



Planbesked i Tallboda för Kallerstad 1:30 m fl

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplaneprovning i Tallboda för Kallerstad 1:30 m.fl. (Motell Filbyter) tillåts.

Ärende

Den sökande har inkommit med begäran om ny detaljplan för fastigheterna Kallerstad 1:29 och 1:30 i Tallboda. Fastigheterna gränsar till Norrköpingsvägen i söder, Gränsliden och Tallboda centrum i öster, en verksamhetsbyggnad (båthandel) i norr samt natur och betesmark nordväst.

På Kallerstad 1:30 finns idag en motellverksamhet med övernattningsrum samt en restaurangverksamhet, verksamheten är i bruk. På Kallerstad 1:29 finns en byggnad kvar från den bensinmack och kiosk som fanns på platsen tidigare. Fastighetsägaren önskar uppföra flerfamiljshus Kallerstad 1:29 och 1:30.

En antikvarisk förundersökning har tagits fram av exploatören för att utreda de kulturhistoriska värdena på fastigheterna kopplade till motellverksamheten. I ett planarbete ska frågan utredas vidare, där olika alternativ av bevarande ska ställas mot ekonomiska faktorer, lämplig exploateringsgrad och användning.

Den intilliggande verksamheten på Kallerstad 1:31 bedriver verksamhet som ger upphov till buller. Den sökande behöver visa på att bullerproblematiken är löst innan planarbetet kan startas. Även buller från Norrköpingsvägen behöver beaktas i ett planarbete.

Fastigheterna gränsar till en hagmark med naturvärdesklass 3 som betas av får, ett observationsavstånd behövs hållas till detta.

Planansökan är i enlighet med gällande översiktsplan *Översiktsplan för staden Linköping*.

Planområdet kan komma att omfatta ett större markområde än ovan angivna fastigheter.

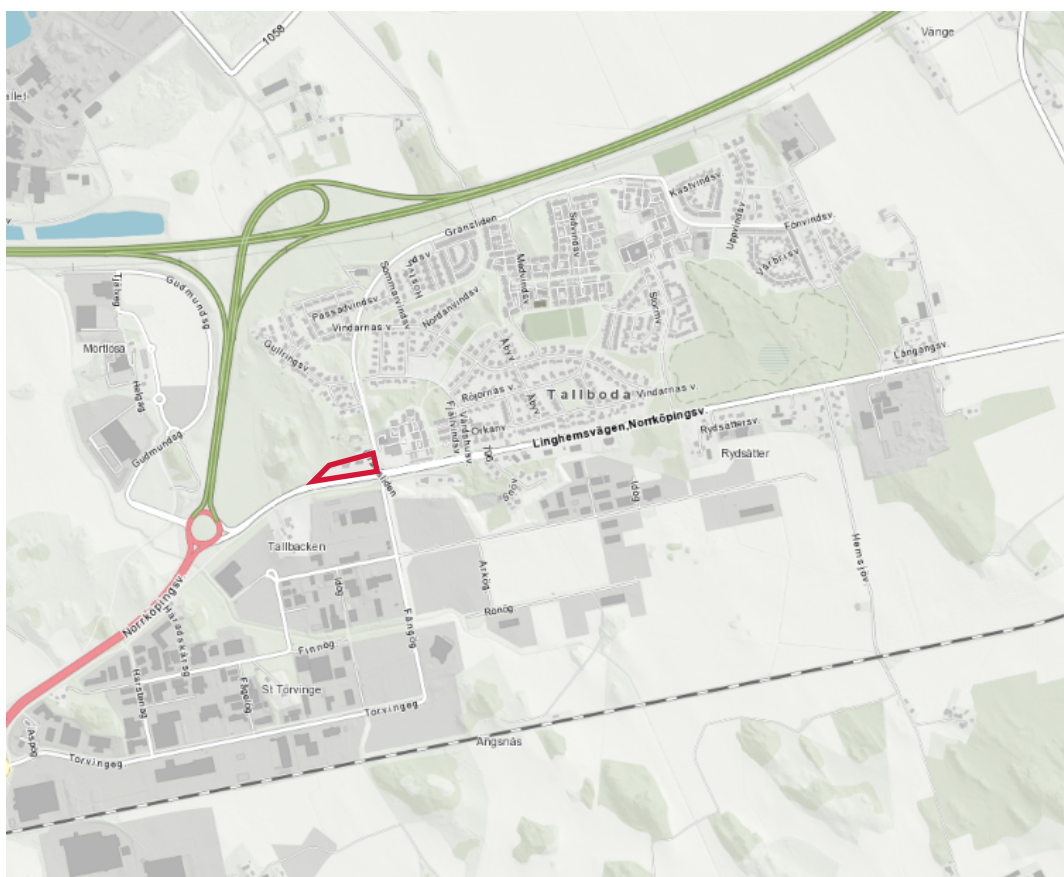
Beslutsunderlag:
Tjänsteskrivelse
Ansökan planbesked
Utredning planbesked

