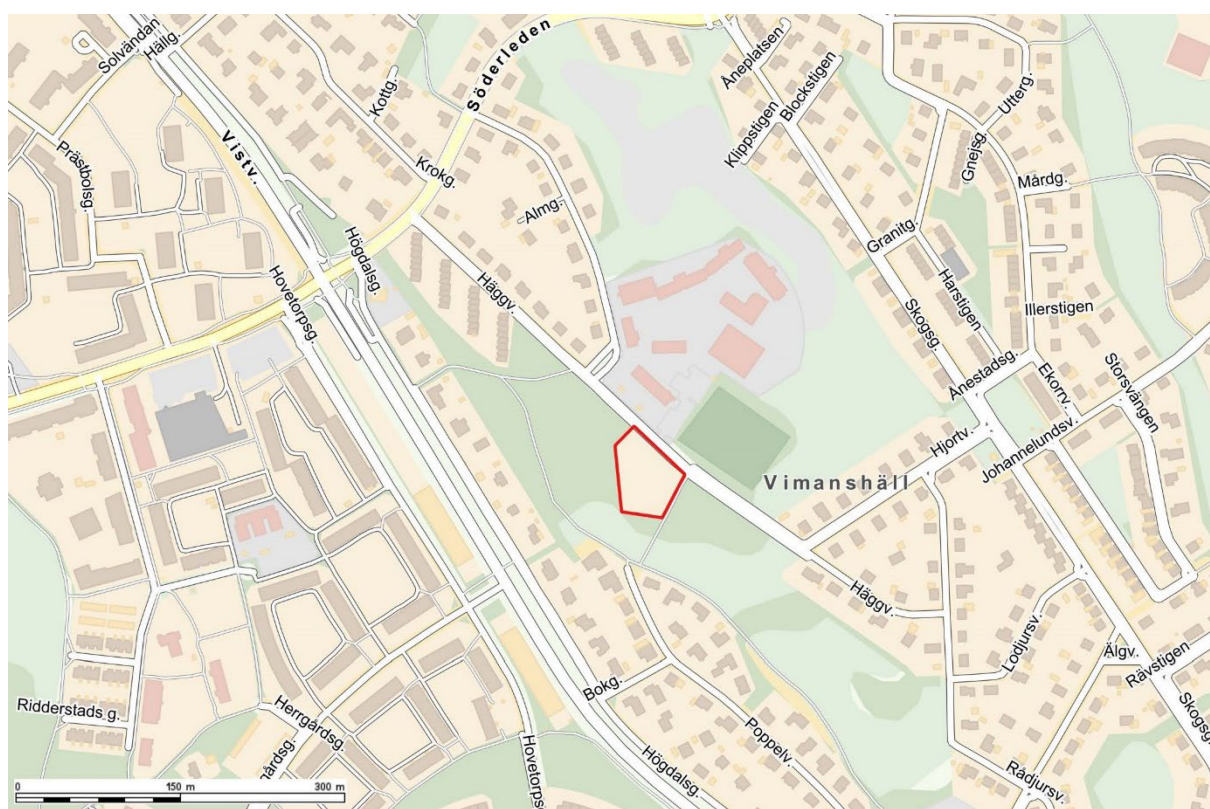


# Utredning om planbesked i Vimanshäll för Taldungen 1 (Ånestad)



Underlag till beslut i samhällsbyggnadsnämnden

Datum: 2024-10-02

Diarienummer: SBN 2024-417



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 Bonava Sverige AB har 2024-05-29 inkommit med begäran om ny detaljplan för fastigheten Talldungen 1 i stadsdelen Vimanshäll (Ånestad). Exploatören önskar uppföra bostäder i flerbostadshus.

Fastigheten ligger cirka 3 km från Linköpings stadskärna och 600 meter från Berga Centrum med viss service, som bland annat mataffär och vårdcentral. Fastigheten ligger också bredvid Ånestadskolan och i närheten av flertalet förskolor. Fastigheten är cirka 3400 kvm och har relativt stora höjdskillnader. På fastigheten har det tidigare stått byggnader som idag är rivna.



