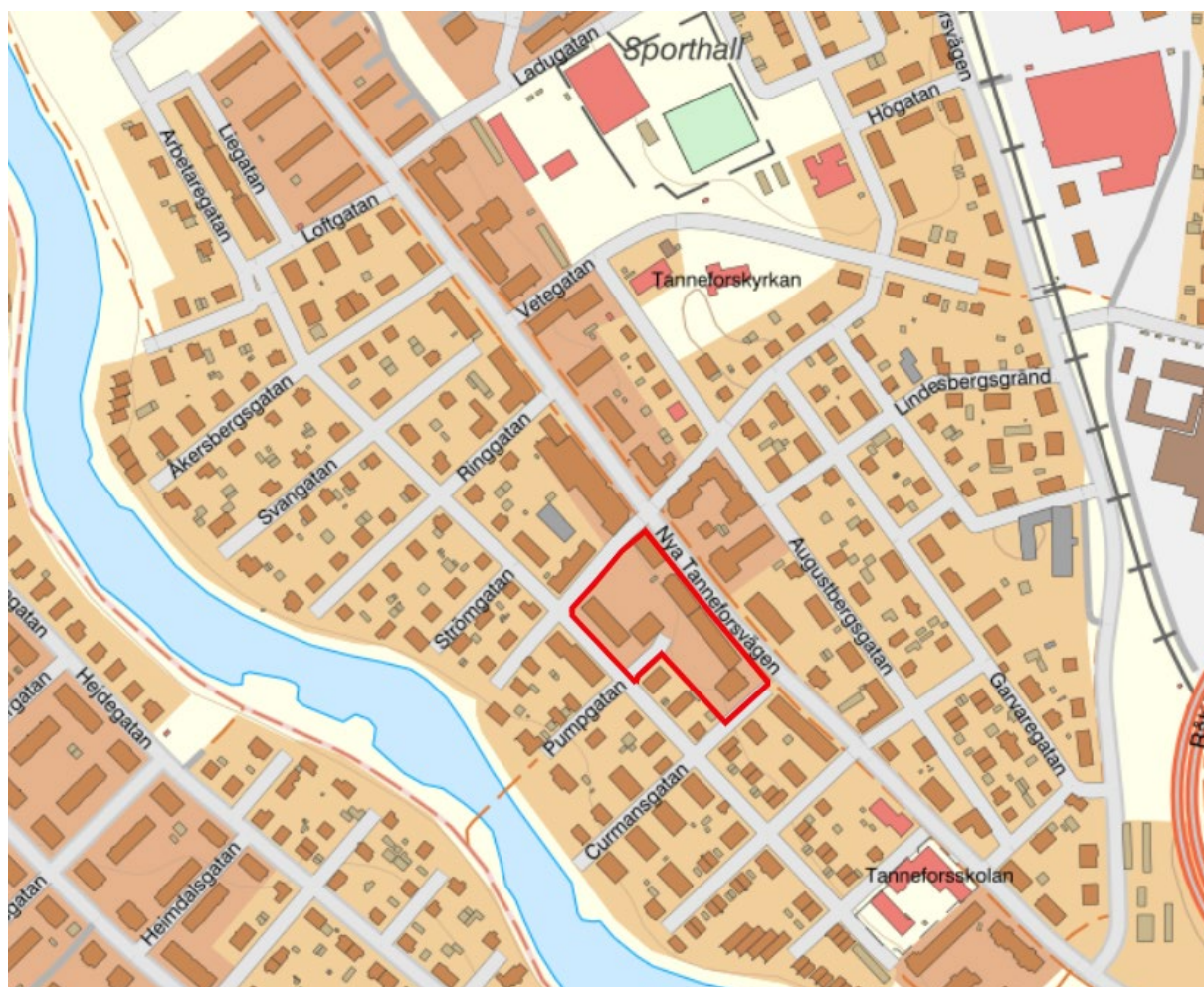


Utredning om planbesked i Tannefors för Klockaren 9 m.fl.



