



Planbesked inom Kåparps verksamhetsområde för del av fastigheten Lambohov 2:20

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplanprövning inom Kåparps verksamhetsområde för Lambohov 2:20 så som sökandes skiss visar tillåts inte.
2. Detaljplanprövning inom Kåparps verksamhetsområde för Lambohov 2:20 enligt Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens förslag om ca 3000 m² tomt tillåts, under förutsättning att undertecknat ramavtal för planstart finns senast 2022-09-30.

Ärende

Linköpings Moskéstiftelse har haft diskussioner med Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen (nedan också kallad Förvaltningen), Linköpings kommun, om tomt för byggnation av moské. Förvaltningen har önskat att stiftelsen kommer in med en planansökan för del av den fastighet, Lambohov 2:20, i Kåparp som diskuterats.

Planansökan innehåller tänkt exploatering för verksamheter som möter upp Islamiska Förbundets önskemål, om bland annat samlingslokal, lokaler för verksamheter till barn och unga, vuxna, men även äldre, utbildningsändamål m.m.. Bland önskemålen finns också bostadsändamål. Verksamheterna är inte förenliga med markanvändningen i gällande detaljplan utan kräver detaljplaneändring.

Moskéstiftelsen har inkommit med ansökan på Linköping kommuns mark. I egenskap av fastighetsägare har Mark- och exploateringsavdelningen tillfrågats om synpunkter.

Utifrån att stiftelsen önskar en större tomt inom kommunens fastighet Lambohov 2:20 än vad Förvaltningen, i diskussioner med sökande, tidigare föreslagit gör Förvaltningen bedömningen att det inte finns skäl att föreslå beslut om positivt planbesked enligt den skiss som sökande inkommit med.

Förvaltningen gör bedömningen att en detaljplanprövning enligt Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens förslag om ca 3000 m² tomt kan tillåtas.

Beslutsunderlag:

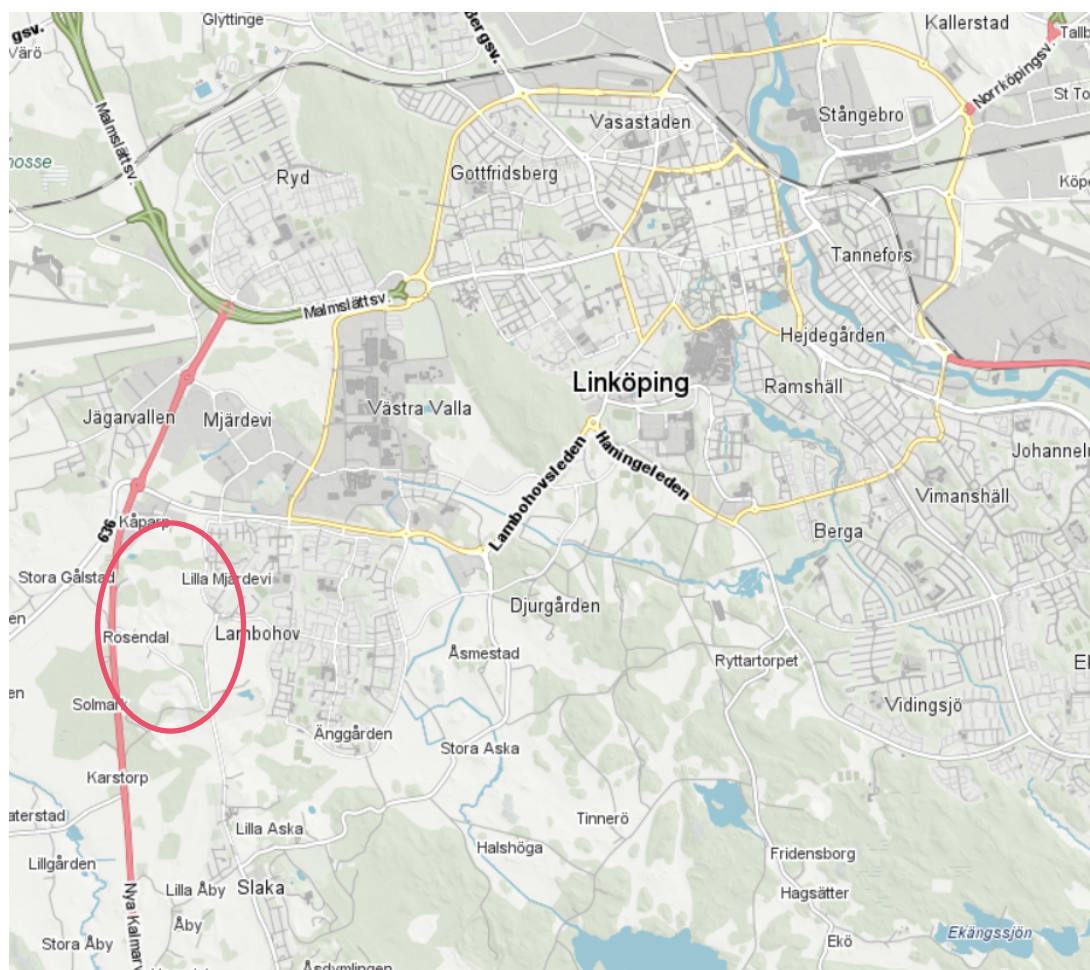
Tjänsteskrivelse - Planbesked inom Kåparps verksamhetsområde för del av fastigheten