*Kartbild på fastigheten Talldungen 1 och omgivande miljö.*

Fastigheten och dess närområdet har omfattats av flera planprövningar. År 2005 beslutades det om start av planprövning för Talldungen 1 med flera. År 2011 genomfördes samråd om ett förslag till detaljplaneprogram. De synpunkter som framfördes under programsamrådet föranledde sådana förändringar i de ursprungliga grundtankarna kring den då aktuella planprövningen, att planarbetet avslutades och att en ny planprövning påbörjades.

Beslut om ny planprövning togs 2012 och omfattade ett större område med bland annat begränsad bostadsbebyggelse, vårdboende och utbyggnad av skola och förskola. Planarbetet lades sedan ner med anledning av att skolverksamheten och dess långsiktiga utveckling skulle prioriteras, behovet för förskolan förändrades samt att vårdboendet inte rymdes inom fastigheten, samtidigt som det fanns alternativa lägen för vårdboende. Efter



nämndens beslut 2012 minskades exploatering till att enbart innehålla en mindre volym bostäder.

Både planuppdraget och planprogrammet fick synpunkter av sakägare och närboende, främst på grund av den redan idag ansträngda trafiksituationen på Häggvägen. Nämnden beslutade 2016 att avsluta planprövningen och att exploatering av Talldungen 1 skulle föregås i ett ställningstagande i planprogrammet för Vistvägen. Arbetet med planprogrammet lades ner med hänvisning till att arbetet delvis ersattes med det då pågående arbetet med Utvecklingsplanen för Linköpings ytterstad.

## Planansökan

Exploatören önskar uppföra 3 st. flerbostadshus med cirka 10 bostäder i vardera. Husen är tänkta som tvåspannare där lägenheterna i regel får fönster i tre väderstreck. Byggnaderna föreslås orienteras så att alla entréer vänds mot och är synliga från Häggvägen. Parkeringen planeras lösas på gården med en uppbruten geometri. De flesta parkeringsplatserna döljs under carportstak. Längst in på gården utnyttjas höjdskillnaden mot omgivningen för att dölja förråd och parkeringsplatser, samt att erbjuda plats för utevistelse. Byggnaderna föreslås uppföras i fem våningar, där den översta våningen är indragen.



