



## **Planbesked i Tannefors för Kulan 2**

### **Beslut om planbesked**

#### **Förslag till beslut**

1. Detaljplanprövning i Tannefors för Kulan 2 tillåts

#### **Ärende**

Fastighetsägaren AB Husherren Fastigheter har inkommit med en begäran om ny detaljplan för fastigheten Kulan 2 i Tannefors. Sökanden önskar bygga ut vårdcentralen med cirka 800 m<sup>2</sup> verksamhetsyta. Gällande detaljplan medger inte någon möjlighet att bygga ut enligt sökandens förslag.

Befintlig byggnad innehåller vårdcentral/kontor, en öppen förskola och bostäder och är uppförd i 2 respektive 4 våningar. Fastigheten innehåller förutom vårdcentralen även ett gårdshus samt ett antal parkeringar. Inom Kulan 2 men på egen fastighet - Kulan 4 - är en transformatorstation belägen.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen rekommenderar att alternativ B, får utgöra grund, för vad som krävs för att tillskapa en byggrätt som ska möjliggöra en utbyggnad av aktuell verksamhet.

Alternativ B har bedömts beakta de kulturhistoriska värdena i de omgivande kvarteren samt tillskapar ett rumsligt sammanhang som är tilltalande.

Alternativet B kräver inte att transformatorstationen flyttas och är också det alternativ som medger flest parkeringar.

---

#### Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Planbesked Kulan 2 – Beslut om planbesked.docx

Planbesked Kulan 2 Ansökan – Beslut om planbesked.pdf

Planbesked Kulan 2 Utredning – Beslut om planbesked.pdf

Planbesked Kulan 2 Komplettering – Beslut om planbesked.pdf

## Bakgrund

Fastighetsägaren AB Husherren Fastigheter har 2021-03-01 inkommit med en begäran om ny detaljplan för fastigheten Kulan 2 i Tannefors. Sökanden önskar bygga ut vårdcentralen med cirka 800 m<sup>2</sup> verksamhetsyta. Gällande detaljplan medger inte någon möjlighet att bygga ut enligt sökandens förslag.



Översikt visande Kulan 2 m.fl. i Tannefors



*Fastigheten Kulan 2 markerad i rött. Fastigheten Kulan 4 syns insprängd inom Kulan 2, innehållande en transformatorstation.*

### **Utredning**

Fastigheten har sin angöring för fordon från Augustbergsgatan och för gående och cyklister sker angöring primärt över den anlagda torgytan från Nya Tanneforsvägen. Entré till byggnaden finns även från Vetegatan. I de närliggande kvarteren finns bland annat Tannefors kyrka med tillhörande församlingsgård, enbostadshus, flerbostadshus med butiker samt Kungsbergshallen med tillhörande idrottsområde. I kommunens GIS-skikt är kyrkomiljön med dess byggnader utpekade som byggnader av betydande kulturhistoriskt värde.



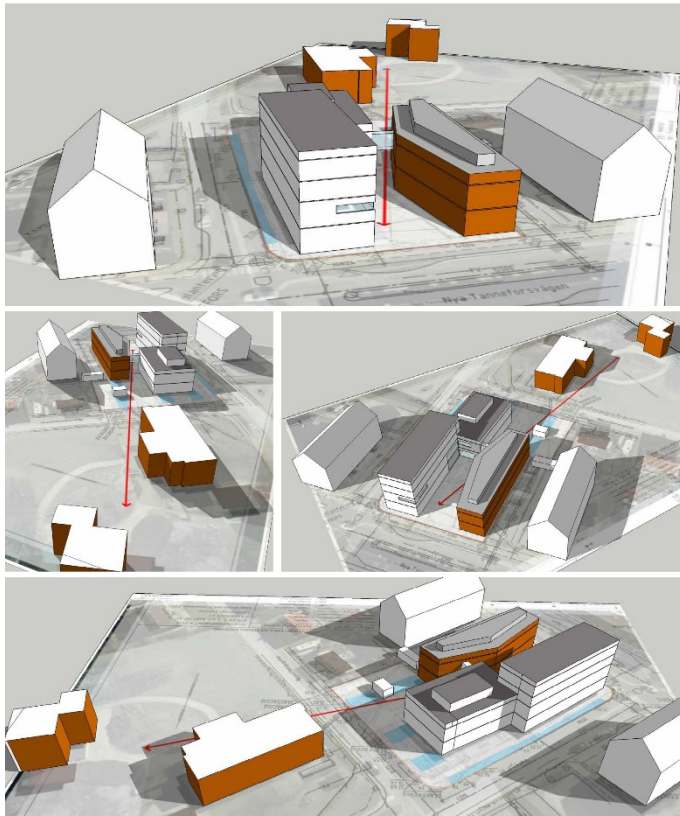
*Vy från Nya Tanneforsvägen mot Kulan 2*



*Vy från Augustbergsgatan mot församlingsgården och Tannefors kyrka*



*Vy från Augustbergsgatan mot Kulan 2, gården med angöring och parkeringar*



## ALT B

nybyggnad väst

### IDÉ

#### IDÉ

En ny byggnad placeras med gavel mot Nya Tanneforsvägen enligt gatans tydliga gavelmelodi. Det nya huset underordnar sig det gamla i volym och höjd. Byggnaderna byggs samman med en inglasad gångbro.

Mellanrummet mellan husen blir en sekvens av torgtor och gränder mellan gatan och kyrkan med tydlig siktlinje.