Underlag till beslut i samhällsbyggnadsnämnden

Datum: 2025-06-04

Diarienummer: Sbn 2025-190

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

Fastighetsägaren Fonden T Holding AB har 2025-02-18 inkommit med begäran om ny detaljplan för Klockaren 9–11 i Tannefors. Exploatören önskar förtäta området med ytterligare bostäder, både genom nya byggnader men även viss om-/påbyggnation av befintliga.

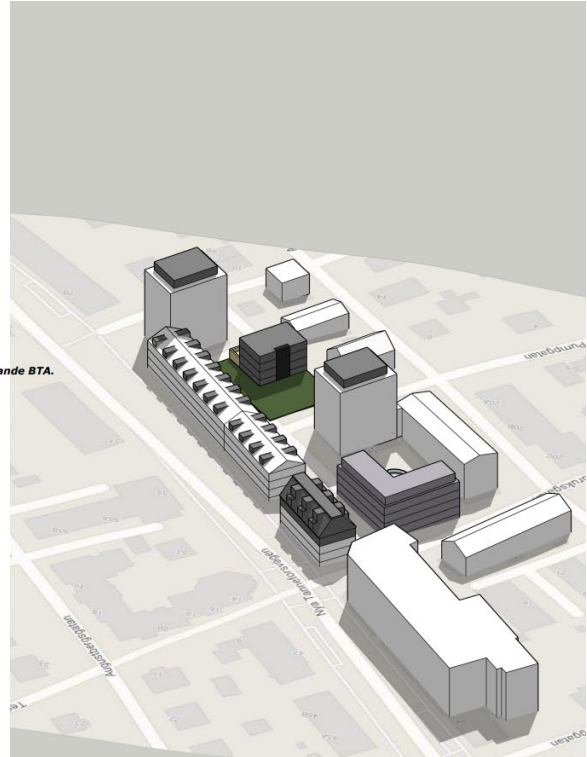
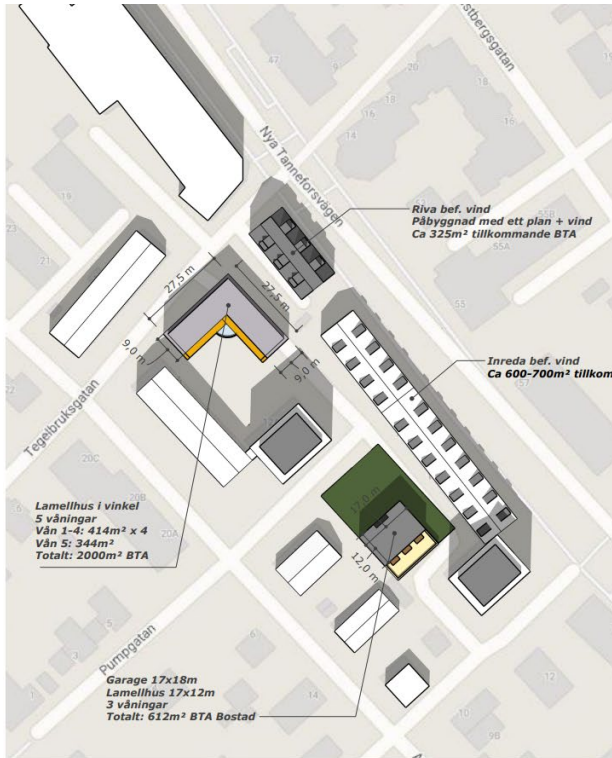
Det beslutades 2018-11-21 om ett positivt planbesked för klockaren 9–11 men då med Botrygg AB och Axel Karlsson Fastigheter AB som sökande och fastighetsägare. Dåvarande fastighetsägare valde 2021 att återta ansökan.

