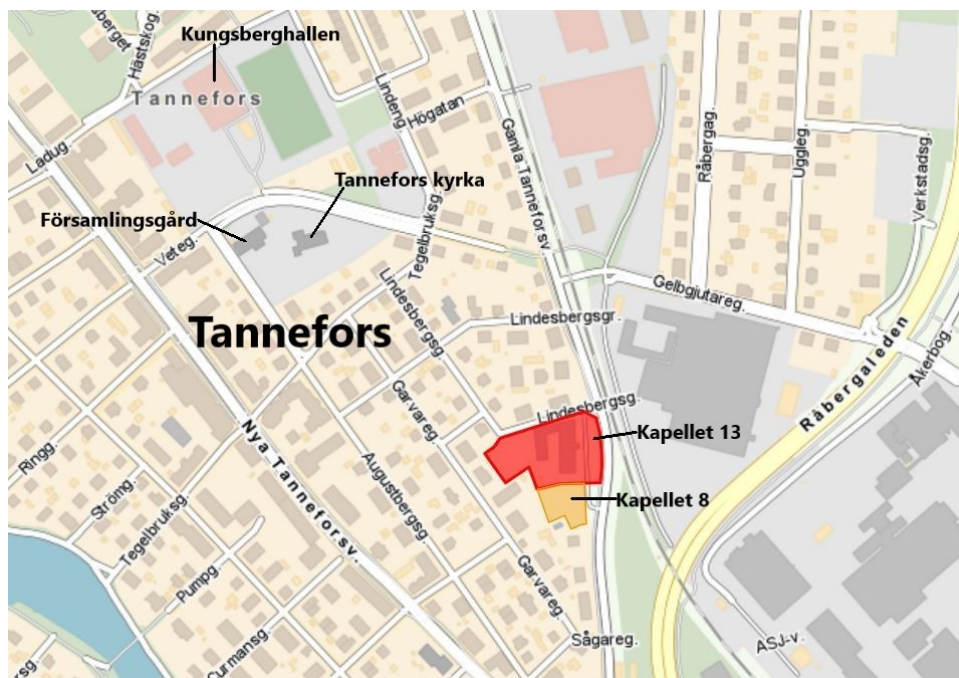


# Utredning om planbesked i Tannefors för Kapellet 13 m.fl.



## Underlag till beslut i samhällsbyggnadsnämnden

Datum: 2023-01-10

Diarienummer: Sbn 2022-582



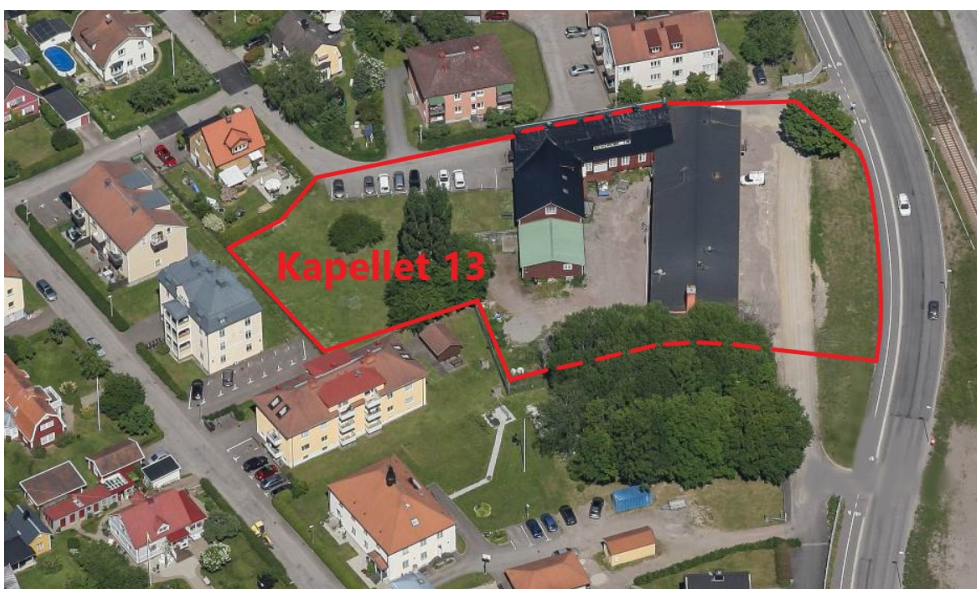
**Linköping**  
Där idéer blir verklighet

Denna utredning tas fram som ett underlag till samhällsbyggnadsnämndens beslut om ansökt planbesked. Utredningen ska även användas som underlag inför eventuell fortsatt planläggning för berört område, men är inte ett juridiskt bindande dokument.

