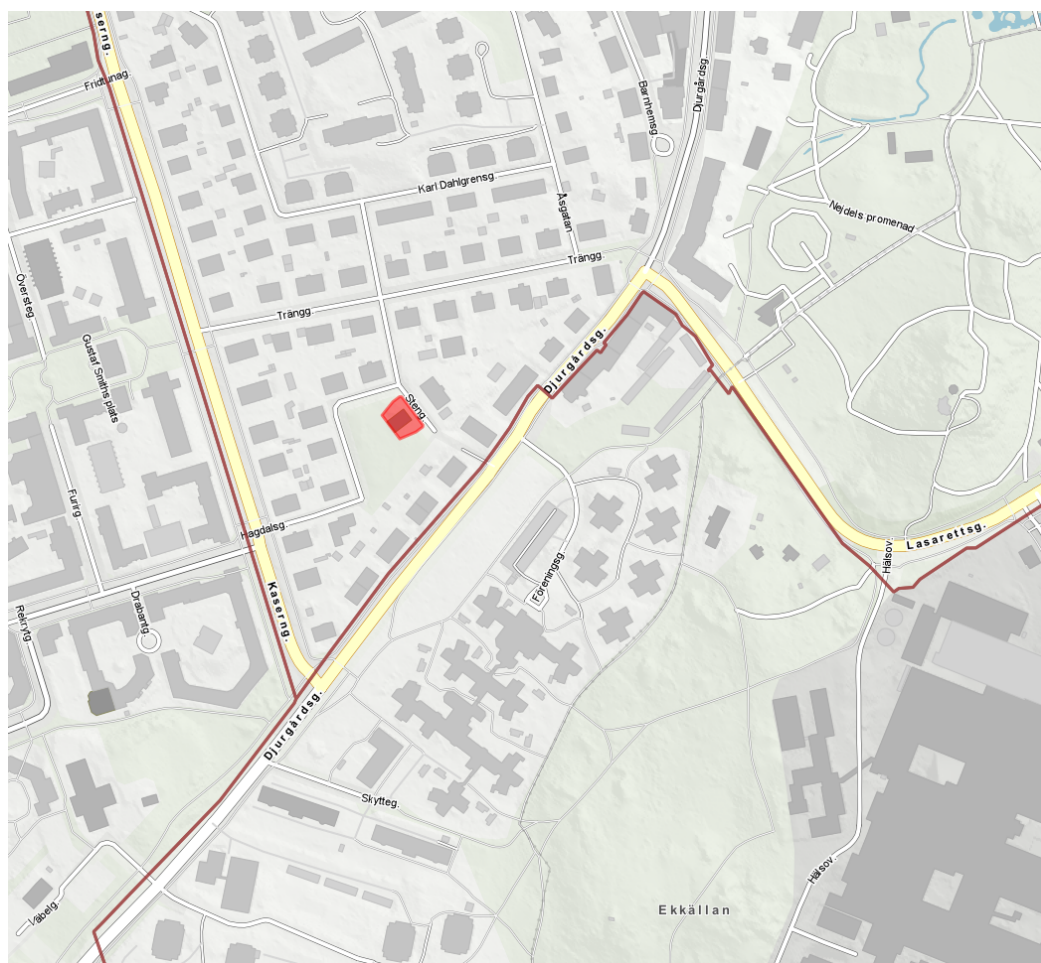


Utredning om planbesked i Innerstaden för Eremiten 1 (Stolplyckekapellet)



Underlag till beslut i samhällsbyggnadsnämnden

Datum: 2023-04-05

Diarienummer: Sbn 2023-93



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 Vasaparken har 2023-01-31 inkommit med begäran om ändrad användning av fastigheten Eremiten 1 i stadsdelen Innerstaden. Fastighetsägaren önskar ändra användningen i befintlig detaljplan från "allmänt ändamål" (A) till "bostad" (B). Fastighetsägaren har tidigare frågat om möjligheten att få bygglov för ändring till bostadsändamål men har då fått återkopplat att det krävs planändring då "bostad" inte kan beviljas där planen anger "allmänt ändamål", vilket framgår av rättspraxis.

