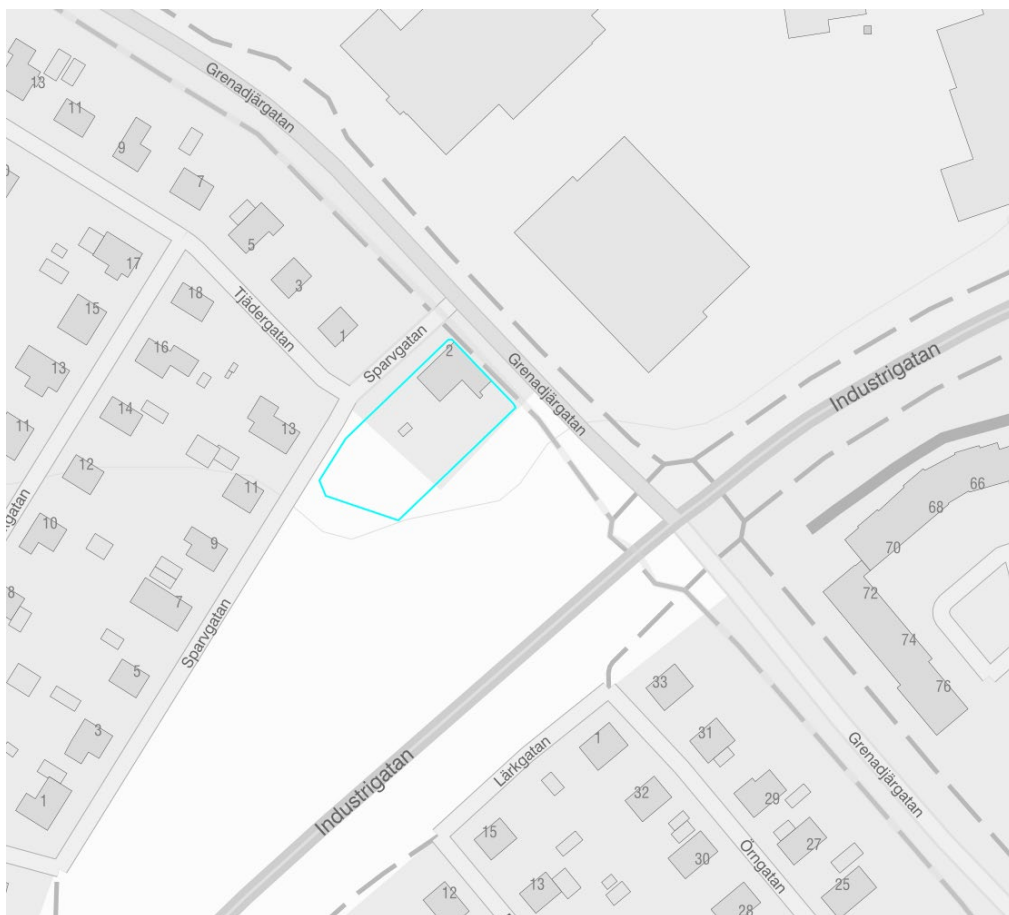


Utredning om planbesked i Gottfridsberg för Oket 1



Underlag till beslut i samhällsbyggnadsnämnden

Datum: 2025-04-20

Diarienummer: SBN 2024-1008



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 Familjen Ryman Fastigheter GunEin AB har 2024-11-07 inkommit med en begäran om planbesked i Gottfridsberg för Oket 1. Ansökan innefattar även mark inom Linköpings kommuns fastighet Ryd 1:2. Ansökan avser ändring av markanvändning för att bygga ett vård- och omsorgsboende, trygghetsboende alternativt flerbostadshus med lokaler i bottenplan på platsen.

Oket 1 ligger i Barhäll i hörnet av korsningen Industrigatan och Grenadjärgatan och innehåller idag en pizzeria, en frisör samt två bostadslägenheter.

Ansökan om planbesked

Exploatören önskar ändra detaljplanen för fastigheten Oket 1 samt del av fastigheten Ryd 1:2 för att bygga ett vård- och omsorgsboende, trygghetsboende alternativt flerbostadshus med lokaler i bottenplan på platsen. Ansökan om planbesked avser ett L-format hus för ca 60 lägenheter i 4-5 våningar. Sökanden anger även att lägre exploateringsgrad kan vara aktuellt.

