



Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Plankontoret
Tommy Berglund

2020-02-18

Dnr SBN 2019-732

Samhällsbyggnadsnämnden

Planbesked i Innerstaden för Eldaren 13

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

Detaljplanprövning i Innerstaden för Eldaren 13 tillåts inte.

Ärende

Linköpings Fastighets AB (LINKFAB AB) har 2019-11-12 inkommit med en begäran om planbesked för en tillbyggnad på fastigheten Eldaren 13. Sökanden önskar uppföra ett flerbostadshus med 10-12 lägenheter i 2+1 bostadsvåningar och placerad partiellt i suterräng inne på gården. Fastigheten är idag bebyggd med ett flerbostadshus i 2 våningar samt med inredd vind och viss verksamhet i källarvåningen.

Sökandens förslag till nybyggnation ryms inte inom angiven byggrätt för aktuell fastighet. Som en följd av detta ansöks därför om ett planbesked som ska medge en framtida planprocess som i huvudsak ska möjliggöra uppförandet av det föreslagna flerbostadshuset.

Det har i detta ärende inte framkommit något nytt i bedömningen av bland annat det kulturhistoriska värdet som helhet och som skulle förändra tidigare gjorda ställningstaganden och bedömningar.

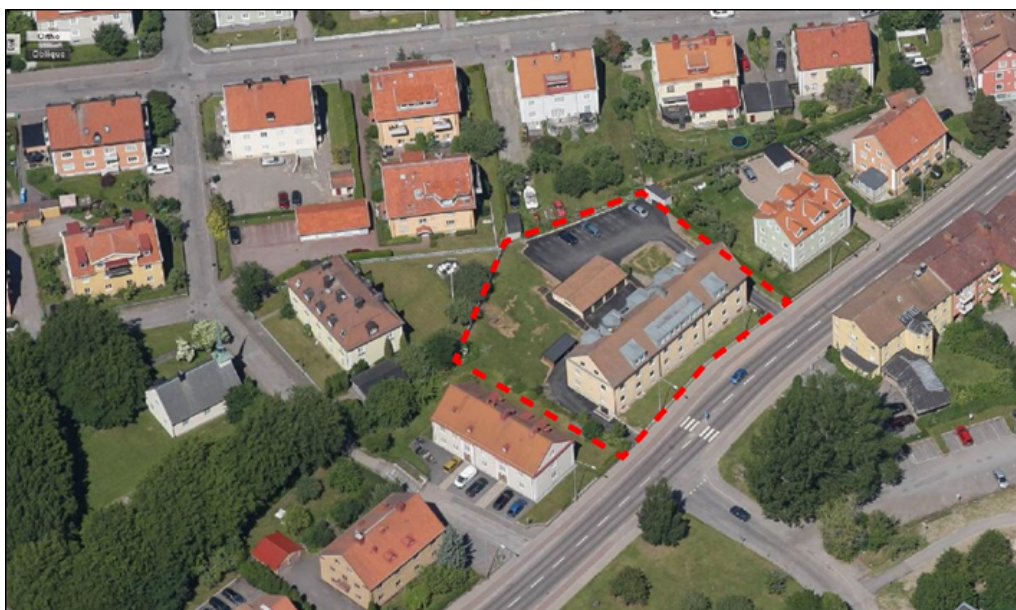
Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör därmed den samlade bedömningen att det inte finns skäl att pröva sökandens förslag till förtätning av bostäder inom Eldaren 13 genom en ny detaljplan.

Beslutsunderlag:
Tjänsteskrivelse Planbesked Eldaren 13 – beslut om planbesked
Planbesked Eldaren 13 Utredning – beslut om planbesked
Ansökan om planbesked, Eldaren 13