*Föreslagen exploatering från planansökan.*



*Föreslagen exploatering från planansökan, vy från Häggvägen.*



*Föreslagen exploatering från planansökan, vy mot Häggvägen.*





*Föreslagen exploatering från planansökan.*

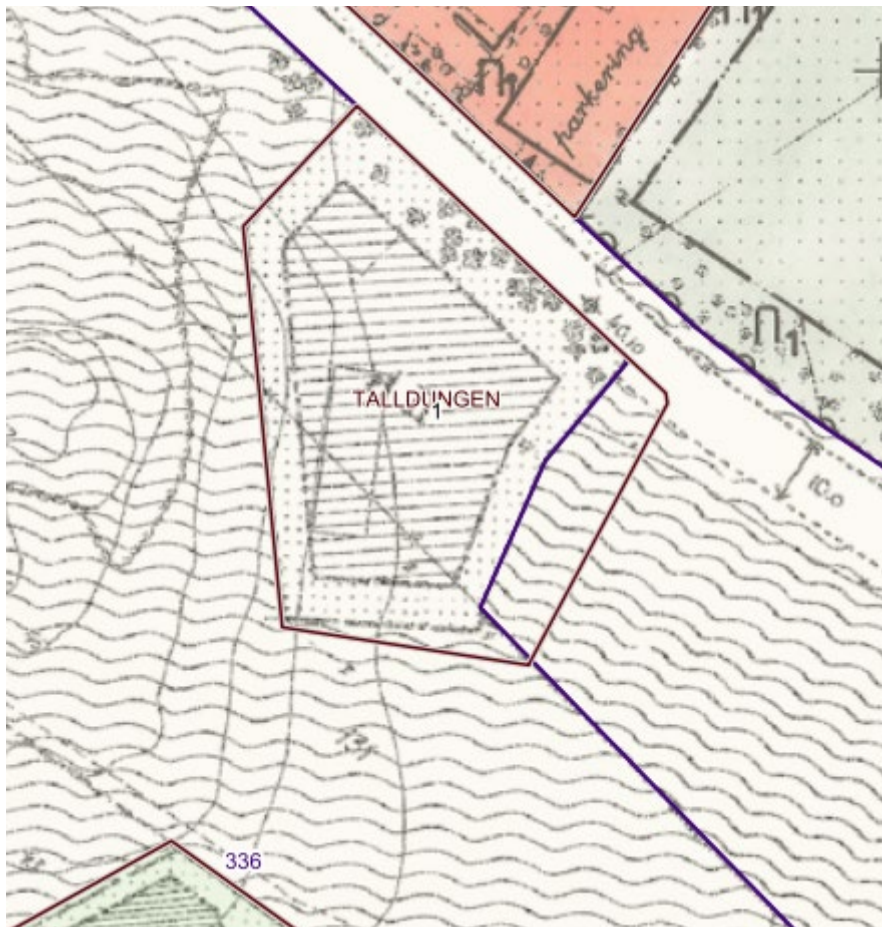


*Föreslagen situationsbild från planansökan.*

# Gällande planer och planeringsunderlag

Den aktuella fastigheten omfattas av *Översiktsplan för staden Linköping*, antagen 2010 där området pekats ut som ett befintligt bostadsområde med inslag av verksamheter och där förtätning kan bli aktuell. Fastigheten omfattas också av *Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad*, ett tillägg till översiktsplanen, antagen 2022. I utvecklingsplanen för Linköpings ytterstad ligger fastigheten i närhet till Vistvägen som pekats ut som ett urbant stråk/kollektivtrafikstråk, vilket är ett bra läge där förtätning kan vara lämpligt.

Fastigheten omfattas av två stadsplaner, SPL 336 och SPL 138, där området till största del är planlagt för allmänt ändamål där två våningar tillåts, samt en liten del i öst är planlagd för allmän plats, park.



Utsnitt på gällande planer. Fastighetensgränsen syns med vinröd färg och plangränser med lila färg.

## Utredning

### Gestaltning

Gestaltningen utgår, enligt exploatören från platsens förutsättningar med de höga tallarna och topografin mot omgivningen. Husen föreslås uppföras i fem våningar där den övre våningen löses upp likt trädkronorna och gestaltas som en lättare något indragen volym med syfte att skapa en känsla av fyrvåningshus med en lättare överdel.

Gestaltningen behöver studeras vidare vid ett planarbete främst i avseende av volym och anpassning till höjdskillnaderna inom fastigheten och närområdet. Höjden som föreslås bedöms preliminärt något för hög för området.

Häggvägens karaktär med tallar och förhållande till topografin är viktig för området i stort.

## **Sociala aspekter**

I planarbetet är det viktigt att skapa attraktiva och trygga miljöer- och mötesplatser, undvika fysiska barriärer samt möjliggöra för alla trafikantgrupper att kunna och vilja ta sig mellan olika målpunkter. Viktigt i planarbetet är att hitta en fungerande helhetslösning för trafik och parkeringsfrågan för fastigheten och närområdet (Ånestad).

## **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. Jämställdhetsaspekten bedöms som god då området ligger strategiskt bra med närhet till förskola, skola, Berga centrum med service och närhet till kollektivtrafik.

Ett tillskott av fler bostäder i form av flerbostadshus bidrar till ökat utbud av boendeformer i området och innebär att fler invånare med olika förutsättningar kan bo i området. Fler boende i området kan även bidra till en mer levande och befolkad stadsdel, vilket ökar tryggheten vilket är positivt ur jämställdhetssynpunkt.

