



Planbesked i Tornby för fastighet Glasröret 10

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplaneprovning i Tornby för Glasröret 10 tillåts.

Ärende

Glasröret 10 ligger inom verksamhets- och externhandelsområdet Tornby. En ansökan om planbesked har inkommit från Cramlot AB. Primärt önskar sökanden att möjliggöra för ett yrkesgymnasium där utbildning och praktik ska varvas. Detta gör Tornby, med en variation av verksamheter och tjänster, till en attraktiv plats. Sökanden önskar också tillföra fler användningar till detaljplanen än idag samt utöka byggrätten.

Tornby är ett område som innehåller såväl verksamheter som handel. Under senare år har den norra delen utvecklats alltmer mot ett handelsområde. Men alltjämt finns olika typer av mer eller mindre störande industrier kvar i området. Med tanke på den omvandling som sker i området som går mer mot handel och mindre störande verksamheter, och som också långsiktigt ligger i linje med kommunens vilja för området, bedöms det möjligt att pröva en gymnasieskola på den aktuella fastigheten.

Det finns dock ett antal observandum vad gäller planläggning för gymnasieskola på den aktuella fastigheten, vilka behöver utredas i planarbetet. Det är främst aspekter som rör hälsa och säkerhet, så som buller- och luftmiljö, risk för störningar, markföroreningar, möjlighet till utevistelse och trygghetsaspekter.

Planarbetet kommer i första hand syfta till att bekräfta pågående markanvändning och pröva ändringen till skoländamål. Vad gäller de övriga användningar som sökanden vill pröva vid planläggning bedömer förvaltningen att det inte är möjligt med handel med livsmedel. I dagsläget är det troligen också svårframkomligt med bostäder. Hur bebyggelsen kan gestaltas och i vilken omfattning byggrätten kan utökas får bedömas i planprovningen och är bland annat beroende av hur långt utvecklingen av Tornby har kommit vid tidpunkten för planarbetets start.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse planbesked i Tornby för Glasröret 10.

Utredning om planbesked i Tornby för Glasröret 10.

Ansökan om planbesked (2021-10-20) och komplettering (2021-11-10).

Bakgrund

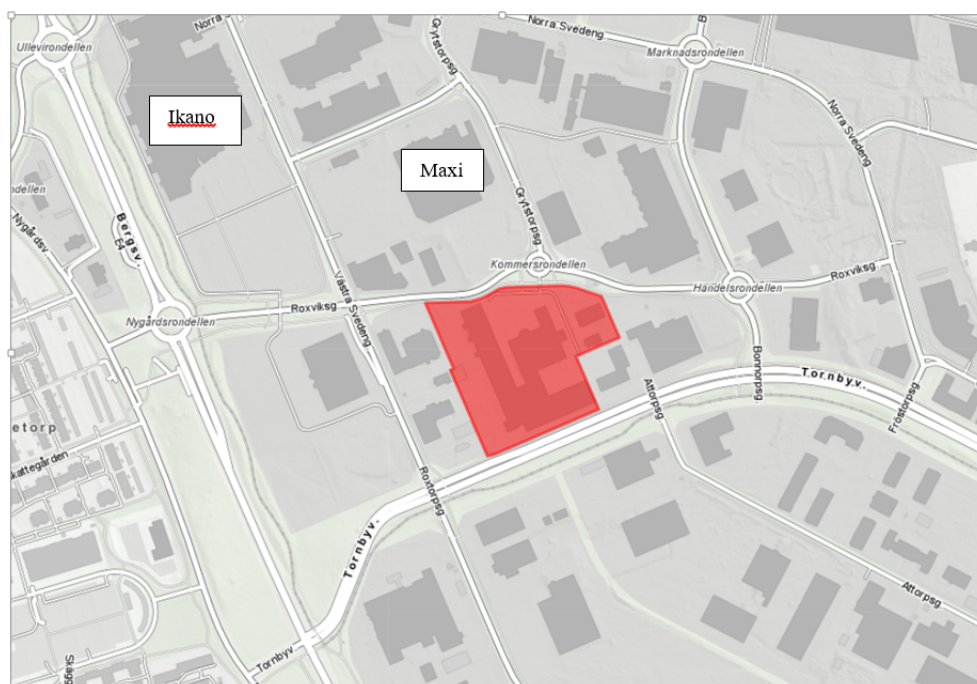
Glasröret 10 ligger inom verksamhets- och externhandelsområdet Tornby. En ansökan om planbesked inkom från Cramlot AB hösten 2021. Sökanden har också ansökt och beviljats ett tidsbegränsat bygglov (10 år) för gymnasieskola (Praktiska Sverige AB). Den önskade verksamheten är inte planenlig och fastighetens utbredning stämmer inte med gällande detaljplan, vilket föranleder ansökan om planbesked.