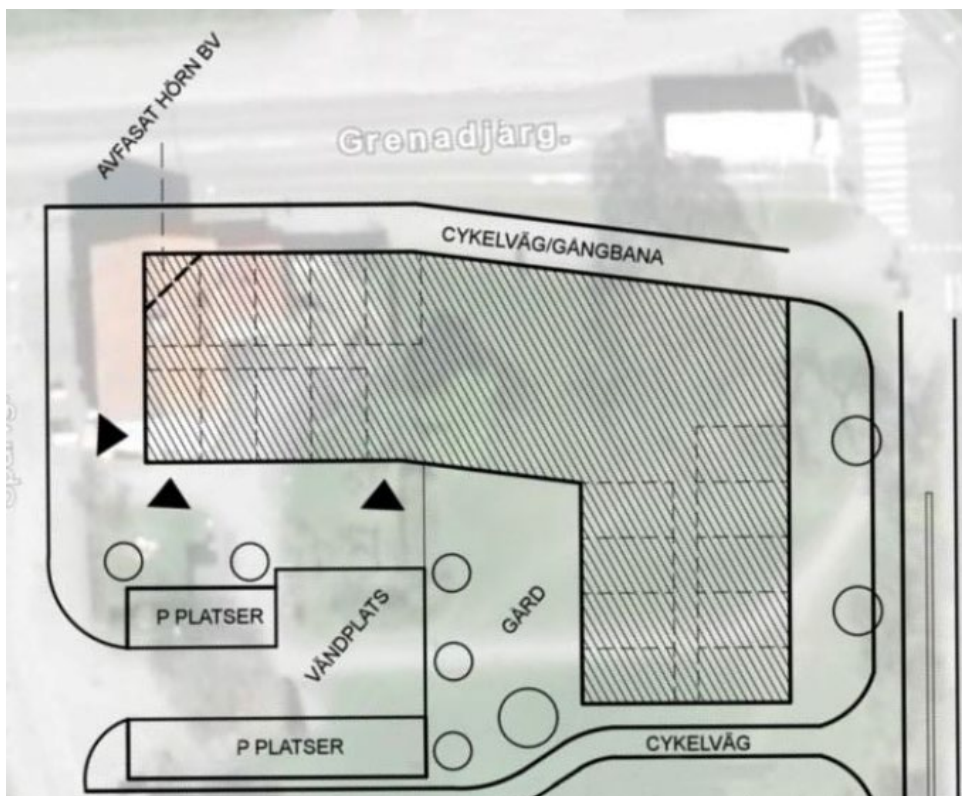


Illustration över föreslagen bebyggelse. Grenadjärgatan i den övre delen av bilden och Industrigatan till höger i bilden (KA Arkitekter 2015).



Perspektiv som visar föreslagen exploatering från Grenadjärgatan med vy mot Oket 1 (KA Arkitekter 2015).

Exploatören anger tre förslag till omfattning av förslaget och har vid kontakt angett att förslaget kan utvecklas för att innehålla en mindre del av den kommunala fastigheten Ryd 1:2 om så önskas.