## **Barnperspektiv**

Den preliminära bedömningen är att utveckling av platsen kan medföra positiva konsekvenser för barn och unga genom att trafiksituation kan förbättras jämfört med dagens samt att fastigheten ligger strategiskt bra med närhet till förskola, skola och lekmiljöer. Området har goda förbindelser med Linköpings centrum, vilket gör det möjligt för ungdomar att själva ta sig till stadens centrala delar. I ett kommande planarbete är det viktigt att särskilt beakta trafiksäkerheten för att inte få motsatt effekt.

## **Natur- och kulturvärden**

Fastigheten berör ett naturobjekt, *blandskog med äldre tallar sydväst om Häggvägen*, och platsen ligger i ett betydelsefullt grönt stråk. De talldominerade områdena som finns spridda i flera delar av staden är viktiga både som närnatur för rekreation och i den övergripande grönstrukturen och biologiska sambanden i staden, särskilt de lite större områdena. De bör i allt väsentligt undantas från exploatering. Hänsyn bör tas till träd utmed Häggvägen. En trädinventering med avseende på kulturvärden bör göras, högst 1 år före planstart så den har bra aktualitet, samt troligtvis en vitalitetsbedömning av träd men den görs lämpligast efter planstart.

Fastigheten angränsar till särskilt värdefullt bebyggelseområde men fastigheten har i sig inte mycket att förhålla sig till gällande kulturmiljön. Fastigheten omges av fornlämningar i form av stensättningar och en fornlämningsförfrågan kan till fördel göras inför planstart.



## Kommunikationer

Fastigheten ligger i anslutning till Häggvägen som redan idag har en ansträngd trafiksituation då framför allt boende i radhus längs Häggvägen parkerar längs gatan i kombination med angöring till grundskolan. I ett kommande planarbete behöver trafiksäkerheten, angöring och parkering studeras vidare. Både bil- och cykelparkering för ny bebyggelse ska lösas inom fastigheten.

Fastigheten ligger parallellt med Vistvägen som är utpekad som ett kollektivstråk och har bra kollektivtrafik och cykelstråk idag.

## Allmänt

Enligt kommunens skyfallskartering för 100-årsregn finns idag ingen större problematik för fastigheten, däremot finns en större lågpunkt öster ut och en dagvatten- och skyfallskartering bör göras under planarbetet.

Luftutredning bedöms i detta tidiga skede preliminärt inte behövas.

Enligt kommunens bullerberäkning uppnås idag bullernivåer upp till 45dBA, vilket är en nivå där bostäder får uppföras men en mindre trafikbullerutredning kan eventuellt behövas på grund av nyalstring av trafik och för att belysa lämpliga lägen för uteplatser.

Vad gäller markföroreningar så har det på fastigheten funnits garage för fordon. Det finns risk att drivmedelspill förekommer i marken och eventuellt om det förekommit tvätt, avspolning av fordonen utanför garagen. På berget bakom har det tidigare anordnats större majbrasor under flera år som eventuellt kan ha påverkat marken. Både en markundersökning och geoteknisk undersökning behövs för planområdet.

Fastigheten ligger inom riksintresse för totalförsvaret. Området omfattas av Malmens flottflygplats och dess säkerhet att genomföra in- och utflygningar (MSA-område). För planområdet får inte heller så kallade höga objekt uppföras (stoppområde för höga objekt) samt att det för området krävs särskilda analyser för uppförande av vindkraftverk (påverkansområde väderradar). Förslaget bedöms inte påverka riksintresset.

## Investeringar för kommunen och dess bolag

### *Fjärrvärme*

Möjlighet till fjärrvärme finns, och kan anslutas vid korsningen Häggvägen/Almgatan.

### *Elnät*

Elnät har befintligt nät i närheten av fastigheten men det kan eventuellt behövas en ny placering av transformatorstation beroende på kapacitetsbehov för nya hus.

### *Vatten och avlopp*

Fastigheten omfattas av verksamhetsområde för vatten och avlopp. Tekniska verken kan behöva dra fram en dagvattenledning då fastighetens dagvatten idag går till spillvattennätet.

