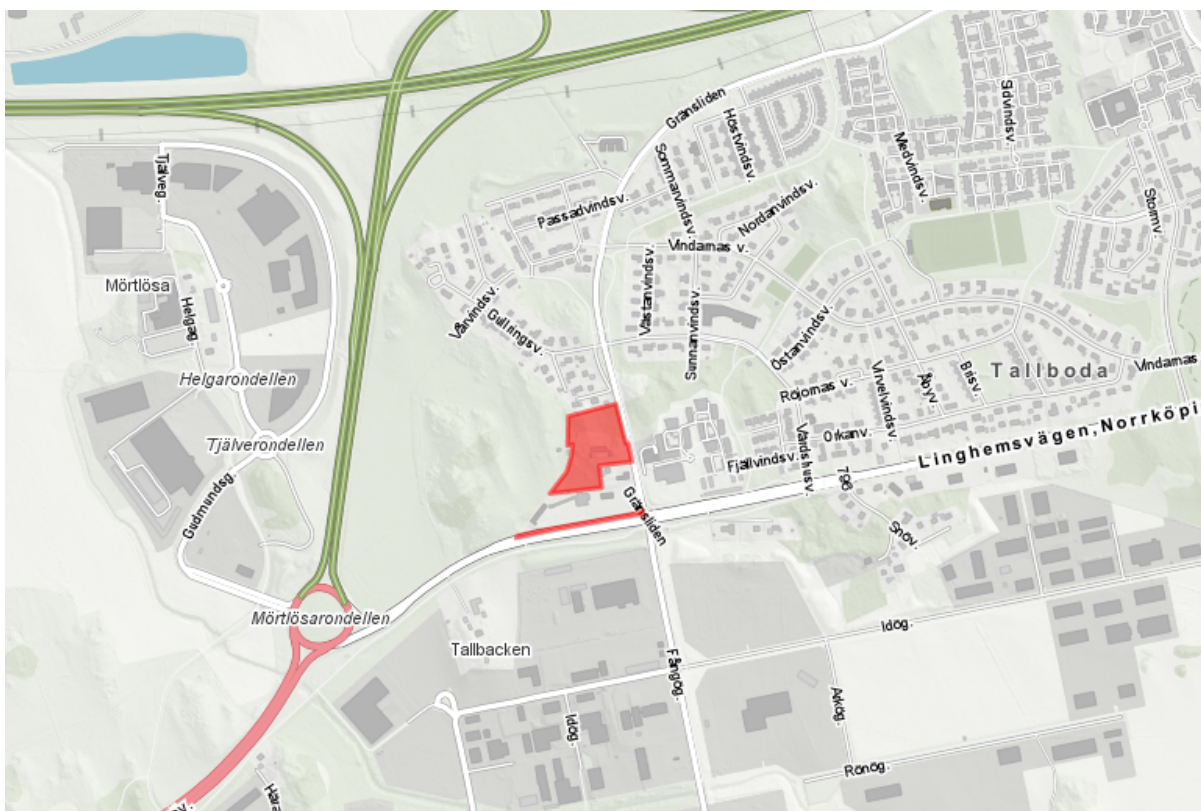


Utredning om planbesked i Tallboda för Kallerstad 1:27



Underlag till beslut i samhällsbyggnadsnämnden

Datum: 2023-01-20

Diarienummer: Sbn 2022-563



Denna utredning tas fram som ett underlag till samhällsbyggnadsnämndens beslut om ansökt planbesked. Utredningen ska även användas som underlag inför eventuell fortsatt planläggning för berört område, men är inte ett juridiskt bindande dokument.

Bakgrund

På fastigheten Kallerstad 1:27 har ett tidigare planarbete drivits för villor, kedjehus och förskola som antogs 2006. Planen överklagades av Nya Filbyter Motell AB med anledning av att byggnationen skulle kunna medföra inskränkningar i deras motell- och restaurangverksamhet. Vid prövning gav regeringen Nya Filbyter Motell AB rätt och planen upphävdes i januari 2008. Regeringen ansåg att kommunen inte redovisat tillräcklig grund för att intresset av att lokalisera nya bostäder överväger den befintliga motellverksamhetens intresse att kunna bedriva sin verksamhet vidare utan risk för att drabbas av inskränkningar. De störningsbegränsande åtgärder som kommunen redovisat i planen ansågs inte tillräckliga för att planen ändå skulle godtas. Intressenten för denna detaljplan var Peab Bostad AB.