Kopplingen kan med fördel förstärkas med en kontinuerlig markbehandling från Nya Tanneforsvägen till kyrkan via ett upphöjt lågfartsområde från vägg till vägg som entré till Augustbergsgatan.

### MÅLUPPFYLLNAD/KONSEKVENSER

Vårdcentralfunktion med efterfrågad volym. Inte helt lättarbetad med två byggnader och kommunikation via gångbro, med integrerad.

Bibehållt antal parkeringar

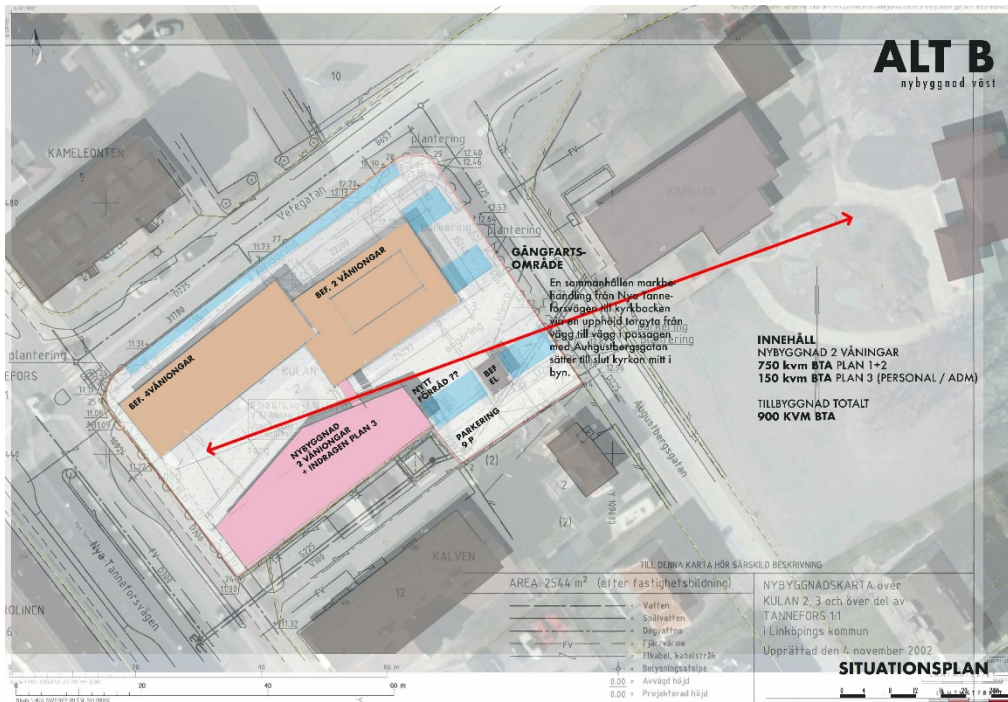
El-central behålls i befintligt läge

Den nya byggnaden placeras vid tomgräns mot kvarteret Kalven vilket skulle kunna fungera beroende på vad aktuell fastighetsägare tillåter. Byggnaden är enbart 2,5 våningar och ger ett mer skyddat gårdsrum och parkering för grannen.

Target vid vårdcentralen förstärks som plats men kyrkans roll i stadsbilden tonas ned siktlinjer finns kvar riktningar har förstärks men kopplingen sker nu via en serie rum mer som en upptäcktsfärd.

WINELL JERN  
ARKITEKTER

KULAN 2 TESTSKISS 2021 06 22  
LINKÖPING



WINELL JERN  
ARKITEKTER

KULAN 2 TESTSKISS 2021 06 22  
LINKÖPING

Sökandens ombud, Winell & Jern Arkitekter AB, har 2021-06-22, kompletterat ansökan med tre förslag till ny tillbyggnad där en redovisning av disposition och volymer ingår.

Förslagsställaren har i ovanstående skiss, alternativ B, bl.a. beaktat de ovan nämnda kulturhistoriska värdena samt tillskapat ett rumsligt sammanhang som har bedömts som tilltalande.

Alternativ B har bedömts beakta de kulturhistoriska värdena i de omgivande kvarteren samt tillskapar ett rumsligt sammanhang som är tilltalande.

Alternativet B kräver inte att transformatorstationen flyttas och är också det alternativ som medger flest parkeringar.

### **Bedömning**

Mot bakgrund av ovanstående beskrivning och bedömning av de tre alternativen, rekommenderas att alternativ B, bildar den utgångsförutsättning som kan prövas i en detaljplaneprocess. I bedömningen har hänsyn tagits till avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen samt mellan olika enskilda intressen i enlighet med plan- och bygglagen 2 kap.

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

- Koncept för gestaltning, placering, bebyggelsehöjd och utformning av den nya byggnaden. Det vill säga en arkitektonisk idé i relation till vad tillbyggnaden bidrar med till stadsdelen Tannefors.
- Kulturmiljövärden, framför allt kopplade till relationen mellan kyrkomiljön/park med tillhörande byggnader och Kulan 2.
- Konsekvenserna av den nya tillbyggnadens närhet till omgivande bebyggelse.
- Förorenad mark (tidigare område för bensinstation)
- Angöring
- Dagvattenhantering
- Geoteknik
- Parkering

## Tid

En ny detaljplan förväntas prövas med utökat planförfarande. På grund av ärendets art med begäran om ytterligare vårdlokaler, anses arbetet med en start av detaljplan vara prioriterat. Arbetet bedöms därför kunna inledas under 2024 och vara slutfört tidigast 2026.

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.

## Upplysning

Beslutet om att detaljplanprövning 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 ramavtal/markanvisningsavtal 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  
Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:  
Sökanden