Glasröret 10 rymmer idag flera typer av verksamheter och funktioner och sökanden vill att det fortsatt ska rymmas många funktioner i fastigheten. Primärt önskar sökanden att möjliggöra för ett yrkesgymnasium, där utbildning och praktik varvas, vilket gör att Tornby med en variation av verksamheter och tjänster, är en attraktiv plats.

Vidare önskar sökanden utöka att handelsändamålet så att det är möjligt med livsmedelshandel. Sökanden önskar att industriändamålet ersätts av ”verksamheter” i en ny plan. Inom fastigheten önskar sökanden även möjliggöra för konferensanläggning/mässhall med restaurang och för kontor. Även bostäder är ett önskemål från sökanden då Tornby på lång sikt ska integreras mer i staden.

Sökanden önskar både en ökad byggandsarea och en högre byggnadshöjd än det som anges i den gällande detaljplanen. En visionsskiss för fastigheten har presenterats för kommunen 2022-02-01, denna skiss redovisar enligt sökanden en tänkt utveckling på lång sikt och med en tidshorisont på 20-30 år.

Gymnasieskolan är tänkt att placeras centralt på fastigheten med entré mot Roxviksgatan och i både plan 1 och 2. Skolans area beräknas uppta ca 4000 kvm (LOA) inklusive entresolplan (plan 2). På sikt bedöms skolan ha 60 anställda och 470 elever. De resterande lokalerna avses att nyttjas som tidigare av olika företag.



Situationsplan, Glasröret 10 markerad röd.



Skiss inlämnad i anslutning till ansökan om planbesked. I det korta perspektivet handlar det om att bereda plats för en gymnasieskola.

Översiktsplanen för staden Linköping anger markanvändningen befintlig handel för fastigheten vilket också anges för hela den norra delen av Torshälla.

Utvecklingsplanen för ytterstaden (granskningshandling) syftar till att skapa förutsättningar för strategier för utveckling av ytterstaden.

För Tornby anges att Tornbyvägen blir ett urbant stråk, det innebär att det ska utvecklas mer mot en stadsgata med inslag service och bostäder. Det anges också att Tornby tillsammans med Skäggetorp kan bli en tvåkärnig stadsnod.

För området gäller detaljplan (DP 1486) som vann laga kraft 2012-02-06. Syftet med planen anges vara att utöka möjligheten för ytor för handel. Tre fastigheter har slagits ihop till en.

I kommunens handelspolicy framgår, vad gäller externhandeln, att kommunen ska ta tillvara möjligheterna att utveckla Tornby/Mörtlösa till ett regionalt handelscentrum, men vara restriktiv med att tillskapa ny dagligvaruhandel i externa lägen.

Utredning

I utredningen inför planbeskedet kan konstateras att det är vissa förutsättningar som kommer att behöva utredas mer noggrant i ett planarbete.

Vad gäller riksintressen så berör riksintresset för luftfart den aktuella fastigheten.

När det gäller miljö- och hälsa behöver det utredas om det är lämpligt med skolverksamhet på den aktuella fastigheten med tanke på omgivande verksamheter samt om det finns markföroreningar i området och hur de i så fall kan hanteras. Även andra typer av risker så som risk för olyckor på vägar eller i verksamheter kan behöva utredas med tanke på fastighetens omgivning (industri).

Vidare är buller- och luftsituationen viktig att beakta då fastigheten omges av högt trafikerade gator.

Fastigheten utgör idag i stort sett hårdgjord yta och hur dagvatten kan hanteras och fördröjas är en fråga som kan behöva utredas i planarbetet. Liksom hur gröna miljöer/växtlighet och ekosystemtjänster kan tillskapas.

Det är rimligt att vid planläggning för skola också säkerställa att det finns en utemiljö för eleverna som är ljuddämpad och rekreativ i anslutning till skolan. Detta innebär att utemiljön kan behöva omdisponeras och markyta omvandlas från parkering till skolgård/utemiljö.

När det gäller trafiksituationen bedöms fastigheten lätt att nå med olika transportsätt.

Bedömning

Tornby är ett område som innehåller såväl verksamheter som handel. Under senare år har den norra delen utvecklats alltmer mot ett handelsområde. Men

alltjämt finns olika typer av mer eller mindre störande industrier kvar i området. Detta gör att det i dagsläget är ett ganska heterogent område.

