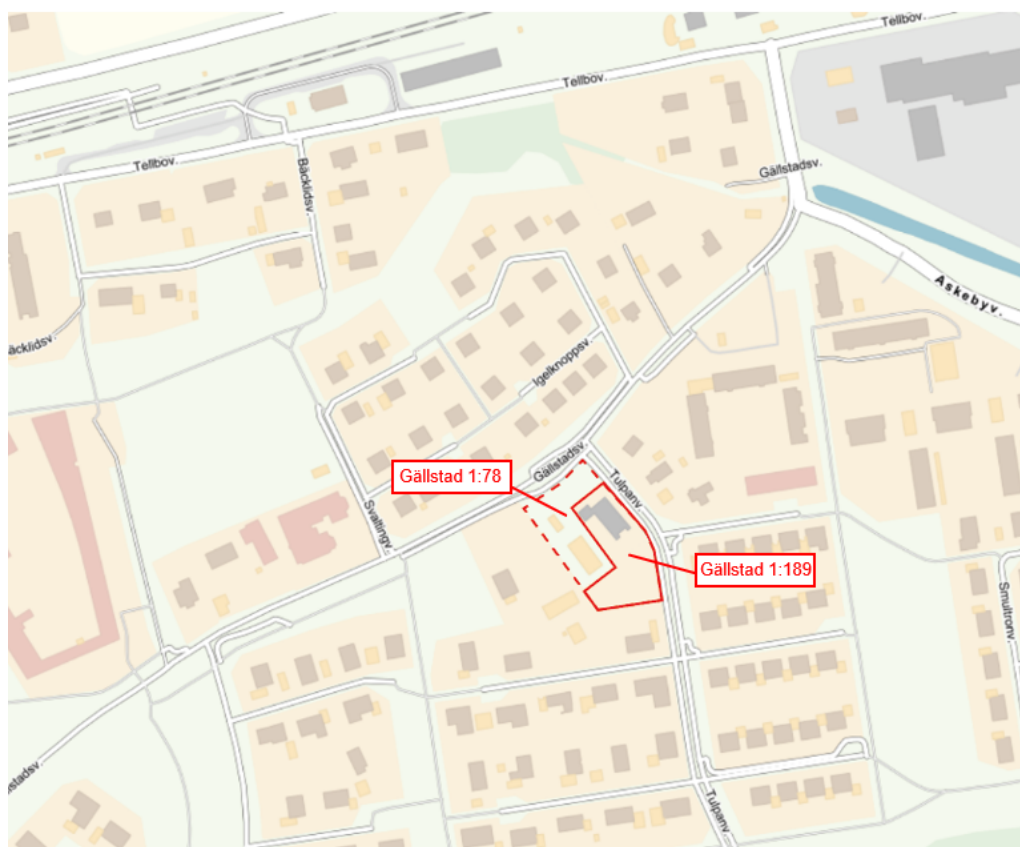


Utredning om planbesked i Lingham för Gällstad 1:189 m.fl.



Underlag till beslut i samhällsbyggnadsnämnden

Datum: 2024-01-10

Diarienummer: Sbn 2023-608



Denna utredning tas fram som ett underlag till samhällsbyggnadsnämndens beslut om ansökt planbesked. Utredningen ska även användas som underlag inför eventuell fortsatt planläggning för berört område, men är inte ett juridiskt bindande dokument.

Bakgrund

Fastighetsägaren Ju och Na AB har 2023-09-12 inkommit med begäran om ny detaljplan för fastigheten Gällstad 1:189 i Lingham. I planansökan finns ett utbyggnadsalternativ som även involverar del av den angränsande kommunägda fastigheten Gällstad 1:78. Efter diskussion med fastighetsägaren inkom ett till utbyggnadsalternativ 2023-10-16 som endast omfattar fastigheten Gällstad 1:189, och som inte förutsätter exploatering av den kommunägda fastigheten. Fastighetsägaren önskar uppföra två till tre flerbostadshus i upp till 4 våningar med möjlighet till verksamheter i bottenplan.

