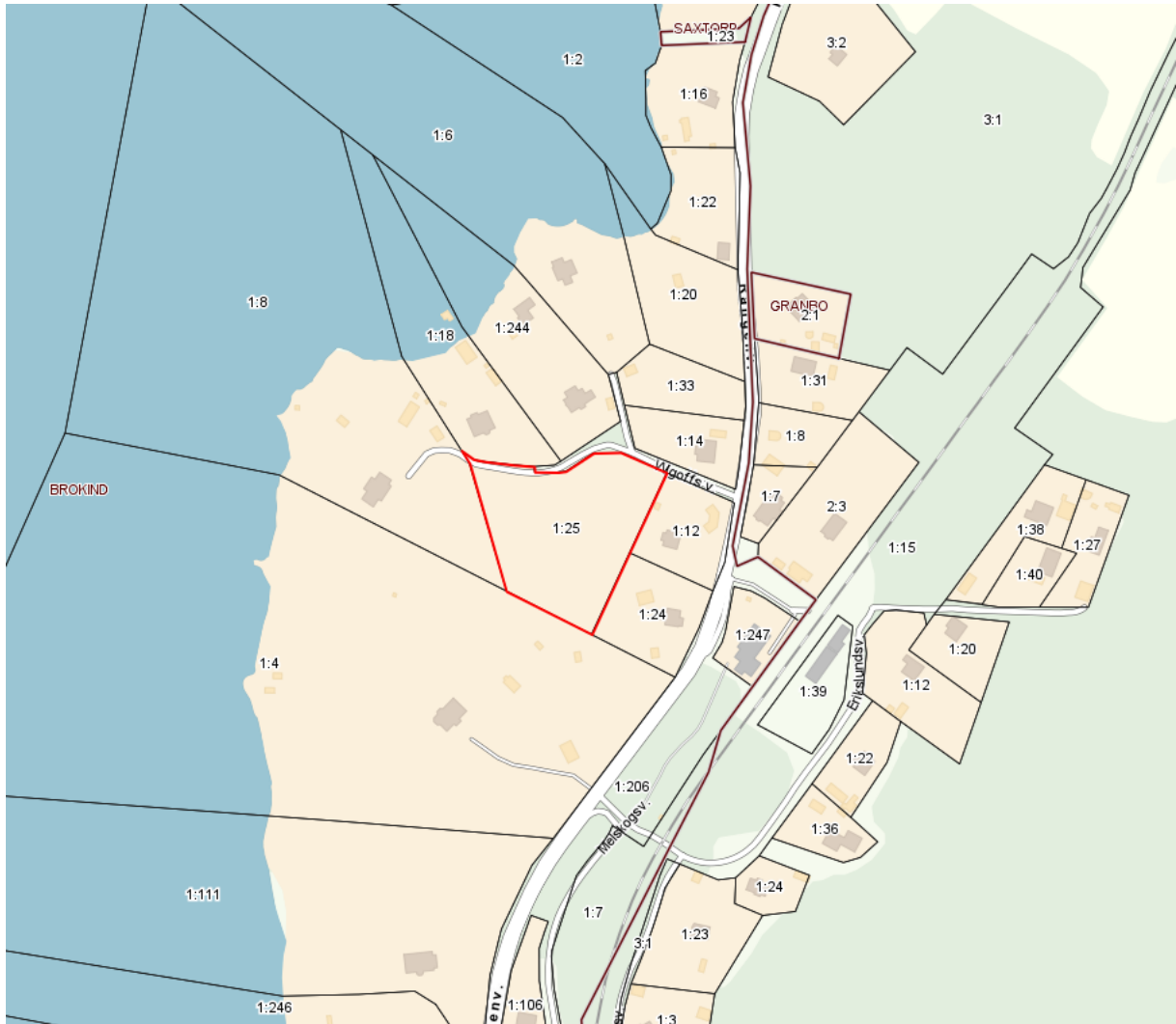


Utredning om planbesked i Brokind för Brokind 1:25



Underlag till beslut i samhällsbyggnadsnämnden

Datum: 2023-09-06

Diarienummer: Sbn 2023-329



Linköping

Denna utredning tas fram som ett underlag till samhällsbyggnadsnämndens 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 har 2023-05-09 inkommit med begäran om ny detaljplan för fastigheten Brokind 1:25 i Brokind. Fastighetsägaren önskar uppföra ett nytt enbostadshus på en obebyggd avstyckad fastighet. Fastighetsägaren avser även att justera fastighetsgränsen mot Brokind 1:8 som ägs av samma fastighetsägare. Efter diskussion med fastighetsägaren inkom denna 2023-05-25 med en skiss över placering av ny planerad bebyggelse samt förslag till ny fastighetsgräns.

