

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Malin Eriksson

2025-06-04

Dnr SBN 2017-852

Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplan i Tallboda för Malmskogen 1:10 m.fl.

Beslut om antagande

Förslag till samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Detaljplan i Tallboda för Malmskogen 1:10 m.fl. antas.

Ärende

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för blandade bostäder, väl anpassade till platsens terräng, natur och kulturmiljö. Detaljplanen ska även säkerställa att behovet av förskoleplatser kan tillgodoses på lång sikt.

Detaljplanen beräknas ge ett tillskott av villor, radhus och kedjehus med varierande boendeformer. Sammantaget kan exploateringen förväntas innebära ca 100 nya bostäder samt en förskola för 120 barn. Bebyggelsen föreslås vara i en låg bebyggelseskala i två våningar. Inom området bevaras två naturområden som tillgängliggörs och utvecklas för rekreation.

Den föreslagna bebyggelsen integrerar med befintlig bebyggelse i Tallboda och skapar goda förutsättningar att på sikt bygga ut Tallboda österut.

Detaljplanen är huvudsakligen förenlig med utvecklingen som anges i Översiktsplan för staden Linköping från (2010) och Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad (2022). Utvecklingen med bostäder på platsen bedöms vara i linje med översiktsplanens intentioner att Tallboda ska växa österut. Exploatering sker sammantaget i större omfattning än vad översiktsplanen anger och på platser som översiktsplanen i karta inte pekat ut för en bebyggelseutveckling, bland annat del av Tallboda skogsområde.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att detaljplanen kan gå vidare till antagande.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Detaljplan Malmskogen 1:10 m.fl. – Beslut om antagande.docx,
2025-06-04

Detaljplan Malmskogen 1:10 m.fl. Plankarta – Beslut om antagande.pdf

Detaljplan Malmskogen 1:10 m.fl. Planbeskrivning – Beslut om antagande.pdf

Detaljplan Malmskogen 1:10 m.fl. Granskningsutlåtande – Beslut om antagande.pdf

Detaljplan Malmskogen 1:10 m.fl. Samrådsredogörelse – Beslut om antagande.pdf

Bakgrund

Detaljplanen utgår från tre planbesked. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade att detaljplaneprovning tillåts för Malmskogen 10:1 den 21 mars 2018.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade att planområdet skulle utökas med Kassarp 1:19 och 1:22 den 21 oktober 2020 och med Staby 7:30 den 21 januari 2021. Planbeskedsansökningarna inkom från Riksbyggen Ekonomiska förening, Peter Falk lantbruk och Gregor fastigheter AB. Startbeslutet daterat 26 augusti 2020 2020-08-26 är det startbeslut som ligger till grund för planprovningens början.



Bilden visar aktuellt planområde markerat med röd linje

Beslut om att gå ut på granskning fattades av samhällsbyggnadsnämnden 2025-01-29. Granskning genomfördes under tiden 2025-02-27 – 2025-02-20. Inkomna synpunkter från granskningen handlar översiktligt om platsens naturvärden och skogens betydelse som natur- och rekreationsområde, dagvatten- och skyfallshantering samt infrastruktur för kollektivtrafik. Planhandlingarna har utifrån inkomna synpunkter förtydligats.

Den nya detaljplanen möjliggör för ett tillskott av ca 100 småhus. Projektet förväntas bidra till att uppfylla samhällsbyggnadsnämndens mål "God beredskap för en hög byggtakt".

Motiv för beslutet

Granskning har skett enligt 5 kap. 18-24 §§ plan- och bygglagen. Efter granskningen har endast mindre, redaktionella ändringar gjorts av

planförslaget. Någon ny granskning behövs inte. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att planförslaget kan antas.

Den nya detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplan. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen anser att den föreslagna detaljplanen inte är av principiell betydelse och att samhällsbyggnadsnämnden därför kan besluta om antagande i enlighet med kommunfullmäktiges delegation så som det framgår av kommunens reglemente.

Jämställdhet

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.

Detaljplaneförslaget möjliggör för mångfald genom olika boendetyper och boendeformer. Planerad bebyggelse planerar för småhusbebyggelse och har en förhållandevis jämn fördelning av äganderätter (35 %) och bostadsrätter (48,5 %) samt en viss andel kedjehus i hyresrättform (16,5 %). Detaljplanen reglerar dock inte hur fördelningen kommer att se ut när området är utbyggt.

Detaljplaneförslaget ger goda förutsättningar till jämställdhet och trygghet genom att bygga ut och på så vis stärka gång- och cykelförbindelserna i området, tillgängliggöra de naturområden som bevaras och anlägga belysning inom området. Befintliga bostäder blir på så vis även väl integrerade med övrig bebyggelse i Tallboda. Även närheten till befintlig service och kollektivtrafik kan anses positivt ur ett jämställdhetsperspektiv.

Barnperspektiv

Inom ramen för planarbetet har ingen barnkonsekvensanalys gjorts, men barnperspektivet har behandlats tillsammans med andra förutsättningar i de utredningar och analyser som gjorts.

Den nya bebyggelsen innebär att andelen skogsmark, som uppmuntrar till spontana lekaktiviteter för barn, kommer att minska i området. Bebyggelsen är samtidig placerad så att naturmiljön bevaras i utvalda delar, så att denna kvalité ska finnas kvar i området. Inom områdets centrala naturområde planeras en lekmiljö vars utformning är tänkt att anpassas till områdets naturkaraktär.

Genom att bevara skogsmiljöer där behovet av gena stråk finns blir många gångvägar inom planområdet fria från biltrafik. För att uppnå en hög trafiksäkerhet i området kommer gator med högre trafikmängder att byggas ut med gång- och cykelbana. Utformningen av de nya korsningarna på Hägerhällsvägen samt passagen mellan de planerade naturområdena är extra viktiga ur ett barnperspektiv.

Utbyggnaden och förlängningen av den befintliga gång- och cykelbanan norr om Tallbodaskogen är en viktig del i att uppnå en trafiksäker och trygg miljö för barn.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Stadsplaneringsavdelningen

Andreas Hellström

Beslutet skickas till:
Riksbyggen Ekonomiska förening
Långängsvägen Fastighets AB