Lambohov 2:20.docx

Utredning om planbesked i Kåparp för del av Lambohov 2_20.docx

Bakgrund

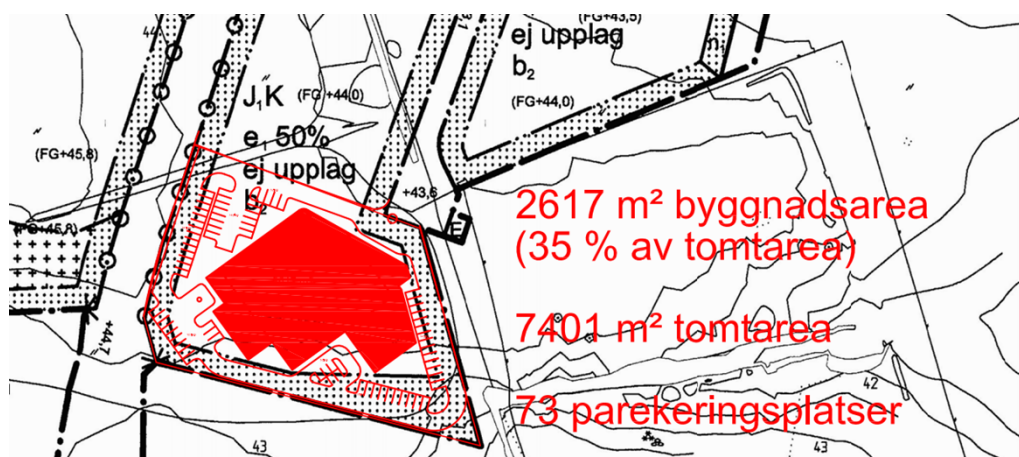
Linköpings Moskéstiftelse har 2021-02-01 inkommit med planansökan om ändring av del av detaljplan 1442, inom Kåparps verksamhetsområde. Planansökan berör fastigheten Lambohov 2:20 som ägs av Linköpings kommun. Ansökan har senare revideras i vissa delar, bland annat områdets omfattning. Verksamhetsområdet är föremål för markanvisningar och markförsäljning, och genomförandet av nu gällande detaljplan pågår.



Cirkeln markerar Kåparps verksamhetsområde i Linköping.



Cirkeln markerar områden för stiftelsens ansökan inom gällande detaljplan.