Fastigheten Gällstad 1:189 består av en byggnad i en våning innehållande centrumverksamhet i form av en pizzeria, kiosk, jourlivs och frisör. Den kommunägda fastigheten Gällstad 1:78 arrenderas av Lingham scoutkår. Fastigheten består av en scoutgård och tillhörande komplementbyggnad. Byggnaderna ägs av Lingham scoutkår men de arrenderar marken.

Fastigheterna ligger omgärdade av friliggande villor i 1–2 våningar. Fastigheten gränsar till Gällstadsvägen i norr och Tulpanvägen i öster. Fastigheten Gällstad 1:189 är cirka 2230 kvm stor och den del av fastigheten Gällstad 1:78 som ligger inom planområdet är cirka 2600 kvm stor.



Bilden visar planområdet i rött. Streckad linje är del av Gällstad 1:78.

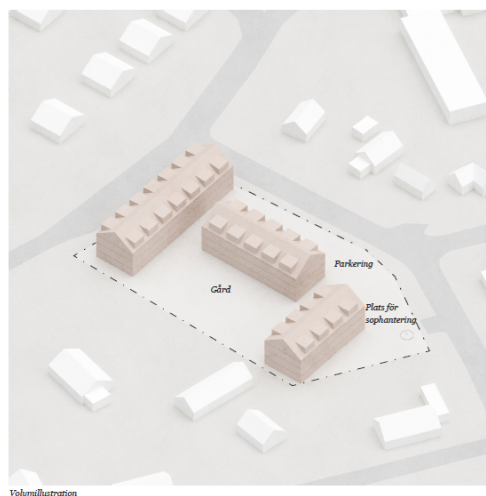
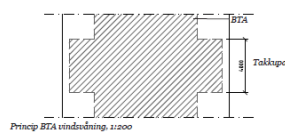
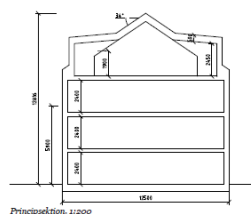
Planansökan

Fastighetsägaren önskar uppföra flerbostadshus för bostäder i tre våningar plus inredd vind med takkupor och med möjlighet till verksamheter i bottenplan. Flera av de befintliga verksamheterna som finns där idag avses vara kvar. Gemensam gård föreslås ordnas i västra och södra delen av fastigheterna.

I planansökan finns två utbyggnadsalternativ. Alternativ 1 omfattar utöver fastigheten Gällstad 1:189 även byggnation på del av den angränsande kommunägda fastigheten Gällstad 1:78. Efter diskussion med exploatören inkom ett till utbyggnadsalternativ, alternativ 2, som endast omfattar fastigheten Gällstad 1:189.

