



Planbesked i Gottfridsberg för Flamman 2 m.fl.

Startbeslut

Förslag till beslut

1. Detaljplaneprovning i Gottfridsberg för Flamman 2 m.fl. får påbörjas.

Ärende

Fastighetsägaren Stångåstaden AB inkom 2017-06-26 med en förfrågan om planbesked för kvarteret Flamman. Det inlämnade förslaget skulle ge ett extra tillskott med cirka 200 lägenheter och lokaler i vissa delar av bottenvåningen. Deras ambition är att tillskapa studentlägenheter. Planförslaget är i linje med översiktsplanens intentioner för området. Förslaget skulle möjliggöra för fler att bo och studera i Linköping. Samhällsbyggnadsnämnden tog 2018-02-14 beslut om att planprovning i Gottfridsberg för Flamman 2 m.fl. ska tillåtas. Plankontoret gör nu bedömningen att detaljplaneprovningen ska påbörjas. De inkomna idéerna till planförslag är i linje med översiktsplanens intentioner. Detaljplanen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan och saknar större intresse för allmänheten. Planprovningen bedöms därmed kunna prövas med ett standardförfarande. Detaljplanen beräknas att vara antagen tidigast under andra halvåret 2020.

Beslutsunderlag:

Ansökan om planbesked för Flamman 2 m.fl.

Tjänsteskrivelsen

Utredning om planbesked i Gottfridsberg för Flamman 2 m.fl.



Bilden visar kvarteret Flamman och Lektorshagen som ansluter i väst.

Utredning

Föreslagen bebyggelses omfattning och utformning studeras vidare. Den arkitektoniska idén i projektet och vad projektet bidrar med i stadsdelen och i förlängningen staden ska tas fram under planprövningen. Befintlig bebyggelses kulturhistoriska värde behöver även utredas.

I tidigare detaljplaner för området har det berg i dager som finns i fastighetens östra del varit av stor betydelse för områdets karaktär. Berg i dager är ett fenomen som är sällsynt i flera av Linköpings stadsdelar och är därmed viktigt att bevara på de platser där det finns kvar på ett bra sätt.

Väster om kvarteret Flamman ligger Lektorshagen som är stadens äldsta naturpark. Parken har både kulturhistoriska, natur- och flera sociala värden. Lektorshagen är den äldsta naturparken i staden med kopplingar till det samtida egnahemsområdet. De sociala värdena är framförallt kopplade till naturupplevelsen. Den utgör även en viktig länk av ett grönt stråk som sträcker sig mellan centrala Linköping och Ryd. I anslutning till kvarteret Flamman finns flera funktioner som används flitigt idag såsom boulebana och lekplats. Mötet mellan Lektorshagen och planerad bebyggelse bör studeras vidare i samband med planprövningen.

I anslutning till kvarteret Flamman finns ett flertal äldre träd, framförallt tallar, samt rödlistade arter såsom talticka och reliktböck som kan komma att påverka placeringen av den nya bebyggelsen. Detta bör också studeras i planarbetet.

Förtätning inom Flamman bygger på att befintliga markparkeringar för bilar inom kvarteret tas bort och ersätts på ett annat ställe. Detta bör utredas i planprövningen.

Det finns även ett behov av att möjliggöra en plats för en återvinningsstation inom kvarteret. Detta bör också utredas.

Bedömning

Utifrån Plankontorets utredning behöver ett flertal frågor redas ut i samband med detaljplanprövningen. De handlar främst om att säkerställa bostadsändamålets lämplighet på platsen, med hänsyn till bland annat:

- Koncept för gestaltning, placering, bebyggelsehöjd och utformning av bebyggelse. Det vill säga hur en arkitektonisk idé i relation till byggnaden bidrar med till stadsdelen Gottfridsberg.
- Befintligt och framtida trafikbuller och eventuella åtgärder i/omkring nya bostäder.
- Befintliga naturvärden.
- Kulturmiljövärden, framför allt kopplade till befintliga bebyggelse i kvarteret Flamman.
- Mötet mellan Lektorshagen och dess funktioner och planerad bebyggelse.
- Mötet mellan planerad bebyggelse och Västanågatan.
- Plats för ny återvinningsstation inom området.

Också ett antal praktiska frågor behöver redas ut under detaljplanläggningen, såsom:

- Angöring
- Dagvattenhantering
- Geoteknik
- Parkering

Idéerna till planförslaget är i linje med översiktsplanens intentioner. Det finns även ett behov av att tillskapa fler studentbostäder för att möjliggöra för fler studerande att bo i Linköping och studera på Linköpings universitet.

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

Tid

En ny detaljplan förväntas prövas med standard planförfarande. Arbetet bedöms inledas första halvåret 2019 och kunna vara slutfört till tidigast andra halvåret 2020.

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 planeprövningen inleds. Ändrade förutsättningar kan medföra att tidsbedömningen ändras.

Jämställdhet

Ett ökat antal bostäder skapar möjlighet för fler boende i området. Fler boende bidrar till fler rörelser. Fler människor som ser och rör sig i en stadsdel kan upplevas som en ökad trygghet. Det inkomna förslaget skulle därmed kunna tänkas bidra till att området och Lektorshagen upplevs mer tryggt. Genom att ha lokaler på bottenvåningen skulle även känslan av att fler ser varandra öka och därmed även den upplevda tryggheten i den delen av Lektorshagen.

Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Stångåstaden AB