

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen 2025-01-29
Lisa Setterdahl

Dnr SBN 2017-852

Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplan i Tallboda för Malmskogen 10.1 m.fl.

Beslut om granskning

Förslag till beslut

1. Detaljplan i Tallboda för Malmskogen 10:1 m.fl. får bli föremål för granskning.
2. Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken antas inte uppstå till följd av detaljplan i Tallboda för Malmskogen 10:1 m.fl.
3. Exploateringskalkyl för genomförande av detaljplan i Tallboda för Malmskogen 10:1 m.fl. godkänns.

Ärende

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra blandad bostadsbebyggelse, anpassad till platsens terräng, natur- och kulturmiljö. Detaljplanen säkerställer att behovet av förskoleplatser kan tillgodoses på lång sikt.

Detaljplanen beräknas ge ett tillskott av villor, radhus och kedjehus med olika upplåtelseformer. Sammantaget kan projektet förväntas innebära ca 100 nya bostäder samt en förskola för 120 barn. Bebyggelsen föreslås vara i en låg bebyggelseskala i två våningar. Inom området bevaras två naturområden som tillgängliggörs och utvecklas för rekreation.

Detaljplanen är i huvudsak förenlig med utvecklingen som anges i Översiktsplan för staden Linköping (2010) och Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad (2022). Utvecklingen med bostäder på platsen bedöms vara i linje med översiktsplanens intentioner att Tallboda ska växa österut.

Detaljplanen är förenlig med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken. Någon betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå som en följd av planen.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att detaljplanen kan gå vidare till granskning.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Detaljplan Malmskogen 10_1 m.fl. – Beslut om granskning, 2025-01-29.docx

Detaljplan Malmskogen 10_1 m.fl. Plankarta – Beslut om granskning.pdf
Detaljplan Malmskogen 10_1 m.fl. Planbeskrivning – Beslut om granskning.pdf
Detaljplan Malmskogen 10_1 m.fl. Samrådsredogörelse – Beslut om granskning.pdf

Bakgrund

Som grund för planarbetet finns tre olika planbesked. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade att detaljplanprövning tillåts för Malmskogen 10:1 den 21 mars 2018. Vidare beslutade samhällsbyggnadsnämnden att planområdet skulle utökas med Kassarp 1:19 och 1:22 den 21 oktober 2020 och med Staby 7:30 den 21 januari 2021. Planbeskedsansökningarna inkom från Riksbyggen Ekonomiska förening, Peter Falk lantbruk och Gregor fastigheter AB.

Startbeslutet daterat 2020-08-26 är det beslut som ligger till grund för planprövningens början.



Kartan visar aktuellt planområdet markerat med röd linje.

Beslut om att gå ut på samråd fattades 2022-05-11 som ett delegationsbeslut i enlighet med samhällsbyggnadsnämndens delegationsordning. Samråd genomfördes under tiden 2022-05-18 – 2022-06-29.

Öppet hus ordnades utomhus inom planområdet 2022-06-08. Uppskattningsvis kom omkring ett femtiotal personer som alla bor i anslutning till planområdet. De frågor som främst diskuterades var trafiksituationen vid Hågerhällsvägen och Linghamsvägen, hur det kommer att bli med den planerade gång- och cykelbanan söder om bebyggelsen på Vårbrissvägen samt vad som kommer att ske med den befintliga gemensamhetsanläggningen för Långängsvägen efter detaljplanens genomförande.

Av de inkommande skriftliga synpunkterna framfördes framförallt en önskan om att bevara Tallbodaskogen som den är idag och att behovet av

trafiksäkerhetsåtgärder vid korsningen Linghamsvägen/Hägerhällsvägen behöver ses över.

Den föreslagna bebyggelsen bygger vidare på platsens karaktär och funktion, integrerar den befintliga bebyggelsen med övrig bebyggelse i Tallboda och skapar goda förutsättningar att på sikt bygga ut Tallboda österut. Planförslaget förväntas innebära en utbyggnad av ca 100 småhus med varierande bostadstyper och boendeformer. För att säkerställa att kommunen kan tillgodose förskoleplatser i området på sikt föreslås även en ny förskola.



Situationsplan över området. Illustration av Winell & Jern.