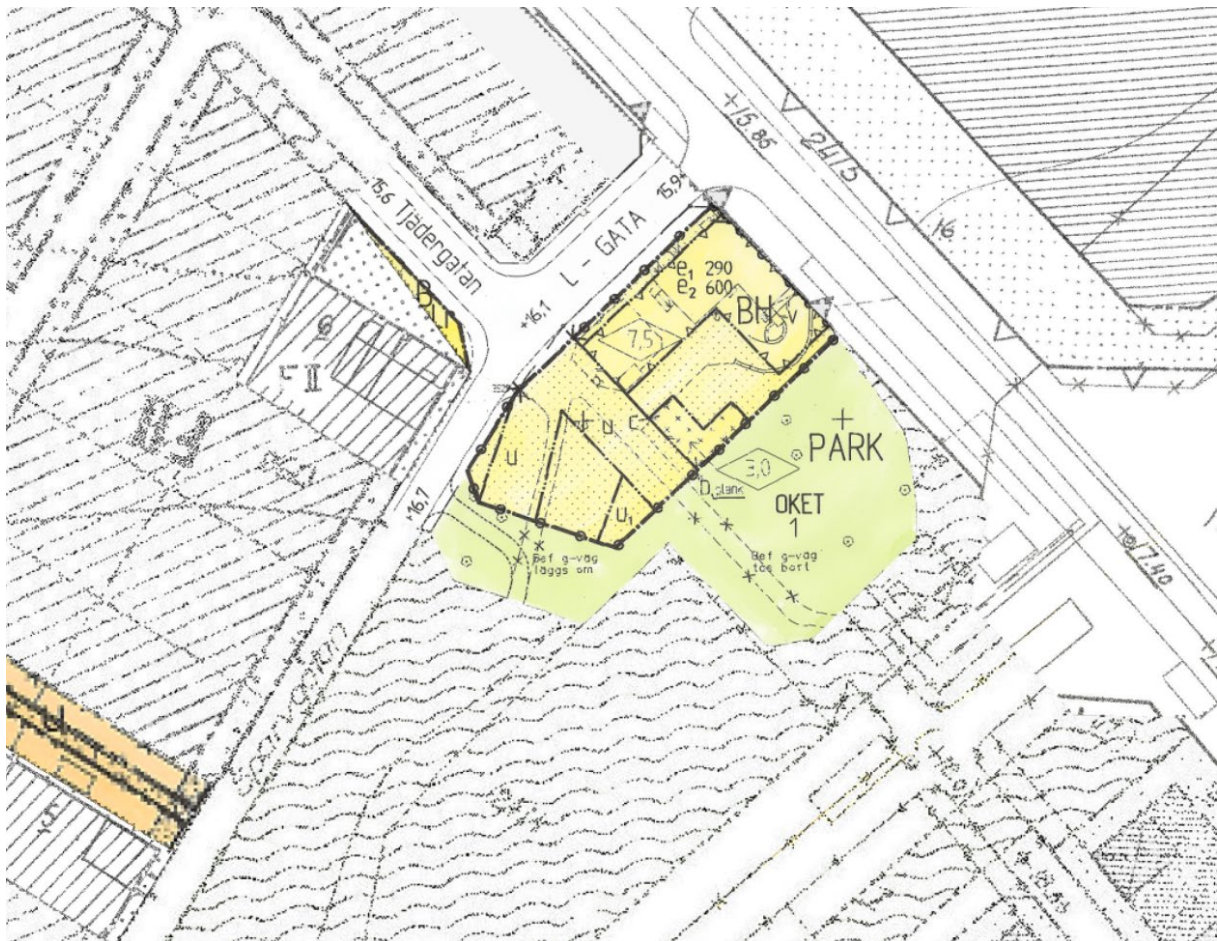
Alternativ 1 omfattar ett L-format flerbostadshus i 5 våningar om ca 60 lägenheter, med lokaler i bottenvåning. Ca 4 800 kvm BTA bostads- och vårdändamål. Ca 1 200 kvm BTA centrumändamål. P-plats och innergård/trädgård.

Alternativ 2 omfattar ett L-format flerbostadshus i 4 våningar om ca 60 lägenheter, förhöjd sockelvåning. Ca 4 800 kvm BTA bostads- och vårdändamål. P-plats och innergård/trädgård.

Alternativ 3 omfattar ett L-format flerbostadshus i 4 våningar om ca 40-50 lägenheter, förhöjd sockelvåning. Ca 3 800 kvm BTA bostadsändamål. P-plats och innergård/trädgård.

Gällande planer och planeringsunderlag

Detaljplan



Urklipp från LinGis med gällande planer för det aktuella området.

Inom fastigheten Oket 1 gäller detaljplan för kvarteret Oket inom Gottfridsberg från 1994. Syftet med planen är att möjliggöra tillbyggnad av befintlig byggnad och att parkering för fastigheten tillförs på ett mer ändamålsenligt sätt.

Översiktsplan

Förslaget är i linje med översiktsplanens intentioner. Översiktsplan för staden Linköping (2010) anger bostäder med inslag av verksamheter där förtätning kan bli aktuell för den aktuella fastigheten. I Utvecklingsplan för ytterstaden anges utveckling av bebyggelse intill det urbana stråket Industrigatan. Med anledning av närheten till innerstaden och det urbana stråket är lokaler i bottenvåning och ambitionsnivån på gestaltningen viktigt på grund av det strategiska läget. De urbana stråken ska successivt omvandlas till stadsgator och tillkommande bebyggelse ska bidra till att skapa attraktiva och sammanlänkade stads- och gaturum. Tillkommande bebyggelse ska ha hög arkitektonisk kvalitet och knyta an till omgivande bebyggelses karaktär, men ges ett eget uttryck präglad av sin samtid. Framkomlighet för kollektivtrafik och cykel ska ges hög prioritet längs de urbana stråken, varför det blir viktigt att Sparvgatan används för in- och utfart för bilar till planområdet.