Del av detaljplan 1442 som ansökan avser. I bilden illustreras sökandes skiss över bebyggelse och bland annat tomtyta.

Linköpings Moskestiftelse önskar att markanvändningen ska tillåta en lokal och markytor som möter upp Islamiska Förbundets önskemål, om bland annat samlingslokal för 1500 besökare, lokaler för verksamheter som vänder sig till barn och unga likväl som vuxna och äldre personer. Det finns även behov av att tillhandahålla viss service i egen regi, vägledning till nyanlända flyktingar och invandrare samt informationsverksamheter till skolor och till allmänheten. Även önskemål om bostäder finns.

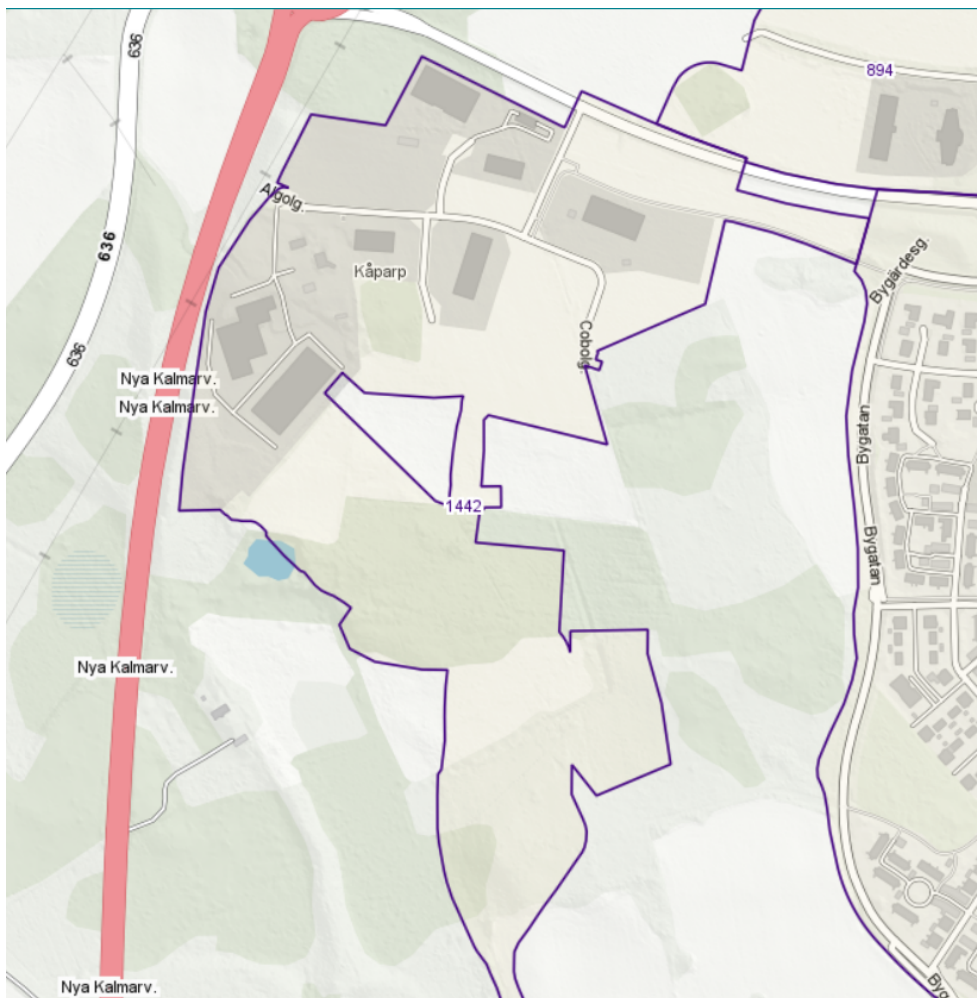
Moskestiftelsen har tidigare haft en option inom Djurgården som inte nyttjats under optionsperioden. Förvaltningen har efter det letat efter ett nytt läge för etablering av moské. Det förslag som bedömts aktuellt är inom Kåparps verksamhetsområde men kräver då en planändring.