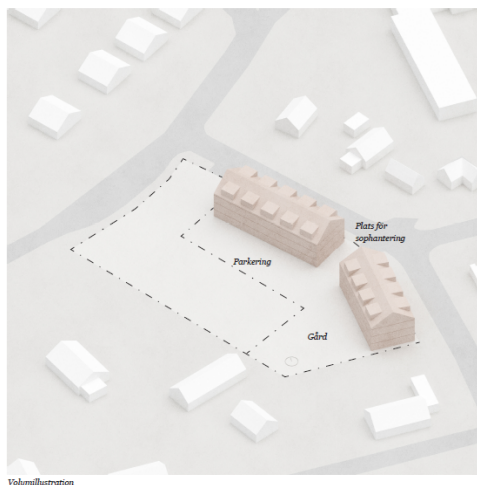
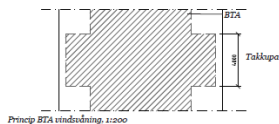
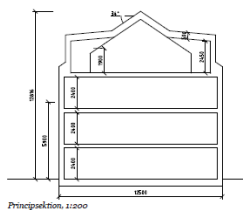
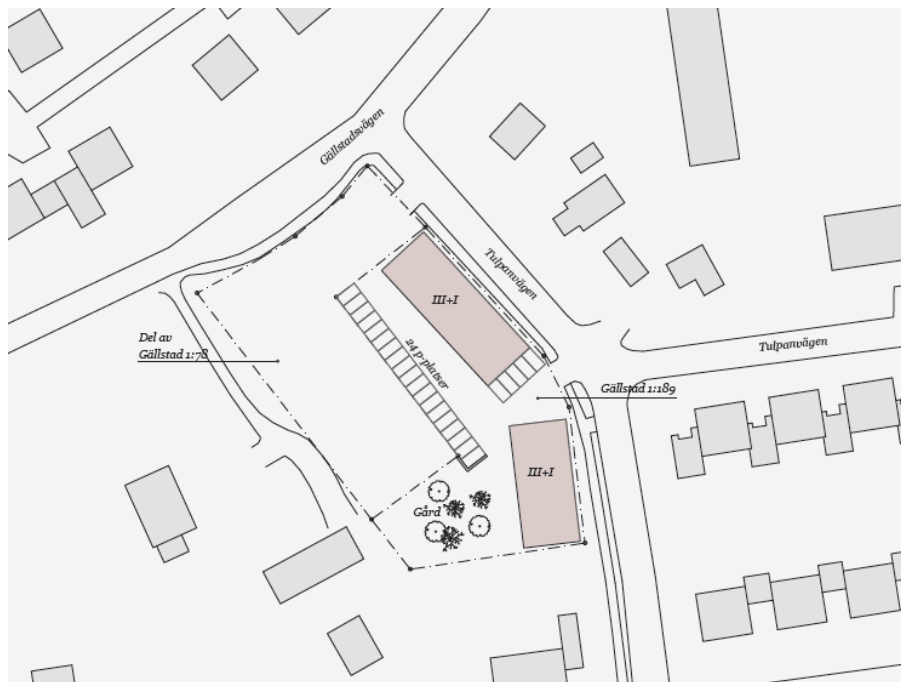
Utbyggnadsalternativ 1 föreslår tre flerbostadshus med en sammanlagd bruttoarea, BTA, på cirka 4700 kvm. Utbyggnadsalternativ 2 föreslår istället två flerbostadshus med en sammanlagd BTA på cirka 2900 kvm.

Utbyggnadsalternativ 1



Bilderna visar föreslagna bebyggelseskisser, Andrén Fogelström, 2023.

Utbyggnadsalternativ 2



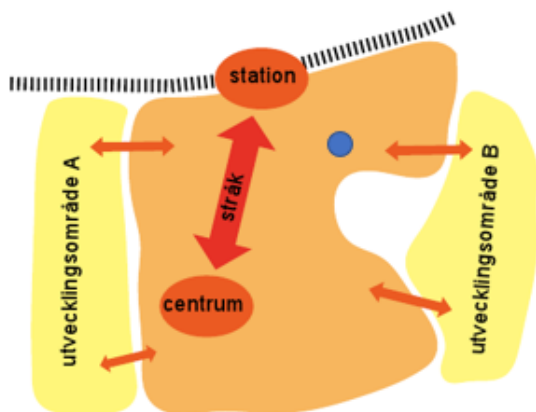
Bilderna visar föreslagna bebyggelseskisser, *Andrén Fogelström, 2023.*

Parkeringsbehovet är tänkt att lösas inom fastigheten som markparkering. Infart föreslås ske från Tulpanvägen.