Kvarteret är till stor del exploaterat med bostäder och innergårdarna består av en liten del grönyta och mestadels av parkering, både under och ovan mark. Kvarteret gränsar till Nya Tanneforsvägen där det finns flera verksamheter i bottenvåningarna. Inom kvarteret finns verksamheter som bland annat blomsteraffär, restaurang mm. I kvarteret bredvid finns bland annat en dagligvaruhandel och apotek.

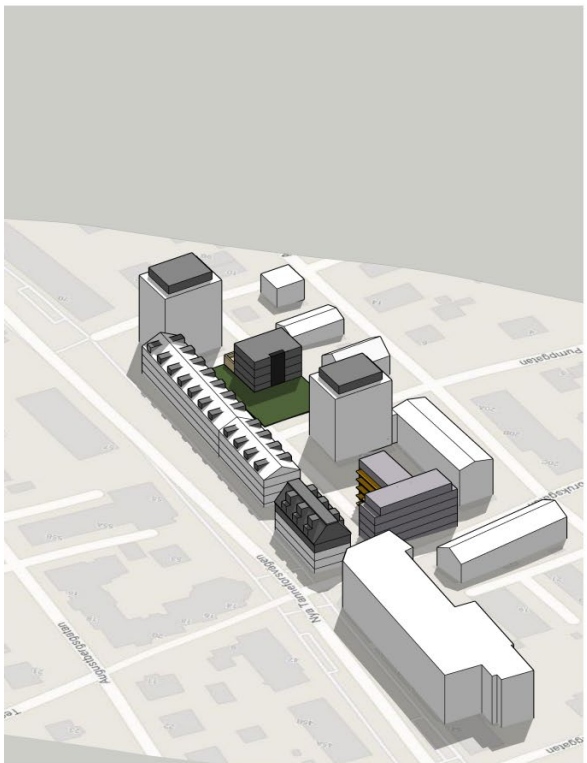
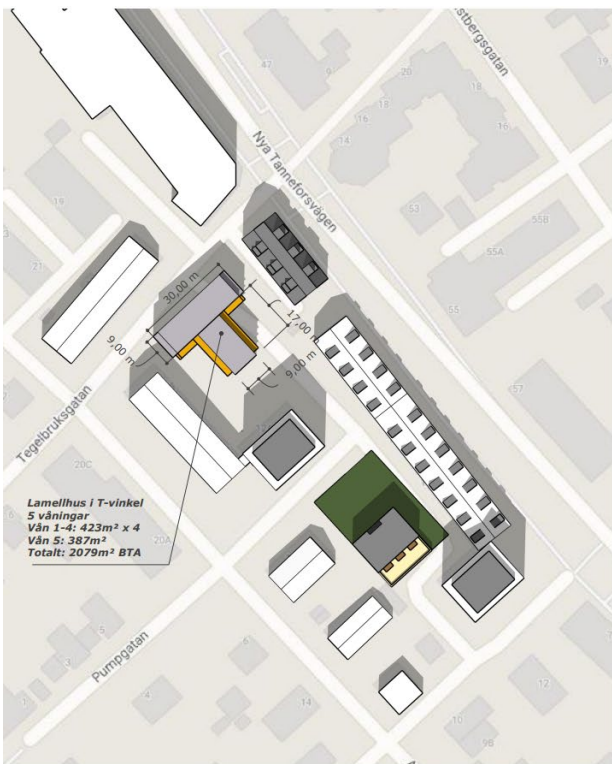


Ortofoto över kvarteret Klockaren. Område för planansökan visas med röd linje.

Planansökan



Alternativ med Lamellhus i L-vinkel. Mörkgrå färg illustrerar tillkommande bebyggelse/våningar.



Alternativ med T-vinkel. Mörkgrå färg illustrerar tillkommande bebyggelse/våningar.

På Klockaren 9 önskar exploatören bebygga befintlig parkeringsyta med en L- eller T-formad byggnad.

På Klockaren 9–10 längs med Nya Tanneforsvägen önskar man inreda befintlig vind med kupor och takfönster.

På Klockaren 10 vill man utreda en ny mindre byggnad på befintligt gårdsbjälklag med parkeringsplatser i bottenvåningen.

