

**Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen**  
Victoria Blomberg Liwéll

2025-06-04

Dnr SBN 2025-190

Samhällsbyggnadsnämnden

## **Planbesked i Tannefors för fastighet Klockaren 9, 10 och 11**

### **Beslut om planbesked**

#### **Förslag till samhällsbyggnadsnämndens beslut**

1. Detaljplaneprovning i Tannefors för Klockaren 9, 10 och 11 tillåts.

#### **Ärende**

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.

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

---

#### Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Planbesked Klockaren 9, 10 och 11 - Beslut om planbesked, 2025-06-04.docx

Planbesked Klockaren 9, 10 och 11 Ansökan - Beslut om planbesked.pdf

Planbesked Klockaren 9, 10 och 11 Utredning - Beslut om planbesked.pdf

## Bakgrund

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.

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.

Det aktuella kvarteret omfattas av Översiktsplanen för staden 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.

## Utredning

Vid planarbete bedöms nedan utredas/studeras vidare.

- 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

## Bedömning

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

## Framtagande av planeringsunderlag inför planstart

Den sökande har i sin ansökan efterfrågat besked om vilket planeringsunderlag som kan påbörjas inför planstart. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att visst planeringsunderlag kan påbörjas inför planstart. Följande underlag bedöms kunna tas fram av sökande 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.

## **Tid**

En ny detaljplan för Klockaren 9–11 förväntas prövas med standardförfarande. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att arbetet med detaljplanen kan inledas 2029 och kunna vara slutfört till tidigast 2031. En förutsättning för att tidplanen ska kunna hållas är att intressenten/exploatören medverkar aktivt när planprövningen inleds. Ändrade förutsättningar kan medföra en ändrad tidsbedömning för hur lång tid det tar att ta fram en detaljplan.

Förvaltningens uppskattning av startår för detaljplanen är en bedömning utifrån de förutsättningar och den planprioritering som råder vid tidpunkten för planbeskedets beviljande. Arbetet med att ta fram nya detaljplaner hanteras inte i turordning, utifrån när ansökan kom in. Detaljplanerna hanteras istället utifrån en samlad prioritering - en så kallad planprioritering. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen behöver kontinuerligt omprioritera prioriteringsordningen utifrån bland annat ändrade förutsättningar, resurser, andra planbesked, pågående detaljplaner och politiska prioriteringar. Planprioriteringen sker därför successivt och förvaltningen gör detta utifrån en sammanvägd bedömning av helheten, önskad utveckling för Linköping, måluppfyllelse och inte utifrån enskilda uppdrag. Det bedömda startår som detaljplanen har fått i denna skrivelse, kan därför komma att justeras.

## **Jämställdhet**

Ingen specifik jämställdhetsanalys gjorts men frågorna kring jämställdhet har behandlats tillsammans med andra förutsättningar i utredningen tillhörande detta planbesked. Detaljplanen bedöms ha goda förutsättningar med närhet till goda kommunikationer och service. Detaljplanens genomförande bedöms ur ett jämställdhetsperspektiv påverka kvinnor och män lika.

## **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.

## **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.

Ett plankostnadsavtal 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 samhällsbyggnadsförvaltningen  
Stadsplaneringsavdelningen

Andreas Hellström

Beslutet skickas till:  
Fonden T Holding AB