En skola på den aktuella fastigheten stämmer inte med översiktsplanen för staden som anger handel för området. Däremot stämmer skolverksamhet bättre med inriktningen som anges i *Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad*, dock har denna ett betydligt mer långsiktigt perspektiv. Hur och var stadsnoder ska placeras och hur de konkret ska gestaltas är i dagsläget inte klarlagt.

Med tanke på den omvandling som sker i området som går mer mot handel och mindre störande verksamheter bedöms det ändå möjligt att pröva en gymnasieskola på den aktuella fastigheten. Åtgärden bedöms därmed möjlig att pröva genom planläggning utifrån bedömning av allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap plan- och bygglagen.

Det bedöms som positivt i detta fall att det är en yrkesinriktad skola där praktik är en viktig del av utbildningen och praktikplatser skulle då kunna tillhandahållas inom området samt att det är ett gymnasium det vill säga att eleverna är äldre än grundskoleelever. Det bedöms inte möjligt att planlägga för skola för yngre barn, så som en grundskola, utan endast för gymnasium alt vuxenutbildning på grund av områdets karaktär och bristen på kvalitativ utemiljö.

Det finns ett antal observandum vad gäller planläggning för skola i det aktuella området som behöver utredas i ett planarbete, så som bullersituation, luftmiljö, risk för störningar föroreningar i mark, möjlighet till utevistelse, trygghet vad gäller att ta sig till fastigheten och i området etc.

Sökanden har också en önskan om planläggning för livsmedelshandel, verksamheter, konferensanläggning/mässhall med restaurang, kontor samt för bostäder. Sökanden har presenterat en mycket visionär skiss över fastighetens långsiktiga utveckling. Vad som kommer att vara möjligt att planlägga kommer att bedömas i planskedet och också vara beroende på när i tid det blir aktuellt med en plan. Dock är det primära syftet för denna planansökan att möjliggöra för skolverksamhet.

Det bedöms inte möjligt att planlägga för livsmedelshandel på fastigheten, dels på grund av den inriktning som finns i handelspolicyn och dels på grund av de begränsade möjligheterna det finns att anordna parkering. Vidare är det tveksamt om det är möjligt att planlägga för bostäder på den aktuella fastigheten så som situationen är idag i området. Det finns i dagsläget inga bostäder i närområdet och vid planläggning för bostäder kommer än tydligare långtgående krav på den omgivande miljöns kvaliteter som också nämns för skolverksamheten, så som buller, luft, markföroreningar och en kvalitativ utemiljö.

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

- Förenlighet med kringliggande befintliga verksamheter
- Förorenad mark och övriga risker
- Buller från trafik och ev risk för störningar från intilliggande verksamheter
- Luftmiljö/partiklar
- Dagvatten och höga flöden
- Trafikföring, angöring och parkering
- Gång- och cykel samt kollektivtrafik
- Trafiksäkerhet och trygghet
- Gestaltningssidé för bebyggelse och utemiljö

Punkterna ovan är inte en fullständig genomgång av utredningar/ bedömningar som bör göras. Vid start av ett detaljplanearbete behöver en analys av det aktuella utredningsbehovet göras.

Tid

En ny detaljplan förväntas prövas med utökat planförfarande. Arbetet bedöms inledas 2026 och kunna vara slutfört till tidigast 2028. Bedömningen är att den förändring av Tornby som framgår av *Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad* kommer att ske på lång sikt och att det därmed kan gynna detaljplanearbetet att det får en senare start.

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

Området behöver utvecklas för att upplevas tryggt och säkert att röra sig i för såväl män som kvinnor. Idag domineras området av större verksamhetslokaler, parkeringsplatser och få offentliga platser utomhus. Det går att ta sig till och inom området på gång- och cykelvägar men området domineras av biltrafik. En skola i området bedöms bidra på ett likartat sätt för män och kvinnor. En mer grundlig jämställdhetsanalys än texten ovan har i detta tidiga skede inte utförts. När detaljplanen starta och mer konkreta skisser och förslag till förändringar finns för området kan bedömning om behovet av jämställdhetsanalys göras igen.

Barnperspektiv

Att tillskapa en skola bedöms positivt ur ett barnperspektiv. Dock är det viktigt att säkerställa ett flertal olika aspekter som rör miljön på och kring fastigheten gällande säkerhet och hälsa. Det är viktigt att det erbjuds utemiljö som har rekreativa värden, att ljud- och luftmiljön är god och att man kan ta sig till och från skolan på ett säkert och tryggt sätt.

Upplysning

Beslutet om att detaljplaneprovning 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 ska tecknas mellan kommunen och den sökanden innan planprovning 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
Stadsplaneringsavdelningen

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Cramlot AB, Per Tolmark
Aurum, Esbjörn Larsson