Till skillnad från dagens förutsättningar var även det föreslagna utbyggnadsområde inte direkt utpekade i den då gällande översiktsplanen.

År 2009 fick Peab Sverige AB/Peab Bostad AB startbesked för Kallerstad 1:27 för prövning av detaljplan avseende flerfamiljshus. En förutsättning var att skydd mot buller och annan omgivningspåverkan skulle anordnas inom planområdet. Planen avslutades bland annat på grund av bullerproblematiken från Runi Marin (båtverksamhet) på Kallerstad 1:31. Bullerproblematiken kvarstår och behöver lösas innan nytt planarbete påbörjas.

Fastigheten Kallerstad 1:27 ägs av familjen Lanemo, är cirka 1.4 ha, till stor del oexploaterad och uppdelad i två skiften. Skiftet som ansökan avser (se orange område i bilden nedan) gränsar till småhusbebyggelse, båtverksamhet, motell- och restaurangverksamhet, en nedlagd bensinmack, naturområde med betesmark och en smal remsa outnyttjad kommunal mark.



Orange område och rött sträck omfattas av fastigheten Kallerstad 1:27, varav det orangea avser ansökan. Gröna ytor är närliggande fastigheter med positiva planbesked för bostadsändamål.

Omkringliggande fastigheter, Kallerstad 1:29 (nedlagd bensinmack) och 1:30 (motell- och restaurangverksamhet) och del av Paradiset 6 (till höger om Tallboda centrum) har sedan 2018, respektive 2020 fått positiva planbesked för att starta upp detaljplaner för bostadsbebyggelse (se gröna ytor i bilden ovan). Kallerstad 1:29–30 med en önskan om flerbostadshus i 4–7 våningar, uppdelat i två kvarter. Paradiset 6 med en önskan av flerbostadshus i 4 - 5 våningar.

Ansökan

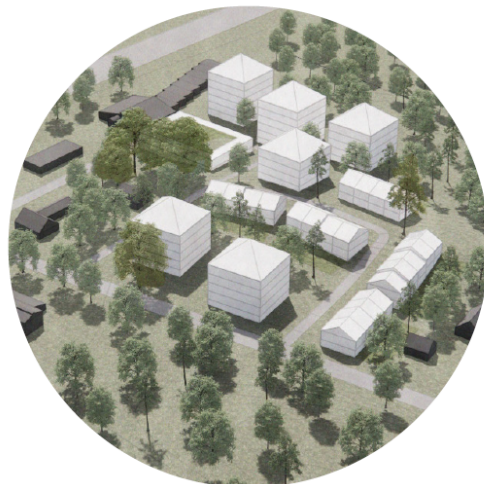
Exploatören Peab Bostad AB har 2022-08-23 inkommit med begäran om ny detaljplan för Kallerstad 1:27. Exploatören kompletterade ansökan 2022-10-19 med en önskan att uppföra 6 punkthus mellan 4 och 6 våningar samt radhus som möter den befintliga villabebyggelsen norr om aktuellt område. Exploatören föreslår också ett parkeringshus med mobilitetsfunktioner (2 plan + 1 plan nedgrävt) som placeras i den södra delen för att hålla området så bilfritt som möjligt och ta hand om parkeringsbehovet för punkthusen. På taket av byggnaden föreslås en aktivitetsyta som blir synlig och tillgänglig för hela området. Radhusen föreslås ha möjlighet till bil på egen tomt med angöring via en inre väg. Sammanlagt föreslås 124 lägenheter och 21 radhus.



Skiss/konceptidé (Peab Bostad AB/ Strategisk Arkitektur).



Vy från sydöst



Vy från öst

Skiss/konceptidé (Peab Bostad AB/ Strategisk Arkitektur).

Exploatören menar att den nya bebyggelsen har placerats för att bevara så mycket naturmark som möjligt. Radhusen har placerats på höjden för att ta tillvara på siktlinjerna samt skapa utsikt från småhusen. Radhusen i norr har placerats för ett varsamt möte med närliggande bebyggelse. Vidare kopplas skolområdet i nordöst samman med grönområdet i väst genom en stig som går igenom fastigheten och förbi utsiktsplatsen.