Inkomna handlingar presenterar en verksamhet med en fastighetsyta om ca 7400 m². I inledande diskussioner har en yta om ca 3000 m² diskuterats. Mark- och exploateringsavdelningen har under handläggningen av planbeskedet tillfrågats i egenskap av fastighetsägare. Etablering av moské kommer att konkurrera med annan verksamhet som är intresserad av verksamhetsmark och efterfrågan på verksamhetsmark inom området är hög. En tomtyta om ca 3000 m² skulle även stämma överens med den tomt i Vallastaden inom vilken Syrisk-Ortodoxa församlingen byggt församlingslokal. Förvaltningen föreslår därför ett positivt planbesked för planändring av en tomtyta om ca 3000 m². Vid samråd med Näringsliv och Tillväxt förordar de Förvaltningens förslag till yta.

Utredning

Gällande översiktsplan för området pekar ut området som ”V5 – Verksamheter, icke störande”.

Gällande detaljplan för sökt område inom Lambohov 2:20 är detaljplan 1442. Detaljplanen omfattar det som idag benämns som Kåparps verksamhetsområde.



Bilden ovan visar utbredning av detaljplan 1442.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett verksamhetsområde i Kåparp. I västra delen av detaljplanen tillåts störande verksamheter. I de östra delarna av detaljplanen, med anledning av närheten till bostadsområdet i Lambohov, tillåts inte störande verksamheter. Markanvändning för sökt område är J₁K – ”Industri utan behov av skyddsavstånd, kontor”.

I kommunens etableringspolicy anges att ”Verksamhetsområdet ska utvecklas inom befintliga strukturer på kort och medellång sikt, framtida utveckling med kopplingen till Mjärdevi med inriktning mot forskning och utvecklingsindustri.”

Delar av befintlig detaljplan berörs av Malmens flottiljflygplats med kringanläggningar, till exempel in- och utflygningsområden, som är av riksintresse för totalförsvaret. Gällande detaljplan ligger delvis inom försvarsmaktens definierade påverkansområde för buller eller annan risk för

Malmen. Påverkansområdet har utgångspunkt från maximalbullernivå 80 dBA enligt Försvarmaktens redovisning.

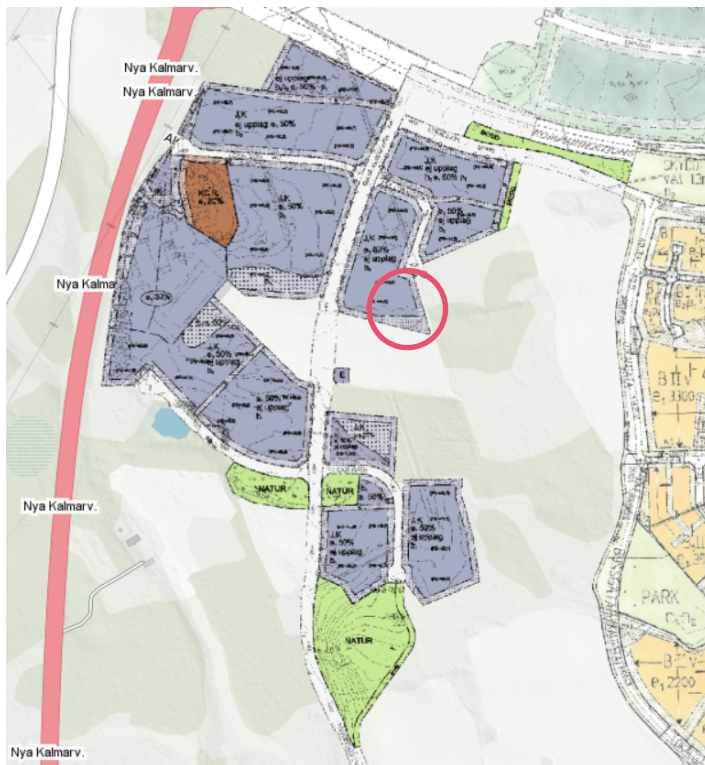
Områdets trafiksystem med gator och korsningar är dimensionerat efter att området ska präglas av verksamheter. Det är i dagsläget ett stort avstånd till närmaste busshållplats. Området är till viss del utbyggt med allmän plats. Utbyggnad pågår. Med mer besöksintensiva verksamheter behöver möjligheten till förbättrad gång och cykel särskilt beaktas.