På Klockaren 11 vill exploatören utreda möjlighet till en påbyggnad med en hel våning samt inredd vind i två plan. I de befintliga punkthusen på Klockaren 9+10 önskar man inreda vindar som idag används som förråd och eventuellt även möjliggöra terrasser/balkonger.

Byggnaderna utmed Nya Tanneforsvägen ska bibehållas och verksamheterna föreslås stärkas bland annat genom att utveckla förgårdsmarken.

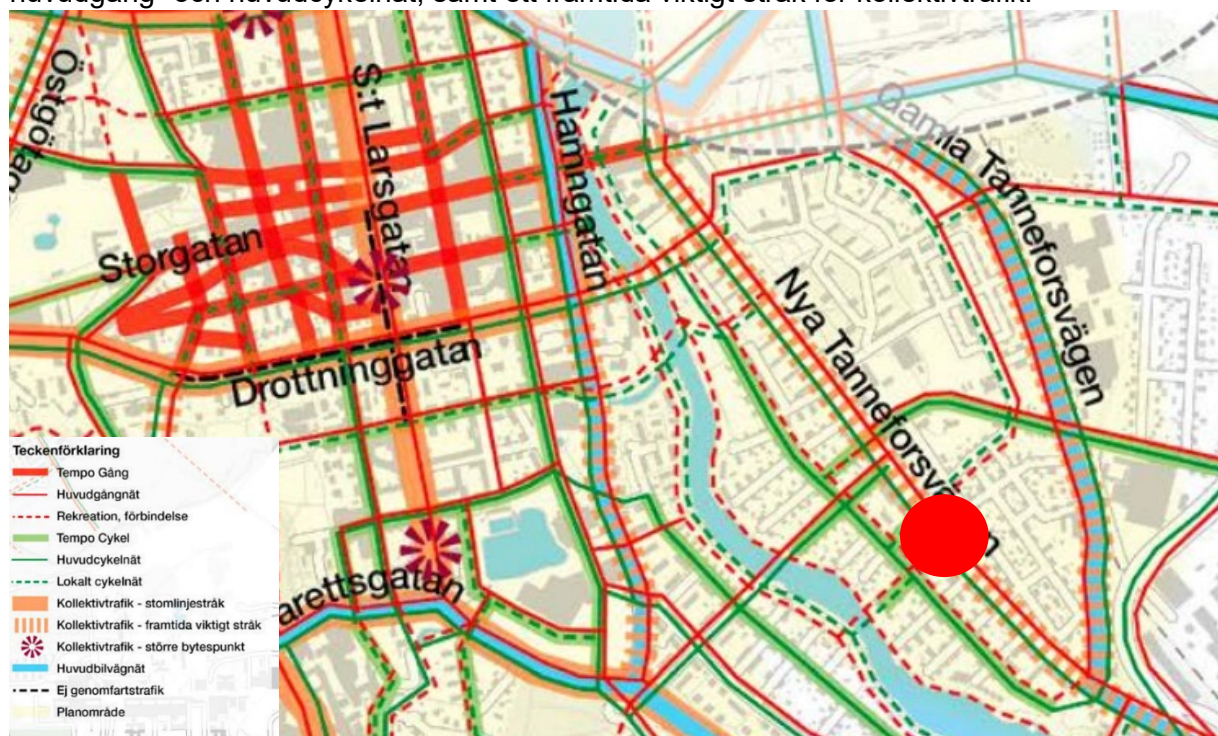
Tillkommande parkeringsplatser föreslås lösas i entréplan i den nya byggnaden på Klockaren 10. Parkering föreslås även fortsatt hanteras inom befintligt garage och markparkeringar inom kvarteret.

Gällande planer och planeringsunderlag

Det aktuella kvarteret omfattas av Översiktsplanen för staden (2010) där markanvändningen visar bostäder med inslag av verksamheter och där förtätning kan bli aktuellt. Planen anger också den norra delen som en del av ett stadsdelscentrum.

