

Detaljplan i Gistad för Uggeltorp 1:16

Beslut om granskning

Förslag till beslut

1. Detaljplan i Gistad för Uggeltorp 1:16 får bli föremål för granskning.
2. Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken antas inte uppstå till följd av detaljplan i Gistad för Uggeltorp 1:16.

Ärende

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att på fastigheten möjliggöra ett välfungerande område med bred användning för olika typer av verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Verksamheterna kommer vara i enlighet med vad som omfattas av planbestämmelse för verksamheter (Z) och kontor (K). Detaljhandel (H) och besöksanläggning (R) möjliggörs i viss omfattning.

Planen syftar också till att skapa ett attraktivt område. Viktigast för att uppnå detta är en omsorgsfull planering av sidan som vetter mot samhället Gistad och väg 796. För detta har bestämmelser som reglerar byggnaders höjd och läge införts, samt bestämmelse om ytor för trädrad. Planen syftar även till att skapa goda dagvattenförhållanden i området inklusive beaktande av god vattenkvalitet. Ett ytterligare syfte är att skapa bra förutsättningar för riskhantering, främst när det gäller risk från farligt gods längs järnvägen (Södra stambanan) och risk för skador från skyfall och översvämning. Dessa syften tillgodoses genom reglering av byggnaders placering, samt ytor för fördröjning och rening av dagvatten.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Detaljplan för Uggeltorp 1:16 – Beslut inför granskning.docx
Detaljplan för Uggeltorp 1_16 Plankarta – Beslut om granskning.pdf
Detaljplan för Uggeltorp 1_16 Planbeskrivning – Beslut om granskning.pdf
Detaljplan för Uggeltorp 1_16 Samrådsredogörelse – Beslut om granskning.pdf

Bakgrund

Fastigheten Uggeltorp 1:16 omfattas idag till hälften av detaljplan för industriändamål, bebyggd med en samling mindre verksamhetsbyggnader. Den södra delen är ej planlagd men nyttjas som upplagsyta.

Fastighetsägaren inkom 2021-02-24 med begäran om ändring av detaljplan för den sedan tidigare planlagda delen av fastigheten. Exploatören önskade till en början ändra markanvändningen i gällande detaljplan för att kunna uppföra en padelhall. Positivt planbesked gavs i samhällsbyggnadsnämnden 2021-06-23.

Slutsatser från förberedelserna inför starten av planarbetet och önskemål från exploatör har gett skäl att även ta med den södra delen av fastigheten i planarbetet, samt att pröva möjlighet till en bred användning för olika typer av verksamheter på hela fastigheten. Även kontor samt viss del handel och besöksanläggning prövas. Planarbetet startade formellt i december 2021.

Samråd genomfördes under tiden 5 april – 3 maj 2023. Länsstyrelsen anhöll om och medgavs förlängd svarstid fram till 16 maj. Sammanlagt har fem yttranden inkommit till kommunen, varav fyra innehöll någon form av synpunkter på planförslaget. Samtliga yttranden är från myndigheter, kommunala instanser och bolag, eller ledningsägare. Ingen synpunkt har föranlett någon stor ändring i planförslaget.

Inför granskning har bestämmelse n1- ”plantering med trädrad ska finnas” tagits bort i sydöstra delen av området på grund av ledningar. Dessutom saknas lagstöd för att säkerställa att bestämmelsen efterlevs. Ytan saknar idag träd och kommunen kan inte tvinga markägaren att plantera träd då inget avtal finns för detta. Marklov för trädfällning har införts i kvarvarande bestämmelse n1, där det finns en existerande trädrad. Bestämmelse E1 har justerats så att den är sidoförlagd i förhållande till dagvattenledning. U-område har justerats något intill översvämningssytan samt införts i sydöstra delen för elledning. Villkoret om genomförd bestämmelse m1 innan startbesked ges har preciserats till åtgärder som medför utökad byggnadsarea. I övrigt har vissa stycken justerats, utökats eller förtydligats i planbeskrivningen och små justeringar av redaktionell karaktär gjorts.

Motiv för beslutet

Samråd har skett enligt 5 kap. 11-17 §§ plan- och bygglagen. Efter samrådet har minde justeringar gjorts av planförslaget. Något nytt samråd behövs inte. Stadsplaneringsavdelningen bedömer att planförslaget kan gå ut på granskning.

Ekonomiska konsekvenser

Ingen allmän plats ingår i detaljplanen och inga övriga anläggningar inom allmän plats ska byggas.

All kvartersmark inom planområdet kommer vara privatägd.

Kostnaden för framtagande av detaljplanen betalas till fullo av markägaren.

Jämställdhet

Den nya detaljplanen innebär möjlighet till en stor vidd av verksamheter i området. Det innebär att området i framtiden kan förväntas innehålla arbetsplatser och ta emot besökare med en större variation när det gäller ålder, kön, sysselsättning med mera. Att området befolkas i högre grad och möjligen vid fler av dygnets timmar förväntas bidra positivt till tryggheten i denna del av Gistad. Inom ramen för planarbetet har ingen specifik jämställdhetsanalys gjorts, men frågorna kring jämställdhet har behandlats tillsammans med andra förutsättningar i de utredningar och analyser som gjorts.

Barnperspektiv

Detaljplanens inriktning (område för verksamheter) och geografiska läge innebär att den inte kan anses ha några allmänna konsekvenser för barnperspektivet. Inom ramen för planarbetet har ingen specifik barnkonsekvensanalys gjorts. Området är i dagsläget inget område för vistelse för barn eller ungdomar. En utveckling av området kan emellertid hypotetiskt skapa besöksmål för ungdomar beroende på vilken typ av verksamhet som etableras. En gångpassage finns under väg 796 som gör säker passage möjlig från samhället Gistad. Denna bedöms dock behöva en upprustning när det gäller belysning enligt Stadsmiljöavdelningen.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Stadsplaneringsavdelningen

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Fastighetsägaren