Exploatören tänker sig att planarbetet ska samverka med övrig planläggning i området och att omfattning och byggnadskarakter ska samspeka med övrig planläggning och befintlig bebyggelse.

Gällande planer

De aktuella kvarteret omfattas av Översiktsplan för staden (2010) där markanvändningen av området är utpekad för bostäder med inslag av verksamheter och där förtätning kan bli aktuellt.

Området omfattas också av Utvecklingsplanen för Linköpings ytterstad (2022), som är ett tillägg till den gällande översiktsplanen för staden. I tillägget pekas området inklusive del av fastigheten Kallerstad 1:27 ut som en stadsdelsnod med urbant stråk, delvis med stomlinje för kollektivtrafik och cykellänk längs Linghamsvägen/ Norrköpingsvägen. Stomlinjen fortsätter sedan in på Gränsliden förbi fastigheten. För området visualiseras även befintliga gröna stråk och nya gröna stråk.



Utsnitt över Tallboda och aktuellt område, taget ur Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad (2022). Röd prick visualiserar Kallerstad 1:27.

Inriktningen för stadsdelsnoder innebär att de ska utvecklas med en hög koncentration av bostäder samt basutbud av handel, verksamheter samt annan offentlig och kommersiell service för omgivande stadsdelar. För att markera stadsdelsnoderna och stärka orienterbarheten bör bebyggelse med högre höjd eftersträvas närmst nodernas centrala delar.

Inlämnat planförslag stämmer överens med Översiktsplanen för staden och intentionerna i Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad.

Området för ansökan omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelser. Det södra skiftet av Kallerstad 1:27 omfattas delvis av Stadsplan 659 och Detaljplan 831 och är planlagt som *gatutrafiktrafik* och *befintlig gata i huvudnätet*.

Utredning

Sociala aspekter

Jämställdhet

Frågorna kring jämställdhet har behandlats i utredningen tillsammans med andra förutsättningar som är viktiga för att skapa god livsmiljö för människor och plats för alla. Jämställdhetsaspekten bedöms som goda där området föreslås bli varierat med olika bostadsformer, närhet till natur, goda kollektivtrafikmöjligheter, närhet till större transportleder för bil och närhet till livsmedelsbutik. Det är viktigt att stadsplaneringen främjar god tillgänglighet för alla. Detta oavsett om man har bil, åker kollektivt, går eller cyklar.

Fler boende i området kan även bidra till en mer levande och befolkad stadsdel, vilket ökar tryggheten och underlag för service och handel vilket är positivt ur jämställdhetssynpunkt.

Barnperspektiv

Genomförandet av planen kommer sannolikt tillföra mer biltrafik till området varför det är viktigt tillskapa säkra övergångar över Gränsliden. Trafiken inom planområdet föreslås begränsas genom att ett parkeringshus placeras i söder för att hålla området så bilfritt som möjligt. Den inre vägen föreslås som angöring för radhusen. Viktigt att detta beaktas och att bilister till och från mobilitetshuset- inte tillåts åka genom planområdet.

Planförslaget innebär tillskapande av 145 antal bostäder, vilket troligen medför en ökning av antalet barn i området. Detta medför i sin tur ett behov att se över och eventuellt tillskapa utemiljöer för barn inom närområdet.

Vid planarbetet är det särskilt viktigt att beakta trafikfrågorna och tillskapande av utemiljöer för barn, beaktas dessa frågor finns goda förutsättningar för att skapa en bra miljö utifrån barnperspektiv.

Området har goda förbindelser med Linköpings centrum, vilket gör det möjligt för ungdomar att själva ta sig till stadens centrala delar.