Arkitekturprogram för Linköpings innerstad gäller för kvarteret. Det innebär att följande frågeställningar ska utredas i kommande planarbete och ligga till grund för utformningen av eventuell bebyggelse:

- hur projektet bidrar till staden som helhet
- hur projektet samspelar med sin omgivning
- projektets arkitektoniska idé

Utredning

Gestaltning

Fastighetsägaren har inte presenterat en tydlig stadsbyggnadsidé, vilket kommer att behöva tas fram tidigt under planprocessen. Viktiga medskick till kommande stadsbyggnadsidé är:

- Industrigatan är storskalig och kommer fortsatt vara det under överskådlig tid. I den här punkten är det därför rimligt att addera en servicepunkt och en liten stadigare byggnad för att markera platsen och stadsmiljön. Detta betyder inte en högre byggnad, men det behövs något som stödjer hörnet Industrigatan/Grenadjärgatan. Lämplig höjd på bebyggelsen är ca 4-5 våningar för att samspela med omgivningen. Den nya bebyggelsen behöver inte underkasta sig eller anpassa sig rent gestaltningsmässigt till omgivningen.
- Parkering ska inte ske ut mot Industrigatan eller Grenadjärgatan likt Åbylund eller Folkets park-området.

Markägoförhållanden

Ansökan berör ungefär till hälften den privatägda fastigheten Oket 1. I de redovisade utbyggnadsalternativen involverar dock ansökan om planbesked även del av den kommunägda fastigheten Ryd 1:2. Planområdets geografiska avgränsning behöver analyseras och bestämmas under arbetet med detaljplanen, en bedömning kommer göras hur den kommunala fastigheten bör ingå i projektet eller inte. Den kommunala fastigheten kan komma att planeras för andra ändamål längre fram eller lämnas enligt gällande detaljplan. Om kommunal mark planläggs kommer kommunen att i samband med planläggningen ta ställning till vem marken ska säljas till enligt kommunens "Riktlinjer för kommunal markanvisning". Om en direkttilldelning av kommunens mark kan ske får kommande arbete avgöra.

Del av fastigheten Ryd 1:2, utanför Oket 1, består idag av en park- och naturremsa som ansluter till Ryds motionscenter.



Utdrag från Lingis web över del av Ryd 1:2 med röd markering som gränisar till fastigheten Oket 1.



Ortofoto som visar Oket 1 inom turkos markering, och föreslagen exploatering inom Oket 1 och Ryd 1:2 inom röd markering.

Sociala aspekter

Staden är till för alla och därför är det viktigt att skapa miljöer där alla känner sig välkomna och kan delta på lika villkor. Miljöerna ska vara jämlika och tillgängliga för alla. Parkremsan som leder till Rydsskogen används av många, och det blir därför viktigt att jobba med mötet mellan den nya bebyggelsen och parken. Mötet mellan villabebyggelsen och den nya bebyggelsen blir också viktig, varför det blir viktigt att jobba med områdets identitet och människors delaktighet i kommande planarbete.

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

Planförslaget innebär vid valet av byggande av bostäder tillskapande av ca 50 bostäder, vilket medför att utemiljö behöver tillskapas för barn inom närområdet. Detta kan anses vara en positiv effekt kopplad till barnperspektivet för ett större område. Om valet istället blir att bygga någon slags vårdboende eller boende för äldre blir effekten snarare neutral eller negativ då en del av befintligt grönområde privatiseras. Stråk förbi planområdet och avgränsning mot allmän plats blir viktigt att bevaka i kommande planarbete.

Natur- och kulturvärden

Inom det föreslagna planområdet finns ett flertal stora träd som behöver inventeras och bedömas under planarbetet.

Byggnaden har fungerat som centrum för Barhälls egnahemsområde sedan 1940-talet och kan ha kulturhistorisk betydelse i sig självt och för området. Platsens och bebyggelsens kulturhistoriska betydelse behöver fördjupas i samband med ett kommande planarbete.

