



Detaljplan i Tannefors för Konsuln 4, planbesked

Förslag till beslut

1. Prövning av ny detaljplan i Tannefors för Konsuln 4 tillåts.

Ärende

Ansökan avser ett önskemål om ny detaljplan för att möjliggöra bostäder i del av planerad byggnad för centrumändamål längs Gamla Tanneforsvägen.

Fastigheten ligger mycket strategiskt just öster om Stångebro och stor potential att dels medverka till att innerstaden kan växa över Stångån, dels att förstärka det viktiga rekreativa Stångåstråket och på så sätt bidra till att uppfylla målen i utvecklingsplanen för innerstaden. Därför är det angeläget att bibehålla ett stort inslag av kommersiella lokaler i kvarteret. För att ytterligare stärka kvaliteterna i området bör kommunen vid en planläggning säkerställa att det blir kommersiella lokaler även i det redan tidigare planerade bostadshuset samt att båda byggnaderna dras tillbaka från Stångån för att på så sätt skapa en tydligare kontinuitet i Stångåstråket och förbättra allmänhetens tillgänglighet. En sådan lösning skulle också bättre överensstämma med regelverket för strandskydd.

Bullersituationen idag och i framtiden talar för att nya bostäder i kvarteret lokaliseras närmast Stångån och att delen närmast korsningen Gamla/Nya Tanneforsvägen bibehålls för centrumändamål.

Det råder idag påtaglig brist på förskole- och skolplatser i centrala Linköping, men det pågår arbete med detaljplaner för nya skolor och förskolor. När dessa förverkligas bedöms de rymma behovet från de i planansökan föreslagna ytterligare bostäderna.

Genomförandetiden för gällande detaljplan löper ytterligare ca. två år. Planarbetet kan inte slutföras förrän gällande detaljplans genomförandetid gått ut.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Detaljplan i Tannefors Konsuln 4 planbesked.docx
Ansökan om planläggning Konsuln.pdf

Bakgrund

Ansökan om planläggning inkom 8 december 2016. Fastighetsägaren Lundbergs önskar få till stånd en ny detaljplan avseende den norra byggnadskroppen. Detaljplanen anpassades för att möjliggöra en uthyrning av hela byggnaden som kontor till en hyresgäst. Denna hoppade senare av projektet, vilket enligt Lundbergs gjort det svårt att genomföra den tänkta kontorsbyggnaden. I gällande detaljplan är byggnaden endast avsedd för centrumverksamhet. Lundbergs önskar göra det möjligt att även inrymma bostäder i delar av byggnaden. Avsikten är att byggnaden ska utformas som en helhet vad gäller volym och gestaltning och bli ett landmärke i staden. Inriktningen är att delen närmast Stångån i första hand ska kunna användas för bostäder, medan delen närmast korsningen Nya/Gamla Tanneforsvägen i huvudsak ska kunna användas för kontor. Enligt muntliga uppgifter till kommunen är Lundbergs bedömning att det skulle kunna bli möjligt att skapa ytterligare ca. 70 bostäder. Lundbergs har i sin investeringsplan budgeterat för byggstart i tredje kvartalet 2018.



Orienteringskarta över delar av Tannefors och Innerstaden med planområdet markerat.

Utredning

Gällande detaljplan och översiktsplan:

Gällande detaljplan vann laga kraft 28 januari 2014. Det innebär att genomförandetiden löper fram till slutet av januari 2019. Kommunen har som huvudprincip att vara restriktiv mot att ändra i detaljplaner under genomförandetiden. En huvudorsak till detta är att en kommun inte får ändra en detaljplan före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det om inte ändringen orsakas av nya förhållanden av stor allmän vikt som kunnat förutses vid planläggningen. Även fastighetsägare utanför det planområde som föreslås ändras kan omfattas av denna regel, vilket framgår av ett beslut av Mark- och miljödomstolen i Växjö.

Den gällande detaljplanen medger en byggnad för centrumfunktion närmast Gamla Tanneforsvägen i norr. Byggnaden trappas upp från tre och fem våningar närmast Stångån till som mest elva våningar nära Nya Tanneforsvägen. Söder om denna byggnad finns ett bostadshus längs ån.

Sedan detaljplanen antogs har kommunen tagit fram ett översiktsplanetillägg för innerstaden – Utvecklingsplan för Linköpings innerstad. En viktig del i rapporten är kommunens strävan att utvidga stadskärnan inte minst i stråket längs Storgatan och över Stångån för att på så sätt knyta samman centrum med det nya stationsläget. I översiktsplanetillägget betonas även betydelsen av att skapa kontinuerliga gatustråk och bottenvåningar med kommersiella lokaler på fler ställen än tidigare, särskilt längs strategiska stråk och i strategiska punkter. Brandstationstomten är av mycket stor strategisk betydelse i detta sammanhang eftersom en etablering av ett större kontorshus och lokaler för handel och serveringar i bottenvåningarna längs Gamla Tanneforsvägen skulle utgöra ett påtagligt ankare för centrumutvecklingen öster om Stångån. Även Stångåpromenaden är strategisk genom sin potential att utvecklas ytterligare som ett rekreativt stråk genom staden.