Fastigheten är idag oexploaterad och gränsar till Wigoffs väg i norr och till privatägda fastigheter i öster, väster och söder. Fastigheten ligger i centrala Brokind, väster om Brokinds affär. Fastigheten omgärdas av bostadsfastigheter och väster om fastigheten ligger sjön Rängen. Fastigheten är cirka 6600 kvm stor.

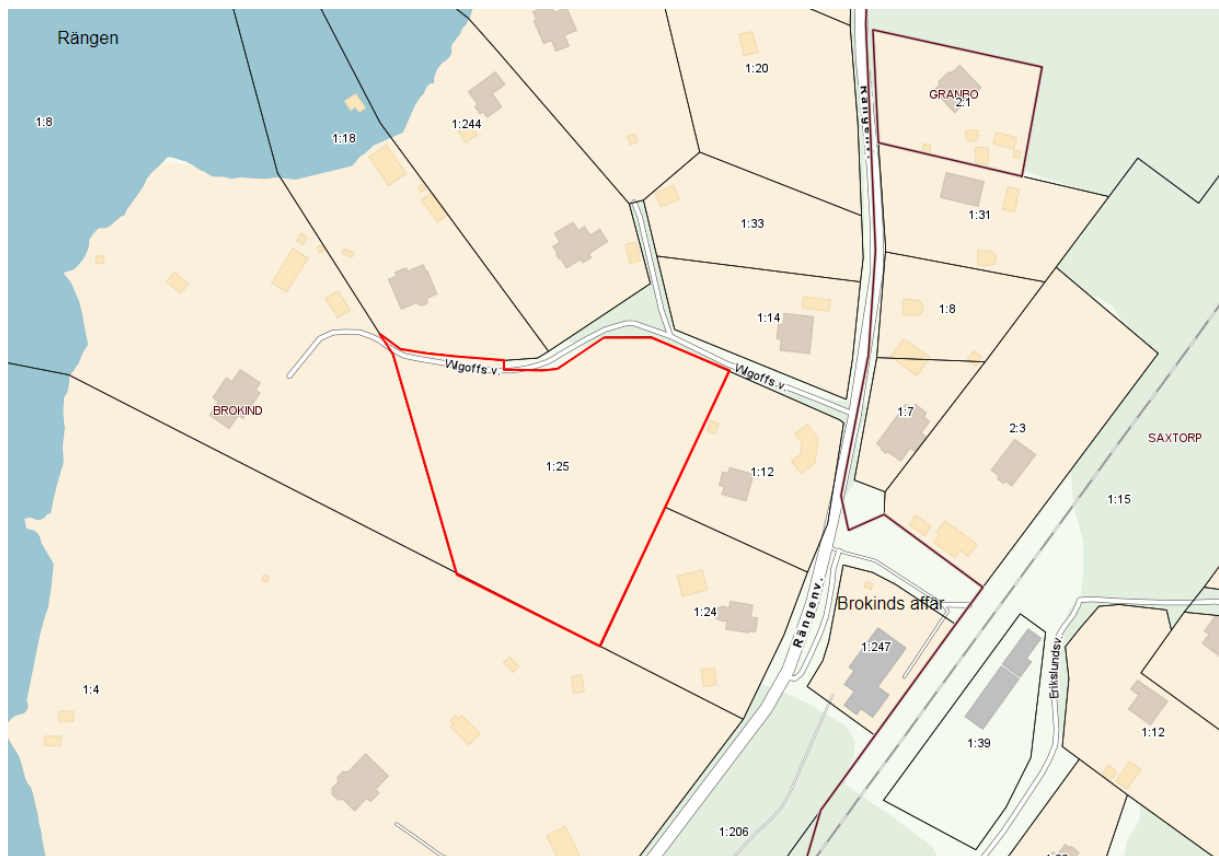


Bild 1. Bilden visar planområdet markerat i rött och omgivande fastigheter.