### *Avfall*

Avfallshantering ska ske enligt Tekniska verkens riktlinjer och krav på fastighetsnära insamling, vilket för denna nybyggnation betyder avfallsrum, djupbehållare eller kärlskåp med full sortering.



### Övrigt

Detaljplanearbetet kommer att utreda behovet av ny allmän plats i form av gator, torg, parker och natur inom detaljplaneområdet. Det kan också komma att krävas trafiksäkerhetshöjande eller på annat sätt standardhöjande insatser i intilliggande kommunala gator eller andra allmänna platser för att föreslagen bebyggelse ska kunna komma att genomföras.

Huvudprincipen är att dessa insatser liksom kostnader för markåtkomst till fullo ska finansieras av exploatören genom exploateringsbidrag, oavsett om investeringarna behöver göras inom eller i anslutning till detaljplaneområdet. Detta regleras genom exploateringsavtal. För mer information om hur Linköpings kommun arbetar med exploateringsavtal och exploateringsbidrag, se dokumentet *Riktlinjer för exploateringsavtal i Linköpings kommun* (antaget KF 2016-02-16 § 16, reviderat 2021-01-26 § 4).

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

På fastigheten har det pågått flera planprövningar som fått avslutats på grund av olika omständigheter, mestadels på grund av kommunens övriga strategiska planer och dåvarande förutsättningar. Då kommunen inte längre inväntar några planer som hindrar en planprövning har fastigheten nya förutsättningar.

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

- Koncept för gestaltning, placering, bebyggelsehöjd och utformning av bebyggelse
- Trafiksäkerhet, angöring och parkering
- Befintliga naturvärden
- Geotekniska förhållanden
- Förorenad mark
- Buller
- Dagvatten- och skyfallshantering
- Fornlämningar

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.

Stadsplaneringsavdelningen

Victoria Blomberg Liwéll



# Framtagande av planeringsunderlag inför planstart

Sökande har efterfrågat besked från kommunen om planeringsunderlag som kan påbörjas inför planstart.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att visst planeringsunderlag kan påbörjas innan detaljplanen formellt startas. Det gäller underlag för att klargöra platsens förutsättningar. Underlag avseende bebyggelseförslag ska inte tas fram i detta skede.

Följande underlag bedöms kunna tas fram av exploatören inför planstart.

| Underlag                                   | Innehåll, omfattning   |
|--|--|
| Geoteknisk undersökning                    | Konsult ska anlitas som har erfarenhet av liknande uppdrag.<br><br>Undersökningen ska svara för om marken är lämplig att planlägga och bygga på, om det råder risk för ras, skred och erosion, utreda grundvattenförhållandet inom området samt utföra en markradonundersökning. I denna plan behöver de även titta på fyllningsmassorna som verkar finns på området.        |
| Förorenad mark                             | Undersökning enligt MIFO klass 2, provtagningsplan ska kommuniceras med miljöavdelningen inför start.<br><br>Konsult ska anlitas som har erfarenhet av liknande uppdrag.<br><br>En översiktlig miljöundersökning ska utföras för att på en översiktlig nivå identifiera om det förekommer några föroreningar i mark eller i fyllningen samt någon punkt även i grundvattnet. |
| Träinventering med avseende på naturvärden | Högst 1 år före planstart så den har bra aktualitet.   |
| Förfrågan om fornlämning                   | Görs till Länsstyrelsen.   |

Utredningar som tas fram av exploatören innan planarbetet startar sker på egen risk.

Kommunen har huvudansvar för att det planeringsunderlag som används i planarbetet är tillförlitligt och håller rätt kvalitet, vilket innebär att redan framtagna utredningar kan behöva kompletteras eller bearbetas under planarbetet. Inför start av arbete med framtagande av planeringsunderlag bör avstämning med detaljplaneenheten ske. Kommunen rekommenderar att framtagande av planeringsunderlag startar tidigast 1,5 år innan planerad start av detaljplan, för att vara så aktuella som möjligt (och exempelvis baserade på aktuell lagstiftning eller riktlinjer) vid planstart.