## Bakgrund

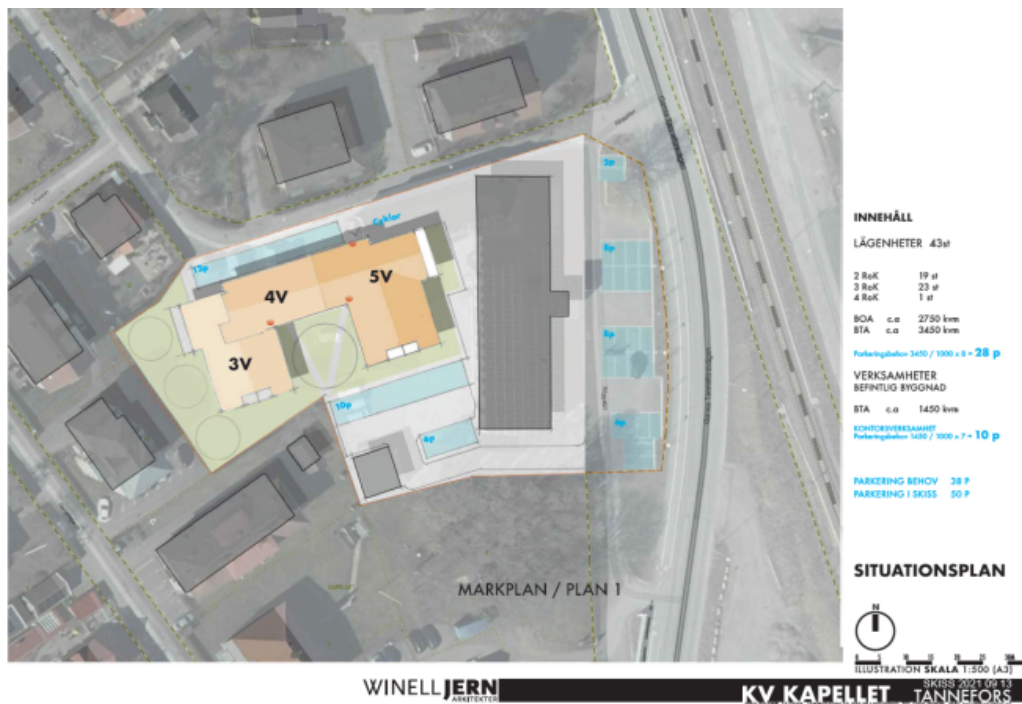
Fastighetsägaren, RE fastigheter har 2022-09-02 inkommit med ansökan om ny detaljplan för sin fastighet Kapellet 13 i Tannefors. I ansökan framförs även ett önskemål om att få inkludera den kommunala fastigheten Kapellet 8 och del av den kommunala fastigheten Tannefors 1:1 i ett eventuellt framtida detaljplanearbete. Exploatören önskar uppföra cirka 43 bostäder i form av hyresrätter och avser pröva möjligheten att utforma dessa som trygghetsboende i privat regi.

Aktuellt område är beläget utmed den södra delen av Gamla Tanneforsvägen, ca 1,7 km sydost om Linköpings centrum.