Kvarteret omfattas även av Utvecklingsplan för Linköpings innerstad (2016). Kvarteret ligger utmed Nya Tanneforsvägen som pekas ut som ett strategiskt stråk samt ett område där förnyelse kan vara aktuellt i befintlig struktur.

Området omfattas också av Trafikplan för Linköpings innerstad (2022), området ligger intill huvudgång- och huvudcykelnät, samt ett framtida viktigt stråk för kollektivtrafik.



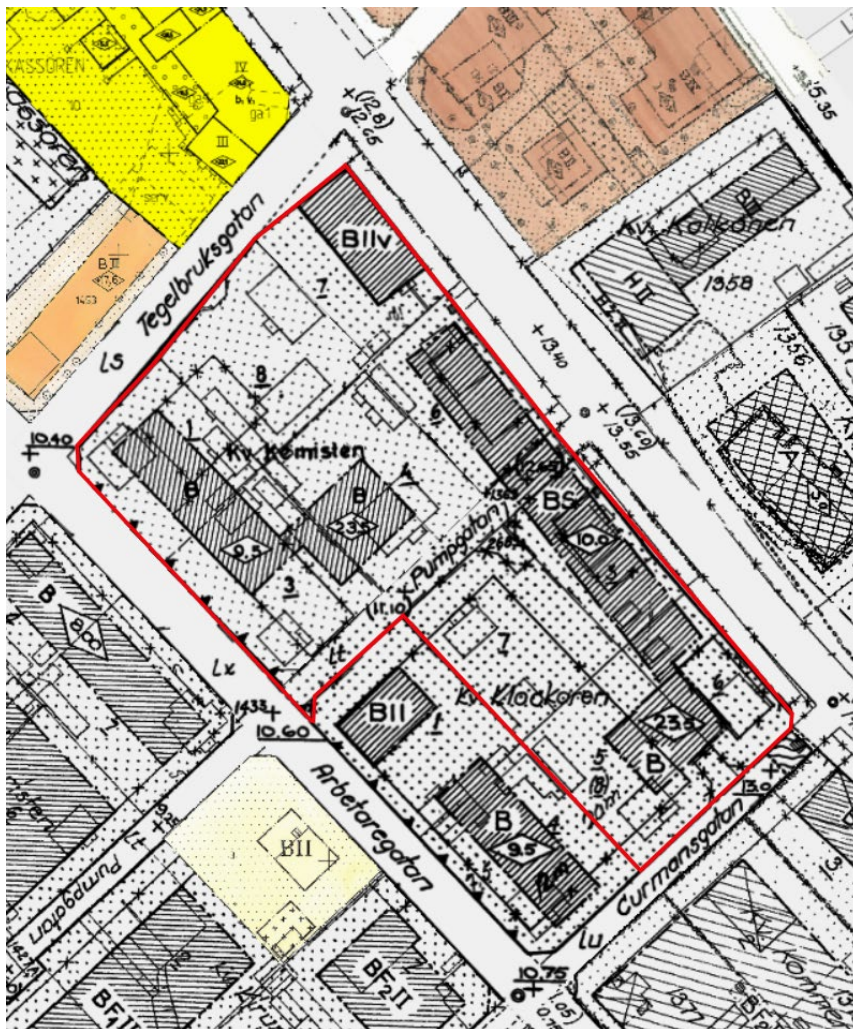
Ur trafikplanen, området visas ungefär med röd cirkel.

Även Arkitekturprogrammet för Linköpings innerstad (2017) gäller för kvarteret. Det innebär att följande frågeställningar ska utredas i kommande planarbete och ligga till grund för utformningen av eventuell bebyggelse:

- hur projektet bidrar till staden som helhet
- hur projektet samspelar med sin omgivning
- projektets arkitektoniska idé

Kvarteret omfattas också av Linköpings mötesplatser – innerstadens parker och torg (2019) som visar att det finns ett behov av fickparker. Norra delen av området och norr ut pekas ut som "torg" och utgörs av Tannefors centrum.

