

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Elin Däljemar

2024-01-10

Dnr SBN 2023-608

Samhällsbyggnadsnämnden

Planbesked i Lingham för fastighet Gällstad 1:189

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplaneprovning i Lingham för Gällstad 1:189 m.fl. tillåts.

Ärende

Ansökan om planbesked har inkommit från fastighetsägaren Ju och Na AB för fastigheten Gällstad 1:189 i Lingham. I planansökan finns två utbyggnadsalternativ varav ett som även involverar del av den angränsande kommunägda fastigheten Gällstad 1:78. Fastighetsägaren önskar uppföra två till tre flerbostadshus i upp till 4 våningar med möjlighet till verksamheter i bottenplan.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till förtätning av bostäder genom en detaljplan.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Planbesked Gällstad 1:189 m.fl. – Beslut om planbesked
Planbesked Gällstad 1:189 m.fl. Ansökan – Beslut om planbesked
Planbesked Gällstad 1:189 m.fl. Utredning – beslut om planbesked

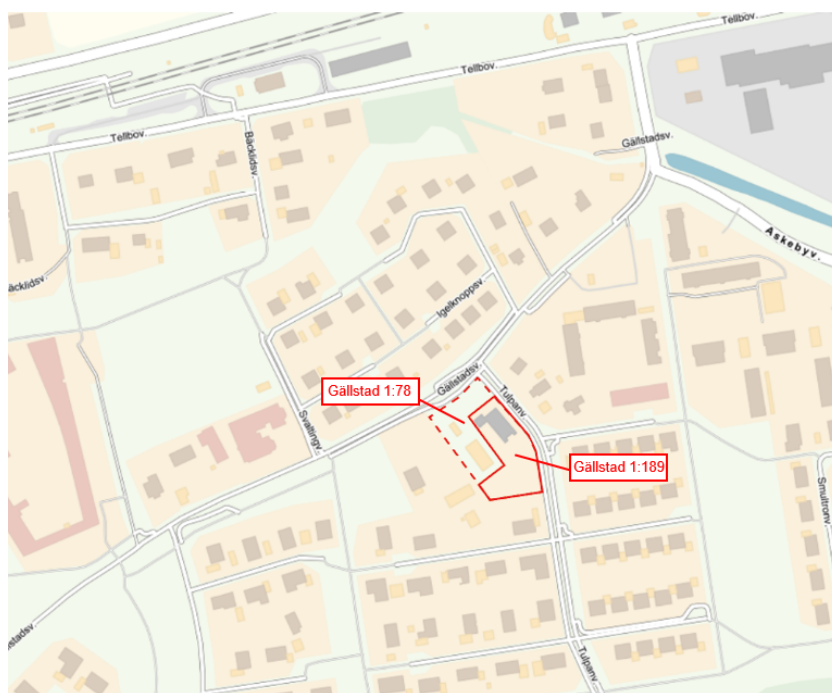
Bakgrund

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.



Bild över situationsplaner för de två utbyggnadsalternativen.

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's scoutkår. Fastigheten består av en scoutgård och tillhörande komplementbyggnad. Byggnaderna ägs av Lingham's scoutkår men de arrenderar marken.



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

Utredning

Med anledning av Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens utredning utifrån platsens förutsättningar bedöms nedan utredas/studeras vidare:

- 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.

Bedömning

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen 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 detaljpaneläggning utifrån främst omgivningens karaktär och specifikt påverkan på Gällstads mangård. Behovet av parkering behöver särskilt utredas.

Först vid start av detaljplan bedömer Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen 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.

Tid

En ny detaljplan förväntas prövas med standard planförfarande. Arbetet bedöms inledas 2029 och kunna vara slutfört till tidigast 2030.

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. Planen kan bli aktuell att starta tidigare om Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer det lämpligt att planen ingår i gemensamt konsultpaket för mindre frimärksplaner.

Förvaltningens uppskattning av startår för detaljplanen är en bedömning utifrån de förutsättningar och den planprioritering som råder vid tidpunkten för planbeskedets beviljande. Arbetet med att ta fram nya detaljplaner hanteras inte i turordning, utifrån när ansökan kom in. Detaljplanerna hanteras istället utifrån en samlad prioritering - en så kallad planprioritering. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen behöver kontinuerligt omprioritera prioriteringsordningen utifrån bland annat ändrade förutsättningar, resurser, andra planbesked, pågående detaljplaner och politiska prioriteringar. Planprioriteringen sker därför successivt och förvaltningen gör detta utifrån en sammanvägd bedömning av helheten, önskad utveckling för Linköping, måluppfyllelse och inte utifrån enskilda uppdrag. Det bedömda startår som detaljplanen Gällstad 1:189 har fått i denna skrivelse, kan därför komma att justeras.

Jämställdhet

Frågan om jämställdhet kommer att behandlas i planarbetet. Den preliminära bedömningen är att föreslagen exploatering i planansökan 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

Frågan om barnperspektiv kommer att behandlas i planarbetet. 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.

Upplysning

Beslutet om att detaljplaneprovning 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
Stadsplaneringsavdelningen

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Ju & Na AB