



## **Planbesked i Lingham för fastighet Gällstad 3:8**

### **Beslut om planbesked**

#### **Förslag till beslut**

1. Detaljplaneprovning i Lingham för Gällstad 3:8 tillåts inte.

#### **Ärende**

Fastighetsägaren PEAB inkom 2022-05-05 med begäran om ny detaljplan för fastigheten Gällstad 3:8 i stadsdelen Lingham. Fastigheten omfattas idag av gällande detaljplan BPL 192 vilken anger markanvändningen J ”Område för industriändamål”.

Exploatören önskar uppföra cirka 180 bostäder av blandade bebyggelse typer och med varierade upplåtelseformer, samt ca 3 000 m<sup>2</sup> småskaliga verksamheter och arbetsplatser. Bebyggelsen avses ges en variation i höjd och våningsantal, mellan en till fyra våningar. Området ligger nära Lingham pendeltågstationsområde.

Inom den norra delen av fastigheten överensstämmer inte bebyggelseförslaget med planerad markanvändning som anges i *Lingham - Fördjupad översiktsplan* (2011). Befintliga verksamhetsområden för industriändamål avses bibehållas. Den södra delen av fastigheten ingår i ett större sammanhängande utbyggnadsområde som berör tre olika fastighetsägare och utgör delområde av östra Lingham framtida utbyggnad. I den fördjupade översiktsplanen bedöms utbyggnadsområdet benämnt B6/V3 lämpligt att utvecklas med bostäder och/eller icke störande verksamheter. Inom denna del av fastigheten är bebyggelseförslaget förenligt med översiktsplanen.

Stadsplaneringsavdelningen ser behov av att ta ett helhetsgrepp för kommande utveckling i Lingham östra delar. I nuläget råder det stora oklarheter avseende förutsättningarna för en integrerad bebyggelsestruktur, en ändamålsenlig infrastruktur och för att bestämma en lämplig markanvändning utifrån en fungerande helhet och framtida behov.

Därtill pågår i västra Lingham planering av ett av kommunens största sammanhängande utbyggnadsområden av småhus och flerbostadshus. För att få en över tid hållbar utbyggnad av Lingham prioriteras etappvis utbyggnad i

västra Lingham där utbyggnaden bedöms vara klar om cirka 20 år. Att först bygga färdigt i västra Lingham är kommunens långsiktiga och strategiska inriktning vilket även framhålls i den fördjupade översiktsplanens genomförandedel.

---

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Planbesked Gällstad 3\_8 – Beslut om planbesked.docx

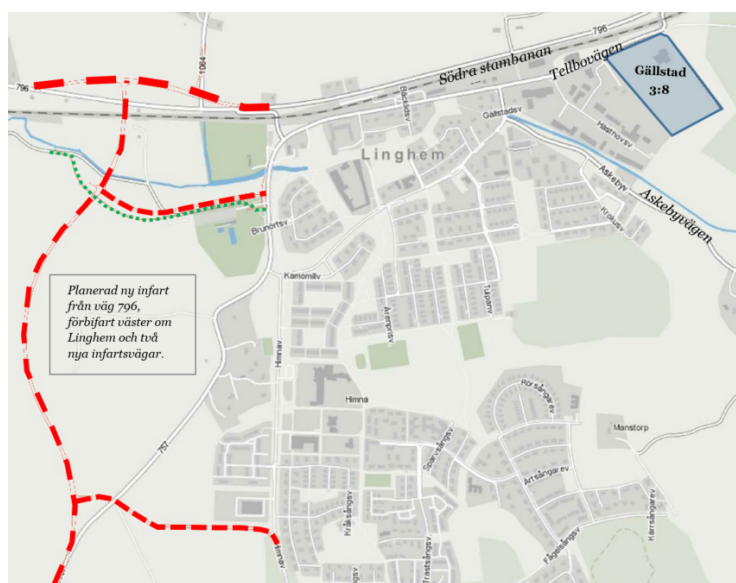
Planbesked Gällstad 3\_8 Ansökan– Beslut om planbesked.pdf

Planbesked Gällstad 3\_8 Utredning – Beslut om planbesked.pdf

## Bakgrund

Fastighetsägaren PEAB har 2022-05-05 inkommit med begäran om ny detaljplan för fastigheten Gällstad 3:8 i tätorten Linghems östra del. Fastigheten Gällstad 3:8 ligger idag på Saint Gobains upplag och är fabrik och depå för Lecas produkter. Verksamheten har för avsikt att upphöra och fastigheten är såld och förvärvad av PEAB.