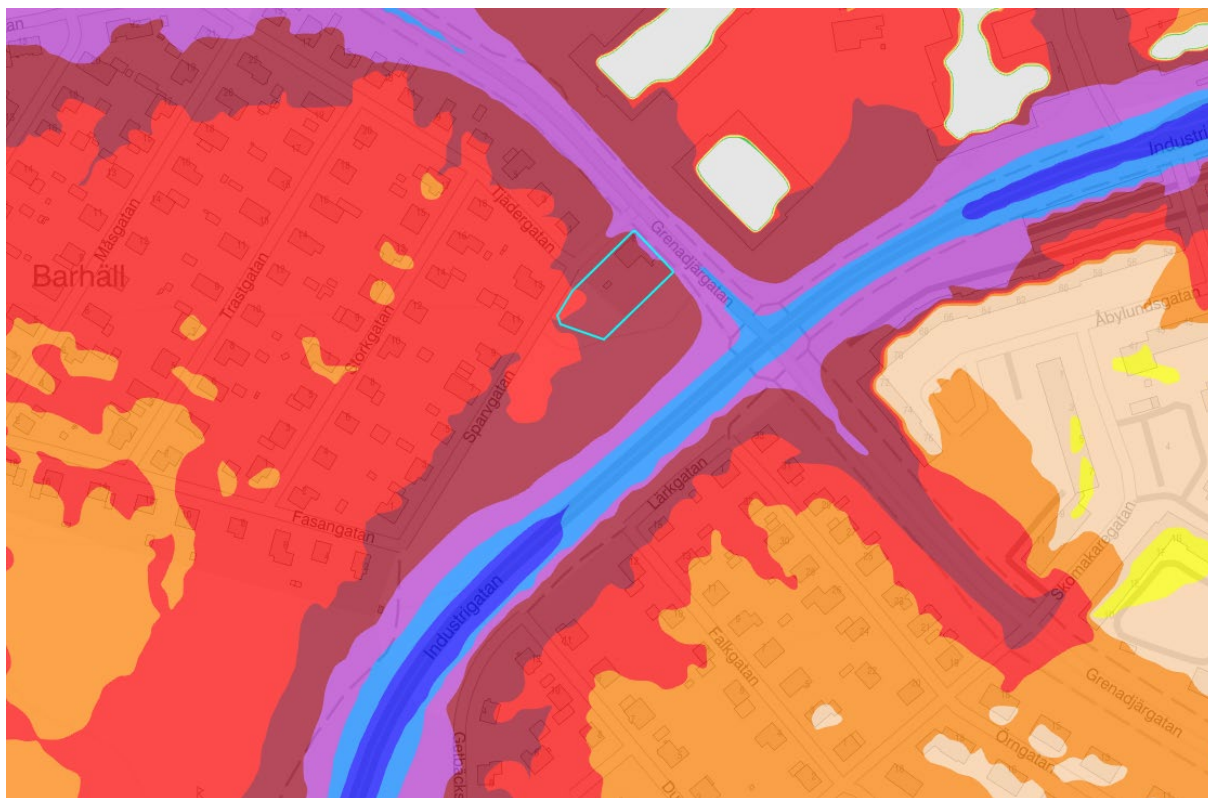
Kommunikationer

Oket 1 angörs från Sparvgatan. Parkering sker på innergården. Längs med Grenadjärgatan och fastighetens östra gräns går en gång- och cykelväg som klassas som cykellänk. Rakt genom fastigheten går också en gång- och cykelväg som leder vidare mot Tjädergatan. Denna gångväg var enligt illustrationer i gällande detaljplan tänkt att ledas om till utanför fastigheten, men så har inte skett.

Planområdet påverkas inte av Ostlänkens utbyggnad.