Bebyggelse & parkering

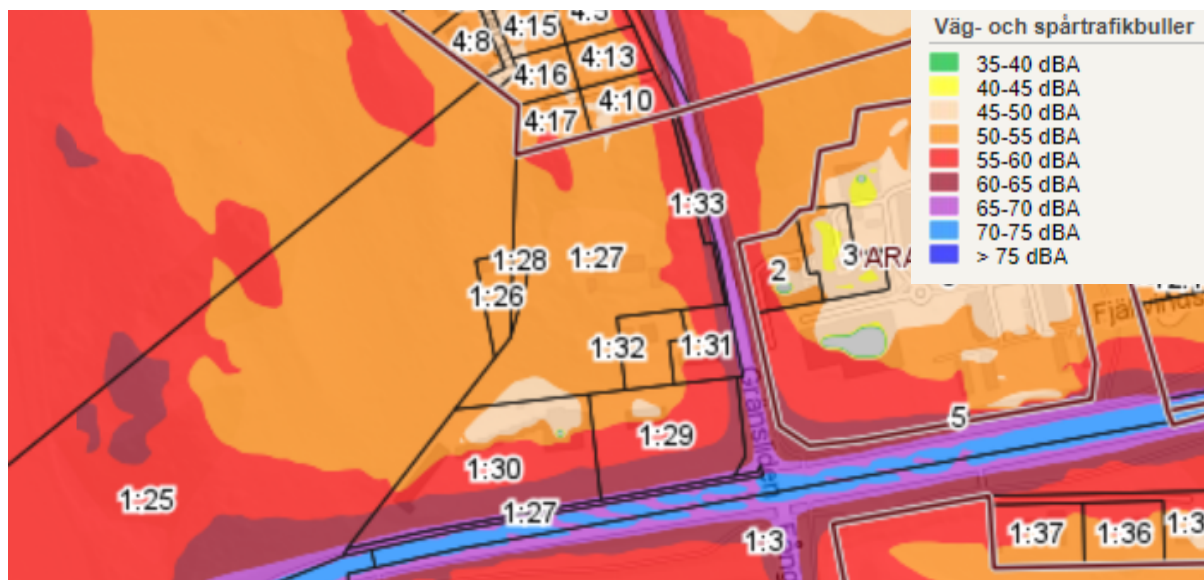
Vid eventuellt planarbete finns det fördelar om det samordnas med Kallerstad 1:29-1:30 och eventuellt även Paradiset 6. Vid ett gemensamt planarbete kan området få en bättre helhet och frågor kan behandlas samlat. Det som främst bör samordnas är parkering, bostadsgårdar, frågan om allmän plats och behov av kommunal infrastruktur. Övriga aspekter att studera i ett kommande planarbete är:

- Bebyggelsestätheten, framför allt i sydväst där punkthusen står väldigt tätt och kan behöva mer utrymme emellan.
- Dagsljus/Solstudie
- Anslutningar till Gränsliden
- Om det är möjligt att även radhusparkeringarna styrs till parkeringshuset med mobilitetsfunktioner
- Vad parkeringshuset ska innehålla mer än bilparkering, dvs. vilka mobilitetsfunktioner?
- Cykelparkering
- Placering och utformning av bebyggelse ur bullerperspektiv
- Möjligheten av en flexibel användning i exempelvis bottenvåningar för att bidra till stadsdelsnodens inriktning