Tidplan och pågående tillståndsprocess för dagvatten

I detaljplanearbetet pågår en tillståndsprocess för kommunens och tekniska verkens inträde i dikningsföretaget Beatelund. Den östra bebyggelsens dagvatten behöver ledas via ett dike som ingår i Beatelunds dikningsföretag för att säkerställa att områdets dagvatten kan hanteras. Kommunens ambition om att nå en överenskommelse med delägare i dikningsföretaget har inte varit möjlig och en domstolsprövning för att få rätt att leda ner vatten från detaljplaneområdet till diket utreddes 2023 och inleddes 2024. Detaljplanens antagande förutsätter att kommunen kan ingå i Beatelunds dikningsföretag och är beroende av när beslut fattas i ärendet.

Ekonomiska konsekvenser

Marken inom planområdet ägs av kommunen, Riksbyggen Ekonomisk Förening samt Långängsvägen Fastighets AB. Linköpings kommun kommer att vara huvudman för allmänna platser inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och skötsel av dessa områden.

I samband med genomförande av detaljplanen ska kommunen bygga ut de allmänna platserna, ny gatustruktur, dagvattenhanteringen samt en ny närlekplats.

Riksbyggen Ekonomisk Förening och Långängsvägen Fastighets AB står för de kostnader som uppstår för framtagande och genomförande av detaljplanen genom exploateringskostnader som hanteras genom ett exploateringsavtal. Riksbyggen Ekonomisk Förening och Långängsvägen Fastighets AB ska betala den faktiska kostnaden för genomförandet med undantag av ett fast bidrag på 1 850 000 kr som kommunen ska medfinansiera i anläggningarna. Medfinansieringen kommer att tas från kommunens investeringsbudget.

Strategisk tomt som möjliggör förskola inom detaljplanen kommer förvärvas av Linköpings kommun. Markregleringen för förskola genererar en utgift på ca 2 000 000 kr för kommunen. Tomten är en strategisk tomt för förskolebehov och kommer upplåtas med tomträtt vid ett eventuellt framtida behov. Utbyggnaden av Malmskogen 10:1 med flera förväntas ge ett nollresultat i kommunens exploateringsbudget.

Kommunens årliga driftkostnad för allmän platsmark har bedömts öka med 144 000 kronor efter avslutad garantiskötsel som följd av utbyggnationen av detaljplanen.

Jämställdhet

Inom ramen för planarbetet har ingen specifik jämställdhetsanalys gjorts, men frågorna kring jämställdhet har behandlats tillsammans med andra förutsättningar i de utredningar och analyser som gjorts. Detaljplaneförslaget möjliggör bland annat olika boendetyper och boendeformer. Planerad småhusbebyggelse är fördelad mellan äganderätter (~35 %), bostadsrätter (~50 %) samt en viss andel kedjehus i hyresrättform (~15 %). Detaljplanen reglerar dock inte hur fördelningen blir när området är utbyggt.

Detaljplaneförslaget ger goda förutsättningar till jämställdhet och trygghet genom att bygga ut och på så vis stärka gång- och cykelförbindelserna i området, tillgängliggöra de naturområden som bevaras och anlägga belysning inom området. Befintliga bostäder i närområdet blir på så vis även väl integrerade med övrig bebyggelse i Tallboda. Även närheten till befintlig service och kollektivtrafik kan anses positivt ur ett jämställdhetsperspektiv.

Barnperspektiv

Inom ramen för planarbetet har ingen barnkonsekvensanalys gjorts, men barnperspektivet har behandlats tillsammans med andra förutsättningar i de utredningar och analyser som gjorts.

Den nya bebyggelsen innebär att andelen skogsmark, som uppmuntrar till spontana lekaktiviteter för barn, kommer att minska i området. Bebyggelsen är samtidig placerad så att naturmiljön bevaras i utvalda delar, så att denna kvalitet ska finnas kvar i området. Inom områdets centrala naturområde planeras en lekmiljö vars utformning är tänkt att anpassas till områdets naturkaraktär.

Genom att bevara skogsmiljöer där behovet av gena stråk finns, blir många gångvägar inom planområdet fria från biltrafik. För att uppnå en hög trafiksäkerhet i området kommer gator med högre trafikmängder att byggas ut med gång- och cykelbana. Utformningen av de nya korsningarna på Hägerhällsvägen samt passagen mellan de planerade naturområdena är extra viktiga ur ett barnperspektiv. Utbyggnaden och förlängningen av den befintliga gång- och cykelbanan norr om Tallbodaskogen är även en viktig del i att uppnå en trafiksäker och trygg miljö för barn.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Stadsplaneringsavdelningen

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Riksbyggen Ekonomiska förening
Långängsvägen Fastighets AB