Gällande planer och planeringsunderlag

Översiktsplan

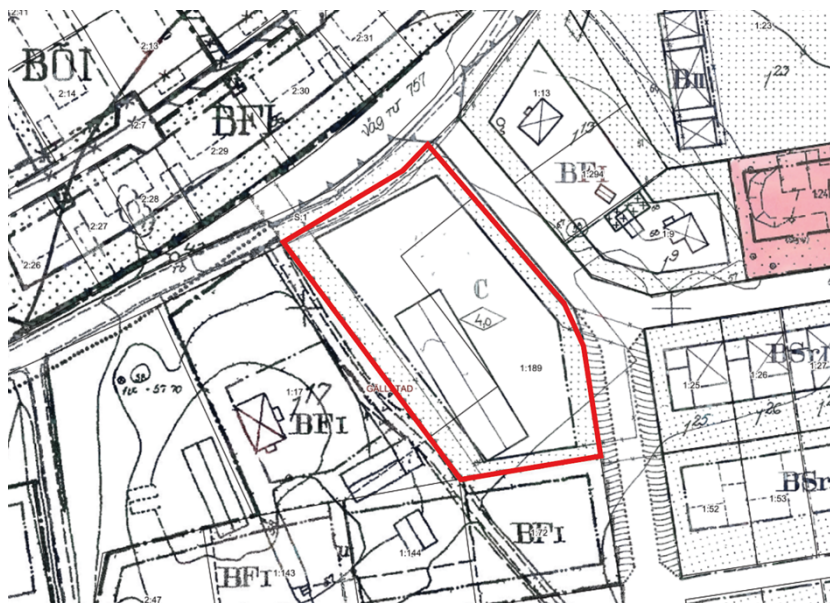
De aktuella fastigheterna ligger inom *Fördjupad översiktsplan för Lingham* antagen av kommunfullmäktige 2011. Inget specifikt anges i översiktsplanen för de aktuella fastigheterna. Översiktsplanen anger att viss förtätning är önskvärd i närheten av stationsområdet men även att hänsyn behöver tas till områdets karaktär och befintliga gårds- och bymiljöer. I översiktsplan anges ett utpekad centrumstråk där det i första hand är önskvärt med en tätare bebyggelsestruktur och centrumverksamheter. Det aktuella planområdet ligger utanför detta stråk.



Bilden visar idé och huvudstruktur från fördjupad översiktsplan för Linghem. Ungefärlig placering av planområdet är markerat med blå cirkel.

Detaljplan

De aktuella fastigheterna omfattas av byggnadsplan p194, *Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för del av Linghems samhälle Åkerbo kommun Östergötlands län*, som fastställdes 1969. Området är angivet som område för butiker, samlingslokaler och dylikt och tillåter byggnader med en högsta byggnadshöjd på 4 meter.



Bilden visar gällande byggnadsplan för området och planområdet är markerat i rött.

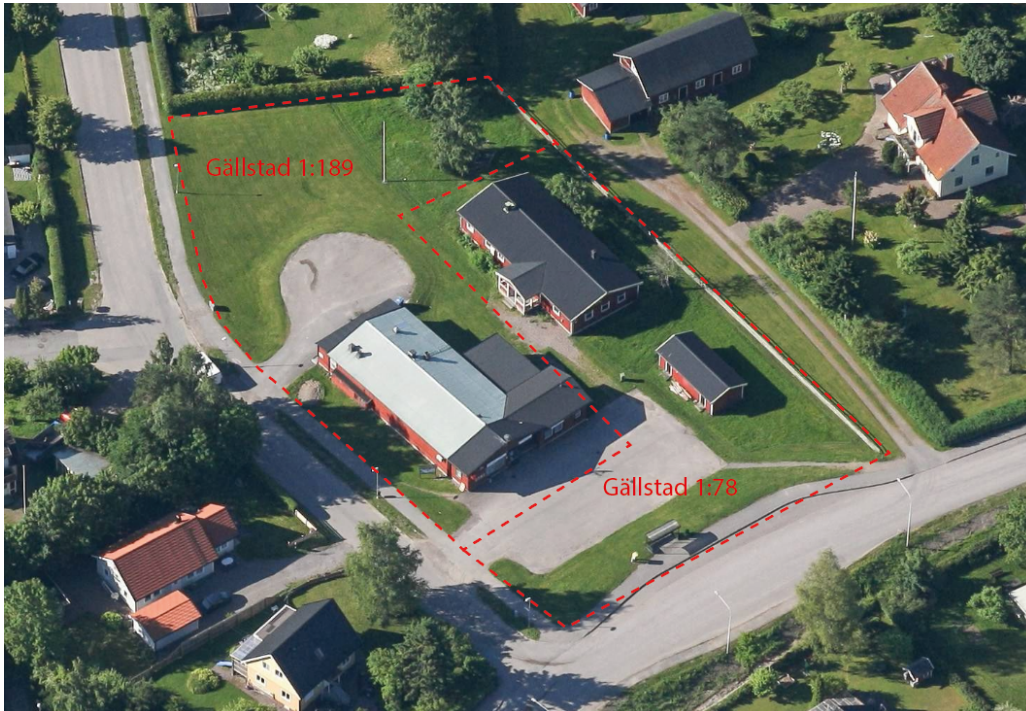
Utredning

Befintlig bebyggelse

Fastigheten Gällstad 1:189 består av en byggnad i en våning innehållande centrumverksamhet i form av en pizzeria, kiosk, jourlivs och frisör.