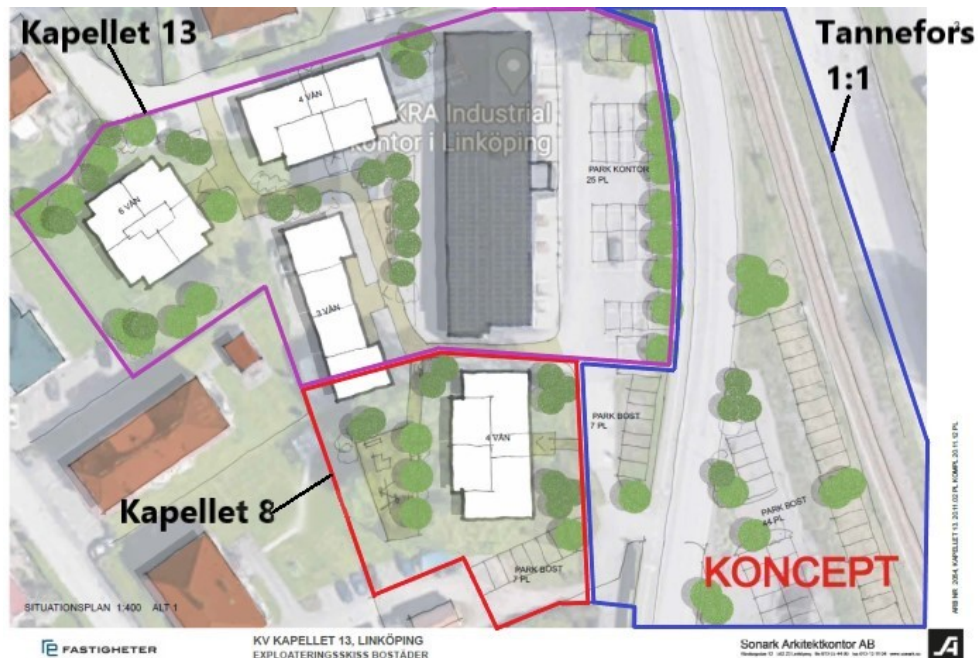
Fastigheten Kapellet 13 är bebyggd med en äldre industribyggnad som renoverades 2016. Byggnaden används idag som kontorsbyggnad med olika företag som hyresgäster. I anslutning till denna byggnad finns en äldre träbyggnad sannolikt uppförd i början av 1900-talet. Byggnaden har höga kulturvärden och används för närvarande som lager och förråd. I kvarterets västra del finns en obebyggd friyta. Fastighetsägaren ansöker om att få bygga bostäder inom hela fastigheten.

I ansökan bifogades två skisser. Den första skissen redovisar 43 lägenheter med en total bruttoarea på 3450 kvm. I denna skiss föreslås en sammanhängande byggnadskropp på 3-5 våningar med ett grönt gårdsrum i mitten. Skissen redovisar också befintlig kontorsbyggnad och förslag på nya parkeringsplatser för befintlig verksamhet.



Skiss nr. 1 redovisar 43 lägenheter och kontorsbyggnad. Omfattar enbart Kapellet 13.

I skiss nr. 2 redogörs för en alternativ utbyggnad där den tillkommande bebyggelsen föreslås i form av fyra byggnadskroppar i 3-6 våningar inom Kapellet 13 och Kapellet 8. Förslaget innebär att parkeringsbehovet delvis förläggs inom Tannefors 1:1. Även detta alternativ innebär bevarande av befintlig kontorsbyggnad. Kapellet 8 och Tannefors 1:1 ägs av Linköpings kommun.



Skiss nr. 2 redovisar 4 bostadsbyggnader i 3-6 våningar och kontorsbyggnad. Förslaget omfattar fastigheterna Kapellet 13, Kapellet 8 samt delar av Tannefors 1:1.

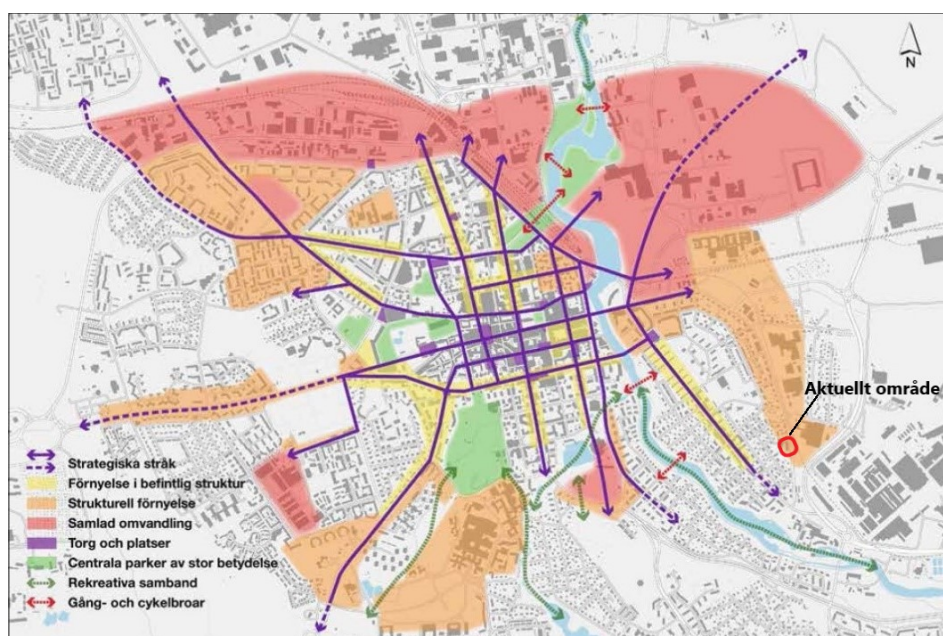


## Gällande planer

Enligt Översiktsplanen för staden Linköping är aktuellt ansökt område utpekat som ”Befintliga bostäder med inslag av verksamheter”. Förutsättningarna för utveckling av denna del av Tannefors har blivit mer gynnsamma efter förlängningen av Linköpings city airports landningsbana, vilket har medfört att området inte längre är lika påverkat av flygbuller.