Buller & observationsavstånd miljöfarliga verksamheter

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är istället 65

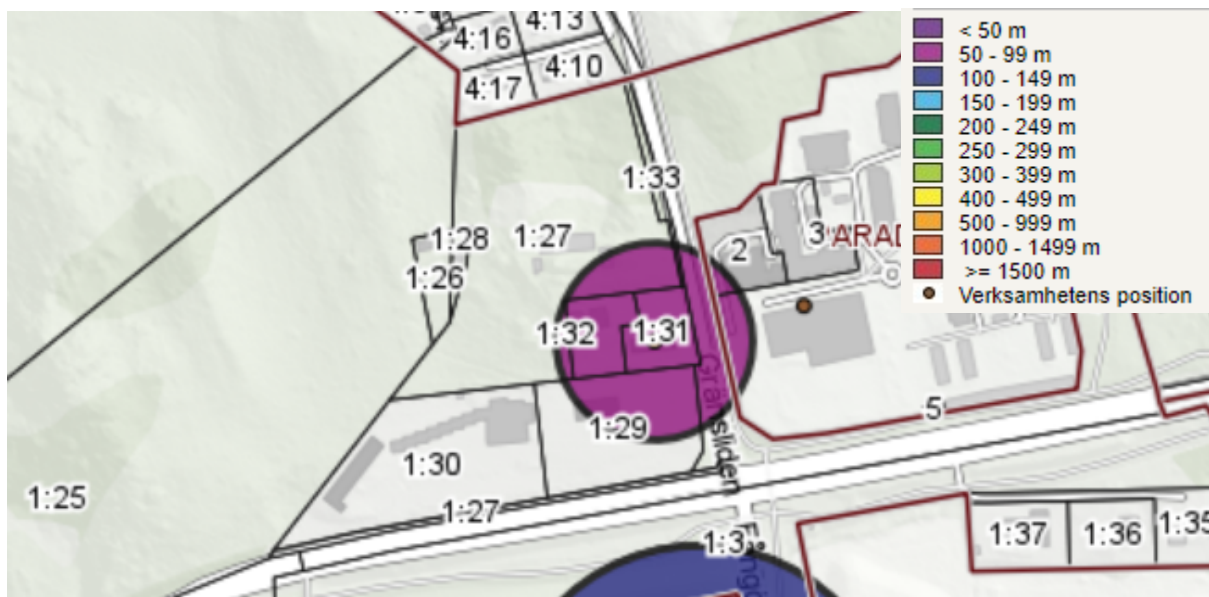
dBA. Planområdet är bullerutsatt och ligger mellan 50-65 dBA och behöver studeras vidare vid ett planarbete.



Bullerberäkning för väg- och spårtrafikbuller.

På Kallerstad 1:31 bedrivs en båtverksamhet, Runi Marin. Verksamheten har i tidigare bullerberäkning bedömts medföra bullernivåer som är svåra att lösa om inte bullerkällan byggs in eller flyttas. Verksamheten klassas också som en miljöfarlig verksamhet och kräver ett skyddsavstånd till bostadsbebyggelse. Vidare utredning kring bullerfrågan och skyddsavstånd behöver utredas innan planarbete kan påbörjas.

Även i planbeskedet för Kallerstad 1:29- 30 har sökande fått i uppdrag att undersöka bullerproblematiken och eventuellt andra frågor kopplade till verksamheten innan planarbete kan påbörjas.



Observationsavstånd miljöfarliga verksamheter.

Förorenad mark

I tidigare planarbete (2006) har inga kända föroreningar identifierats. I samband med denna utredning meddelar miljöskydds-enheten att det inom fastigheten finns 5 underjordiska cisterner och 1 ovanjordscistern för eget bruk från 1958 och framåt. Vidare utredning krävs med tanke på att bensinstationen var på Kallerstad 1:29 och informationen kan ha hamnat på fel fastighet. Visar det sig att det finns cisterner inom fastigheten behöver de grävas upp och i samband med det behöver det utredas om det läckt ut någon olja som förorenat jorden. En markundersökning med provpunkter krävs inom planområdet.

Dagvatten/Skyfall

Inom fastigheten och dess närområde finns kända problem med hantering av dagvatten. Vidare utredning krävs vid planarbete.

Arkeologi

I samband med tidigare planarbete för Kallerstad 1:27 har fastigheten undersökts. År 2004 genomfördes en arkeologisk utredning etapp 2 som påvisade vissa fynd, främst norr och väster om kvarvarande byggnader från tidigare Stjärnberg gård, som i sin tur ledde till en

arkeologisk förundersökning inom det aktuella området. År 2005 genomfördes dessutom en särskild arkeologisk undersökning av lämningarna inom fornlämningsområdet, dvs. fornlämningarna har undersökts och borttagits. För mer information se rapport *"Stjärneberg: en kvartsbrott i den mesolitiska skärgården : rituell plats under yngre bronsålder och äldre järnålder : RAÄ 310-317, Kallerstad 1:27, Rystad socken, Linköpings stad och kommun, Östergötland : Dnr 423-1174-2005 : arkeologisk undersökning"*.

Geoteknik

I samband med tidigare planarbete genomförde WSP Samhällsbyggnad en geoteknisk utredning under januari 2006 som sedan reviderades 2010. Denna utredning bedöms aktuell och fungerar för planarbete.

Natur

Eventuellt planområde ligger i direkt anslutning till värdefull naturmiljö, Tallbodahagen som betas av får. Med anledning av djur krävs även en skyddszon mellan djuren och boenden, vilket bör beaktas vid ett planarbete.

