



Planbesked i Johannelund för Tjärtunnan 2

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplaneprovning i Johannelund för Tjärtunnan 2 tillåts avseende ombyggnation av befintliga lamellhus.
2. Detaljplaneprovning i Johannelund för Tjärtunnan 2 tillåts ej vad gäller byggnation av punkthus inom befintlig innergård.

Ärende

Den sökande har inkommit med begäran om ny detaljplan för fastigheterna Tjärtunnan 2 samt del av Johannelund 1:1. Fastighetsägararens intentioner om provning av förtätning med bostäder för fastigheten är delvis förenlig med intentionerna i *Översiktsplan för staden Linköping*.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Planbesked Tjärtunnan 2.pdf

Tjärtunnan 2_Ansökan Planbesked.pdf

Tjärtunnan 2_Utredning Planbesked.pdf

Bakgrund

Fastighetsägaren Botrygg har 2021-02-25 (komplettering, originalansökan inkom 2020-12-21) inkommit med begäran om ny detaljplan för fastigheten Tjærtunnan 2 samt Johannelund 1:1 i stadsdelen Johannelund. Exploatören önskar i planansökan att förtäta kvarteret Tjærtunnan 2 inkl. del av fastigheten Johannelund 1:1 med cirka 80-100 hyresrättslägenheter på mark som idag består av innergård och parkering.

Fastigheten Tjærtunnan 2 är idag exploaterade med flerbostadshus i lamellbyggnader i tre våningar. Fastigheten gränsar till Munkhagsgatan, Ödegårdsgatan och Skogslyckeagatan. Den totala arealen för Tjærtunnan 2 är cirka 28 000 kvm.

Utredning

Följande aspekter har identifierats som särskilt viktiga att beakta i kommande planprövning:

- Koncept för gestaltning och utformning av påbyggnad
- Kulturmiljövärden kopplade till befintliga lamellhus
- Parkering och angöring

Bedömning

Den del av planansökan som rör förtätning med byggnadskroppar utmed Brokindsleden föreslås få negativt planbesked med motivering att det är kommunens mark, samt mindre del avstyckad privatägd mark. En förtätning utmed Brokindsleden behöver analyseras i ett större sammanhang och kan komma bli aktuellt i framtiden i enlighet med Ytterstadsplanen. Marken kommer då troligtvis att tilldelas genom en markanvisningstävling. En direktanvisning anses ej motiverat i dagsläget då funktioner som bla. parkering för tillkommande byggnation inom Tjærtunnan 2 går att lösa inom egen fastighet.

Den del av planansökan som rör förtätning med punkthus på innergårdar inom fastigheten Tjærtunnan 2 föreslås få negativt planbesked. Detta motiveras genom att det är en för känslig bebyggelsestruktur och ett för stort ingrepp med för stor påverkan på befintlig innergård.

Delen av planansökan som berör påbyggnad av befintliga lamellhus föreslås få positivt planbesked. Plankontoret anser dock att illustrerad påbyggnad utifrån krav på installation av hiss och trapphus inte samspelar med befintliga hus i sin karaktär. Kommande planarbete ska utreda koncept för gestaltning kopplat till rådande kulturmiljövärden. Det sydöstra hörnet, mot Johannelund centrum, bör särskilt studeras inom ramen för detaljplanarbetet, då det är känsligare i sin struktur. Plankontoret gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till påbyggnad av befintliga lamellhus genom en detaljplan.

Johannelund är ett område med en hög originalitet i sin karaktär kopplat till kulturvärden och bebyggelsestruktur. Det har inte förekommit tidigare förtätning eller justering i originalstrukturen som i andra liknande ytterstadsområden i Linköping. Plankontoret bedömer Johannelunds bebyggelsestruktur som särskilt bevarandevärd och exploatering i denna struktur måste ske övergripande och varsamt.

Plankontoret avser därför att ta fram ett underlag för förtätning i befintlig struktur i Johannelund som ska föregå detaljplanering för förtätning inom stadsdelen. Förstudien ska inkludera en analys kring var det finns möjlighet att komplettera med ny bebyggelse.

Tid

En ny detaljplan förväntas prövas med ett standardförfarande, med reservation att arbetet kan kräva att förfarandet utökas. Arbetet bedöms inledas tidigast år 2027. Ett planarbete kan vara slutfört efter 18 månader.

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 intressenten medverkar aktivt när planprövningen inleds. Ändrade förutsättningar kan medföra att tidsbedömningen ändras.

Jämställdhet

Jämställdhetsfrågan är i detta skede svår att bedöma. Planförslaget kommer förändras genom planprocessens gång. Planprocessen erbjuder likvärdiga möjligheter för män och kvinnor att göra sin röst hörd. Detta ska dock inte tas för givet utan ett planarbete måste aktivt bevaka jämställdhetsaspekten för att nå en slutprodukt där den byggda miljön främjar ett samhälle där kvinnor och män har samma möjligheter.

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 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.

Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Botrygg Förvaltningsfastigheter AB