Den kommunägda fastigheten Gällstad 1:78 är exploaterad med en envåningsbyggnad med tillhörande komplementbyggnad där Linghems scoutkår finns. Scoutkåren bildades 1972 och

byggnaderna uppfördes för ändamål scoutgård 1980. Själva byggnaderna ägs av scoutkåren, men de arrenderar marken av Linköpings kommun.



Bilden visar befintlig bebyggelse på fastigheterna Gällstad 1:189 och Gällstad 1:78.

Gestaltning

Fastighetsägaren önskar uppföra flerbostadshus för bostäder med möjlighet till verksamheter i bottenplan. Föreslagen exploatering innebär en öppen kvarterstruktur med gård som öppnar upp sig mot sydväst för att få sol på eftermiddagen och kvällen. Bebyggelseförslaget består av lameller i tre våningar plus inredd vind med takkupor. Fastighetsägaren planerar för mindre lägenheter för att tillföra en ny bebyggelse i ett område med främst fristående villor.

Området ligger i anslutning till befintlig bebyggelse varför placering och utformning av nya byggnader behöver förhålla sig till omgivningens karaktär. Byggnadernas placering intill Tulpanvägen bör studeras vidare utifrån gaturummets upplevelse. Stadsplaneringsavdelning är positiva till förtätning med ny bebyggelse men byggnadernas gestaltning, omfattning och placering behöver studeras vidare vid kommande detaljplanläggning.

Parkering

I de skisser som har bifogats ansökan föreslås parkeringsbehovet lösas genom markparkering. Fastighetsägaren har i utbyggnadsförslagen räknat på en parkeringsnorm med 8,5 parkeringsplatser/1000 m² BTA, vilket initialt bedöms som lågt räknat. Enligt gällande parkeringsnorm, *Riktlinjer för parkering* (2023), bedöms parkeringsbehovet initialt vara 10 parkeringsplatser/1000 m² BTA. I kommande planarbete behöver en bedömning göras om vilken parkeringsnorm som ska gälla för området och hur parkering kan tillgodoses.

Markägoförhållanden

Ansökan berör huvudsakligen den privatägda fastigheten Gällstad 1:189. I utbyggnadsalternativ 1 involverar planansökan även del av den kommunägda fastigheten Gällstad 1:78. Planområdets geografiska avgränsning bestäms under arbetet med detaljplanen, en bedömning kommer göras huruvida den kommunala fastigheten bör ingå i projektet eller inte. Den kommunala fastigheten kan

komma att planeras för andra ändamål längre fram eller lämnas enligt gällande byggnadsplan. Om kommunal mark planläggs kommer kommunen i samband med planläggningen ta ställning till vem marken ska säljas till enligt kommunens "riktlinjer för kommunal markanvisning". Huruvida en direkttilldelning av kommunens mark kan ske får kommande arbete avgöra.



Bilden visar markägoförhållandena. Område markerat med rött ägs av Linköpings kommun. Planområdet är markerat med gult.

På fastigheten Gällstad 1:78 står idag en scoutgård med tillhörande komplementbyggnad. Scoutkåren äger byggnaderna och sköter drift och underhåll. Marken arrenderar de av Linköpings kommun. Enligt arrendeavtalet har de ett ettårigt avtal med sex månaders uppsägningstid.

Sociala aspekter

Social hållbarhet inom fysisk planering handlar om att skapa förutsättningar för en god livsmiljö för människor genom att sätta människorna och det sociala livet i fokus. Området fungerar idag som en mötesplats både för människor i området som besöker befintliga verksamheter och för barn och ungdomar som besöker scoutgården. Det blir därför viktigt att jobba med Möten och samspel, områdets identitet och människors delaktighet i kommande planarbete.