Enligt Utvecklingsplan för Linköpings innerstad omfattas aktuellt område av riktlinjerna för strukturell förnyelse, vilket innebär kompletteringar i befintligt byggnadsbestånd samt förnyelse av själva strukturen. Enligt riktlinjerna omvandlas Gamla Tanneforsvägen till en stadsgata genom ändrad sektion, komplettering med bebyggelse och tvärgående passager. Genom god tillgänglighet är viljeinriktningen verksamheter, handel och service i bottenvåningar. Tydliga stråk och kopplingar skapas till stationsområdet genom kontinuerligt gatunät. När utvecklingsplanen togs fram var delar av området påverkat av flygbuller vilket utgjorde hinder för att föreslå bostadsbebyggelse och skapa blandad stadsbebyggelse.

Utveckling av bostäder inom aktuellt område bedöms överensstämma med intentionerna i Utvecklingsplanen för Linköpings innerstad.



Enligt Utvecklingsplan för Linköpings Innerstad ingår Kapellet 13 i ett område för ”strukturell förnyelse”.

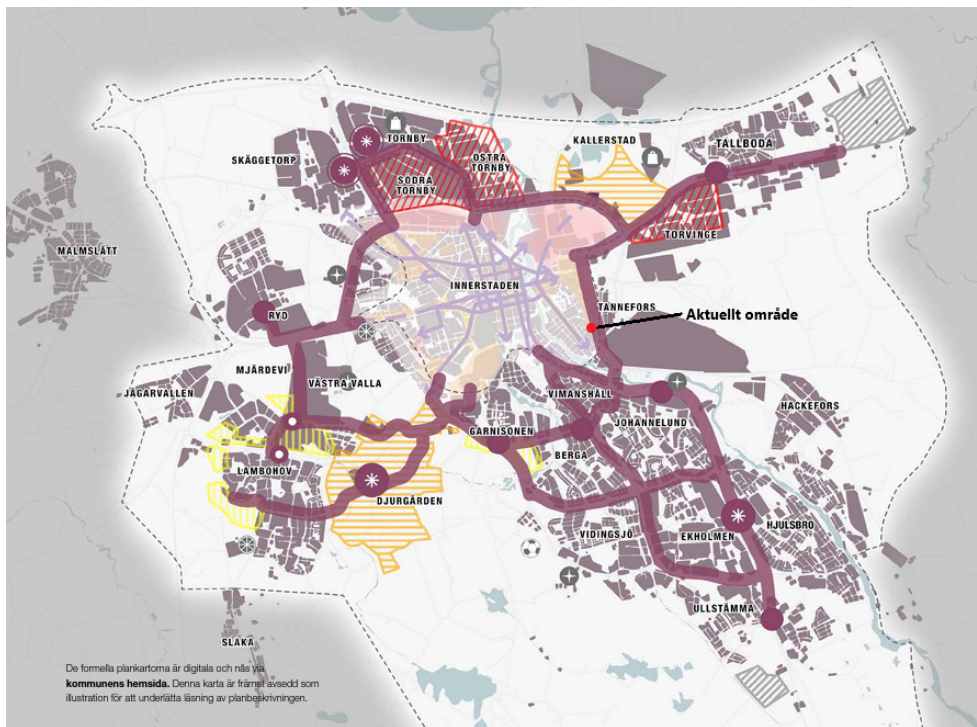
Aktuellt område berörs också av Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad genom att Gamla Tanneforsvägen är utpekad som ”urbant stråk” med följande inriktningar:

- Ska successivt omvandlas till stadsgata
- Tillkommande bebyggelse ska bidra till att skapa attraktiva och sammanlänkande stads- och gaturum.
- En blandad stadsbebyggelse och tydliga inslag av närservice, kontor och andra lokaler eftersträvas.
- Tillkommande bebyggelse ska ha högre täthet än omgivningen.
- Tillkommande bebyggelse ska ha hög arkitektonisk kvalitet och knyta an till omgivande bebyggelsekaraktärer, men bör ges ett eget uttryck präglat av sin samtid.