Enligt stadsarkivet byggdes Stolplyckekapellet som församlingshem med en församlingssal på bottenvåningen och en diakonbostad på övervåningen. Samlingssalen avsågs för predikningar och föredrag, söndagsskola och syföreningar. På bottenvåningen fanns också en mindre sal och ett kök. Planlösningen är i stort oförändrad men bostaden används inte som bostad utan för verksamhetens ändamål. Bostaden har, enligt uppgift från bygglovskontoret, inte använts som bostad sedan 1980-talet.

Byggnaden uppfördes år 1930.



Foto på kapellet från år 1950 (Digitalt museum).

Ägarförhållanden

Tomten skänktes av Linköpings stad till församlingen år 1927. Församlingen skänkte fastigheten till Föreningen Linköpings domkyrkoförsamlings frivillige u.p.a. 1929 (lagfart 1930 17/2). Föreningen skänkte tillbaka fastigheten till församlingen 1958 (lagfart 1958 16/7). Byggnaden har därefter varit i församlingens ägo till år 2020.

Den nuvarande fastighetsägaren förvärvade byggnaden år 2020 från församlingen/Svenska kyrkan. Det var då en annan församling som hyrde kyrkan och nu är det en förening.

Kulturminneslagen

Enligt kulturminneslagen (KLM) är samtliga kyrkobyggnader, kyrkotomter och begravningsplatser tillkomna före 1940 skyddade. De ska vårdas och underhållas så att deras kulturhistoriska värde inte minskas eller deras karaktär förvanskas.

Enligt Stiftsantikvarie Eva Tagesson har byggnaden inte varit invigd som kyrka och var därmed inte heller invigd kyrkobyggnad i Svenska kyrkans ägo före utgången av 1940. Därför har den inte haft skydd i kulturminneslagen (KML) och är inte heller idag enligt 4 kap KML.

Planansökan

Fastighetsägaren önskar ändra användningen i befintlig detaljplan från "allmänt ändamål" (A) till "bostad" (B).

Byggnadsarean är 144 kvm. Bruttoarean är något större då den del som innehåller en före detta bostad är i två plan, uppskattningsvis är bruttoarean ca 200 kvm.

Fastighetsägaren har inte redovisat någon skiss/ritning på hur en bostad skulle kunna gestaltas utan har endast skickat med de ursprungliga ritningarna. Enligt uppgift från sökande skulle det bli en bostad i byggnaden.