I samband med det tidigare planarbetet gjordes en naturinventering av planområdet under november 2005. Vid denna inventering noterades bland annat fyra stora ekar i söder, en bergkulle i nordväst med gles vegetation bestående av enstaka mindre tallar med inslag av ros, rönn, fläder, en och björk. I sydöst inventerades även en stor ask. Föreslagen bebyggelse bedöms beakta de identifierade naturvärdena men bör utredas vidare i planarbetet.

Naturvärden bör närmare undersökas i en ny naturvärdesinventering (NVI).

Grönstrukturfrågor och samband för rekreation och biologisk mångfald är viktiga att beakta i ett eventuellt planarbete. Vidare utredning vad det gäller behov att säkerställa allmänhetens tillgång till platsen genom allmän platsmark bör studeras vidare.

Biotopskyddade områden

Mellan fastigheterna Kallerstad 1:27 och 1:28 finns en stenmur som omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kap 11 § miljöbalken.

Riksintresse

Totalförsvaret: MSA-område, stoppområde för höga objekt, påverkansområde väderradar.

Behov av investeringar i allmän plats, exploateringsbidrag

Vid detaljplanearbete kommer behovet av ny allmän plats i form av gator, torg, parker och natur inom detaljplaneområdet utredas. Det kan också komma att krävas trafiksäkerhetshöjande eller på annat sätt standardhöjande insatser i intilliggande kommunala gator eller andra allmänna platser för att föreslagen bebyggelse ska kunna komma att genomföras. Huvudprincipen är att dessa insatser liksom kostnader för markåtkomst till fullo ska finansieras av exploatören genom exploateringsbidrag, oavsett om investeringarna behöver göras inom eller i anslutning till detaljplaneområdet. Detta regleras genom exploateringsavtal För mer information om hur Linköpings kommun arbetar med exploateringsavtal och exploateringsbidrag, se dokumentet *Riktlinjer för exploateringsavtal i Linköpings kommun* (antaget KF 2016-02-16 § 16).

Teknisk försörjning

- Det finns kapacitet gällande VA för att ansluta planerad bebyggelse. Fastigheten omfattas inte av något verksamhetsområde utan detta måste utvidgas vid eventuellt planarbete
- Fjärrvärmekapacitet finns för Kallerstad 1:27
- I dagsläget finns kapacitet att ansluta Kallerstad 1:27 till befintligt elnät. Komplettering av en ny nätstation behövs inom fastigheten. Blir det aktuellt att exploatera samtliga planer samtidigt (Kallerstad 1:27, 1:29-30 och Paradiset 6) krävs en mer detaljerad nätanalys

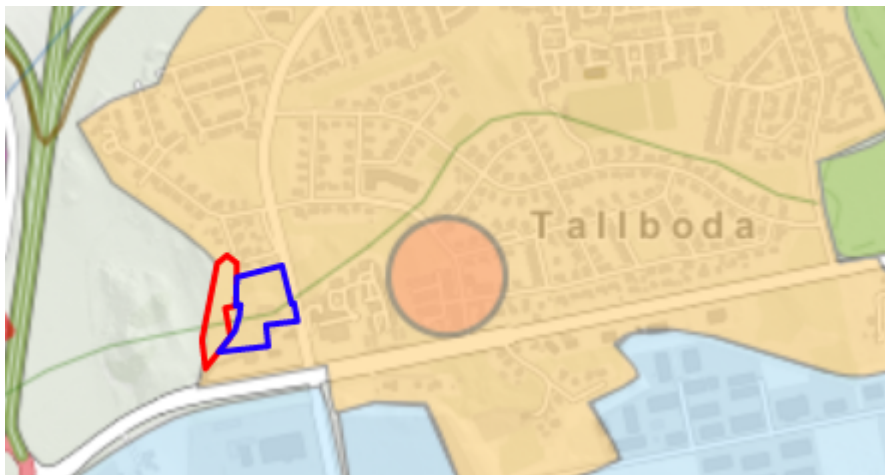
Kommunal verksamhet

Vid planarbete ska möjligheten för LSS-boende med 6 platser och ett vårdboende för 90-120 platser undersökas. Behovet är inte geografiskt bunden till specifikt område men Tallboda ligger strategiskt bra och det finns en önskan om möjligt att skapa förutsättningar i aktuell detaljplan.

