



## **Planbesked i Tallboda för Kallerstad 1:27**

### **Beslut om planbesked**

#### **Förslag till beslut**

1. Detaljplaneprovning i Tallboda för Fastighet Kallerstad 1:27 tillåts.

#### **Ärende**

Peab Bostad AB har 2022-08-23 inkommit med begäran om ny detaljplan för Kallerstad 1:27 i Tallboda. Exploatören kompletterade ansökan 2022-10-19 med en önskan att uppföra 6 punkthus mellan 4 till 6 våningar samt radhus som möter den befintliga villabebyggelsen norr om aktuellt område. Exploatören föreslår också ett parkeringshus med mobilitetsfunktioner.

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

---

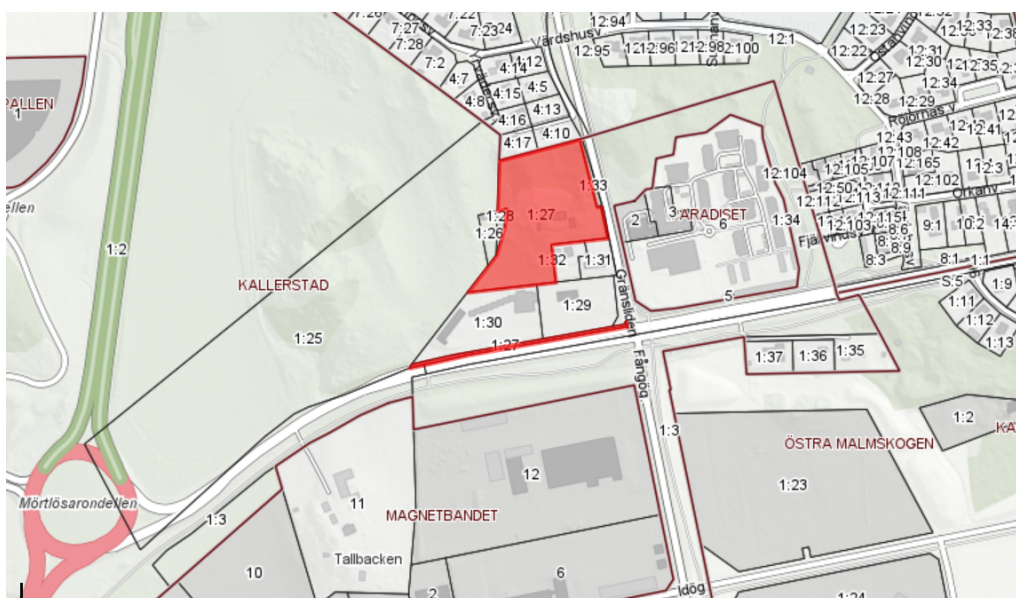
Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Planbesked för Kallerstad 1:27- Beslut om planbesked

Planbesked Kallerstad 1:27 Utredning-Beslut om planbesked

## Bakgrund

Fastigheten Kallerstad 1:27 är cirka 1.4 ha, till stor del oexploaterad och uppdelad i två skiften. Skiftet som ansökan avser gränsar till småhusbebyggelse, båtverksamhet, motell- och restaurangverksamhet, en nedlagd bensinmack, naturområde med betesmark och en smal remsa outnyttjad kommunal mark.



Röda områden visualiserar Kallerstad 1:27. Fastigheten består av två skiften, ansökan avser det norra.

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 (Kallerstad 1:30) 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.

År 2009 gavs startbesked för Kallerstad 1:27 för prövning av detaljplan avseende flerfamiljshus. Planen avslutades bland annat på grund av bullerproblematik från båtverksamheten, Rumi Marin, på Kallerstad 1:31. Bullerproblematiken kvarstår och behöver utredas av sökande innan ett nytt planarbete kan påbörjas. I en tidigare bullerberäkning har verksamheten bedömts medföra bullernivåer som är svåra att lösa om inte bullerkällan byggs in eller flyttas.

År 2018 fick JM positivt planbesked för bostäder gällande grannfastigheterna Kallerstad 1:29 och 1:30. Även dessa med krav att utreda bullerfrågan innan planarbete påbörjas.

Peab Bostad AB inkom 2022-08-23 med begäran om ny detaljplan för Kallerstad 1:27. Exploatören kompletterade ansökan 2022-10-19 med en önskan att uppföra 6 punkthus mellan 4 till 6 våningar samt radhus som möter

den befintliga villabebyggelsen norr om aktuellt område. Exploatören föreslår också ett parkeringshus med mobilitetsfunktioner.

## Utredning

Vid planarbete bedöms nedan utredas/studeras vidare:

- Möjlighet till flexibel användning som bidrar till inriktningen för stadsdelsnod som området är utpekat som enligt Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad
- Placering och utformning av bebyggelse och utemiljöer
- Parkering och angöring till och inom området
- Dagsljus/Solstudie
- Trafikbuller
- Verksamhetsbuller. Bullerproblematiken kring båtverksamheten behöver utredas 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
- Biotopkyddad stenmur
- Behov av allmän plats, kommunala gator, eventuella investeringar för ökad trafiksäkerhet för gående, cyklister och bilar.

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.

## Bedömning

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.

## **Tid**

Kan en detaljplan för Kallerstad 1:27 starta tillsammans med kringliggande fastigheter bedöms detaljplanen kunna starta år 2024 och slutföras som tidigast år 2026. Om Kallerstad 1:27 inte inkluderas bedöms planen som tidigast kunna starta år 2028 och slutföras 2030.

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**

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 att 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 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.

## Upplysning

Beslutet om att detaljplaneprovning tillåts innebär att kommunen bedömer att det är befogat att pröva förslaget. Planbeskedet föregriper inte den detaljplaneprocess då förslagets lämplighet och genomförbarhet slutligt prövas. I den processen kan förslaget behöva justeras eller planarbetet avbrytas.

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.

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.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen  
Stadsplaneringsavdelningen

Alisa Basic

Beslutet skickas till:  
Peab Bostad AB