Jämställdhet

Frågorna kring jämställdhet har behandlats i utredningen tillsammans med andra förutsättningar som är viktiga för att skapa god livsmiljö för människor och plats för alla. Den preliminära bedömningen är att föreslagen exploatering har goda förutsättningar att bidra till jämställdhet genom ett komplement med nya boendeformer i området samtidigt som möjlighet till verksamheter kvarstår. Det finns även trafiksäkra kopplingar och redan befintliga kommunikationsmöjligheter för både bil och med kollektivtrafik i form av närhet till Lingshems tågstation.

Barnperspektiv

Den preliminära bedömningen är att kommande utveckling av platsen kan medföra både positiva och negativa konsekvenser för barn och unga beroende på vilket utbyggnadsalternativ som blir aktuellt. Dels positiva konsekvenser genom tillskapande av bostäder, vilket även kan medföra att utemiljö tillskapas som kan användas av barn i närområdet. Men även negativa konsekvenser om scoutgården exploateras och annan lokalisering inte är möjlig. Planarbetet innebär troligtvis också något ökad trafikmängd på Gällstadsvägen och Tulpanvägen. Det är särskilt viktigt vid ett kommande planarbete att beakta, säkra och skapa trevliga kopplingar till närliggande skolor och förskolor.

Natur- och kulturvärden

Marken inom planområdet består av gräsytor och asfalterade ytor. I sydvästra delen finns några träd och buskar. Inga kända naturvärden finns inom planområdet.

Fastigheten ligger strax öster om Gällstads mangård, som tillsammans med utbyggnaden intill är de enda kvar efter den medeltida byn med samma namn. Hänsyn till mangårdens långa hävd bör tas. Planområdet ligger inom den gamla bytomten, vilket kan innebära krav på arkeologiska undersökningar och utgrävningar.

Kommunikationer

Norr om planområdet går Gällstadsvägen och i öster Tulpanvägen. Längs fastigheternas östra sida går en gång- och cykelväg. Området angörs idag från Tulpanvägen.

I de skisser som har bifogats ansökan föreslås angöring till planområdet ske från Tulpanvägen. I kommande planarbete är det viktigt att gång- och cykelnätet säkerställs och att trafiksäkra in- och utfarter till området skapas.

Planområdet ligger cirka 450 meter söder om Lingshems järnvägsstation där södra stambanan går. På järnvägen finns pendeltåg som går mellan Norrköping och Motala. Intill Gällstadsvägen finns en hållplats för skolskjuts som vars placering behöver säkerställas i framtiden.

Även viktigt att i kommande planarbete studera hur sophantering kan lösas inom planområdet och tillgänglighet för avfallsfordon.

Allmänt

Geoteknik

Enligt SGU:s jordartskarta består marken inom området av glacial lera. Geotekniska förhållanden får utredas vidare inom ramen för kommande planarbete.

Dagvatten och skyfallshantering

Planområdet är idag anslutet till befintlig dagvattenledning via Tulpanvägen. Området ligger inom verksamhetsområde för dagvatten.

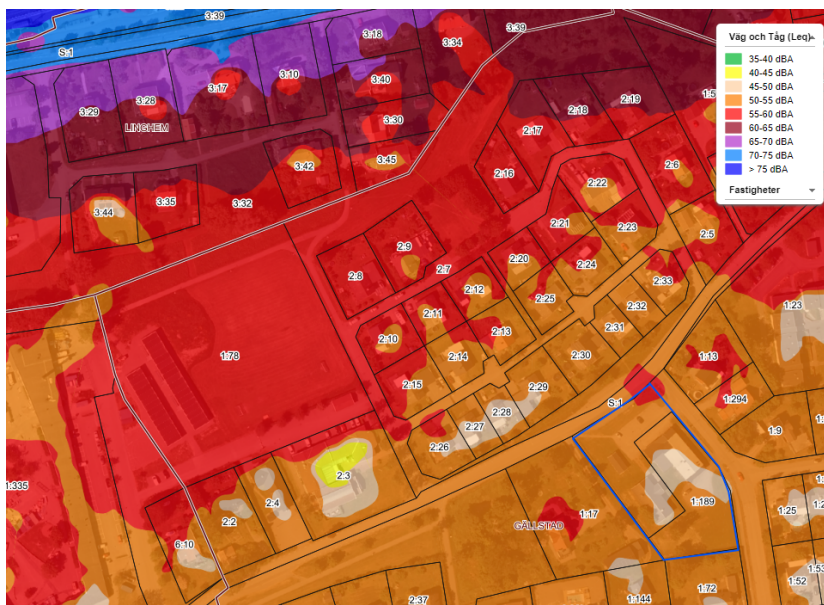
Enligt övergripande skyfallsutredning finns en lågpunkt i planområdets södra del vid 100-års regn. I kommande planarbete behöver dagvatten- och skyfallshantering studeras.