Bedömning

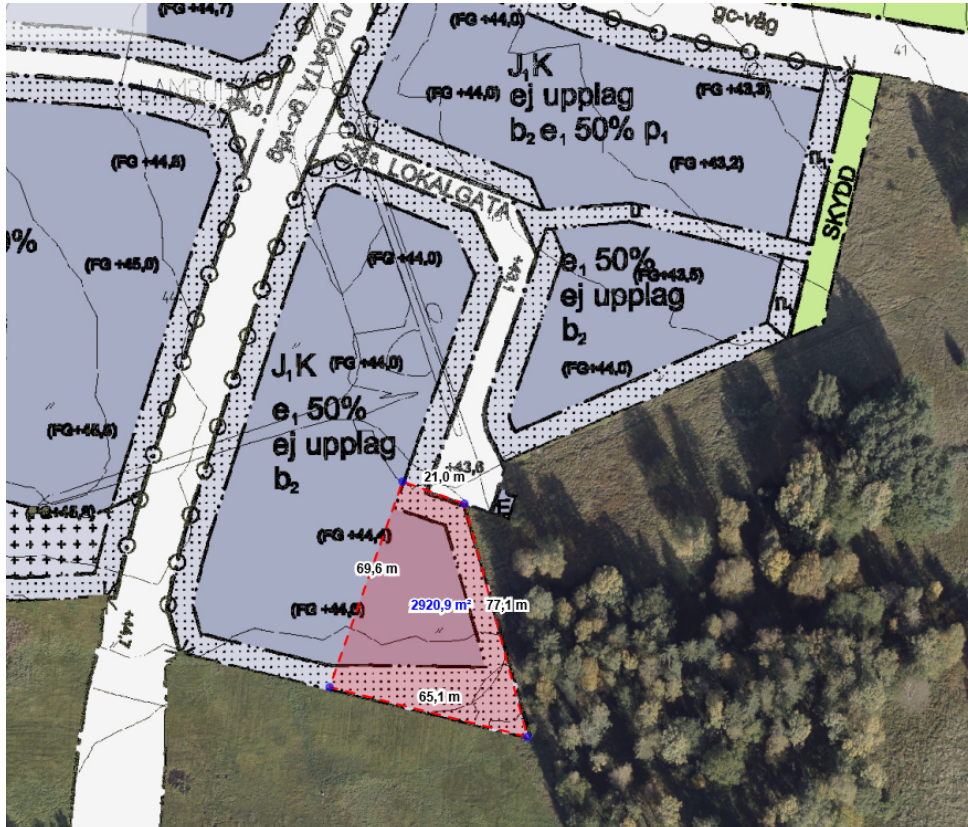
Moskéstiftelsen har inkommit med ansökan på Linköping kommuns mark. I egenskap av fastighetsägare har Mark- och exploateringsavdelningen tillfrågats. Mark- och exploateringsavdelningen har gjort bedömningen att ansökan inte är förenlig med kommunens intentioner för verksamhetsområdet vad gäller storlek, då efterfrågan på verksamhetsmark inom området är hög. Samråd har skett med Näringsliv och tillväxt som delar Mark- och exploateringsavdelningens bedömning.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör den sammanvägda bedömningen att det inte finns skäl att föreslå positivt planbesked enligt den skiss som sökande inkommit med. Bedömningen har gjorts efter samråd med Näringsliv och tillväxt och utifrån att stiftelsen önskar en större tomt inom kommunens fastighet Lambohov 2:20 än vad Förvaltningen i tidigare diskussioner föreslagit/framför som lämpligt.