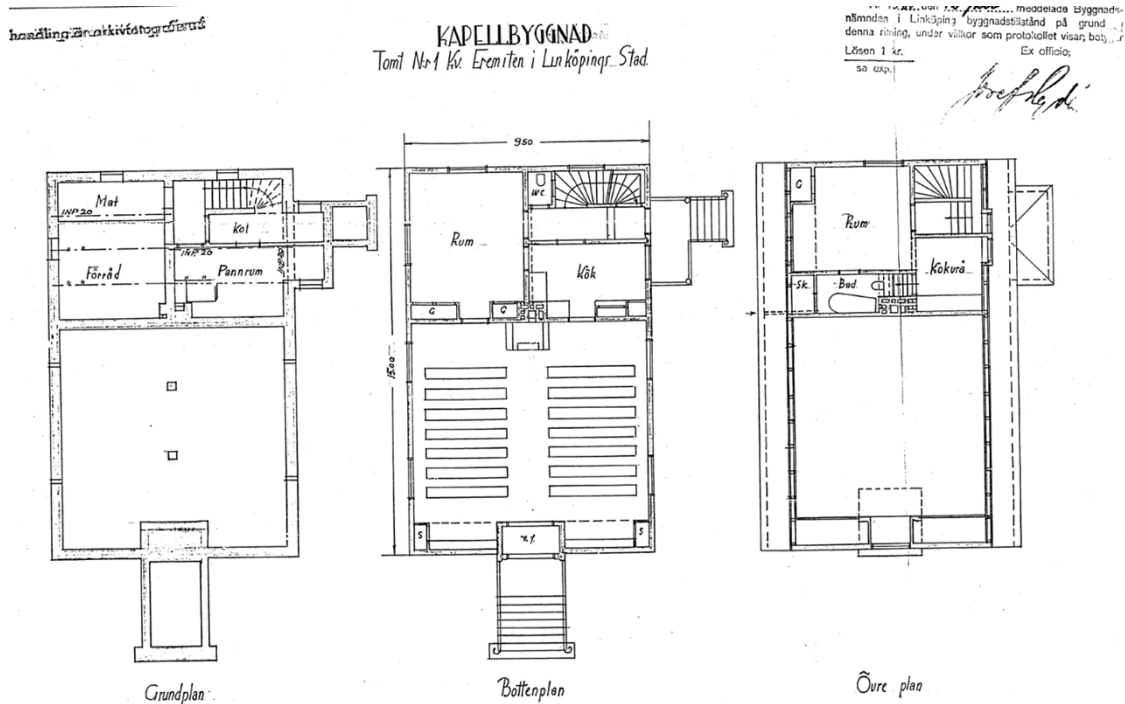


Bild. Ritning över befintlig byggnaden som bifogades planansökan. På övre plan syns den före detta bostaden. Salen på bottenplan har dubbel takhöjd.

Fastigheten är 475 kvm. Fastigheten ligger omgärdad av en kommunal parkmark (Kapellplan) på tre sidor och gata på den fjärde (Stensgatan). Marken runt kyrkan utgör idag gräs med inslag av buskar. I parken som omgärdar byggnaden finns gräsytor och stora

uppvuxna träd (avenbok) (se primärkarta, bild nedan). Avståndet mellan byggnad och fastighetsgräns är i väst 0 meter, mot norr mellan ca 5 och ca 8 meter, mot söder mellan ca 6 och ca 8 meter och mot gatan ca 4 meter (se bild nedan).

Idag hyrs byggnaden ut till en nykterhetsförening som använder lokalen för sin verksamhet.



Bild. Fastigheten Eremiten 1 är omgärdad av kommunal park (Kapellplan) och en gata (Stensgatan).



Bild. Primärkarta



Bild. Avstånd till park och gata.

Gällande planer och planeringsunderlag

Översiktsplaner

Översiktsplanen för staden Linköping (antagen 2010)

Översiktsplanen för staden Linköping anger "befintlig tät stadsbebyggelse, blandad användning bostäder/kontor/handel" för det aktuella området.

Utvecklingsplan för Linköpings innerstad (antagen 2016)

Det aktuella området ligger inom innerstaden enligt *Utvecklingsplan för Linköpings innerstad*. Förändringar ska därmed i möjligaste mån bidra till "mer och bättre innerstad". Det aktuella området ligger i anslutning till ett område där det anges "förnyelse i befintlig struktur" samt i närheten av ett strategiskt stråk (Djurgårdsgatan).

