



Planbesked i Tannefors för fastigheten Kommendören 15

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplaneprovning i Tannefors för fastigheten Kommendören 15 tillåts.

Ärende

HSB Grannskapsgårdar Aktiebolag har genom HSB Fastighetsägaren Östergötland ansökt om planbesked för fastigheten Kommendören 15 i Tannefors. Fastigheten är belägen i den södra delen av Nya Tanneforsvägen. En ny detaljplan önskas som möjliggör uppförandet av nya bostadshus. Åtgärden kräver rivning av befintliga bostäder samt medför en högre exploatering av fastigheten med ett större antal våningar och lägenheter inom fastigheten. Önskemålet om en rivning och en högre exploatering kommer att förändra karaktären i denna del av området utmed Nya Tanneforsvägen. Frågor om bl.a. buller, markföroreningar, kulturhistoriska värderingar och studier av möjligheten till handel/verksamheter i bottenvåningarna är angelägna frågor inför en kommande ny detaljplaneprovning.

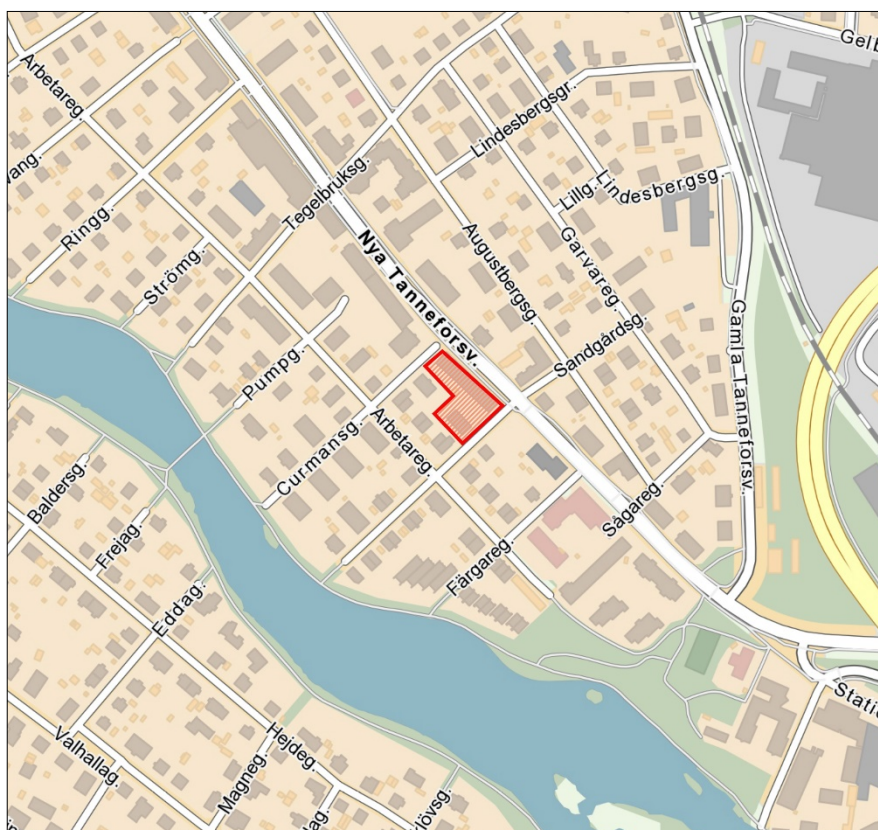
Beslutsunderlag:
Ansökan Planbesked ny detaljplan för Kommendören 15
Utredning Kommendören 15
Tjänsteskrivelse

Bakgrund

Ärendet inkom till samhällsbyggnadsnämnden den 6 februari 2018. Sökanden är HSB Grannskapsgårdar Aktiebolag genom HSB Fastighetsägaren Östergötland. Fastigheten Kommendören 15 är belägen i Tannefors, utmed den södra delen av Nya Tanneforsvägen. Kommendören 15 har under åren bebyggts i flera etapper. Dels på 1940-talet och även på 1980-talet. Fastigheten omfattar idag 16 lägenheter av varierande storlekar, lokaler i markplan mot nya Tanneforsvägen, bostadsgård och markparkeringsplatser.

En ny detaljplan önskas som möjliggör uppförandet av nya bostadshus, från nuvarande 16 lägenheter till 60 nya lägenheter. Åtgärden kräver rivning av befintliga bostäder samt medför en högre exploatering med ett större antal våningar och lägenheter inom fastigheten.

För aktuellt område gäller Utvecklingsplan för Linköpings innerstad samt Arkitekturprogram för Linköpings innerstad. För Kommendören 15 gäller detaljplan 176 som vann laga kraft 8 februari 1952. Detaljplanen anger bostadsändamål i två våningar jämte vindsvåning samt bostadsändamål, fristående, i två våningar.



Aktuellt område, Kommendören 15 i Tannefors

Utredning

I och med att intresset ökar för att förnya och komplettera Tannefors och Nya Tanneforsvägen med ny bebyggelse kan man redan i denna förfrågan och i det intilliggande kvarteret Klockaren se en tydlig tendens till en ökad exploateringsgrad inom kvarteren. Nya Tanneforsvägen präglas idag av en blandning av två- och trevåningsbebyggelse där den västra sidan av gatan i entréplanet domineras av olika typer av handel och övriga verksamheter. Den västra sidan har även punkthus i 8 våningar som återfinns i kvarteret Klockaren. Den östra sidan av gatan har däremot en närmast småstadsliknande karaktär med två - trevåningsbebyggelse med mindre inslag av verksamheter och handel. I ärendet har samråd skett med stadsarkitekten, stadsantikvarien och länsstyrelsen. Frågor kring Nya Tanneforsvägens karaktär och innehåll samt frågor kring kulturhistoriska värden och markföreningar har aktualiserats.

Bedömning

Med anledning av Plankontorets utredning och bedömning ovan rekommenderas följande frågor bli särskilt viktiga att utreda under arbetet med detaljplanen:

- Bebyggelsens utformning, våningsantal, fasadmaterial etc.

- Verksamheter/handel i bottenvåningarna utmed Nya Tanneforsvägen
- Trafikbuller och eventuella åtgärder i/omkring nya bostäder
- Kulturmiljövärden
- Förorenad mark
- Behovet av förskoleplatser

Plankontoret gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till exploatering genom en detaljplan.

Tid

En ny detaljplan förväntas prövas med Utökat planförfarande. Arbetet bedöms inledas under år 2022. 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 intressenter medverkar aktivt när planprövningen inleds. Ändrade förutsättningar kan medföra att tidsbedömningen ändras.

Exploatören har i separat skrivelse inkommit med önskemål om byggherredriven detaljplan. Skrivelsen förändrar inte bedömningen gällande detaljplanens prioritering. Ändrad prioritering föranleder inte heller av Samhällsbyggnadsnämndens återremittering av ärendet till kontoret. Hur kontoret ser på erbjudandet om byggherredriven detaljplan framgår av separat svarsbrev till exploatör.

Upplysning

Beslutet 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 kan förslaget behöva justeras eller planarbetet avbrytas.

Ett ramavtal ska tecknas mellan kommunen och 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.

Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
HSB Östergötland
Att. Bitu Almasian
Box 1993, 581 19 Linköping