



Planbesked i Gistad för del av Uggeltorp 1:16

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplaneprovning i Gistad för del av Uggeltorp 1:16 tillåts.

Ärende

Fastighetsägaren Safecon Fastigheter AB har 2021-02-24 inkommit med begäran om ändring av detaljplan för del av fastigheten Uggeltorp 1:16 i Gistad. Gällande byggnadsplan anger område för industriändamål. Exploatören önskar ändra markanvändningen för att kunna uppföra en paddelhall med sex stycken inomhusbanor samt tillhörande kontor inom fastigheten. Avsikten är att riva två befintliga byggnader och istället uppföra en ny byggnad.

Förslaget bedöms stämma överens med intentionerna i *Översiktsplan för landsbygden och småorterna*. Miljö och samhällsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till byggnation i en detaljplan.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Planbesked Uggeltorp 1_16- Beslut om planbesked.docx

Planbesked Uggeltorp 1_16 Ansökan - Beslut om planbesked.pdf

Planbesked Uggeltorp 1_16 Utredning - Beslut om planbesked.pdf

Bakgrund

Fastighetsägaren Safecon Fastigheter AB har 2021-02-24 inkommit med begäran om ändring av detaljplan för del av fastigheten Uggeltorp 1:16 i Gistad. Exploatören önskar ändra markanvändningen i gällande detaljplan för att kunna uppföra en paddelhall med sex stycken inomhusbanor samt tillhörande kontor inom fastigheten. Avsikten är att riva två befintliga byggnader och istället uppföra en ny byggnad. Södra delen av fastigheten där ställningsföretaget finns avses inte förändras och omfattas därmed inte av planansökan.

Fastigheten Uggeltorp 1:16 är till stor del exploaterad med verksamheter. Inom fastigheten finns idag två olika företag. Fastigheten gränsar till Södra stambanan i väster och väg 796 i öster. Hela fastigheten Uggeltorp 1:16 är cirka 39000 m² stor och området som planansökan omfattar är cirka 16400 m² stort.



Bilden visar planområdet.

Utredning

Utifrån Plankontorets utredning och bedömning rekommenderas följande frågor bli särskilt viktiga att utreda/studera under arbetet med detaljplanen:

- Vilka användningar som är lämpliga att tillåta inom området
- Byggnadens utformning, volym och placering
- Angöring, parkering
- Risk från farligt gods som transporteras på järnvägen
- Skyddsavstånd till järnvägen
- Förorenad mark

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 bedömer att inkommen ansökan om planbesked innehåller funktioner som till viss del saknas i Linköping kommuns småorter. Förslaget bedöms stämma överens med intentionerna i *Översiktsplan för landsbygden och småorterna*. Utifrån tillhörande utredning gör förvaltningen den sammanvägda bedömningen att det finns skäl att pröva möjligheten att utveckla fastigheterna genom tillkommande bebyggelse i en detaljplan.

Under planarbetet behöver det bland annat utredas vidare vilka användningar som är lämpliga att tillåta i området och se över om även andra användningar kan vara lämpliga. Byggnadens utformning, volym och placering behöver även studeras vidare i förhållande till bland annat omgivande bebyggelse, befintlig trädrad och yta för parkering. I samband med detaljplaneläggning behöver ett flertal frågor även redas ut för att säkerställa verksamhetens lämplighet på platsen, med hänsyn till bland annat risk från farligt gods och skyddsavstånd till järnvägen.

Tid

En ny detaljplan förväntas prövas med standard planförfarande. Arbetet bedöms inledas 2027 och kunna vara slutfört till tidigast 2028.

Tiden för planens slutförande baseras på uppskattad tid för planförfarandet och var i prioriteringsordningen ärendet placerats. En förutsättning för att tidplanen ska kunna hållas är att intressenten medverkar aktivt när planprövningen inleds. Ändrade förutsättningar kan medföra att tidsbedömningen ändras.

Jämställdhet

En paddelhall i området lockar troligen många andra besökare än boende i Gistad. Kollektivtrafikförsörjningen till platsen bedöms som dålig och därför är troligen beroendet av bil stort för att ta sig till området vilket är en nackdel ur jämställdhetsperspektiv. Fler verksamheter med besökare i området skapar en befolkad plats över en större del av dygnet, vilket bidrar till att öka tryggheten på platsen.

Barnperspektiv

Området är i dagsläget inget område för vistelse för barn eller ungdomar och kommer troligen inte heller vara en plats för barn att besöka framöver. En utveckling av området enligt projektiden kan skapa ett besöksmål för ungdomar. Närheten till järnvägen medför att stor vikt bör läggas vid att skapa en säker plats för att även ungdomar säkert ska kunna besöka området. Under

länsväg 796 finns en befintlig gång- och cykeltunnel vilket innebär att det går att korsa vägen trafiksäkert.

Uppllysning

Beslutet om att detaljplanprövning 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 planprövning 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
Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Safecon Fastigheter AB