Planansökan

Fastighetsägaren önskar uppföra ett enbostadshus på 130–150 kvm i 1 - 1,5 våning samt en komplementbyggnad i form av garage på cirka 40–50 kvm. Byggnaden planeras att förses med tegelpannor i rött och träpanel för att passa in i kulturlandskapet. Fastighetsägaren har angett två förslag till placering av den nya bebyggelsen samt förslag på ny fastighetsgräns.

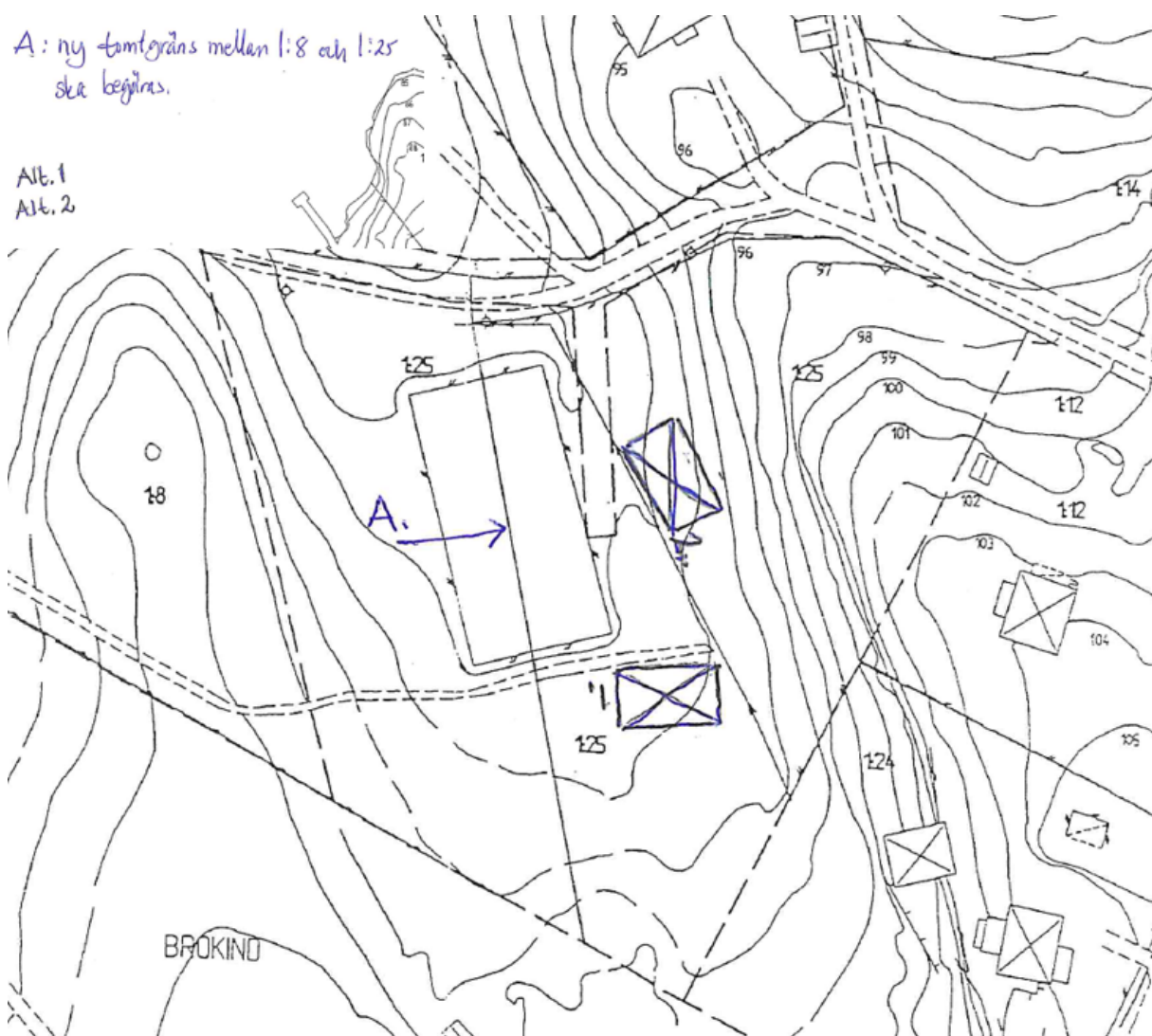


Bild 2. Förslag på placering av ny bebyggelse samt ny fastighetsgräns.