Då efterfrågan på verksamhetsmark är hög är det viktigt att eventuell planändring sker snarast. Detta för att planbeskedet inte ska lägga en död hand över verksamhetsmarken under flera år. Så länge ett positivt planbesked finns kan marken inte säljas för annan verksamhet till annan intressent. Beslutet om positivt planbesked kompletteras därför med beslut om att planstart ska ske/undertecknat ramavtal ska finnas senast 2022-09-30.



Gällande detaljplan. Röd cirkel markerar Förvaltningens förslag till tomt.



Kartbild på Förvaltningens föreslagna tomt

Moskéstiftelsen har framfört önskemål om att en eventuell framtida markupplåtelse ska ske genom tomträtt vilket Förvaltningen bedömer är möjligt.

Moskéstiftelsen har under hand önskat att få en lång byggtid. Normalt gäller ett krav på att byggnationen ska genomföras inom två år från undertecknat köpeavtal om inte särskilda hinder uppstår. Förvaltningen bedömer att frågan ska behandlas på likartat sätt i detta fall.

Bostäder bedömer Förvaltningen inte vara lämpligt. Området ligger i anslutning till verksamhetsområde samt tangerar Försvarens influensområde för Malmen.

Innan förvaltningen påbörja en planändring ska ett ramavtal tecknas med sökande samt att sökande ska redovisa en finansiering av projekt. Ramavtalet innebär bland annat att sökande får stå för samtliga kostnader för att genomföra planändringen samt eventuella kostnader för fysiska förändringar som föranleds av planändringen.

En planändring förutsätter att omgivande verksamhetsmark och verksamheter inte riskerar kommande besökares hälsa eller säkerhet. Vidare måste befintliga verksamheter och deras tillstånd för verksamhetsutövning beaktas.

En planändring behöver studera trafikfrågor och de trafiksituationer som uppstår. Etableringens påverkan på korsningar samt gator behöver studeras särskilt eftersom gällande detaljplan dimensionerats utifrån trafikmängder som genereras av andra typer av verksamheter än typen som anges i ansökan. Vidare måste mobilitetsfrågor studeras, behovet av parkeringar samt hur en etablering kan uppmuntra till hållbara transporter.

Vidare behöver utformning av en etablering samt dess påverkan på landskapet behöver studeras i ett kommande planarbete. Kåparps verksamhetsområde är vad besökare möter när de kommer till Linköping söder ifrån längs Nya Kalmarvägen.

Tid

En ny detaljplan förväntas prövas med standard planförfarande. Arbetet bedöms inledas 2022 och kunna vara slutfört till tidigast 2024.

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.

Om inte ramavtalet skrivs på förfaller beslutet om positivt planbesked.

Jämställdhet

Verksamheterna i ansökan är sådana som vänder sig till både män och kvinnor. Ett planarbete behöver beakta mäns och kvinnors möjlighet att vistas och ta sig till området på lika villkor.

Barnperspektiv

Ansökan innehåller önskemål om verksamheter som vänder sig till barn och unga. I ett kommande planarbete måste dessa grupper särskilt beaktas så att miljön, och kommunikationerna till och från verksamheterna anpassas efter deras villkor. Föreslagen tomt ligger i anslutning till naturmark som kan nyttjas för lek och rekreation.

Upplysning

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/markanvisningsavtal 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

Leif Lindberg

Beslutet skickas till:
Linköpings Moskéstiftelse
Box 374
581 03 Linköping
Noor Hassan