Bakgrund

Fastighetsägaren JM har den 30:de juni 2018 inkommit med begäran om ny detaljplan för fastigheterna Kallerstad 1:29 och 1:30 i Tallboda. JM har förvärvat fastigheten genom villkorat köp från tidigare ägare Nya Filbyter Motell AB. Fastigheterna omfattar tillsammans ca 11200 kvm och gränsar till Norrköpingsvägen i söder, Gränsliden och Tallboda centrum i öster, en verksamhetsbyggnad (båthandel) i norr samt natur och betesmark nordväst.

På Kallerstad 1:30 finns idag en motellverksamhet vilket inkluderar övernattningsrum samt en restaurangverksamhet. På Kallerstad 1:29 finns en byggnad kvar från den bensinmack och kiosk som fanns på platsen tidigare. Fastighetsägaren önskar uppföra 8 flerfamiljshus placerade i två kvarter på Kallerstad 1:29 och 1:30. Byggnationen uppskattas resultera i ca 130 bostäder i storlekarna 1-4 rum och kök mellan 4 och 7 våningar.

Exploatörens intention med bebyggelseförslaget är ett projekt som är anpassat till platsens förutsättningar. Bebyggelsen placeras i linje mot Norrköpingsvägen för att skapa tysta gårdsytor på norrsidan. Byggnaderna placeras med avstånd från Norrköpingsvägen utifrån riskhänsyn. På ytan mellan byggnaderna och Norrköpingsvägen är förslaget att torgytor skapas bestående av markparkering, cykelhus, viss vegetation samt miljöstation.



Utredning

Fastighetsägaren har låtit ta fram en antikvarisk förundersökning av bebyggelsen på fastigheterna. Förundersökningens slutsats är att Filbyter, i egenskap av att den utgör del av den infrastruktur med motell, restauranger och bensinmackar som växte fram längs med riksettan representerar ett visst kulturhistoriskt värde men att den är så pass förändrad att den inte kan anses särskilt kulturhistoriskt värdefull.

Kommunen har i detta skede inte tagit ställning i full utsträckning till de kulturmiljövärden som finns på fastigheterna och hur/om man vill se att dessa tas till vara. Men ser inte att det hindrar möjligheten till att exploatera fastigheten. Den befintliga byggnaden kan komma att bevaras till viss del eller flyttas.

Buller från tilliggande båthandel med testkörning av båtmotorer behöver lösas innan ett planarbete kan sättas igång. Även buller från Norrköpingsvägen behöver utredas i ett planarbete.

Viss sanering av föroreningar i mark har genomförts tidigare men ytterligare undersökningar krävs.

Bedömning

Plankontoret gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till exploatering av bostäder genom en ny detaljplan. Plankontoret anser att den skiss som tagits fram till ansökan kan behöva omarbetas utifrån parametrar som kulturmiljö, gestaltning, parkeringslösning och buller i planarbetet.

Tid

En ny detaljplan förväntas prövas med standard planförfarande. Arbetet bedöms inledas 2022 och uppskattas ta ca 18 månader.

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 planprovningen inleds. Ändrade förutsättningar kan medföra att tidsbedömningen ändras.

Uppllysning

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 planprovning 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:
JM AB