



Planbesked i Skäggetorp för fastigheterna Gåsen1-6 samt Gåsen 8

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta om positivt planbesked.

Ärende

Stadsplaneringsavdelningen påbörjade i mars 2021 en ny detaljplan i Skäggetorp för Gåsen 3 m.fl. Om den nya detaljplanen vinner laga kraft upphör tidigare tomtindelningsbestämmelser att gälla inom det nya planområdet. AB Stångåstaden och Lejonfastigheter AB har den 2021-12-13 ansökt om upphävande av tomtindelningsbestämmelse för fastigheterna Gåsen 1-6 och Gåsen 8. Upphävande av tomtindelning från 1971 sker genom ändring av gällande detaljplan SPL 519. Tomtindelningens upphävande möjliggör avstyckning och försäljning av berört område på ett mer flexibelt sätt.

Stadsplaneringsavdelningen bedömer att det finns fog för att ändra gällande detaljplan (SPL 519) genom att upphäva fastighetsindelningsbestämmelsen för Gåsen 1,2,3,4,5,6 och 8. Kvartersmarken på fastigheten är planlagd för bostadsändamål. Upphävandet bedöms kunna ske genom förenklat förfarande.

Planområdet är beläget i Skäggetorp ca 2.5 km från Linköpings centrum. Planen avgränsas av Nygårdsvägen, Skattegården norra och Skattegården södra. Området är ca 6,2 ha stort. Fastigheterna Gåsen 3 och 8 ägs av Aktiebolaget AB Stångåstaden och fastigheten Gåsen 9 ägs av Lejonfastigheter AB.

Aktuellt område omfattas av Översiktsplan för staden Linköping 2010 och är markerat som ett område med ”Bostäder med inslag av verksamheter där förtätning kan bli aktuell”.

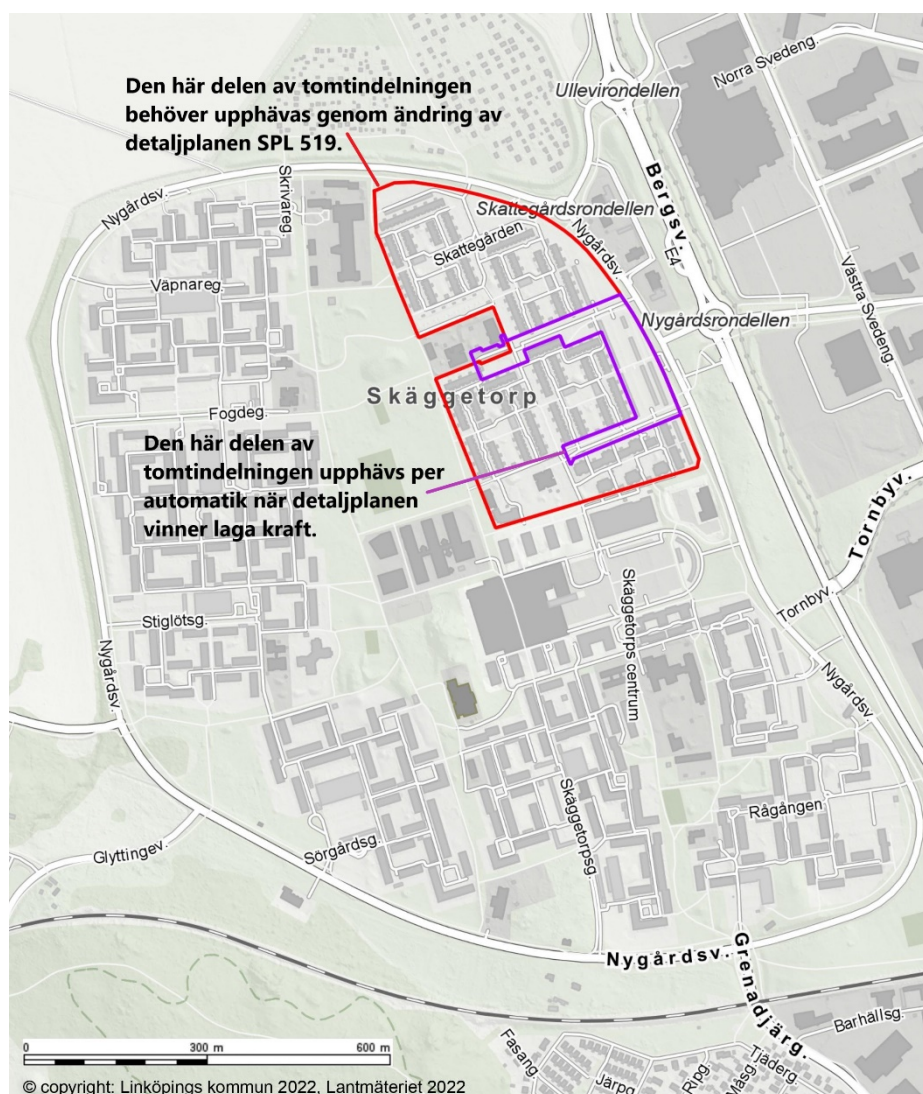
Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse – Gåsen 1-6 samt Gåsen 8, del av SPL 519 i Skäggetorp - beslut om planbesked.