Genomgående entréer och bullerskyddade gårdar ska eftersträvas.

- Befintliga värden och utpekade viktiga gröna samband ska utvecklas samordnat med den täta bebyggelsen för att aktivera och skapa fler stadskvaliteter längs stråket.

Mångfunktionella och yteffektiva lösningar för klimatanpassning såsom dagvattenhantering behöver utvecklas.



*Enligt Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad ska Gamla Tanneforsvägen omvandlas till urbant stråk med stadsgatukvaliteter.*

- Gemensamma parkeringslösningar ska utvecklas och markparkeringar undvikas. Lokalisering och utformning av bostäder, hållplatser och parkering bör i första hand ske så att avståndet från bostadsentré till hållplats blir närmre än till bilparkering.
- Framkomlighet för kollektivtrafik och cykel ska ges hög prioritet längs de urbana stråken.

Även arkitekturprogram för Linköpings innerstad gäller för aktuellt område. Det innebär att följande frågeställningar ska utredas i kommande planarbete och beskrivas i planhandlingen:

- Hur projektet bidrar till staden som helhet.
- Hur projektet samspelar med sin omgivning.
- Projektets arkitektoniska idé.

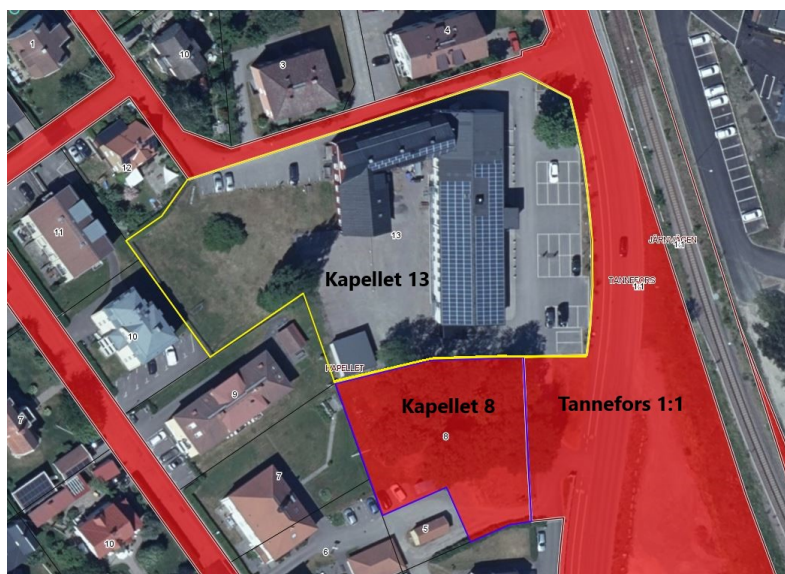
Stadsbyggnadsprinciperna som beskrivs i arkitekturprogrammet ska ligga till grund för utformningen av ny bebyggelse.

För aktuell fastighet Kapellet 13 gäller inte någon detaljplan, fastighetsplan eller områdesbestämmelser.

# Utredning

## Markägoförhållanden

Ansökan berör huvudsakligen den privatägda fastigheten Kapellet 13. I utbyggnadsalternativet 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".



Område markerat med rött ägs av Linköpings kommun.

## Kulturmiljövärden och gestaltning

Den äldre industribyggnad som renoverades 2016 består av tre byggnadskroppar med olika byggnadstider. Den första delen uppfördes 1912 och tillbyggdes med en större byggnad år 1923. År 1945 tillkom denna byggnad. Den är byggd i två våningar med putsade fasader mot Gamla Tanneforsvägen. Byggnaden har enligt LinGIS namnet som "byggnad av kulturhistoriskt värde"

Befintlig verkstadsbyggnad i trä inom Kapellet 13 mest troligt innehar ett kulturmiljövärde. Bevarande av dessa, samt placering och utformning av tillkommande bebyggelse behöver därför utredas inom ramen för kommande detaljplan. Detta kan påverka exploateringsstrukturen och omfattningen. Träbyggnaden är i tillräckligt gott skick för att behållas och är ett vackert smycke som tillför staden och kommande bostadsmiljöer upplevelsevärden. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är viktigt att befintlig träbyggnad tas tillvara och underhålls innan start av detaljplan. Stadsplaneringsavdelningen är således positiv till förtätning med ny bebyggelse, det är dock viktigt att kulturmiljövärdena beaktas inom ramen för kommande detaljplan.

