



Byggande av flerbostadshus på landsbygden

Förslag till beslut

1. Uppdra till Plankontoret att följa utvecklingen i småorterna och regelbundet ge en lägesrapport till samhällsbyggnadsnämnden respektive landsbygdsgruppen.

Ärende

Plankontoret har fått i uppdrag av samhällsbyggnadsnämnden att kartlägga vilka områden, utpekade i Översiktsplan för landsbygden och småorterna, som är lämpliga för byggande av flerbostadshus, identifiera behovet av investeringar i respektive område samt genomföra dialog med berörda markägare. Uppdraget syftar till att uppmuntra byggandet av flerbostadshus på landsbygden.

2014 antogs Översiktsplan för landsbygden med utvecklingsskisser för 36 småorter i kommunen. I 11 av orterna beskrivs möjligheter att bygga flerbostadshus i ett eller flera områden.

Sedan översiktsplanen antogs har allt ifrån förfrågningar om bygglov och detaljplanering till byggande förekommit i de utpekade områdena. I Bankekind har 20 villor och en förskola byggts. I Slaka och Skeda Udde pågår prövning av utvecklingsförslag i detaljplaner. I Björkeberg och Gistad har ansökan om detaljplan lämnats in och fått positiva planbesked. I Askeby pågår beredning av en ansökan om planbesked. I Rappestad har positivt förhandsbesked för tre villor getts och i Maspelösa har förhandsbesked sökts för villor på åtta befintliga tomter. I Västerlösa pågår byggandet av ett gruppboende.

I övriga områden inom orterna pågår olika typer av förberedande diskussioner om byggande eller överlåtelse av markområdena.

Trots att det finns stöd för att bygga flerbostadshus i den översiktliga planen är det övervägande småhus som planeras och byggs. I de fall byggande av flerbostadshus diskuteras är projektutvecklande bolag inblandade och det gäller i första hand bostadsrätter i form av radhus eller kedjehus. Intresset att bygga hyresrätter för egen förvaltning är mycket svagt.

Nödvändiga investeringar behövs främst i skola/förskola. Planering för ny skola pågår i Slaka. Byggnad i Askeby kommer att medföra behov av fler förskoleplatser. I Björkeberg och Sjögestad behöver kapaciteten i förskolan studeras särskilt medan det finns utrymme för fler elever i Ulrika.

Mycket händer i småorterna och för att få en sammanhållen bild föreslås att Plankontoret få ett uppdrag att följa utvecklingen och halvårsvis ge samhällsbyggnadsnämnden respektive landsbygdsgruppen en lägesrapport.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse, Byggnad av flerbostadshus på landsbygden

Bakgrund

Plankontoret har fått i uppdrag av samhällsbyggnadsnämnden att kartlägga vilka områden, utpekade i Översiktsplan för landsbygden och småorterna, som är lämpliga för byggande av flerbostadshus, identifiera behovet av investeringar i respektive område samt genomföra dialog med berörda markägare. Uppdraget syftar till att uppmuntra byggandet av flerbostadshus på landsbygden. Med flerbostadshus avses byggnader med fler än två bostäder per entré.

2014 antogs Översiktsplan för landsbygden med utvecklingskisser för 36 småorter i kommunen. I 11 av orterna beskrivs möjligheter att bygga flerbostadshus i ett eller flera områden, sammanlagt ca 20 stycken.

Sedan översiktsplanen antogs har allt ifrån förfrågningar om bygglov och detaljplanering till byggande förekommit i de utpekade områdena. I Bankekind har 20 villor och en förskola byggts. I Slaka och Skeda Udde pågår prövning av utvecklingsförslag i detaljplaner. I Björkeberg och Gistad har ansökan om detaljplan lämnats in och fått positiva planbesked. I Askeby pågår beredning av en ansökan om planbesked. I Rappestad har positivt förhandsbesked för tre villor getts och i Maspelösa har förhandsbesked sökts för villor på åtta befintliga tomter. I Västerlösa pågår byggandet av ett gruppboende.