Området omfattas av stadsplan 357 del av Kv. Kemisten inom Tannefors samt stadsplan 323 Kv. Kemisten och Klockaren inom Åkersberg. Inom kvarteret finns även tomtindelningsbestämmelser.



Planmosaik/gällande reglering för marken.

Utredning

Gestaltning

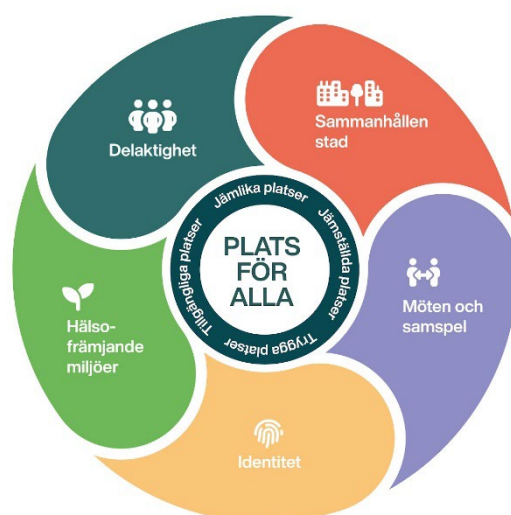
Det är positivt och föredömligt att bygga på istället för att riva. Det är också positivt att stärka/ge plats för verksamheter genom att utveckla förgårdsmarken längs Nya Tanneforsvägen. Förtätning/tillkommande huskroppar kan behöva omformas och bearbetas i ett planarbete, det blir viktigt att titta på höjd och skala till befintlig bebyggelse och området ner mot Stångån. Viktigt blir också att studera förgårdsmark, placering av eventuell ny bebyggelse och relation till befintlig grönya och andra byggnader. Viktigt att hålla en helhet för området och att hela kvarteret får en sammanhållen kvalitativ gård som inte blir allt för uppdelad. Hantering av stadsbyggnadskvaliteter kopplat till befintlig lamellbebyggelse inom och i anslutning till området blir viktigt i ett planarbete.

Det finns dåligt med lekmöjligheter i och omkring området, anläggning av lek/ stärka befintliga platser behöver studeras i ett eventuellt planarbete.

Det finns planer för en generell utveckling av Nya Tanneforsvägen till en attraktiv stadsgata, planeringen är i tidigt skede och utformningen ännu oklar. Projekten behöver samordnas.

Sociala aspekter

Staden är till för alla och därför är det viktigt att skapa miljöer där alla känner sig välkomna och kan delta på lika villkor. Miljöerna ska vara jämlika och tillgängliga för alla. Den befintliga gårdsmiljön har sannolikt ett stort värde för de boende i området. Det är viktigt att jobba med områdets identitet och människors delaktighet i kommande planarbete.



Jämställdhet

Frågorna kring jämställdhet har behandlats i utredningen tillsammans med andra förutsättningar som är viktiga för att skapa god livsmiljö för människor och en plats för alla. Frågan om jämställdhet är viktig att hantera inom ramen för ett eventuellt planarbete. Det är viktigt att så väl planprocessen som själva åtgärden bedöms utifrån att flickor och pojkar, män och kvinnor får likartad insyn i planarbetet och har möjlighet att ta del av och tycka till om bedömningarna som görs i planarbetet. Vidare ligger området centralt i Tannefors med närhet till service och med goda kommunikationsmöjligheter för samtliga transportslag. Planen bedöms ha goda förutsättningar för jämställdhet.

Barnperspektiv

Den preliminära bedömningen är att kommande planarbete/en utveckling av platsen delvis kommer att påverka barn/ungdomar negativt då mer yta av innergårdarna tas i anspråk och eventuellt tillkommande trafik försämrar trafiksäkerheten. För att tillskapa positiva värden är det viktigt i ett planarbete att skapa kvalitativa gårdar och planera trafiken och parkering på ett trafiksäkert sätt.

