

Samhällsbyggnadsnämnden  
Linköpings kommun

## **Ansökan om upprättande av detaljplan för Kapellet 13 mm i Tannefors.**

### **Bakgrund om RE Fastigheter**

RE fastigheter är ett familjeägt fastighetsbolag i Linköping som äger och förvaltar ca 500 bostadslägenheter och ca 8 000 kvm lokaler. Huvuddelen av fastigheterna ligger i Tannefors. Den mest kända är sannolikt Kannanhuset, Linköpings första höghus, i Kv Kannan där RE Fastigheter äger inte bara det huset utan hela kvarteret. Attraktiva bostadslägenheter erbjuds i annan småskalig bebyggelse som smalhusen vid Nya Tanneforsvägen och Råbergahusen utmed Gamla Tanneforsvägen. Bolaget har även bostadslägenheter i Sturefors samt servicehus och lokaler i Sturefors centrum.

### **Aktuellt område som avses utvecklas**

I Tannefors vid Gamla Tanneforsvägen ägs fastigheten Kapellet 13. Där finns mot vägen en äldre industribyggnad som renoverades 2016 och nu är en modern kontorsbyggnad med sex olika företag som hyresgäster. I anslutning till denna byggnad finns en träbyggnad som använts som lager och magasin. Den är sannolikt uppförd i början av 1900-talet för det ändamålet och har oisolerad stomme. I kvarterets inre del finns ett större markområde som lämpar sig väl för utveckling med bostäder.

RE Fastigheter har under många år varit i kontakt med Linköpings kommun för att få möjlighet att bygga nya bostäder där. Detta har förhindrats då bullernivåerna från flygverksamheten på SAAB-fältet inte tillåtit detta. När nu banan "förflyttats" åt sydost förändras bullersituationen och det blir möjligt att planera för bostäder.

### **Utgångsläge för planeringen**

RE Fastigheters ambition är att tillskapa ett bra boende i kvarteret. Det bör hålla en viss volym för att ha rimlig bygg- och förvaltningsekonomi. Vi har låtit inventera statusen på magasinsbyggnaden. I utlåtandet sägs att byggnadens livslängd är slut. Skulle man försöka åtgärda brister och skador måste stora delar av byggnaden först rivas bort. Det är inte rimligt eller försvarbart att göra detta. Sådana åtgärder kan aldrig i sig ge en positiv förvaltningsekonomi.

Vår slutsats är att magasinsbyggnaden behöver rivas dels för det skick den har, dels för att det då går att utforma en tilltalande bostadsbebyggelse med robust volym och ekonomi i kvarteret. Vi har haft kontakt med kommunens omsorgssida om det finns intresse för anpassat boende. Det anges att det finns behov av centrala trygghetsboenden, men man ser gärna att trygghetsboendet drivs privat som

ett ordinärt boende. Kommunen kan efter ansökan pröva att ge bidrag till en värdinnefunktion. RE Fastigheter avser att studera vad ett sådant boende har för möjligheter.

#### **Omfattning av en detaljplan**

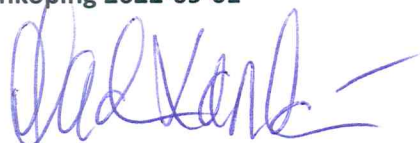
En fråga vi anser bör tas upp till diskussion inför kommande planläggning är nyttjande av Kapellet 8. Den fastigheten ägs av Linköpings kommun, är obebyggd och gränsar till Kapellet 13. Vi kan se det naturligt att denna fastighet helt eller delvis planeras ihop med vår fastighet och införlivas i projektet.

#### **Ansökan om upprättande av detaljplan**

RE Fastigheter ansöker mot denna bakgrund att få starta planarbete för Kapellet 13 med omnejd. Vi menar att det finns flera faktorer som motiverar att planarbetet ges prioritet. Vi vill bl. a. peka på att vi vill bygga bostäder i en stadsdel som länge haft byggstopp, vi bygger hyreslägenheter, vi avser att pröva hur ett trygghetsboende kan falla ut och vi är ett stabilt Linköpingsbaserat fastighetsföretag. RE Fastigheter är beredd att möta upp med resurser för att genomföra stora delar av planarbetet om kommunen medger detta.

**Bilagor:** Skiss från Winell o Jern  
Skiss från Sonark  
Mail från lokalstrateg

**Linköping 2022-09-01**



**Madeleine Landén**  
VD RE Fastigheter