Gällande planer och planeringsunderlag

Översiktsplan

Den aktuella fastigheten ligger inom *Översiktsplan för Brokind* antagen av kommunfullmäktige 2015. Den aktuella fastigheten är inte utpekad för något specifikt utvecklingsändamål i översiktsplanen.

Översiktsplanen anger att nya bostäder ska lokaliseras så att en samlad bebyggelsestruktur bibehålls och att hänsyn ska tas till befintliga kultur- och naturvärden. Planansökan anses inte strida mot gällande översiktsplan.

Områdesbestämmelser

Aktuell fastighet ligger inom *Områdesbestämmelser för västra delen av Brokind* antagna 1996. Områdesbestämmelserna anger området som "Q - område som utgör värdefull kulturmiljö". Åtgärder får inte vidtas som kan skada denna miljö. De mindre tomterna inom

området bör inte delas, men bebyggelsen bedöms kunna kompletteras med 3–4 bostadshus. Områdesbestämmelserna anger även att bygglov inom området ska föregås av detaljplan.

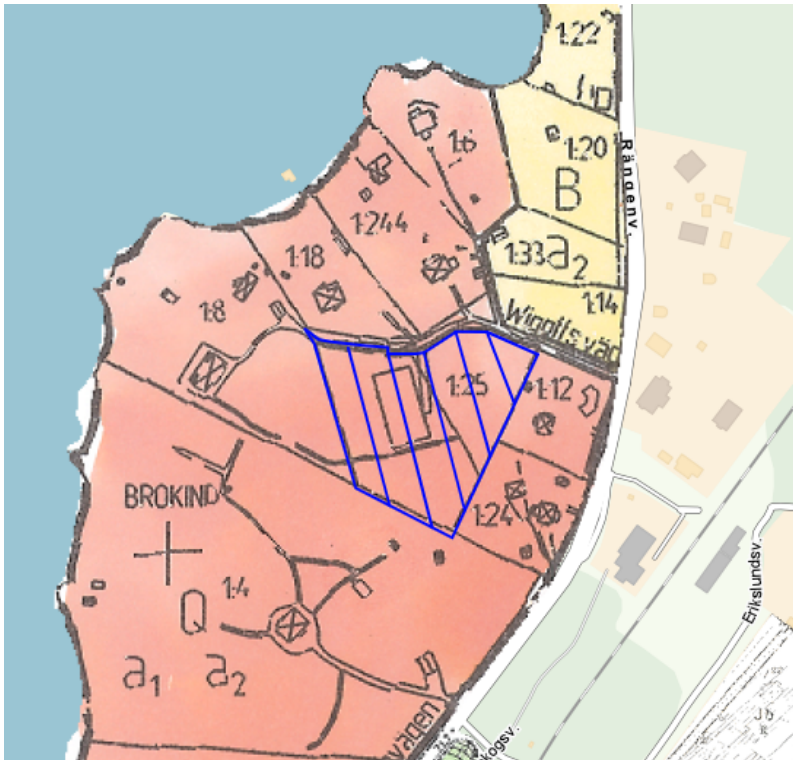


Bild 3. Bilden visar gällande områdesbestämmelser. Planområdet är blåskrafferat.

Utredning

Gestaltning

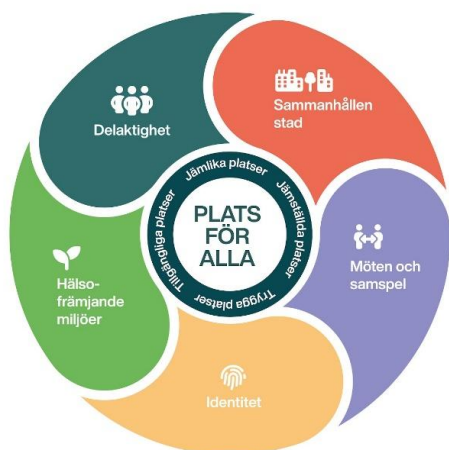
Fastighetsägaren önskar uppföra ett nytt enbostadshus på 130–150 kvm i 1 - 1,5 våning samt en komplementbyggnad i form av garage på cirka 40–50 kvm. De anger att byggnaden ska förses med tegelpannor i rött och träpanel för att passa in i kulturlandskapet.