Bilden visar översiktlig skyfallsberäkning vid 100-års regn.

Buller

Området kan vara bullerutsatt främst med hänsyn till närhet av järnvägen och att området ligger intill Gällstadsvägen och en utredning behöver troligtvis göras inom ramen för kommande planarbete.



Bilden visar översiktlig bullerberäkning från väg och tåg.

Luft

Troligen räcker kommunens övergripande luftkartläggning för bedömning av MKN luft, men det behöver studeras vidare i ett kommande planarbete.

Investeringar för kommunen och dess bolag

Vatten och avlopp

Området är idag redan anslutet till befintlig vatten- och spillvattenledning i Tulpanvägen. Området ligger inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Befintlig ledning klarar inte en exploatering enligt skisserna i planansökan. För att klara exploateringen kommer det troligtvis att krävas en uppdatering av ledningsnätet i Tulpanvägen med anslutning till en större ledning längre öster ut. Detta behöver undersökas vidare i ett kommande planarbete.



Bilden visar VA-ledning som behöver uppdateras. Planområdet är markerat med orange cirkel, ny anslutning kan ske vid lila cirkel.

Fjärrvärme

Befintliga fjärrvärmeledningar finns i Tulpanvägen. Planområdet är inte anslutet idag, men det finns god kapacitet i området och möjlighet att ansluta framtida bostäder finns.

EI

Området är idag redan anslutet till befintliga elledningar i Tulpanvägen. I dagsläget finns kapacitet att ansluta framtida bostäder, men detta behöver undersökas vidare i kommande planarbete, då förutsättningarna kan förändras bland annat beroende på kommande exploatering i Himna.

Behov av investeringar i allmän plats, exploateringsbidrag

Detaljplanarbetet kommer att utreda behovet av ny allmän plats i form av gång- och cykelvägar. Det kan också komma att krävas trafiksäkerhetshöjande eller på annat sätt standardhöjande insatser i intilliggande kommunala gator eller andra allmänna platser för att föreslagen bebyggelse ska kunna komma att genomföras. Huvudprincipen är att dessa insatser liksom kostnader för markåtkomst till fullo ska finansieras av exploitören genom exploateringsbidrag, oavsett om investeringarna behöver göras inom eller i anslutning till detaljplaneområdet. Detta regleras genom exploateringsavtal. För mer information om hur Linköpings kommun arbetar med exploateringsavtal och exploateringsbidrag, se dokumentet *Riktlinjer för exploateringsavtal i Linköpings kommun* (antaget KF 2016-02-16 § 16).

