fynd som föranleder till åtgärder.

I den östra delen av planområdet finns ett område med fossil åkermark. I samband med planarbetet kan en arkeologisk undersökning behövas.

Risk och säkerhet

Kraftledning

Väster om planområde finns en befintlig kraftledning. Vilket skyddsavstånd som krävs samt vem som är äger ledningen behöver utredas inom ramen för detaljplanen.

Förorenad mark

Ingen förorenad mark förekommer inom planområdet.

Skjutbana

Cirka 400 meter nordväst om planområdet finns en skjutbana. Anläggningen ägs av samma markägare som äger exploateringsområdet, och verksamheten är under avveckling. Några risker eller störningar föreligger därför inte.

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

Plankontorets bedömning

Förslaget innebär många bostäder och förslaget stämmer överens med intentionerna i Översiktsplan för Ljungsbro och Berg. Planområdet sammanfaller med en del av det område som i översiktsplanen betecknas "C3" med markanvändningen "småhusbebyggelse". Plankontoret anser att skisserna behöver omarbetas enligt parametrar som finns omnämnda i denna utredning.

Med anledning av Plankontorets utredning och bedömning ovan rekommenderas följande frågor bli särskilt viktigt att utreda under arbetet för att säkerställa bostadsändamålets lämplighet på platsen:

- Dagvatten

Andra viktiga frågor att utreda under arbetet är bland annat:

- Parkering och vägdragnings inom området
- Befintliga naturvärden
- Fornlämningar

Plankontoret gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till förtätning av bostäder genom en detaljplan. Inga motstående allmänna eller enskilda intressen i enlighet med plan- och bygglagen 2 kap. bedöms som inte går att förena i detta skede. Planarbetet bedöms kunna genomföras med utökad förfarande och påbörjas tidigast under 2023.

Exploatören bekostar detaljplanen och därtill nödvändiga utredningar.

Plankontoret

Handläggare Ida Hellman