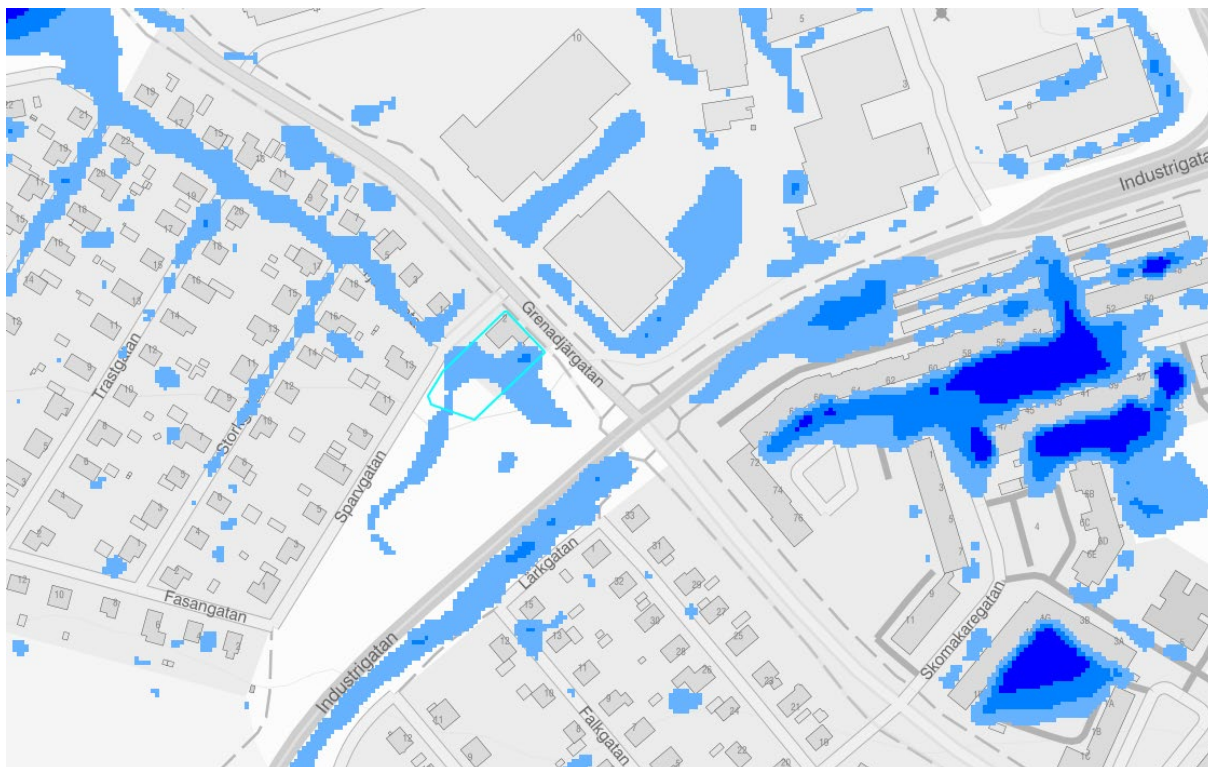
Allmänt

Det aktuella området ligger intill Industrigatan och Grenadjärsgatan som båda är högtrafikerade vägar. En schematisk bild över väg- och trafikbuller, se nedan, visar att befintliga bostäder och verksamheter är bullerstörda. En bullerutredning behöver tas fram för att avgöra hur mycket föreslaget planförslag påverkas av buller.



Kartunderlag som visar väg- och trafikbuller, schematiskt presenterat. Utdrag från Lingis web.

Vid ett 100-årsregn finns en liten risk att området kan bli delvis översvämmat, se kartutsnitt nedan. En dagvatten- och skyfallsutredning behöver tas fram inom ramen för planarbetet.