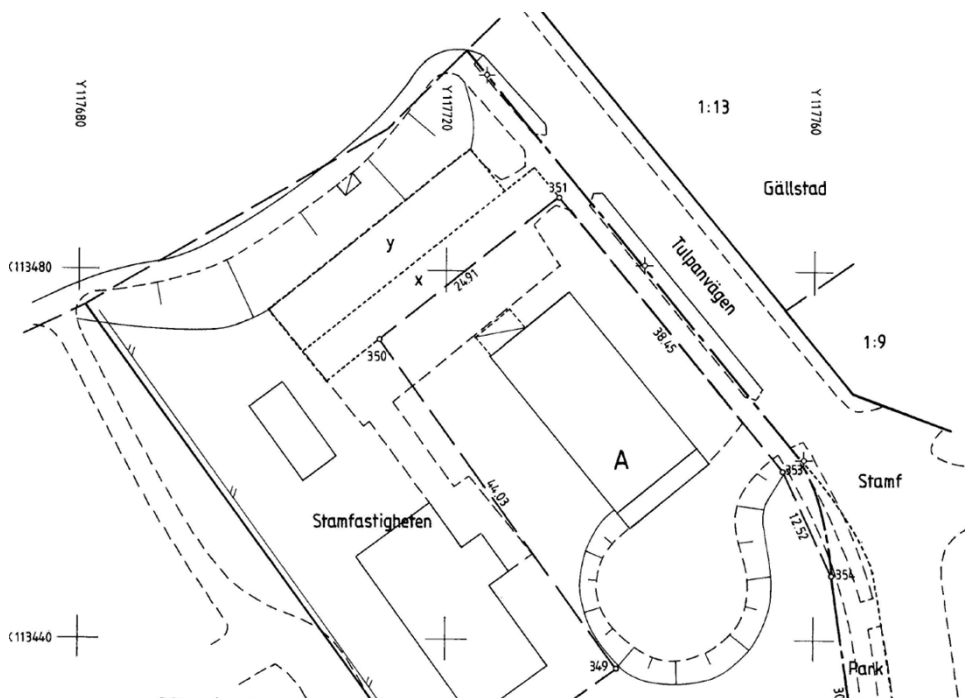
Skola och förskola

I detta läge bedömer utbildningsförvaltningen att behovet av barnomsorg och skola genererat av föreslagen exploatering i planansökan kan hanteras i nuvarande lokalbestånd alternativt i den

kommande exploateringen i Himna, men ny dialog bör tas i inledande planarbete då det kan finnas nya förutsättningar.

Rättigheter

Det finns ett servitut, 0580–91/62.1, på Gällstad 1:78 som ger Gällstad 1:189 rätt att använda ett fyra meter brett område, x, för infart och rätt att använda område y för parkering, se bild nedan.



Bilden visar servitut som gäller på fastigheten Gällstad 1:78.

Avslutande kommentar

Utredningen ovan är inte en fullständig genomgång av berörda förutsättningar och ingångsvärden. Vid start av ett detaljplanearbete behöver en analys av det aktuella utredningsbehovet göras.

Stadsplaneringsavdelningens bedömning

Stadsplaneringsavdelning är positiva till förtätning med ny bebyggelse inom planområdet. Det är positivt att möjliggöra för nya boendeformer i form av lägenheter, i ett område med främst friliggande villor, och därmed även nya upplåtelseformer så som bostadsrätter och hyresrätter. Byggnadernas gestaltning, omfattning och placering behöver studeras vidare vid kommande detaljplaneläggning utifrån främst omgivningens karaktär och specifikt påverkan på Gällstads mangård. Behovet av parkering behöver särskilt utredas.

Först vid start av detaljplan bedömer Stadsplaneringsavdelningen den geografiska omfattningen av detaljplanen och om del av Gällstad 1:78 (scoutgården) ska inkluderas i planprövningen eller ej. Den kommunala fastigheten kan komma att planeras för andra ändamål längre fram eller lämnas enligt gällande byggnadsplan. Om kommunal mark planläggs kommer kommunen i samband med planläggningen ta ställning till hur marken ska tilldelas exempelvis genom markanvisningstävling eller direktanvisning, detta enligt kommunens riktlinjer för kommunal markanvisning.

Med anledning av Stadsplaneringsavdelningens utredning och bedömning ovan rekommenderas följande frågor bli särskilt viktiga att utreda under arbetet med detaljplanen:

- Koncept för gestaltning, placering, bebyggelsehöjd och utformning av bebyggelse.
- Parkeringslösning och angöring.

- Planområdets geografiska avgränsning och huruvida den kommunala fastigheten bör ingå i projektet.
- Befintligt och framtida vägtrafikbuller.
- Kulturmiljövärden, framför allt kopplade till Gällstads mangård.
- Dagvatten- och skyfallshantering.
- Ledningsåtgärder vatten och avlopp.

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.

Stadsplaneringsavdelningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till förtätning av bostäder genom en detaljplan.

Stadsplaneringsavdelningen

Elin Däljemar