I området idag finns småhusbebyggelse i främst 1,5 våning med tillhörande komplementbyggnader liggande på stora tomter.

Sociala aspekter

Social hållbarhet inom fysisk planering handlar om att skapa förutsättningar för en god livsmiljö för människor genom att sätta människorna och det sociala livet i fokus.

Den aktuella platsen har en tydlig identitet kopplat till gestaltning och arkitektur och ligger inom en värdefull kulturmiljö. Det blir därför viktigt att värna platsen identitet och historia. Det bedöms även viktigt att arbeta med hälsofrämjande miljöer. Området ligger i ett naturskönt läge med närhet till natur, vatten och rekreativa värden.



Jämställdhet

Frågorna kring jämställdhet har behandlats i utredningen tillsammans med andra förutsättningar som är viktiga för att skapa god livsmiljö för människor och plats för alla. Det aktuella området ligger centralt i Brokind med närhet till livsmedelsaffär, skola och förskola vilket är bra för jämställdhetsperspektivet. Dock ligger området på landsbygden med begränsad kollektivtrafik, vilket innebär att boende i området blir sannolikt ganska bilberoende. Eftersom kvinnor använder kollektivtrafik i högre grad och åker mindre bil än män är detta en negativ påverkan på jämställdhetsperspektivet. Vid en eventuell planläggning bör jämställdhetsperspektivet beaktas och undersöka hur man kan bidra till att skapa en boendemiljö och ett område som är väl anpassat för både kvinnor och män.

Barnperspektiv

Föreslagen bebyggelse bedöms inte direkt påverka barn och unga i området i någon större utsträckning då planbeskedet endast rör en bostadstomt. Men området ligger i en miljö med god tillgång till natur och lekområden. Området ligger cirka 1,5 kilometer från närmaste skola och förskola. Cirka 1 kilometer söder om planområdet finns en badplats. Längs vägen till badplatsen finns det en trottoar men vägen är smal och saknar cykelväg. För att ta sig till skolan behöver man cykla eller gå längs en ganska smal väg som saknar både gång- och cykelväg. Området ligger även på landsbygden med begränsad kollektivtrafik. Barn och ungas rörelsefrihet i området är därmed begränsad.

Natur- och kulturvården

Naturvården

Det aktuella området ligger inom riksintresseområde för naturvården, *Eklandskapet Linköping-Åtvidaberg* och delvis inom riksintresseområde för friluftslivet, *Kinda kanal*.

Det aktuella området ligger även precis norr om ett område som i naturvårdsprogrammet är markerat som klass 1B (rött) på grund av de värdefulla ekmiljöer som finns i området. Ekområdena i Brokinds samhälle beskrivs som de viktigaste ekområdena i anslutning till bebyggelse i Linköpings kommun. Då det där finns ett stort antal gammelekar och en rik och frisk lavflora. Inom det aktuella området finns det en stor ek som är markerad som ett naturvårdsträd.

Inom fastigheten finns även stora öppna ytor där det tidigare funnits en tennisplan. Föreslagen bebyggelse borde kunna placeras inom fastigheten så att inga värdefulla träd

påverkas, detta får dock studeras närmre i ett kommande planarbetet. I området finns det även redan mycket utrett kring naturvärdena och inventering av befintliga ekar har genomförts, men det kan eventuellt krävas ytterligare naturvärdesinventeringar eller rotkarteringar i ett kommande planarbete.

Del av fastigheten ligger inom 100 meter från strandkanten inom det område där strandskydd normalt gäller. Enligt Länsstyrelsens kartsnitt verkar dock strandskyddet i området vara upphävt. Det anges även i områdesbestämmelserna att kommunen hade för avsikt att upphäva strandskyddet.

Kulturvärden

Inom området finns inga kända fornlämningar.

Området norr om aktuell fastighet ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården, *Kinda kanal*.

Aktuell fastighet ligger i ett område med sommarvillor från 1910–1920-talet med stort kulturhistoriskt värde. Området omfattas av områdesbestämmelser som anger att fastigheten och området runt omkring utgör en värdefull kulturmiljö och att åtgärder inte får vidtas som kan skada denna miljö. Det blir därför viktigt att undersöka hur man vid en exploatering ska förhålla sig till värdefull bebyggelse runt omkring och hur ny bebyggelse bör utformas.

