



Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen  
Plankontoret  
Freja Råberg

2020-02-14

Dnr SBN 2019-461

Samhällsbyggnadsnämnden

## **Planbesked i Gottfridsberg för Flodhästen 17**

### **Beslut om planbesked**

#### **Förslag till beslut**

1. Detaljplaneprovning i Gottfridsberg för Flodhästen 17 tillåts.

#### **Ärende**

Fastighetsägaren Fastighets AB L E Lundberg inkom 2020-06-25 med en ansökan om planbesked för Flodhästen 17 i Gottfridsberg. Exploatören önskar bygga cirka 19 lägenheter i form av ett flerbostadshus inom befintlig bebyggelsestruktur. Exploatören önskar bygga ett flerbostadshus i 5-6 våningar och ett källarplan. Enligt förslag i planansökan varierar storleken på lägenheterna från 1-4 rum och kök.

Det aktuella kvarteret ligger inom innerstaden enligt Utvecklingsplan för Linköpings innerstad (2016) och Arkitekturprogram för Linköpings innerstad (2017). Den miljö som ska eftersträvas beskrivs som tät, effektiv, trivsam och spännande med gator och torg kantade av lokaler med olika verksamheter. Projektet ska ha en tydlig arkitektonisk idé och bidra till staden som helhet och samspela med närliggande omgivning. Viktiga utredningsaspekter i samband med planprovningen är bland annat att utveckla en tydlig stadsbyggnadsidé, utformning av innergård för utomhusvistelse, parkering, in- och utfart, dagvattenhantering, buller, hänsyn till höga kulturmiljövärden, avfallshantering och behov av förskoleplatser.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att en detaljplaneprovning i Gottfridsberg för Flodhästen 17 tillåts.

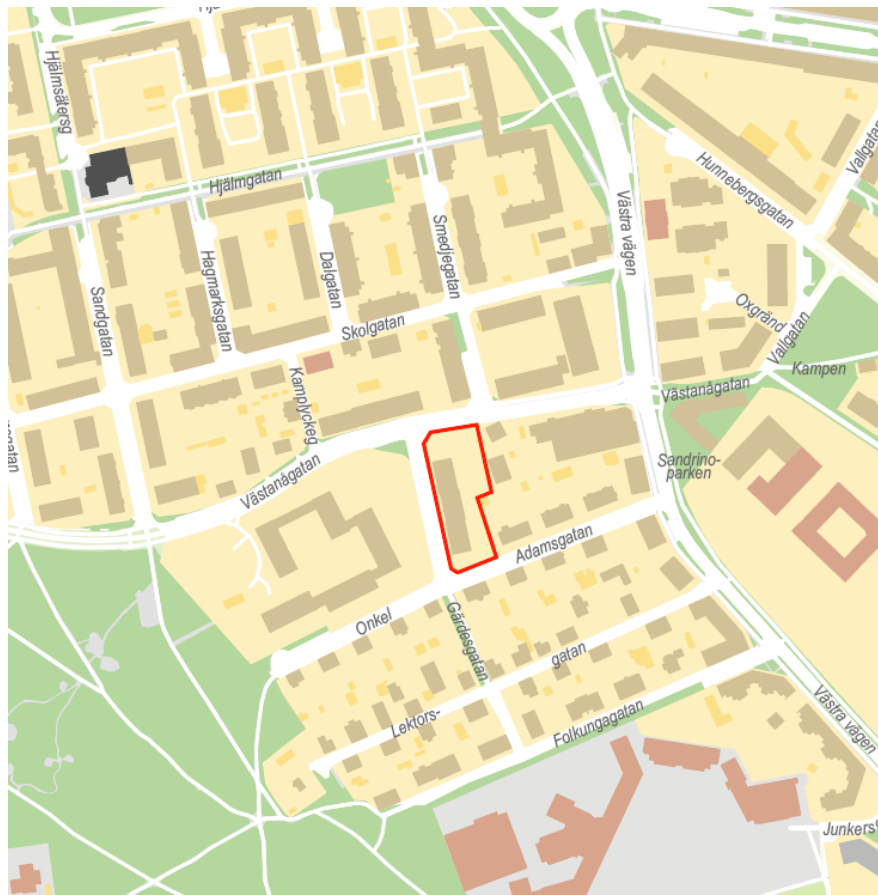
---

#### Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Planbesked i Gottfridsberg för Flodhästen 17 – beslut om planbesked  
Planbesked Flodhästen 17 Utredning – beslut om planbesked  
Ansökan om planbesked, Flodhästen 17  
Ansökan om planbesked, Flodhästen 17 komplettering  
Ansökan om planbesked, Flodhästen 17 skiss

