



Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltning
Plankontoret
Elin Däljemar

2020-04-01

Dnr SBN 2020-73

Samhällsbyggnadsnämnden

Planbesked i Tallboda för del av Paradiset 6 (Tallboda centrum)

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplaneprovning i Tallboda för del av Paradiset 6 (Tallboda centrum) tillåts.

Ärende

Fastighetsägaren Willhem Duvkullen AB har den 2020-01-24 inkommit med begäran om ny detaljplan i Tallboda för del av Paradiset 6. Exploatören önskar bygga cirka 100 bostäder i flerbostadshus på mark som idag används för markparkering och parkeringsgarage.

Begärd åtgärd stämmer överens med intentionerna i *Översiktsplan för staden Linköping*. Viktiga aspekter i ärendet är bland annat buller, parkering, koncept gällande utformning och gestaltning, angöring, dagvattenhantering och geoteknik.

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

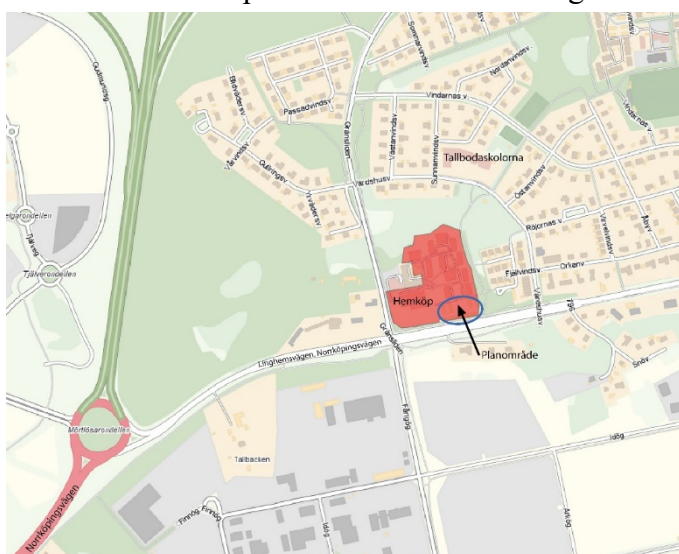
Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse planbesked Paradiset 6 (Tallboda centrum) – beslut om planbesked
Planbesked Paradiset 6 Utredning – beslut om planbesked
Ansökan om planbesked
Ansökan om planbesked blankett
Bilaga 1, Tallboda

Bakgrund

Fastighetsägaren Willhem Duvkullen AB har den 2020-01-24 inkommit med begäran om ny detaljplan i Tallboda för del av Paradiset 6. Planområdet ligger i Tallboda intill Hemköp i Tallboda centrum. Marken inom området används idag för parkering till de boende i området. Både markparkering och parkeringsgarage finns inom området.

Exploatören önskar bygga flerbostadshus i 4-5 våningar längs Linghamsvägen, Norrköpingsvägen. Inlämnad skiss föreslår en halvsluten byggnadskropp med en öppen gård mot de befintliga bostäderna. Bebyggelsen närmast Norrköpingsvägen föreslås bli 5 våningar och sedan trappas ner till 4 våningar i väster mot Hemköp. Totalt innehåller förslaget cirka 100 nya bostäder.



Utredning

I samband med detaljplaneläggning behöver ett flertal frågor redas ut. De handlar främst om att säkerställa bostadsändamålets lämplighet på platsen, med hänsyn till bland annat buller, både från Linghamsvägen, Norrköpingsvägen och befintliga verksamheter i området. Föreslagen bostadsutveckling kommer även leda till en ökad belastning på korsningen Gränsliden/Linghamsvägen, Norrköpingsvägen. Exploatören kan komma att bära kostnader för iordningsställande av omgivande allmän platsmark om åtgärder på allmän plats behövs. Detta kommer då att regleras i ett exploateringsavtal.

Föreslagen gestaltning följer intentionerna i samrådsförslaget till utvecklingsplan för Linköping ytterstad med en högre och tätare bebyggelse i centrum längs Linghamsvägen, Norrköpingsvägen. Den befintliga bebyggelsen närmast planförslaget är 2 våningar och i kommande planarbete behöver skalan studeras så att den befintliga och nya bebyggelsen möts på ett bra sätt.



Skisser tillhörande planansökan som visa föreslagen bebyggelse (Willhem)

Ett antal praktiska frågor som även behöver redas ut under detaljpanelläggningen, bland annat:

- Parkering
- Angöring
- Dagvattenhantering
- Geoteknik

Bedömning

Sammantaget bedöms inlämnat förslag vara ett intressant projekt som möjliggör för många nya bostäder på redan ianspråktagen mark men där marken kan användas mer effektivt. Planbeskedet handlar om möjligheten att förtäta med bostäder men planområdet kan även komma att innefatta centrumdelen av fastigheten. Plankontoret anser att den skiss som tagits fram till ansökan kan behöva omarbetas utifrån parametrar som skalan i området, parkeringslösningen och buller.

Väster om planområdet finns ett positivt planbesked för fastigheten Kallerstad 1:30 m.fl. Det skulle vara lämpligt att dessa två projekt samordnas.

Planområdet kan därmed komma att omfatta ett större markområde än ovan angiven fastighet.

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

Tid

En ny detaljplan förväntas prövas med standard planförfarande. Arbetet bedöms inledas 2022 förutsatt att planarbetet kan samordnas med planprojektet för Kallerstad 1:30 m.fl.

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.

Jämställdhet

Initialt bedöms planförslaget kunna tillgodose både kvinnor, mäns, flickors och pojkers behov av bostad. I planarbetet bör såväl kvinnor som män delta.

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/exploateringsavtal 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 samhällsbyggnadsförvaltning
Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Willhem Duvkullen AB