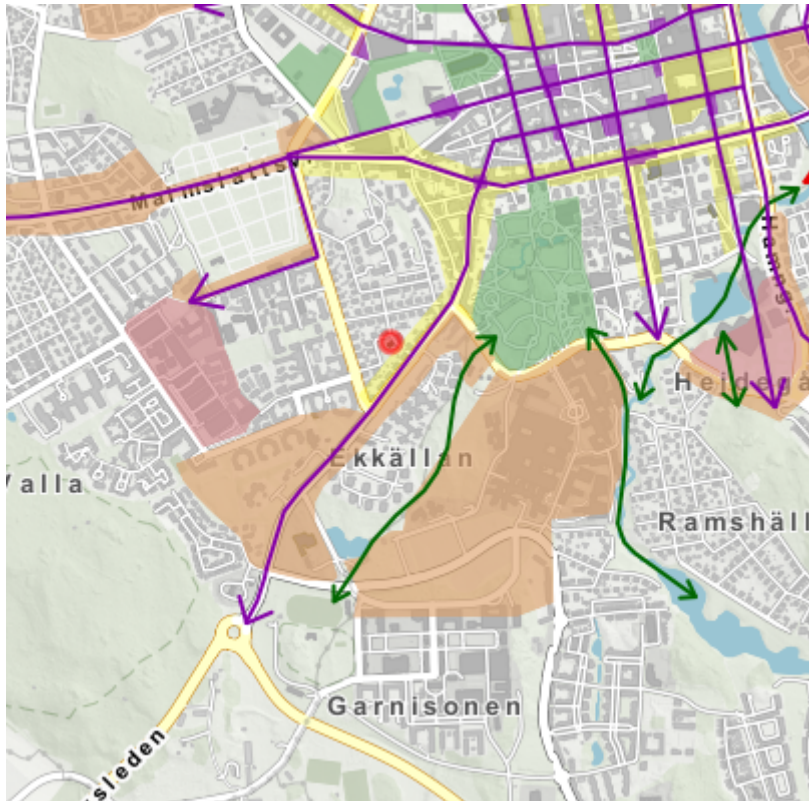


Bild. Utdrag ur Utvecklingsplan för Linköpings innerstad, gul kulör anger "förtätning i befintlig struktur" och den lila linjen "strategiskt stråk". Röd ring markerar den aktuella platsen.

Miljö- och riskfaktorer i Linköpings kommun (antagen 2019)

Miljö- och riskfaktorer i Linköpings kommun är ett tillägg till den gemensamma översiktsplanen för Linköping och Norrköping. Tillägget är en vägledning som ger information om kommunens förhållningssätt och inriktningar för miljö- och riskfaktorer. I detta fall är det "Observationsavstånd till miljöfarlig verksamhet" (avser US) som indikeras.

Linköpings mötesplatser – innerstadens park och torg (antagen 2019)

Linköpings mötesplatser är en fördjupad översiktsplan som syftar till att identifiera befintliga samt föreslå nya offentliga mötesplatser för att utveckla staden med fler och bättre parker och torg. Planen beskriver och ger riktlinjer för Kapellplan (nr 34). Planen anger parken som en närpark och att den bör utvecklas med hänsyn till stadsdelens och platsens karaktär.

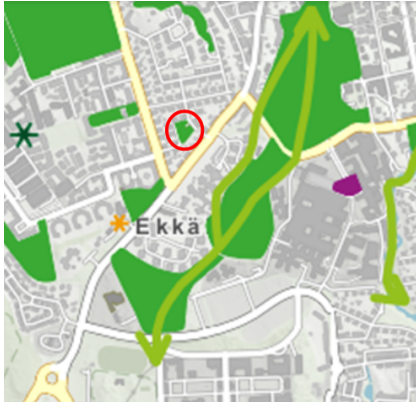


Bild. Karta från Linköpings mötesplatser.

Arkitekturprogram för Linköpings innerstad (antaget 2017)

I Arkitekturprogram för Linköpings innerstad har tio stadsbyggnadsprinciper tagits fram, i detta fall bedöms följande princip bli aktuell.

- platsens historia är en resurs

Trafikplan för Linköpings innerstad (utställningshandling 2021)

Trafikplanen anger inriktningen för den fortsatta utvecklingen av innerstadens trafiksystem och visa på hur innerstadens gator bör trafikeras och utvecklas när Linköping växer. Djurgårdsgatan föreslås bli ett viktigt stråk för gång- och cykel, vilket är nära den aktuella platsen.

Detaljplan och tomtindelning

För fastigheten gäller detaljplan 66b som fick laga kraft 1925-11-21. Planbestämmelsen för fastigheten anger A, allmänt ändamål (kommunala eller andra allmänna ändamål, ospecificerat). Vidare anges att byggnad ska placeras minst 6 meter från tomtgräns. Dock har byggnaden placerats närmare tomtgräns än 6 meter.

För fastigheten gäller också en tomtindelning 189:7 (0580K-189:7).