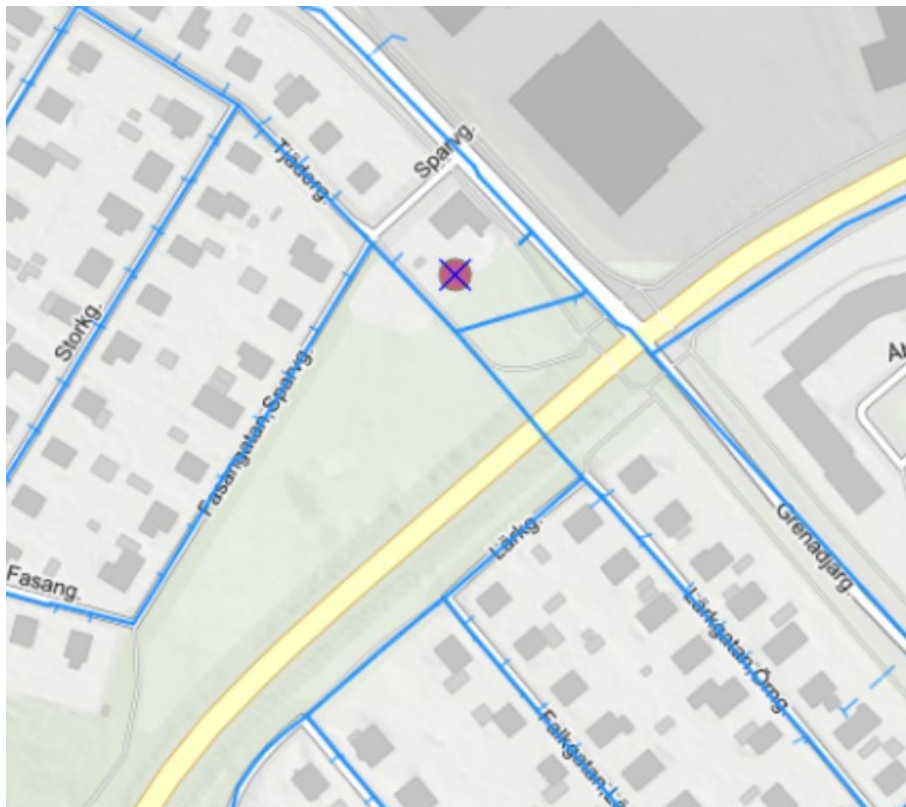


Kartunderlag som visar beräknade maximala översvämningsdjup vid 100-årsregn, schematiskt presenterat. Utdrag från Lingis web.

Investeringar för kommunen och dess bolag

Den nya markanvändningen bedöms i detta skede inte medföra några större investeringar för kommunen och dess bolag. Ledningar för el, spillvatten och vatten finns framdraget till befintliga byggnad inom fastigheten. Det finns gott om kapacitet för fjärrvärme. Så som läget ser ut när utredningen skrivs finns kapacitet för elnätet, men Tekniska Verken AB meddelar att detta får ses som en ögonblicksbild då stora förfrågningar om effekter finns över hela nätet. Vad gäller dricksvatten finns kapacitet, och så även spillvatten. Spillvattenledningen norr om fastigheten utnyttjas dock till sin maximala kapacitet med 60 nya bostäder enligt uppgifter från Tekniska Verken AB.

Samtliga frågor inom teknisk försörjning behöver utredas mer noggrant i detaljplanearbetet.



Karta över Oket 1 med ledningar i blått, utdrag från Lingis web.

Söder om fastigheten, i den gångväg som var tänkt att flyttas i gällande detaljplan, finns en vattenledning, dagvattenledning och en gasledning. Dessa behöver flyttas om ett större område än fastigheten Oket 1 ska bebyggas. Tekniska Verken AB bedömer att detta är möjligt att genomföra, men en noggrannare utredning behöver genomföras inom ramen för detaljplanen. Exploatören bekostar eventuella omläggningar av ledningar.

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.

Detaljplanearbetet kommer att utreda behovet av ny allmän plats i form av gator och torg inom detaljplaneområdet. Det kan också komma att krävas trafiksäkerhetshöjande eller på annat sätt standardhöjande insatser i intilliggande kommunala gator eller andra allmänna platser för att föreslagen bebyggelse ska kunna komma att genomföras. Huvudprincipen är att dessa insatser liksom kostnader för markåtkomst till fullo ska finansieras av exploatören

genom exploateringsbidrag, oavsett om investeringarna behöver göras inom eller i anslutning till detaljplaneområdet. Detta regleras genom exploateringsavtal. För mer information om hur Linköpings kommun arbetar med exploateringsavtal och exploateringsbidrag, se dokumentet *Riktlinjer för exploateringsavtal i Linköpings kommun* (antaget KF 2016-02-16 § 16).

Stadsplaneringsavdelningens bedömning

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

- Markanvändning, storlek på planområde och behov av vårdbostäder behöver tidigt utredas för att planarbetets inriktning ska kunna beslutas om.
- Koncept för gestaltning, placering, bebyggelsehöjd och utformning av bebyggelse. Det vill säga en arkitektonisk idé i relation till vad byggnaden bidrar med till stadsdelen. Konceptet ska även omfatta olika upplåtelse och boendeformer.
- Hur platsen skapar förutsättningar för trygghet och social hållbarhet, dvs att sätta människor och det sociala livet i fokus (utifrån olika målgruppers behov).
- Barnperspektiv vid utformning av mark och bebyggelse.
- De tillkommande bostädernas behov av skol- och förskoleplatser samt övriga kommunal service.
- Befintligt och framtida trafikbuller och eventuella åtgärder i/omkring nya bostäder.
- Befintliga naturvärden och eventuellt biotopskyddade träd.
- Befintlig byggnads kulturhistoriska betydelse

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.

Stadsplaneringsavdelningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till förtätning genom en detaljplan.

Stadsplaneringsavdelningen

Emelie Greiff