Natur- och kulturvärden

Det är låg krontäckning i Tannefors och enligt *Linköping mötesplatser- innerstadens parker och torg* så finns ett behov av en tillkommande fickpark i området. Betydelsen av gröna innergårdar bör beaktas i ett eventuellt planarbete. Naturvärden finns som enstaka äldre träd (kan vara särskilt värdefulla träd enligt Naturvårdsverkets definition). Eventuellt kan något större träd påverkas av bebyggelseförslaget vilket bör studeras vidare.

Nya Tanneforsvägen har ett högt kulturhistoriskt värde. Området visar på brytningen i 1940-talets planering. Området är känsligt för förändringar som innebär att den enhetliga skalan bryts upp. Kraftigt avvikande volymer eller gestaltningar av byggnader kan försvåra upplevelsen och läsbarheten av Tannefors som en stad i staden. Vidare etableringar av verksamheter som stärker nya Tanneforsvägen som attraktivt centrum kan stärka stadsdelens möjlighet till bevarad stadsbild.

Det finns inga kända särskilt värdefulla byggnader och inget särskilt värdefullt bebyggelseområde utpekad inom kvarteret. Kulturvärdena på byggnadsnivå inom kvarteret och i stadsbild för omgivningen behöver förtydligas i planarbetet. Bebyggelsen behöver anpassas till karaktärsområdet för Nya Tanneforsvägen.

Kommunikationer

Området har bra tillgång till kollektivtrafik och cykelstråk. Parkeringsutredning enligt kommunens p-norm för bil samt cykel behöver genomföras.

Allmänt

Både en översiktlig geoteknisk undersökning och en miljöteknisk markundersökning behövs för att bedöma markens lämplighet till föreslagen byggnation.

Inom Klockaren 10 finns en känd risk för förorenat område på grund av en tidigare kemtvätt. I utredningen för tidigare planbesked på fastigheten beskrivs att en inventering har gjorts (utan provtagning). Länsstyrelsen rekommenderade då att det skulle utföras en översiktlig

undersökning av porluft, grundvatten och eventuellt inomhusluft för att få reda på föroreningssituationen.

Området längs Nya Tanneforsvägen är bullerutsatt, en bullerutredning krävs. Även en luftutredning behövs.

Det finns ingen större skyfallsproblematik i området idag. Gällande dagvatten är stora delar av gården hårdgjord, och tillkommande exploatering tar endast en mindre andel yta som inte redan är hårdgjord, i anspråk. En dagvatten- och skyfallsutredning behöver tas fram inom ramen för kommande planarbete. Det är viktigt att ta höjd för klimatförändringarnas effekter och säkerställa att dagvatten kan fördröjas inom fastigheterna Klockaren 9–11.

Kvarteret ligger inom observationsavståndet för miljöfarlig verksamhet (Saab:s Flygplatsområde).

Området omfattas av Riksintresse friluftsliv (Kinda kanal), riksintresse kommunikationer (Linköping City Airport) och riksintresse för totalförsvaret.

Området har god närhet till fritidshem, förskolor, grundskolor.

Investeringar för kommunen och dess bolag

Det finns god kapacitet för fjärrvärme i området.

För elnäts del ser kapaciteten på mellanspänningsnivå bra ut i dagsläget (detta behöver följas upp i samband med detaljplanearbetet). Utrymme för en ny transformatorstation behövs inom området.

Utsikt Bredband har fastigheterna anslutna idag och bra kapacitet för nybyggnation.

Det befintliga spillvattennätet nedströms har kapacitet att hantera det ökade spillvattenflödet från tillkommande bostäder. Dock innebär detta att spillvattenledningen nedströms, norr om fastigheten mot Drottningtorget, utnyttjas till sin maximala kapacitet. Det finns kapacitet för dricksvatten i området.

Det kan 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, rev KF 2021).

