



## **Planbesked för fastigheten Malmskogen 10:1**

### **Beslut om planbesked**

#### **Förslag till beslut**

1. Detaljplaneprovning i Tallboda för del av Malmskogen 10:1: tillåts

#### **Ärende**

Riksbyggen Ekonomiska förening anhåller om att ny detaljplan för fastigheten Linköping Malmskogen 10: 1. En ny detaljplan önskas som möjliggör byggnation av bostadsrättsradhus (40 st) samt tvåvåningsflerbostadshus(30 lgh). På fastigheten Kassarp 1:22, omedelbart öster om Malmskogen 1:10, ligger en hästgård där det idag bedrivs full verksamhet med hästskötsel. Miljökontoret har flaggat för ett skyddsavstånd om 50 meter. Exploateringens närhet till hästgården får utredas vidare i kommande planprovning.

---

#### Beslutsunderlag:

Ansökan om detaljplaneändring för fastigheten Malmskogen 10:1.pdf  
Planbesked-Malmskogen 1.10.docx  
Yttrande Malmskogen 10.1pdf

## Bakgrund

Ärendet inkom till samhällsbyggnadsnämnden 2017-11-17. Sökanden är Riksbyggen Ekonomiska förening. Fastigheten Malmskogen 10:1 är belägen i Tallboda, ca 5.5 kilometer öster om stadens centrum. För aktuellt område gäller Översiktsplan för staden Linköping 2010 där mark- och vattenanvändningen är: ”*Annan mark med i princip oförändrad mark- och vattenanvändning*”. Någon ytterligare information i översiktsplanen finns ej att tillgå för det aktuella området. För den del av fastigheten som ligger väster om Hägerhällsvägen gäller detaljplan 1365, laga kraft 2006-05-25 och som i denna del anger markanvändningen **Y<sub>1</sub> idrott**. För den del som ligger öster om Hägerhällsvägen saknas detaljplan.



Aktuellt område, Malmskogen 10:1 i Tallboda

## Utredning

Områdets domineras idag av relativt glesbevuxen barrskog. Området lutar från väst till öst med cirka 3,5 - 4,0 meters höjdskillnad på ca 135 meters längd. Merparten av det aktuella området ingår ej i verksamhetsområdet för VA m.m. Grundskola och förskola ligger inom en kilometers avstånd från aktuellt område. Kollektivtrafiken angör ca 400 meter från aktuellt område. På fastigheten Kassarp 1:22, omedelbart öster om Malmskogen 1:10, ligger en hästgård där det idag bedrivs full verksamhet med hästskötsel.

## Bedömning

Miljökontoret har flaggat för ett skyddsavstånd om 50 meter. Hästverksamheten är värdefull och ambitionen är att bostadsutvecklingen ska vara förenlig med hästverksamheten. Linköpings kommun arbetar med observationsavstånd för att underlätta arbetet med att hitta lämpliga avvägningar när avstånd mellan störande verksamheter och bebyggelse ska fastställas (ett pågående arbete med TÖP:s Miljö- och riskfaktorer). Mot bakgrund av detta får exploateringens närhet till hästgården utredas vidare i kommande planprovning.

Karaktären av bevuxen barrskog bör tillvaratas i kommande planering. Små grupper av bostäder av rimlig storlek/skala bör inordnas i landskapet så att nuvarande skogskaraktär fortfarande bevaras på ett acceptabelt sätt. Med anledning av plankontorets utredning och bedömning rekommenderas i huvudsak följande frågor bli värdefulla att utreda under arbetet med detaljplanen:

- Koncept för markanvändning, gestaltning, placering, bebyggelsehöjd och utformning av den nya bebyggelsen i relation till omgivande skogsområde.
- Att pröva lämpligheten av en förskola inom aktuellt planområde
- Befintligt och framtida trafikbuller och eventuella åtgärder i och omkring ny bebyggelse.
- Befintliga naturvärden och biotopskyddade träd
- Gång- och cykeltrafik förbi området
- Angöring
- Utökning av verksamhetsområde för VA m.m.
- Dagvattenhantering
- Geoteknik och markföroreningar
- Arkeologi

## Tid

En ny detaljplan förväntas prövas med utökat planförfarande. Arbetet bedöms inledas tidigast år 2019 och kunna vara slutfört till tidigast första halvåret 2021.

Tiden för planens slutförande baseras på uppskattad tid för planförfarandet och var i prioriteringsordningen ärendet placeras. En förutsättning för att tidplanen ska kunna hållas är att intressenten medverkar aktivt när planprovningen inleds. Ändrade förutsättningar kan medföra att tidsbedömningen ändras.

## Upplysning

Beslutet att godkänna att en ny detaljplan prövas innebär att kommunen bedömer att det är befogat att pröva förslaget. Planbeskedet föregriper inte den

detaljplaneprocess då förslaget lämplighet och genomförbarhet slutligt prövas. I den processen kan förslaget behöva justeras eller planarbetet avbrytas.

Ett ramavtal 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.

Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:  
Riksbyggen ekonomisk förening  
Box 1515, 581 15 Linköping  
Att. Johan Neander, Johan Tillmar