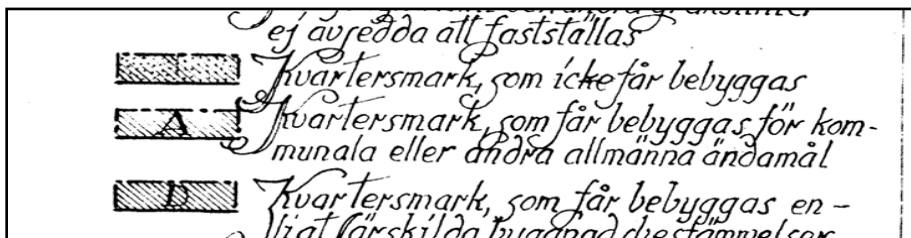
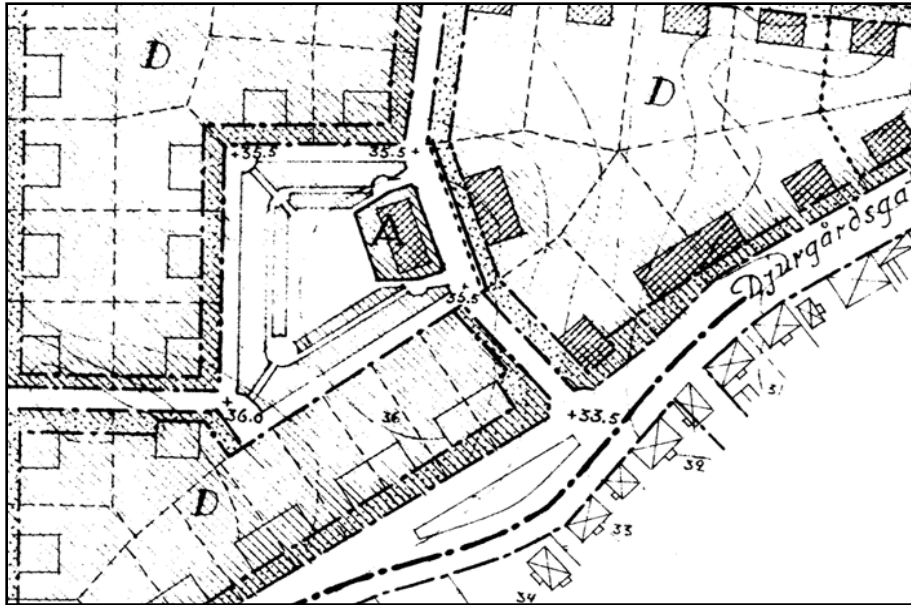


Bild. Utsnitt ur gällande detaljplan 66b som fick laga kraft 1925.

Allmänt ändamål

Områden med beteckningen A- Allmänt ändamål i äldre planer är avsedda för allmänna ändamål och ska ha verksamheter med stat, kommun eller landsting som huvudman. Det allmänna ändamålet är normalt inte preciserat i planer enligt byggnadslagen eller andra äldre lagar. Kravet i plan- och bygglagen att ändamålet måste redovisas innan bygglov får ges gäller inte för dessa äldre planer.

Tidigare var det enbart offentliga organ som fick vara huvudman för en verksamhet inom A- Allmänt ändamål. Sedan 1 januari 2015 är det dock möjligt även för enskilda huvudmän att få bygglov inom dessa områden. Det innebär att det inte längre krävs planändring eller att planen upphävs för att bygglov ska kunna ges för annat än yttre och inre ändring.

Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap. 30, 32, 32 a §§

Däremot får bygglov bara ges om åtgärden innebär att fastigheten eller byggnadsverket som åtgärden gäller används för samma allmänna ändamål som fastigheten eller byggnadsverket senast användes till. Om en fastighet inom ett A-område som har använts till skola säljs till en privat huvudman måste denne fortsätta att bedriva verksamheten skola, annars får inte få bygglov ges. Om den privata huvudmannen vill använda fastigheten eller byggnadsverket till något annat ändamål krävs att planen ändras eller upphävs. När bygglov ges till en sökande som inte är ett offentligt organ ska rätten respektive skyldigheten för kommunen att lösa in marken upphöra. (jfr prop. 2013/14:126 sid. 194 f.)

Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap. 32 a §

Bild. Utsnitt från Boverkets webbplats, ang hanteringen av "Allmänt ändamål" i plan.

