



Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Stadsplaneringsavdelningen
Tarek Sharif

2022-01-10

Dnr SBN 2022-582

Samhällsbyggnadsnämnden

Planbesked i Tannefors för Kapellet 13 m.fl.

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplanerövning i Tannefors för Kapellet 13 m.fl. tillåts.

Ärende

Ansökan avser en förtätning av fastigheterna Kapellet 13 och Kapellet 8. Syftet med ansökan är att uppföra cirka 43 bostäder i form av trygghetsboende i privat regi.

Planansökan bedöms gå i linje med Översiktsplanen för staden Linköping, Utvecklingsplan för Linköpings innerstad samt Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till uppförande av bostäder trygghetsboende i ny detaljplan.

Vid start av detaljplan bedömer Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen den geografiska omfattningen av detaljplanen och om Kapellet 8 och delar av Tannefors 1:1 ska inkluderas i planerövningen eller ej.

Arbetet med tillkommande detaljplan beräknas kunna startas tidigast 2028 och kunna slutfört till tidigast 2030.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse– Planbesked i Tannefors för Kapellet 13 m.fl. – beslut om planbesked
Planbesked i Tannefors för Kapellet 13 m.fl. Utredning– beslut om planbesked
Planbesked i Tannefors för Kapellet 13 m.fl. Ansökan– beslut om planbesked

Bakgrund

Fastighetsägaren, RE fastigheter har 2022-09-02 inkommit med ansökan om ny detaljplan för sin fastighet Kapellet 13 i Tannefors. I ansökan framförs även ett önskemål om att få inkludera den kommunala fastigheten Kapellet 8 och del av den kommunala fastigheten Tannefors 1:1 i ett eventuellt framtida detaljplanearbete. Exploatören önskar uppföra cirka 43 bostäder i form av hyresrätter och avser pröva möjligheten att utforma dessa för trygghetsboende i privat regi. Fastigheten Kapellet 13 är idag bebyggd med en äldre industribyggnad som renoverades 2016. Den används idag som kontorsbyggnad med olika företag som hyresgäster. I anslutning till denna byggnad finns en äldre träbyggnad, sannolikt uppförd i början av 1900-talet, vilken har höga kulturvärden. En förutsättning för att möjliggöra för ny bebyggelse är att befintlig träbyggnad tas tillvara.

Utredning

Aktuellt område är beläget utmed den södra delen av Gamla Tanneforsvägen, ca 1,7 km sydost om Linköpings centrum. Marken i området är relativt flack. Området omfattas inte av någon detaljplan, fastighetsplan eller områdesbestämmelse.

Ansökan berör huvudsakligen den privatägda fastigheten Kapellet 13. I utbyggnadsalternativ 2 involverar planansökan även de kommunägda fastigheterna Kapellet 8 och del av Tannefors 1:1. Planområdets geografiska avgränsning bestäms under arbetet med detaljplanen, en bedömning kommer göras huruvida de kommunala fastigheterna bör ingå i projektet eller inte. De kommunala fastigheterna kan komma att planeras för andra ändamål längre fram eller lämnas fortsatt oplanerade. Om kommunal mark planläggs kommer kommunen i samband med planläggningen ta ställning till hur markanvisningstävling eller direktanvisning och till vem marken ska säljas enligt kommunens ”*riktlinjer för kommunal markanvisning*”.

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

- Koncept för gestaltning, placering, bebyggelsehöjd och utformning av bebyggelse.
- Kulturmiljövärden kopplade till befintliga trähus.
- Befintligt och framtida trafikbuller och eventuella skyddsåtgärder.
- Befintliga naturvärden.
- Angöring och parkering.
- Dagvattenhantering.

Bedömning

Stadsplaneringsavdelningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslaget till förtätning av bostäder genom en detaljplan. Inom ramen för detaljplanearbetet ska analys och bedömning göras om bevarande av hus med kulturmiljövärden, vilket kan påverka förslagets omfattning och struktur. I väntan på start av detaljplan bör trähusbyggnaden underhållas. Först vid start av detaljplan bedömer Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen den geografiska omfattningen av detaljplanen och om Kapellet 8 och delar av Tannefors 1:1 ska inkluderas i planprövningen eller ej.

De kommunala fastigheterna kan komma att planeras för andra ändamål längre fram eller lämnas fortsatt oplanerade. Om kommunal mark planläggs kommer kommunen i samband med detaljplanearbete ta ställning till hur markanvisningstävling eller direktanvisning och till vem marken ska säljas enligt kommunens *"riktlinjer för kommunal markanvisning"*.

Tid

Arbetet bedöms inledas 2028 och kunna vara slutfört till tidigast 2030.

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.

Barnperspektiv

Planförslaget innebär att befintlig kontors- och verkstadsfastighet avses kompletteras med bostäder, vilket kan innebära en positiv påverkan sett till barnperspektivet då fastigheten blir befolkad under en större del av dygnet, samtidigt som krav ställs på tillskapande av friyta för bostäderna (detta kan i och för sig även medföra att den outnyttjade yta som finns där idag och skulle kunna ha potential att vara en attraktiv ekyta byggs bort).

Jämställdhet

Planförslaget bedöms kunna tillgodose både kvinnors och mäns behov av trygghetsboendemiljö.

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/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
Stadsplaneringsavdelningen

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
RE fastigheter