Kommunikationer

Aktuell fastighet nås från Wigoffs väg som omfattas av en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening. Det är en smal väg, men hastigheten i området är även låg. Wigoffs väg ansluter sedan till Rängenvägen som går genom Brokind. Enligt den fördjupande översiktsplanen för Brokind finns det problem vid vissa utfarter mot Rängenvägen. Det är därför viktigt att studera utfarten mot Rängenvägen om trafiken ökar och eventuella behov av åtgärder.

Inom området finns inga separerade cykelvägar men längs Rängenvägen finns en separerad gångväg.

Området ligger på landsbygden och har begränsad kollektivtrafik. Närmaste hållplats ligger cirka 155 meter från planområdet intill Rängenvägen.

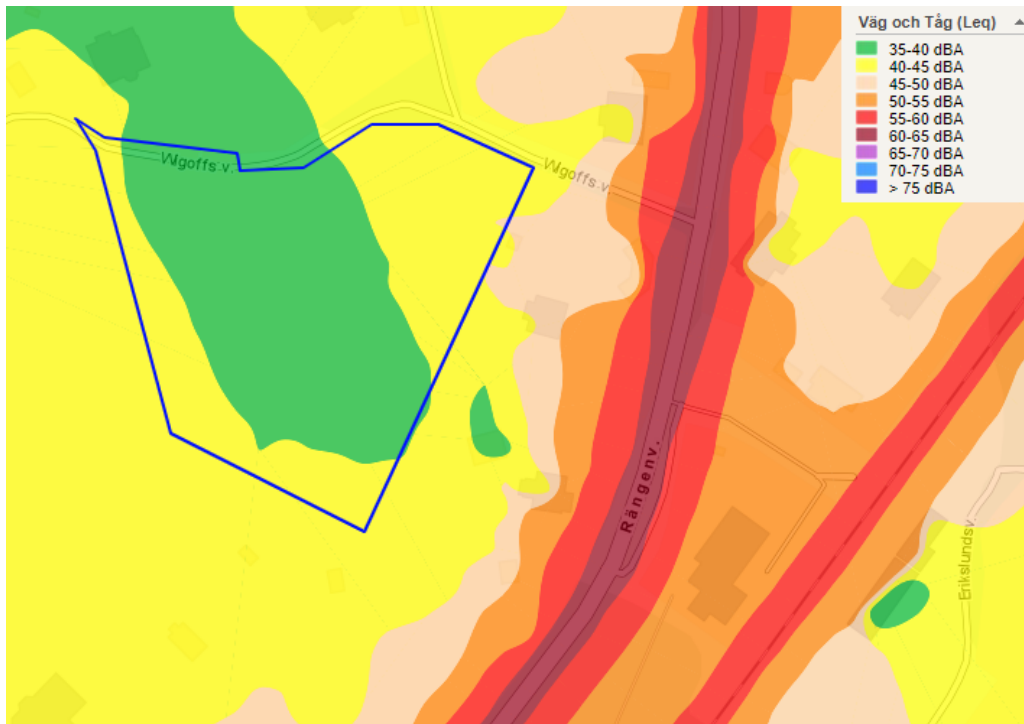
Allmänt

Geoteknik

Marken i området består enligt SGU av sandig morän och glacial lera.

Buller

Enligt kommunens övergripande bullerkartläggning bedöms det inte finnas någon bullerproblematik i området. Bullernivåerna uppgår mellan 35 upp till 45 dBA ekvivalent nivå.



Bilden visar översiktlig bullerkartläggning. Planområdet är markerat med blått.

Översvämningsrisk

Området ligger i närheten till sjön Rängen. Men enligt genomförda översvämningskarteringar bedöms det aktuella området inte ligga inom det område som riskerar att översvämmas.