Riksintressen

Riksintresse för kommunikation

Järnväg

Utredningsområdet för Götalandsbanan berör det aktuella området. Utredningsområdet är en bred zon som berör större delen av de västra stadsdelarna. I detta fall bedöms utredningsområdet inte komma att påverka den aktuella åtgärden.

Luftfart

Riksintresset hävdas genom Transportstyrelsen för Linköping-SAAB:s flygfält. Ingen åtgärd som hindrar flygtrafik enligt gällande tillstånd tillåts inom riksintresset (97,4 m). I detta fall är byggnaden befintlig. Markhöjden är på ca + 70 meter och byggnaden inklusive torn är ca 20 meter, dvs under flyghinderhöjden.

Utredning

Gestaltning

Det finns en mycket tydlig gestaltningsidé i och med stadsplanens utformning (se mer under Kulturmiljö). Miljön runt kapellet med parken och byggnaderna runt parken samt kapellet bedöms ha stora kulturhistoriska värden som en helhetsmiljö. Byggnaden i sig med sin placering i parken bedöms också ha mycket stora kulturhistoriska värden, såväl exteriört som interiört.

Fastigheten med kapellet omges av en kommunal park, Kapellplan. Idag finns ingen tydlig gräns mellan kapellets tomtgräns och parken, utan det upplevs som en helhet. Hur detta förhållande ska fungera vid en ändrad användning där det troligen kommer att finnas behov av en privat zon är en viktig fråga att hantera i planarbetet.

Sociala aspekter

Parkmiljön har sannolikt idag stort värde för de som bor runt den och i närområdet. Där finns lek, möjlighet att uppleva skuggan av uppvuxna träd, det går att promenera igenom eller stanna till. Idag finns ingen zon som upplevs privatiserad i parken eller kring kapellet utan det upplevs som en helhetsmiljö.

Att omvandla kapellet till en bostadsmiljö skulle med stor sannolikhet ge ett boende med stadens fördelar med närhet till service och kommunikationer. Samtidigt som området är lugnt och avskilt från trafik. Parken skulle finnas nära och i området finns redan bostäder. Det skulle troligen bli en attraktiv och trevlig boendemiljö.

För de boende i närområdet som nyttjar parken skulle det troligen bli en försämring då området närmast kapellet med stor sannolikhet skulle bli privatiserad. Det är sannolikt att det kommer finnas behov av att hävda/markera gränsen mellan bostadstomt och park.

Jämställdhet

Frågan om jämställdhet är viktig att hantera inom ramen för ett eventuellt planarbete. Det är viktigt att så väl planprocessen som själva åtgärden bedöms utifrån att flickor och pojkar, män och kvinnor får likartad insyn i planarbetet och har möjlighet att ta del av och tycka till om bedömningarna som görs i planarbetet.

Barnperspektiv

I parken finns möjlighet till utevistelse och lek. Parken kantas av uppvuxna träd som ger en fin inramning och vistelsemiljö för personer i alla åldrar. Den nya användningen av byggnaden bedöms inte påverka parkens funktion. Miljön runt parken och byggnaden upplevs som lugn och gatorna runt parken är sparsamt trafikerade.

Natur- och kulturvärden

Naturvärden

På den aktuella fastigheten finns några tuktade och hamlade träd, de står på den östra sidan vid byggnadens huvudentré. Träden bedöms, ut naturvårdssynpunkt, inte ha så högt värde men det är ändå önskvärt att de står kvar. Fastigheten omges av en kommunal park, Kapellplan. Parken kantas av större träd (avenbok) som har ett stort bevarandevärde. Idag flyter fastigheten och parken samman utan tydlig gräns mellan den privata marken (Eremiten 1) och den offentliga parken (Kapellplan). Byggnaden och parken upplevs som en helhet, det finns ingen avgränsning mellan parken och fastigheten.

I parken finns en lekplats.



Bild. Hamlade träd vid huvudentrén (foto Streetsmart).

Trädinventering



Bild. Från kommunens trädinventering. De ljusgröna cirklarna markerar avenbok.

Kulturvärden

I samband med planläggning av området utmed Djurgårdens sydvästra sida gjordes en kulturmiljöutredning. I den beskrivs också den omgivande bebyggelsen.