Bakgrund

Stadsplaneringsavdelningen har ett pågående arbetet med ny detaljplan för del av fastigheterna Gåsen 3, 8 och 9 i Skäggetorp, för att möjliggöra ny bostadsbebyggelse. Om den nya detaljplanen vinner laga kraft upphör tidigare tomtindelningsbestämmelser att gälla inom det nya planområdet. För att skapa samma flexibilitet utanför det nya planområdet behöver tomtindelningen upphävas i sin helhet.

AB Stångåstaden och Lejonfastigheter AB har 2021-12-13 inkommit med en gemensam ansökan om planbesked för att upphäva gällande tomtindelningsbestämmelse för fastigheten Gåsen 1-6 samt Gåsen 8. Upphävandet kan ske genom ändring av detaljplan (SPL 519).



Orienteringsbild.

Utredning

För fastigheterna Gåsen 1-8 gäller tomtindelningen 0580K-485/71, fastställd 1971. Sedan 2011 gäller tomtindelningen som detaljplanebestämmelse tillhörande detaljplan SPL 519. Upphävandet av tomtindelningen möjliggör eventuella avstyckningar i framtiden och underlättar därmed för andra upplåtelseformer än hyresrätt. Stadsplaneringsavdelningen bedömer att blandade upplåtelseformer i Skäggetorp stämmer överens med flertalet av nämndens mål.

Bedömning

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till upphävande av tomtindelningsbestämmelser genom ändring av detaljplan. Upphävande är möjligt först efter att aktuell detaljplan vunnit laga kraft.

Ansökt åtgärd överensstämmer med intentionerna i Översiktsplan för staden och, bedöms initialt inte medföra betydande miljöpåverkan.

Tid

En ändring av detaljplan förväntas prövas med förenklat förfarande. Arbetet bedöms inledas när detaljplanen för Gåsen 3 m.fl. vunnit laga kraft, vilket bedöms vara under 2023. Därefter kan arbetet med upphävandet inledas och bedöms tidigast vara klart under 2024.

Tiden för planändringens slutförande baseras på uppskattad tid för förenklat planförfarande och var i prioriteringsordningen ärendet placerats. En förutsättning för att tidplanen ska kunna hållas är att intressenterna medverkar aktivt när planändringen inleds. Ändrade förutsättningar kan medföra att tidsbedömningen ändras.

Jämställdhet

Genomförandet av planändringen möjliggör för ändrade fastighetsindelningar inom planområdet, vilket möjliggör för en framtida flexibilitet inom området vad det gäller b.la. andra upplåtelseformer än hyresrätt. Om hyresrätterna omvandlas till bostadsrätt eller äganderätt kan detta missgynna kvinnorna och framför allt ensamstående kvinnor, då de generellt bedöms ha mindre möjligheter att efterfråga bostadsrätter och äganderätter.

Upplysning

Beslutet att godkänna att planändring prövas 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 sökanden (AB Stångåstaden och Lejonfastigheter AB) innan planändringen 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

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Stångåstaden AB och
Lejonfastigheter AB