Bullernivåerna längs Nya Tanneforsvägen är idag höga enligt kommunens bullerkartläggning, med ekvivalenta bullernivåer nära 65 dBA, vilket är dubbelt så höga upplevda bullernivåer som gällande riktvärden. Med en framtida flyttning av järnvägsstationen till ett nytt läge öster om Stångån kan trafikmängderna, framför allt busstrafiken komma att öka. Detta gäller även Gamla Tanneforsvägen och Stångebro som är ett aktuellt alternativ för busstrafiken till och från stationen. Här är bullernivåerna idag mellan 55 och 60 dBA ekvivalent när även järnvägsbullret räknats in. Särskilt korsningen Gamla/Nya Tanneforsvägen bedöms kunna bli en bullermässigt utsatt punkt som kan bli svår att lösa på ett bra sätt för bostadsändamål. Förutsättningarna för att kunna åstadkomma lägenheter med bostadsrum mot ljuddämpad sida bedöms vara betydligt bättre närmare Stångån. Den nuvarande bygggrätten behöver dock göras smalare för att säkerställa att sådana bostäder blir aktuella.

Allmänna intressen i övrigt:

Det är, i ett stadsbyggnadsperspektiv, en brist i gällande detaljplan att Stångåstråkets kontinuitet är försvagad på det övre nivåplanet. Detta då det mer generösa torgstråket förbi Konsuln 5 & 6 i södra delen av kvarteret smalnats av längre norrut till en gång- och cykelväg förbi det renodlade bostadshuset inom Konsuln 4 för att sedan vidgas igen i form av en arkad genom centrumbyggnaden längst i norr. En mer enhetlig gräns mellan bebyggelse och allmän plats skulle ge en bättre helhetslösning såväl gestaltningsmässigt som för allmänhetens upplevelse och användning av Stångåstråket.



Utsnitt ur planmosaik över kv. Konsuln där bristen i kontinuitet i kvartersgränsen längs Stångåstråket framgår.

Planområdet ligger inom Stångåns strandskyddsområde. I samband med att en ny detaljplan tas fram, återinträder strandskyddet. För att kunna upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl. Som sådant särskilt skäl kan hänvisas till om marken redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Att i en ny detaljplan hävda att detta villkor gäller för brandstationstomten är naturligt. Den utvidgning som gjorts av kvartersmarken i gällande detaljplan innebär att allmänhetens passagemöjligheter på Brandmannagatan har minskats från en gata med ca. 11 m bredd till en gång- och cykelväg med 5 m bredd. Denna gång- och cykelväg kantas i gällande detaljplaner av byggnader med 3, 5 och 8 vånings höjd på ena sidan och en slänt med ungefärlig lutning på 1:3 på andra sidan. En sådan utvidgning av kvarteret kan inte sägas vara utan betydelse för allmänhetens upplevelse av tillgängligheten till Stångåns strandbrink. Därmed påverkar det i viss mån strandskyddets syfte. Även detta talar för att kvartersgränsen åtminstone i markplan skjuts tillbaka till sitt tidigare läge.

En återgång till tidigare kvartersgräns skulle öppna för möjligheten att pröva vilka förutsättningar det finns att skapa en ny lösning för angöring till byggnaderna i samband med en ny detaljplanprövning. Det är samtidigt angeläget att Stångåstråket förblir ett stråk för i huvudsak fotgängare och cyklister, vilket gör att sannolikt endast begränsad angöringstrafik kan vara möjlig. Även behovet av att reservera utrymme för att klara kollektivtrafikens behov av hög framkomlighet i framtiden på Gamla Tanneforsvägen, mellan Stångebro och Nya Tanneforsvägen ger begränsningar för hur angöring till kvarteret kan anordnas.

En återgång till tidigare kvartersgräns skulle också innebära att den tidigare planerade flyttningen av befintliga VA-ledningar i Brandmannagatan kan undvikas, vilket skulle minska exploateringskostnaderna för fastighetsägaren.

Sammantaget görs bedömningen att vid en ny planprövning bör bebyggelseutformningen anpassas så att allmänheten kan röra sig i ett bredare stråk än i nu gällande detaljplan. En preliminär bedömning i detta skede är att kvartersgränsen bör skjutas tillbaka till den ursprungliga fastighetsgränsen för brandstationen. På så sätt skulle Stångåstråket kunna få en tydligare kontinuitet mellan Drottningbron och Stångebro och med bättre kvalitet för allmänheten i förhållande till gällande detaljplan.