Texten nedan och bilden är hämtad från utredningen och ger en bra bild av områdets tillkomst och karaktär.



Bild. Beskrivningen nedan avser det på kartan gulmarkerade området.

TRÄNGGATAN/TRÄDGÅRDSSTADEN

Området omfattar kvarteren vid Djurgårdsgatan/Tränggatan och Karl Dahlbergsgatan. Området är uppfört enligt stadsbyggandsidealet trädgårdsstad efter Gustaf Lindens stadsplan från år 1923, placerat vid Kanberget där epidemisjukhuset etablerades vid sekelskiftet 1900. Trädgårdsstaden var ett stadsbyggnadsideal som formulerades och utvecklades i England kring förra sekelskiftet. Grundidén var att skapa nya, delvis självförsörjande samhällen som både hade stadens förtjänster i form av arbetstillfällen och kulturell service samtidigt som landsbygdens friska luft och grönska. I enlighet med planeringsidealet byggdes husen som friliggande enfamiljshus och flerbostadshus i två till tre våningar.

Området byggdes för de mer bemedlade på västra sida Djurgårdsgatan mitt emot arbetarkvarteret Stolplyckan/Karlberg som växt fram sedan 1870-talet. I området byggdes Stolplyckekapellet som invigdes år 1931 och då ersatte en gudstjänstlokal från år 1912. Gudstjänstlokalen hade uppförts i kvarteret Stolplyckan för att få fler unga att närvara vid gudstjänster och "främja den andliga vården av utkanternas folk". En stentrappa leder ner till Djurgårdsgatan, den låg innan rivningarna i linje med Lindhultgatan, en av Karlbergs huvudgator. Lindhultgatan via trappan och Stolplyckekapellet var även barnen i Karlbergs väg till skolan.

KULTURVÄRDEN

Byggnadernas placering i området mellan Tränggatan, Kaserngatan och Djurgårdsgatan följer Gustaf Lindens förslag till generalstadsplan för Linköping från 1923 med få undantag. Tränggatan utgör en rak siktlinje från Djurgårdsgatan till Kanslibygnaden på T1 vid Kaserngatan och många underofficerare bodde i området då många av dem i en tid präglad av egnahemsrörelsen ställt krav på boende i villa med odlingslott utanför kasernområdet. Den södra delens grönska, förgårdar med hägnader och byggnadernas placering i förhållande till varandra och till gatan bidrar till stor läsbarhet av de stadsbyggnadsideal som var rådande vid områdets tillkomst. Flertalet byggnader har dock genomgått en del förändringar, vilket påverkar läsbarheten. Området söder om Tränggatan är dock mycket väl sammanhållet i fråga om volym, takform och färgsättning. Centralt placerat i området, omgivet av grönska, ligger Stolplyckekapellet. Från kapellet leder Kapellgatan vidare till en trappa ner mot Djurgårdsgatan. Tvärs över Djurgårdsgatan ligger bostadsområdet Stolplyckan och tidigare Karlberg. Trappan väster om Djurgårdsgatan utgör en tydlig koppling mellan Stolplyckekapellet och bostadsområdet på östra sidan av gatan.



Bild. Gustaf Lindens stadsplan från år 1923.

Byggnaden

Kapellet uppfördes år 1930 och invigdes år 1931. Fasaden är av ljus puts och taket av grå skifferplattor. Ett torn, ca 10 meter högt, pryder taket mot öster och har taktäckning av koppar. Alla fönster är från tiden när kapellet byggdes.

När kapellet byggdes fanns på nedre våningen en större och en mindre sal. I den större fanns bänkar, orgel och en talarstol. Det fanns också ett litet kök. På ovanvåningen finns en bostad som bestod av ett rum och kök avsedd för en diakon.

Invändigt finns många bearbetade detaljer, så som profilerade fönsterfoder och spegeldörrar.



Bild. Kapellet's exteriör.



Bild. Kapellet's interiör.

Kommunikationer

Fastigheten är centralt belägen och det är väl försörjt med allmänna kommunikationer, gång- och cykelbanor.