## Stadsbild och gestaltning

Området ligger i anslutning till befintlig bebyggelse varför placering och utformning av nya byggnader behöver förhålla sig till omgivningens karaktär. Utformning av byggnader och miljön i övrigt behöver ta sin utgångspunkt i angivna inriktningar i gällande översiktsplaner och arkitekturprogrammet.



## Naturvärden

Inom Kapellet 8 finns en trädunge. Naturvärdena behöver utredas i ett kommande planarbete.

## Geoteknik

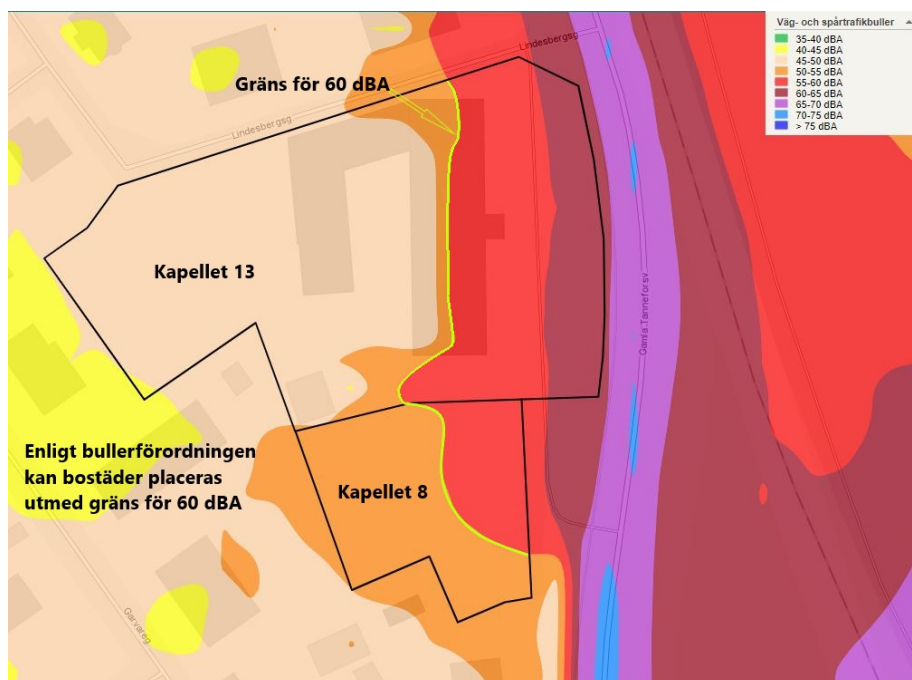
Enligt översiktlig kartering från SGU:s geokarta består marken av glacial lera.

## Trafik och parkering

Kapellet 13 ligger vid korsning mellan Gamla Tanneforsvägen och Lindesbergsgatan. Aktuellt område trafikeras av kollektivtrafik. Närmsta hållplats för kollektivtrafik finns ca 75 meter ifrån fastigheten. Fastigheten är ansluten till gång- och cykelvägnätet som löper med Gamla Tanneforsvägen. I de skisser som har bifogats ansökan föreslås parkeringsbehovet lösas genom markparkering. Enligt inriktning för Gamla Tanneforsvägen ska markparkeringslösningar undvikas. Parkeringsfrågan behöver studeras särskilt i kommande planarbete.

## Buller

För området närmast Gamla Tanneforsvägen är bullernivåerna något högre vilket bör beaktas vid utformningen av området. Friytan inom fastigheten Kapellet 13 har goda förutsättningar för att klara av gällande bullernormen för bostäder.



Utsnitt från översiktlig kartering av vägtrafikbuller.

Utredningen ovan är inte en fullständig genomgång av berörda förutsättningar och ingångsvärden. Vid start av ett detaljplanarbete behöver en analys av det aktuella utredningsbehovet göras.

## Stadsplaneringsavdelningens bedömning

Stadsplaneringsavdelningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslaget till förtätning av bostäder genom en detaljplan. Inom ramen för detaljplanarbetet ska analys och bedömning göras om bevarande av hus med kulturmiljövärden, vilket kan påverka förslaget 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"*.

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

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

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.

Exploatören bekostar detaljplanen och därtill nödvändiga utredningar. Ramavtal upprättas i anslutning till startbesked.

Stadsplaneringsavdelningen

Tarek Sharif