Inom uppdraget har dialog förts med både markägare och projektutvecklare. Allmänt sett är såväl fastighetsägare som privata projektutvecklare informerade om översiktsplanens inriktning. Byggdialogen har utnyttjats av vissa som ett forum för att få mer information. I flera områden inom orterna pågår olika typer av förberedande diskussioner om byggande eller överlåtelse av markområdena. I ytterligare några områden är marken viktig i lantbruket och inte aktuell att exploatera.

Nödvändiga investeringar behövs främst i skola/förskola. Planering för ny skola pågår i Slaka. Byggande i Askeby kommer att medföra behov av fler förskoleplatser. I Björkeberg och Sjögestad behöver kapaciteten i förskolan studeras särskilt medan det finns utrymme för fler elever i Ulrika.

Trots att det finns stöd för att bygga flerbostadshus i den översiktliga planen är det övervägande småhus som planeras och byggs. Att avstycka ett mindre antal tomter är en enklare process än att detaljplanera och bygga flerbostadshus för försäljning. I de fall byggande av flerbostadshus diskuteras är projektutvecklande bolag inblandade och då gäller det bostadsrätter i form av radhus eller kedjehus. Intresset att bygga hyresrätter för egen förvaltning är svagt

I dagens högkonjunktur med brist på bostäder finns det en efterfrågan på bostäder i de flesta av småorterna och närheten till Linköping gör att det går att

få lån till privata villor. Efterfrågan på lägenheter i flerbostadshus bedöms som mer begränsad och känsligare för en avmattning i konjunkturen.

Att främja och uppmuntra markägare att bygga flerbostadshus, till exempel genom utökad rådgivning, skulle både vara resurskrävande och innebära en risk att påverka privatekonomiska beslut. I några fall har markägarna uttryckt intresse av att diskutera en försäljning av marken till kommunen. Ett markköp kan ge kommunen handlingsfrihet att främja byggandet där intresset i övrigt är svagt.

I arbetet med uppdraget har det blivit uppenbart att mycket händer i småorterna men att det inte finns någon sammanhållen enhetlig bild av det som händer. Det gäller plan- och bygglovsfrågor men även investeringar i vatten och avlopp, skolor och förskolor, kollektivtrafik m.m. Ett förslag är därför att uppdra till Plankontoret att följa utvecklingen och återrapportera läget halvårsvis till samhällsbyggnadsnämnden respektive landsbygdsgruppen.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget bedöms inte medföra några särskilda kostnader.

Kommunala mål

I kommunfullmäktiges mål nummer 6, ”Fler bostäder för en växande kommun”, sägs att

”Cykel-, gång- och kollektivtrafik ska prioriteras vid planering. Förutsättningar ska skapas för att kunna möta den kraftiga befolkningsökningens efterfrågan av bostäder. Linköping kommun ska planera för att fler bostäder byggs samt bygga nya bostäder i egen regi i syfte att minska boendesegregationen och förtäta staden. Nya och befintliga stadsdelar och orter ska utvecklas så att de är attraktiva, hållbara och möter alla invånares olika behov.”

Jämställdhet

Ärendet föranleder inte att någon jämställdhetsanalys görs.

Samråd

Samråd har skett med bygglovskontoret och med representanter för planering av kommunens verksamhetsfastigheter inom andra förvaltningar.

Uppdraget har diskuterats med företrädare för de större projektutvecklande bolag som är aktiva i några av områdena.

Kommunens landsbygdsgrupp har informerats om uppdraget vid ett möte.

Uppföljning och utvärdering

Uppföljning av det material som sammanställts i uppdraget föreslås ske med jämna mellanrum och att läget ska beskrivas halvårsvis genom information till samhällsbyggnadsnämnden och landsbygdsrådet.

Information eller förhandling enligt lag (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet

Någon förhandling är inte aktuell i ärendet.

Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Kommunens landsbygdsgrupp