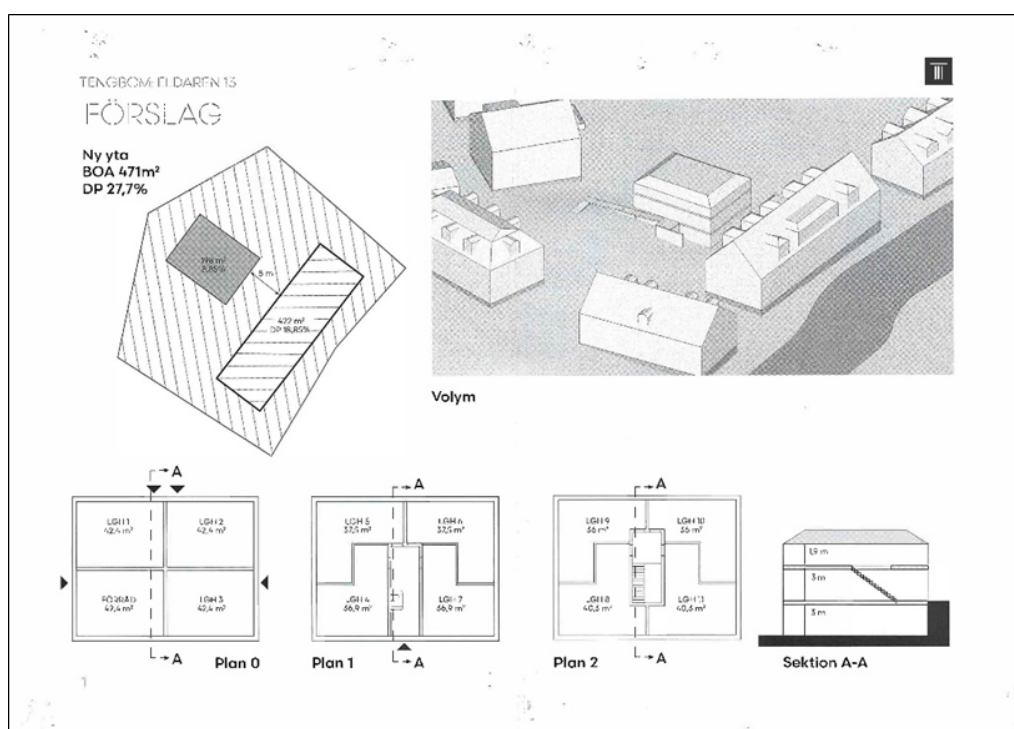
Utredning



Översiktsbild. Röd skraffering avser aktuell fastighet, Eldaren 13



Översiktsbild för delar av kvarteret Eldaren. Streckad linje avser Eldaren 13



Sökandens förslag till nybyggnad av flerbostadshus

Sökanden önskar uppföra ett flerbostadshus med 10-12 lägenheter i 2+1 bostadsvåningar och placerad partiellt i suterräng inne på gården. Det nya bostadshuset kommer att uppta en yta av 198 m² BYA (byggnadsarea). Fastigheten är idag bebyggd med ett flerbostadshus i 2 våningar samt med inredd vind och viss verksamhet i källarvåningen. Bostadshuset upptar ca 425 m² BYA av fastighetens totala 2235 m². På innergården finns ett garage för 4 bilar och i övrigt 10 markförlagda parkeringsplatser. Garaget upptar ca 85 m² BYA.

Fastigheten Eldaren 13 har tidigare varit föremål för en prövning i samband med en begäran 2013 om upphävande av tomtindelning i syfte att möjliggöra avstyckning av ny fastighet bakom befintligt bostadshus. Denna begäran avslogs. Motiveringar var:

- avsteg från den idag tydliga och medvetna bebyggelsestrukturen
- att åtgärden tar i anspråk ytor som behövs för befintligt hus
- att utrymmet för friytor blir starkt begränsat.

Sökanden har också tidigare inkommit med en liknande förfrågan om planbesked 2016 som avslogs med följande motiveringar:

- Uppförande av ett nytt bostadshus på innergården skulle innebära att ytor försvinner som behövs för att tillgodose befintliga bostäders behov av utemiljö och parkering.

- En så omfattande tillbyggnad som den sökande önskar skulle medföra förvanskning av det välbevarade stadsbyggnadsmönstret.

En ny bedömning av det kulturhistoriska värdet i kvarteret har utförts under januari 2020 med bland annat följande slutsatser:

- Boverket rekommenderar att sådana miljöer som kvarteret Eldaren ska betraktas som särskilt värdefulla och förses med skydd enligt PBL 8:13. En ny volym inom denna kvarter riskerar att förvanska kulturmiljön i aktuellt kvarter.
- Föreslagen nybyggnad inom Eldaren 13 bedöms som olämpligt ur kulturmiljösynpunkt

Bedömning

Det har i detta ärende inte framkommit något nytt i bedömningen av bland annat det kulturhistoriska värdet som helhet och som skulle förändra tidigare gjorda ställningstaganden och bedömningar. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör därmed den samlade bedömningen att det inte finns skäl att pröva sökandens förslag till förtätning av bostäder inom Eldaren 13 genom en ny detaljplan.

Upplysning

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

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Linköpings Fastighets AB