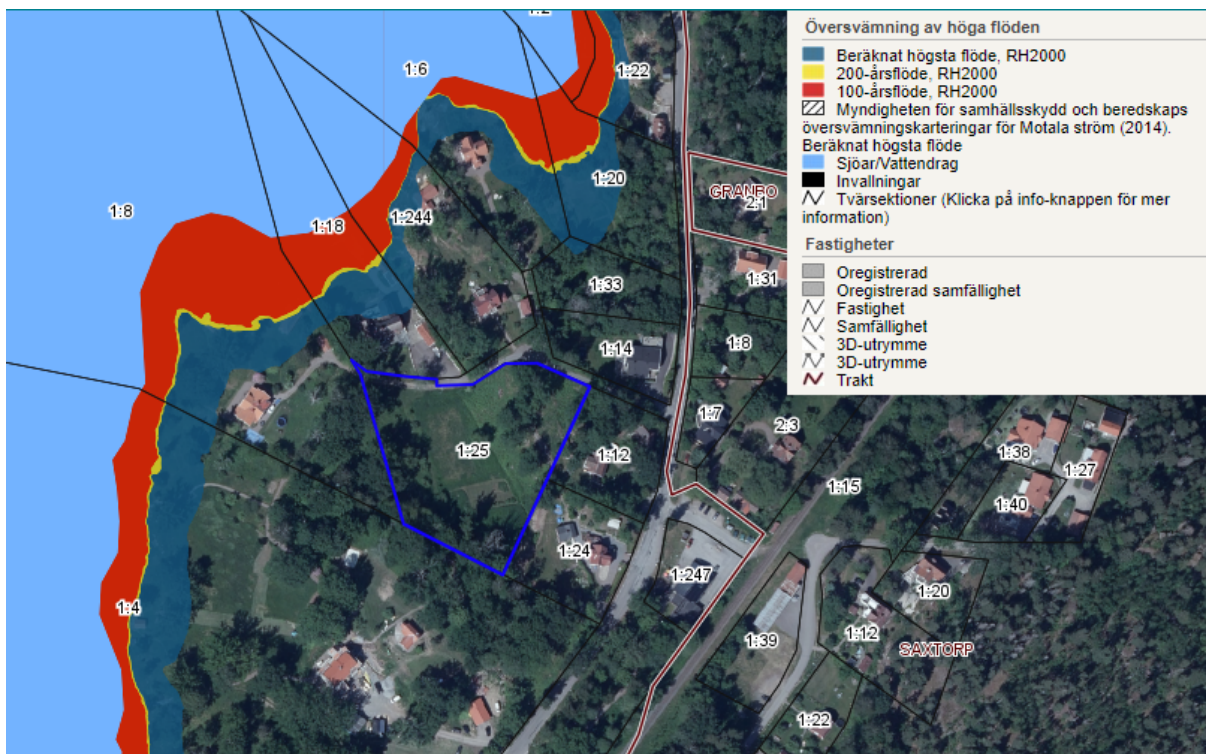


Bild visar översvämningskartering. Planområdet är markerat med blått.

Investeringar för kommunen och dess bolag

Vatten och avlopp

Aktuell fastighet ligger inom verksamhetsområde för vatten, spillvatten och reducerat verksamhetsområde för dagvatten. Vid exploatering av aktuell fastighet borde anslutning kunna ske till Tekniska verkens ledningsnät.

Dagvatten behöver tas omhand genom lokalt omhändertagande av dagvatten.

Övriga ledningar

Området är inte anslutet till fjärrvärme.

Det finns opto och elledningar framdragna längs Wigoffs väg.

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.

Stadsplaneringsavdelningens bedömning

Planansökan bedöms följa gällande områdesbestämmelsers intentioner och strider inte mot gällande översiktsplan. Bebyggelsen föreslås placeras på en relativt öppen obebyggd tomt där höga naturvärden borde kunna undvikas. Det blir även viktigt att ny bebyggelse utformas med hänsyn till befintliga kulturvärden i området.

Med anledning av Stadsplaneringsavdelningens utredning och bedömning ovan rekommenderas följande frågor bli särskilt viktiga att utreda under arbetet med detaljplanen:

- Gestaltning, placering, bebyggelsehöjd och utformning av bebyggelse. Med hänsyn till att området ligger inom ett kulturhistoriskt värdefullt område.
- Kulturmiljövärden, framförallt kopplade till hur ny bebyggelse tar hänsyn till omgivande bebyggelse.
- Befintliga naturvärden och värdefulla träd.

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.

Stadsplaneringsavdelningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till förtätning av bostäder genom en detaljplan.

Exploatören bekostar detaljplanen och därtill nödvändiga utredningar. Ramavtal upprättas i anslutning till startbesked.

Stadsplaneringsavdelningen

Elin Däljemar