Bostadshuset i gällande detaljplan har ett förträffligt västerläge vid Stångån och Stångåstråket har en stor strategisk funktion för dagens och det framtida stadslivet i Linköping. Därför bör kommunen vid detaljplanprövningen säkerställa att bottenvåningen inrymmer kommersiella lokaler i enlighet med utvecklingsplanen för Linköpings innerstad.

Den föreslagna bostadsbebyggelsen innebär ett behov av ytterligare förskole- och skolplatser motsvarande drygt en halv förskoleavdelning och drygt en halv skolklass. I dag är det brist på såväl förskoleplatser som skolplatser i de centrala delarna av staden. Det pågår planarbete för att förbättra skol- och förskolesituationen i Tannefors och i planprogrammet för Folkungavallen anges som huvudinriktning att såväl skola som förskola ska byggas. Det är angeläget att dessa förverkligas i närtid för att kommunen ska kunna försörja den nya bostadsbebyggelsen som redan planerats i de centrala delarna av staden. Enligt en gemensam bedömning av Plankontoret och Utbildningskontoret i april 2017 görs bedömningen att de nya enheter som planeras även kan klara det tillkommande behovet som en utökning av antalet bostäder i kvarteret Konsuln innebär.

Planområdet ligger inom utredningsområdet för Ostlänken. Då den föreslagna detaljplanprövningen i huvudsak endast innebär förhållandevis små förändringar av de byggnadskroppar som redan finns i gällande detaljplan, bedömer kontoret att det är möjligt att genomföra en planprövning innan järnvägsplanen fastställts. Ostlänkskorridoren är dock en förutsättning som måste beaktas i ett kommande planarbete. Trafikverket och länsstyrelsen kan komma att göra andra bedömningar än kontoret avseende hur en ny detaljplan påverkar förutsättningarna att bedriva järnvägsplaneringen, vilket kan leda till att planprövningen behöver avvakta till järnvägsplaneringen kommit längre.

Bedömning

Den föreslagna bebyggelsen bedöms kunna ge ett gott tillskott av bostäder i centrala delar av staden. En inriktning där bostäder tillåts i delen närmast Stångån, men med kommersiella lokaler i bottenvåningen bedöms vara positiv.

Samtidigt är det angeläget att kontorsbyggnaden och de kommersiella lokalerna totalt sett inte blir så litet att kvarteret inte längre förmår vara en förankringspunkt för att stadskärnan ska kunna växa över ån.

För att skapa ett attraktivare Stångåstråk och för att projektet ska bidra mer till att stärka innerstadskvaliteterna bör inriktningen för en planprövning vara att säkerställa att det blir kommersiella lokaler även i det tidigare planerade bostadshuset samt att båda byggnaderna, åtminstone i markplan, dras tillbaka till tidigare kvartersgräns. Gestaltningen av den norra byggnadskroppen bör göras så att våningshöjderna trappas av från korsningen Gamla/Nya Tanneforsvägen och ner mot Stångån.

Detaljplanens genomförandetid har inte gått ut. Den förändring som avses är inte av sådan art som enligt plan- och bygglagen utgör skäl för att ändra en detaljplan under genomförandetiden.

Kommunen har för avsikt att säkerställa med länsstyrelsen och Trafikverket att de delar uppfattningen att en planprövning inte påverkar planeringen av Ostlänken negativt.

Samråd

I utarbetande av planbeskedet har samråd skett inom kontoret med stadsarkitekten. Därutöver har samråd skett med Utbildningskontoret.

Tid

En ny detaljplan förväntas prövas med utökat planförfarande. Arbetet bedöms inledas tidigast första halvåret 2018 och kunna vara slutfört till tidigast andra halvåret 2019. Motivet för denna tidsbedömning är att genomförandetiden inte går ut förrän 2019.

Tiden för planens slutförande baseras på uppskattad tid för planförfarandet och var i prioriteringsordningen ärendet placeras. En förutsättning för att tidplanen ska kunna hållas är att intressenten medverkar aktivt när planprövningen inleds. Ändrade förutsättningar kan medföra att tidsbedömningen ändras.

Upplysning

Ett planbesked kan enligt 13 kap. 2§ plan- och bygglagen (2010:900) inte överklagas.

Beslut att godkänna att en ny detaljplan prövas 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 behöver ofta förslaget justeras i förhållande till de första projektskisser som presenterats. Planprövningsprocessen kan också leda till att planarbetet behöver avbrytas.

Ett ramavtal ska tecknas mellan kommunen och den sökanden innan planprövning kan påbörjas. I avtalet regleras fördelningen av planarbetets kostnader.

Jämställdhet

En planprövning som innebär att fler bostäder byggs i kvarteret och där Stångåstråket både breddas och får fler kommersiella lokaler bedöms leda till att fler människor rör sig i kvarteret under fler av dygnets timmar. Detta bedöms i sin tur leda till att den upplevda tryggheten ökar, vilket är särskilt viktigt för kvinnor som i större utsträckning upplever sig otrygga i stadsmiljön.

Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Fastighets AB L E Lundberg
601 85 NORRKÖPING