

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Victoria Blomberg Liwéll

2024-10-02

Dnr SBN 2024-417

Samhällsbyggnadsnämnden

Planbesked i Vimanshäll för fastighet Talldungen 1 (Ånestad)

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplaneprovning i Vimanshäll för Talldungen 1 (Ånestad) tillåts.

Ärende

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 3 st. flerbostadshus i 5 våningar med cirka 10 bostäder i vardera. Byggnaderna föreslås orienteras så att alla entréer vänds mot och är synliga från Häggvägen. Parkeringen planeras lösas på gården.

Inlämnat planförslag stämmer överens med Översiktsplanen för staden och intentionerna i Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva sökandes förslag genom en ny detaljplan.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Planbesked Talldungen 1 - Beslut om planbesked, 2024-10-02.docx

Planbesked Talldungen 1 Ansökan - Beslut om planbesked.pdf

Planbesked Talldungen 1 Utredning - Beslut om planbesked.pdf

Bakgrund

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.



Orienteringskarta, ansökan avser rött område.

På fastigheten har det pågått flera planprövningar som fått avslutas 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.

Utredning

Vid planarbete bedöms nedan utredas/studeras vidare:

- 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.

Bedömning

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till förtätning av bostäder genom en detaljplan.

Framtagande av planeringsunderlag inför planstart

Den sökande har i sin ansökan efterfrågat besked om vilket planeringsunderlag som kan påbörjas inför planstart. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att visst planeringsunderlag kan påbörjas inför planstart. Följande underlag bedöms kunna tas fram av sökande inför planstart.

Underlag	Innehåll, omfattning
Geoteknisk undersökning	Konsult ska anlitas som har erfarenhet av liknande uppdrag. 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. Konsult ska anlitas som har erfarenhet av liknande uppdrag. 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.
Trädinventering 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.

Tid

En ny detaljplan förväntas prövas med standardförfarande. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att arbetet med detaljplanen kan inledas 2029 och kunna vara slutfört till tidigast 2030. En förutsättning för att tidplanen ska kunna hållas är att exploatören medverkar aktivt när planprövningen inleds. Ändrade förutsättningar kan medföra en ändrad tidsbedömning för hur lång tid det tar att ta fram en detaljplan.

Förvaltningens uppskattning av startår för detaljplanen är en bedömning utifrån de förutsättningar och den planprioritering som råder vid tidpunkten för planbeskedets beviljande. Arbetet med att ta fram nya detaljplaner hanteras inte i turordning, utifrån när ansökan kom in. Detaljplanerna hanteras istället utifrån en samlad prioritering - en så kallad planprioritering. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen behöver kontinuerligt omprioritera prioriteringsordningen utifrån bland annat ändrade förutsättningar, resurser, andra planbesked, pågående detaljplaner och politiska prioriteringar. Planprioriteringen sker därför successivt och förvaltningen gör detta utifrån en sammanvägd bedömning av helheten, önskad utveckling för Linköping, måluppfyllelse och inte utifrån enskilda uppdrag. Det bedömda startår som detaljplanen Talldungen 1 har fått i denna skrivelse, kan därför komma att justeras.

Sökande anger i planansökan att de önskar bli prioriterade för start, då området tidigare varit föremål för start av detaljplan samt har inväntat ett planprogram för Vistvägen som senare avslutades. Kommunen har för närvarande ett 10-tal beviljade planbesked som likt Talldungen 1 innehåller förtätningar av flerbostadshus i ytterstadsområde. SBN har för mandatperioden 2023-2026 beslutat om inriktning för prioritering av detaljplaner. Denna anger att förtätning i stadsdelscentrum i ytterstadsområden ska prioriteras, men att förtätningar av bostäder i övriga delar av ytterstaden inte ska prioriteras för start under mandatperioden. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen ser i dagsläget därför inget skäl till att prioritera denna detaljplan framför andra ytterstadsförtätningar som redan inkommit och beviljats.

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 trafiksituationen 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.

Upplysning

Beslutet om att detaljplaneprovning 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 planprovning kan påbörjas. I avtalet regleras fördelningen av planarbetets kostnader.

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

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Stadsplaneringsavdelningen

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Bonava Sverige AB