



Detaljplan i Ekkällan för kvarteret Ellipsen 7 m fl.

Beslut om samråd

Förslag till beslut

1. Detaljplan i Ekkällan för kvarteret Ellipsen 7 m.fl. får bli föremål för samråd.

Ärende

Planens syfte är att möjliggöra ny bebyggelse för förskola och bostäder för studenter i ett centralt läge. Planens syfte är också att skydda och möjliggöra användning av befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom planområdet. Förslaget är förenligt med Utvecklingsplan för Linköpings innerstad där området pekats ut för strukturell förnyelse.

Detaljplanen medger en förskola med ca 120 platser samt ca 50 studentbostäder. De byggnader som bedömts ha ett stort kulturhistoriskt värde skyddas i planen genom skyddsbestämmelser och rivningsförbud.

Området utgör en del av ett viktigt grönt stråk från Trädgårdsföreningen till eklandskapet Tinnerö. Det har därför varit en viktig utgångspunkt i planarbetet att åstadkomma ett bilfritt parkområde mellan Trädgårdsföreningen och Magistratshagen för att stärka det fysiska och visuella sambandet mellan parkerna.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse - Detaljplan i Ekkällan för Ellipsen 7 m fl
Plankarta - Detaljplan i Ekkällan för Ellipsen 7 m fl
Planbeskrivning - Detaljplan i Ekkällan för Ellipsen 7 m fl

Bakgrund

Detaljplanen har initierats av Lejonfastigheter då det finns ett behov av att utöka befintlig förskola på Ellipsen 7. Detta beror bland annat på att det byggs nya bostäder centralt, såsom på kvarteret Eddan. För att utnyttja marken effektivt i ett centralt läge har förskolan kombineras med bostäder, förslagsvis för studenter. Även plansituationen för Backaberg ses över och för att skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och för att möjliggöra en bredare användning av området.



Planområde samt volymstudie av bebyggelse. Det högre bostadshuset till häger och förskolan placerad mellan bostadshus och befintlig förskola.

Den aktuella platsen har speciella förutsättningar då den har höga naturvärden och utgör ett viktigt grönt stråk i staden. I området finns också bebyggelse med stora kulturhistoriska värden. Marken är mycket kuperad och det finns också flera uppvuxna träd. Området är svårt att nå med bil/transport. Det finns dock förutsättningar att bli en bra skol- och bostadsmiljö med den centrala placeringen och närheten till parker. Platsen ställer krav på byggnader med hög arkitektonisk kvalitet, vilka kan samverka och bidra till omgivningen.

Planen innebär att den befintliga förskolan bevaras och en ny förskola ansluter till den befintliga. Byggnaden placeras utmed gränsen till Backaberg för att åstadkomma en skyddad gård med god ljudmiljö. Förskolan kan byggas i två våningar samt ha en suterrängvåning mot Lasarettsgatan. En del av den befintliga parkmarken tas i anspråk för att lösa behovet av skolgård. Byggnad och skolgård är dimensionerade för ca 120 platser. Den befintliga förskolan ges rivningsförbud.

Den nya förskolan sammanbyggs med ett bostadshus. Bostadshuset placeras på en låg och plan del av området. Bostadshuset har en volym som överensstämmer med de närmsta bostadshusen i Stolplyckan. Byggnaden föreslås delas upp i volymer med tre olika våningshöjder där den högsta delen är sex våningar samt en suterrängvåning. Även byggnadens höjd kommer att korrespondera med intilliggande bostadshus, byggnaden blir högre i antalet meter men ligger på en lägre marknivå.

Backaberg föreslås få en bred användning. Ändamålet i planen anges till centrum, bostad och rekreation. I första hand avses att området ska rymma

någon verksamhet, skulle detta inte vara möjligt kan bostad anordnas. Området ska fortsatt vara tillgängligt för allmänheten att röra sig i. Hela området och samtliga byggnader bedöms ha stort kulturhistoriskt värde då det visar på en bevarad utkantsbebyggelse som är ovanlig idag. Byggnader ges rivningsförbud och även skydds- och varsamhetsbestämmelser. Idag är området dåligt underhållet och i stort behov av renovering. Det är förväntat att byggnaderna förses med vatten, avlopp, el och värme för att öka möjligheterna till användningen. Mindre komplementbyggnader tillåts också.

Det aktuella området är en viktig del av det gröna stråket från Trädgårdsföreningen och mot Tinnerö. Det har därför varit en central utgångspunkt i planarbetet att sträva efter att bibehålla och stärka de gröna sambanden. Detta sker genom att en entréplats till parken/Magistratshagen med grönska föreslås mitt emot Trädgårdsföreningens entré, de nya byggnaderna placeras med hänsyn till platsens förutsättningar, områdets inre är bilfritt och Backaberg med sin trädgård och uppvuxna träd bevaras i stort sett som det är.

Jämställdhet

Utformningen av fysiska miljöer påverkar människors beteende och upplevda trygghet. Detaljplanen innebär inte några åtgärder som medvetet ger olika förutsättningar för kvinnor och män eller pojkar och flickor. Förslaget innebär att fler förskoleplatser kan åstadkommas centralt i staden. Detta gör att fler kan lämna och hämta sina barn i närheten av sin bostad och att detta då kan ske utan tillgång till bil, vilket kan bidra till lika förutsättningar för män och kvinnor. Studentbostäderna bidrar till att fler typer av bostäder tillkommer, vilket gynnar både män och kvinnor. Funktionerna kommer att ha närhet till stadens utbud av bland annat service och kollektivtrafik, vilket gör det lättare för att alla att få ihop ett fungerande vardagsliv.

Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Lejonfastigheter AB
AB Stångåstaden
Kulturfastigheter i Linköping AB