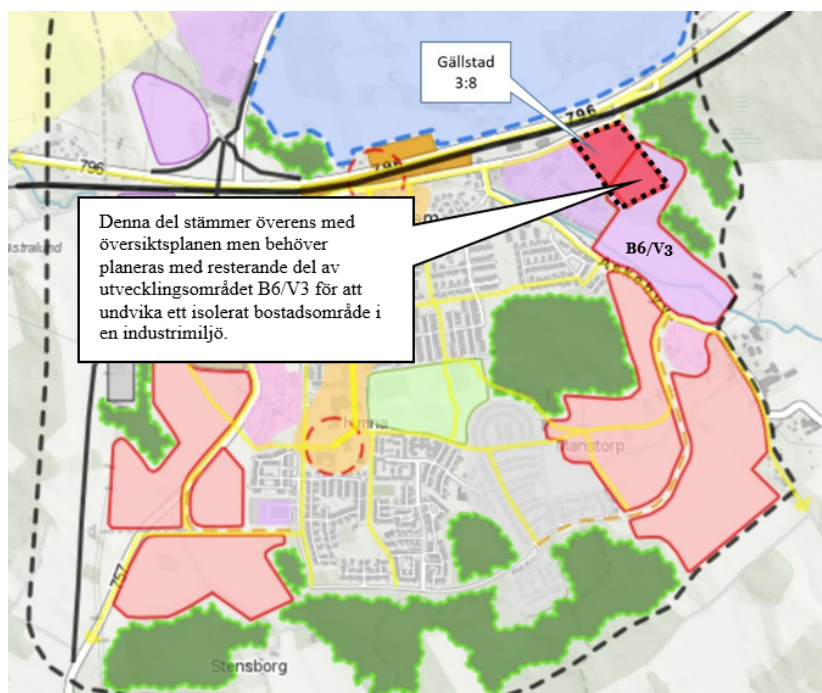
Exploatören önskar ändra markanvändningen från industriändamål till bostadsändamål. De avser uppföra cirka 180 bostäder av blandade bebyggelse typer och med varierade upplåtelseformer, samt ca 3 000 m<sup>2</sup> småskaliga verksamheter och arbetsplatser. Bebyggelsen avses ges en variation i höjd och våningsantal. I ansökan medföljer illustrationer som redovisar bebyggelse i en till fyra våningar. Områdets närhet till skog och natur framförs vara en tillgång som t.ex. inte kan erbjudas i ett mer centrumnära läge.



Översiktlig orienteringskarta över Linghem som visar fastigheten Gällstad 3:8 markerad med blått. Planerad ny trafikmatning västerifrån visas med rött.

## Utredning

Fastigheten inrymmer idag en större industribyggnad med tillhörande ytor för upplag och ingår i ett verksamhetsområde för småindustri i östra Linghem. Förslaget innebär rivning av befintlig verksamhetsbyggnad och tillskapande av cirka 180 bostäder samt ca 3 000 m<sup>2</sup> småskaliga verksamheter och arbetsplatser.



*Bilden visar aktuell fastighet markerad med ifyllt rött område med svarta kanter i förhållande till utbyggandsområde B6/V3. Bebyggelseförslaget för fastighetens norra del strider mot ÖP. Södra delen överensstämmer med inriktningen i ÖP men på grund av oklara planeringsförutsättningar för resterande B6/V3-område som t.ex. kan komma att planeras för icke störande verksamheter, medför ett olämpligt och otillgängligt bostadsområde inbäddat i industrimiljö.*

Aspekter som bör beaktas vid ett eventuellt planarbete är:

- Geoteknik
- Dagvatten och skyfall
- Trafik och angöring
- Arkeologi
- Naturvärden, främst kopplad till kantonsvegetation
- Miljö och hälsa avseende buller, transporter av farligt gods och markföroreningar

## Bedömning

Merparten av bebyggelseförslaget överensstämmer inte med planerad markanvändning som anges i *Linghem - Fördjupad översiktsplan (2011)*. Del av fastigheten ingår i ett större sammanhängande utvecklingsområde, B6/V3, som berör tre olika fastighetsägare och utgör delområde av östra Linghems framtida utbyggnad. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen ser behov av att ta ett helhetsgrepp för kommande utveckling i Linghems östra delar. I nuläget råder det stora oklarheter avseende förutsättningarna för en integrerad bebyggelsestruktur, en ändamålsenlig infrastruktur och för att bestämma en lämplig markanvändning utifrån en fungerande helhet.

I samband med ett framtida planarbete krävs en helhetsavvägning kring fördelningen mellan verksamhetsmark och bostäder samt hur dessa kan samsas

med varandra. Kommunen har begränsad tillgång till verksamhetsområden som kan utvecklas. Område B6/V3 är möjligt att använda för verksamheter och/eller bostäder. Områdets framtida användning behöver bestämmas efter en välgrundad analys av aktuella och framtida behov av både bostäder och verksamhetsmark samt behov av att skydda befintligt verksamhetsområde mot användningar som försvårar dess utveckling eller begränsar dess nyttjande.

Därtill pågår i västra Lingham planering av ett av kommunens största sammanhängande utbyggnadsområden av småhus och flerbostadshus. För att få en över tid hållbar utbyggnad av Lingham prioriteras etappvis utbyggnad i västra Lingham där utbyggnaden bedöms vara klar om cirka 20 år. Att först bygga färdigt i västra Lingham är kommunens långsiktiga och strategiska inriktning vilket även framhålls i översiktsplanens genomförandedel.

### **Jämställdhet**

Eftersom planansökan föreslås avslås, har ingen bedömning gjorts om planbeskedet eller eventuell kommande detaljplanens påverkan på jämställdheten.

### **Barnperspektiv**

Eftersom planansökan föreslås avslås, har ingen bedömning gjorts om planbeskedet eller eventuell kommande detaljplanens påverkan utifrån barnperspektiv.

### **Upplysning**

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

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen  
Stadsplaneringsavdelningen

Alisa Basic

Beslutet skickas till:  
PEAB Bostad AB