Både förskola och grundskola finns i närområdet. Behovet av fler för- grundskoleplatser bör stämmas av med Lejonfastigheter vid inledande planarbete.

Övrigt

- Belastande officialservitut, väg : 0580K-117/63.1. Vägsservitutet är till förmån till Kallerstad 1:32 och går från Gränsliden in över Kallerstad 1:127 och 1:33, norr om Kallerstad 1:31 och 1:32. Utifrån exploatörens konceptidé kan servitutet vara kvar då området för servitutet fortfarande planeras för en väg.
- Utredda om kommunal mark, Kallerstad 1:25 väster om planområdet som också är utpekad för bostäder med inslag av verksamheter ska ingå i planarbetet (se bild nedan).
- Utredda om fler omkringliggande fastigheter ska ingå i planområdet och om det södra skiftet av Kallerstad 1:27 bör hanteras/regleras i samband med planarbetet.



Blått område avser ansökan för Kallerstad 1:27 och rött område visualiserar kommunal mark som också är utpekad för bostäder med inslag av verksamheter och där förtätning kan bli aktuellt enligt översiktsplan för staden (2010).

Upplysning

Utredningen ovan är inte en fullständig genomgång av berörda förutsättningar och ingångsvärden. Vid start av ett detaljplanearbete behöver en analys av det aktuella utredningsbehovet göras.

Stadsplaneringsavdelningens bedömning

Med anledning av Stadsplaneringsavdelningens utredning och bedömning ovan rekommenderas följande frågor bli särskilt viktiga att utreda under arbetet med detaljplanen:

- Möjlighet till flexibel användning som bidrar till inriktningen för stadsdelsnod
- Placering och utformning av bebyggelse och utemiljöer
- Parkering och angöring till och inom området
- Dagsljus/Solstudie
- Trafikbuller
- Verksamhetsbuller. Problematiken kring Runi Marin kvarstår och det är av stor vikt för planens förutsättningar att frågan utreds innan planarbete påbörjas
- Observationsavstånd till miljöfarlig verksamhet
- Utredning/ borttagning av eventuella cisterner samt miljöteknisk markundersökning
- Dagvatten/Skyfall
- Observationsavstånd till betesmark/djur
- Grönstrukturfrågor och samband för rekreation och biologisk mångfald
- Biotopskyddad stenmur
- Behov av allmän plats, kommunala gator, eventuella investeringar för ökad trafiksäkerhet för gående, cyklister och bilar
- Kommunala verksamheter
- Om kommunal mark och eventuellt fler angränsade fastigheter ska ingå i planarbetet

Punkterna ovan är inte en fullständig genomgång av utredningar/ bedömningar som bör göras. Vid start av ett detaljplanearbete behöver en analys av det aktuella utredningsbehovet göras.

Stadsplaneringsavdelningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till förtätning av bostäder genom en detaljplan. Avdelningen ser också en fördel att planlägga Kallerstad 1:27 i ett större sammanhang med kringliggande fastigheter som också har positiva planbesked då en bättre helhet kan skapas och mycket kan samordnas. Vid start av detaljplan för Kallerstad 1:29-30 och Paradiset 6 görs en slutgiltig bedömning om även Kallerstad 1:27 kan och ska inkluderas i det gemensamma planarbetet. Bedömningen görs utifrån rådande förutsättningar och möjligheter som då råder. Kan Kallerstad 1:27 starta tillsammans med kringliggande detaljplaner bedöms detaljplanen kunna starta år 2024. Om Kallerstad 1:27 inte inkluderas bedöms planen som tidigast kunna starta år 2028.

Den sökande ska undersöka buller och eventuella andra frågor kopplat till den närliggande verksamheten på Kallerstad 1:31 och dess påverkan på förslaget innan ett planarbete startas. Detta görs med fördel tillsammans/ i dialog med övriga beviljade planbesked med samma behov.

Exploatören bekostar detaljplanen och därtill nödvändiga utredningar. Ramavtal upprättas i anslutning till startbesked.

Stadsplaneringsavdelningen

Handläggare

Victoria Blomberg Liwéll