Parkering

Vid omvandling av fastigheten uppkommer behov av parkering, vilket normalt ska lösas inom den egna fastigheten. Det bedöms i denna utredning svårt att anordna parkeringsplats på fastigheten, av flera anledningar, dels sammanhanget med park- och kulturmiljö, dels det begränsade utrymmet på fastigheten och dels topografin (kuperat). Parkering kan därmed komma att behöva lösas utanför fastigheten, t ex genom friköp.

Allmänt

Miljö och risk

Fastigheten finns inom observationsavstånd för miljöfarlig verksamhet (US).

Buller eller luftföroreningar bedöms inte vara problematiska i detta läge.

Platsen ligger högt och ingen dagvatten- eller skyfallsproblematik bedöms föreligga.

Hinderfrihetsnivån berörs inte då byggnaden är befintlig och inte bedöms överskrida flyghinderhöjden (+ 97,4 m över nollplan i RH 2000).

Investeringar för kommunen och dess bolag

Vatten- och avlopp, el och fjärrvärme finns i dagsläget i fastigheten och bedöms inte innebära någon större kapacitetsökning.

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

Stadsplaneringsavdelningens bedömning

Stadsplaneringsavdelningen gör den samlade bedömningen att en planprovning kan tillåtas.

Byggnaden bedöms ha stora kulturhistoriska värden, det gäller såväl placeringen i sitt sammanhang i staden och med parken, som byggnadens exteriör och interiör. Bedömningen är att platsen och byggnaden utgör särskilt värdefull bebyggelse i enlighet med plan- och bygglagen 8 kap 13 §. En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas. Detta gäller även tomter och allmänna platser.

Byggnaden omfattas inte av skydd enligt kulturminneslagen då den inte varit invigd som kyrka.

Vad gäller avvägningen mellan det enskilda och allmänna intresset så finns det ett intresse från fastighetsägaren att kunna utnyttja byggnaden på ett annat och bredare sätt än idag, önskemålet är bostad. Det finns också ett behov av att underhålla byggnaden.

Det allmänna intresset består i att byggnaden finns kvar på det sätt som den gör idag, belägen i parken, att en är i gott skick och att de exteriöra värdena inte förvanskas. Dock skulle en alltför privatiserad zon omkring byggnaden kunna förta intryck som finns idag av att kapellet och parken är en enhet. Det blir därför en fråga att studera i planarbetet hur byggnadens utemiljö kan hanteras så att viktiga värden inte går förlorade. Även interiören har ett skydd enligt plan- och bygglagen och invändiga förändringar behöver utföras varsamt för att undvika förvanskning.

När det gäller parkering, som normalt ska lösas på den egna fastigheten, gör stadsplaneringsavdelningen bedömningen att det kan vara svårt att lösa i detta fall på grund av platsens beskaffenhet, och kan behöva lösas på annat sätt t ex genom friköp.

Vidare föreslår stadsplaneringsavdelningen att vid en planprövning även överväga andra/annan typ av användning än bostad för att öka användbarheten i framtiden. Denna bedömning måste ske utifrån byggnaden och vad den bedöms lämplig för och hur det kan ske utan att dess värden förvanskas.

Fastighetsägaren kan räkna med att både under planarbetet och vid en framtida ombyggnad kommer det att krävas aktiv medverkan av byggnadsantikvarisk expertis.

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

- Platsens och byggnadens kulturhistoriska värden och hur de ska bevaras och säkerställas vid en förändrad användning. Detta gäller såväl byggnadens interiör som exteriör.
- En förändrad användnings påverkan på parken och närmiljön och vilken grad av privatisering som platsen/parken kan tåla.
- Parkering/angöring, det bedöms inte lämpligt att anordna parkering på den egna fastigheten i detta fall.
- Möjliga lämpliga användningar utifrån byggnadens förutsättningar för att ge en framtida flexibilitet och samtidigt inte förvanska dess värden.

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

Tjänstepersoner från Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort ett platsbesök 2023-02-13 och besökt byggnaden och även varit inne i den.

Stadsplaneringsavdelningen

Ylva Bengtsson