Kommunen har ett behov av att tillskapa en gruppbebyggelse (6 lgh) i Tannefors, området skulle kunna vara lämpligt för en gruppbostad. Dialog med Lejonfastigheter ska tas tidigt i ett planarbete.

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:

- Koncept för bebyggelseförslag. Förgårdsmark, volym, höjd, utformning, placering, skala och relationer. En helhet för området.
- Exploateringsgrad
- Fickparker/Kvalitativ gård/lekmöjligheter
- Naturvärden
- Projektets koppling till utveckling av Nya Tanneforsgatan, bebyggelsen ska bidra till att stärka gatan.
- Påverkan på kulturmiljövärden och Tannefors identitet
- Parkeringsutredning
- Geoteknik
- Förorenad mark
- Dagvatten- och skyfallsutredning
- Buller och luft
- Teknisk försörjning, kapacitet och utrymme
- Dialog med Lejonfastigheter

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. Utifrån ovan utredning bedöms den föreslagna exploateringsgraden vara för hög för området och behöver studeras närmre i ett eventuellt planarbete, detta med tanke på att övriga funktioner kräver yta, dvs gårdskvalité, parkeringar, angöring och teknisk försörjning som dagvatten och transformatorstation med mera. En upplysning till exploatören är att vissa önskade åtgärder enligt planansökan eventuellt kan göras (beroende på omfattning) inom den befintliga detaljplanen.

Stadsplaneringsavdelningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till förtätning av bostäder genom en detaljplan.

Framtagande av planeringsunderlag inför planstart

Sökande har efterfrågat besked från kommunen om planeringsunderlag som kan påbörjas inför planstart.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att visst planeringsunderlag/planeringsunderlag kan påbörjas innan detaljplanen formellt startas. Det gäller underlag för att klargöra platsens förutsättningar. Underlag avseende bebyggelseförslag (exempelvis skisser på bebyggelse och platser eller kulturmiljöinventering) ska inte tas fram i detta skede.

Följande underlag bedöms kunna tas fram av exploatören inför planstart.

Underlag	Innehåll, omfattning
Geoteknisk undersökning	<p>Konsult ska anlitas som har erfarenhet av liknande uppdrag. Önskas rådgivning kring de geotekniska utredningarna, kan sådan ges av kommunen.</p> <p>Den geotekniska utredningen skall visa att marken är lämplig att bygga på och tänkta byggplaner är lämpliga att utföra på fastigheten. Den skall visa att det inte råder risk för ras/skred och erosion samt att om det föreligger risk, hur dessa skall åtgärdas och om det kräver ytor i planen för detta skall det reserveras.</p> <p>Radon och kontroll på grundvattennivåerna bör också kontrolleras.</p> <p>Fokus bör vara där ny bebyggelse föreslås.</p>
Förorenad mark	<p>Konsult ska anlitas som har erfarenhet av liknande uppdrag.</p> <p>En översiktlig miljöutredning kan tas fram som utreder eventuell förekomst av förorening i jorden och eventuellt grundvattnet om detta är relevant för planen. Syftet är att säkerställa att platsen är lämplig för planerad markanvändning.</p> <p>Fokus bör vara där ny bebyggelse föreslås.</p>
Fornlämningar	Förfrågan kan skickas till Länsstyrelsen.

Utredningar som tas fram av exploatören/den sökande/byggaktören innan planarbetet startar sker på egen risk. Kommunen har huvudansvar för att det planeringsunderlag som används i planarbetet är tillförlitligt och håller rätt kvalitet, vilket innebär att redan framtagna utredningar kan behöva kompletteras eller bearbetas under planarbetet. Inför start av arbete med framtagande av planeringsunderlag bör avstämning med detaljplaneenheten ske. Kommunen rekommenderar att framtagande av planeringsunderlag startar tidigast 1,5 år innan planerad start av detaljplan, för att vara så aktuella som möjligt (och exempelvis baserade på aktuell lagstiftning eller riktlinjer) vid planstart.

Stadsplaneringsavdelningen

Handläggare

Victoria Blomberg Liwéll