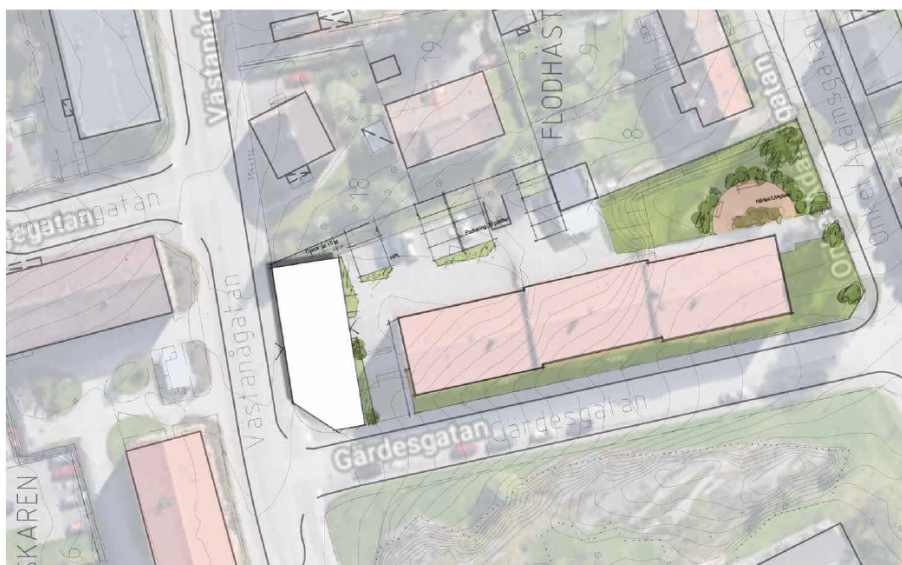
## Bakgrund

Fastighetsägaren Fastighets AB L E Lundberg inkom 2020-06-25 med ansökan om planbesked för Flodhästen 17 i Gottfridsberg.



*Aktuell fastighet är markerad med rött.*

Exploatören önskar bygga ett flerbostadshus i 5-6 våningar och ett källarplan. Cirka 19 lägenheter möjliggörs enligt förslag i planansökan där storleken varierar från 1-4 rum och kök. Befintligt och tillkommande behov av bilparkeringsplatser föreslås ordnas i garage och gårdsparkering inom fastigheten Flodhästen samt genom samordning med kvarteret Forskaren där det finns parkeringsgarage. Cykelparkeringar föreslås ordnas delvis i källarplan och på innergården.



Övergripande situationsplan där vit form illustrerar föreslagen byggnad (bild Sonark Arkitektkontor AB).



Vy från söder (bild Sonark Arkitektkontor AB).



*Vy från väster (bild Sonark Arkitektkontor AB).*



*Vy från väster (bild Sonark Arkitektkontor AB).*



*Inspirationsbilder (bild Sonark Arkitektkontor AB).*

## Utredning

Med anledning av Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens utredning och bedömning rekommenderas följande frågor bli särskilt viktiga att utreda under arbetet med detaljplanen:

- Utformning. I kommande planarbete behöver den arkitektoniska idén utvecklas i samspel med och i förhållande till sin närmaste omgivning både inom och i anslutning till fastigheten. Ny bebyggelses placering, volym, omfattning och gestaltning är viktigt att studera i tidigt skede. Mötet med Gärdesgatan och Västanågatan är extra viktigt.
- Kulturmiljö. Ny bebyggelse ska visa hänsyn till kulturhistoriskt värdefull bostadsbyggnad nordost om aktuellt planområde. Volym, placering och utformning är därmed viktigt att studera ur kulturmiljöperspektiv.
- Innergård och utomhusvistelse. För att säkerställa en god boendemiljö inom Flodhästen 17 är det viktigt att innergården ska möjliggöra för utomhusvistelse inom fastigheten. Detta behöver redovisas och säkerställas i en kommande planprövning.
- Trafik. Parkeringsutredning behöver tas fram för att utreda befintligt och tillkommande behov. För att skapa förutsättningar för en bra boendemiljö med utomhusvistelse bör nytt och befintligt behov av bilparkering ordnas inom ny bebyggelse alternativt genom samordning eller parkeringsköp enligt kommunens riktlinjer för parkering. Angöring till planområdet bör studeras i tidigt skede för att säkerställa en säker trafiksituation.
- Dagvatten. Planförslaget kommer att innebära en större andel hårdgjord yta vilket innebär att både vattenansamling inom fastigheten och flödesstråk i ett större geografiskt område kan komma att påverkas. Dagvattensituationen, påverkan på omgivningen och dagvattenhanteringsåtgärder kommer därför att bli viktigt att studera.
- Buller. Enligt kommunens tidigare bullerberäkningar uppgår den ekvivalenta ljudnivån till 60-65 dBA närmast Västanågatan i norr. Trafikbuller och eventuella krav på utformning av ny bebyggelse bör utredas.
- Teknisk försörjning. I kommande planarbete är det viktigt att utreda hur förutsättningar för en god avfallshantering kan säkerställas i detaljplanen.
- De tillkommande bostädernas behov av skol- och förskoleplatser samt övriga kommunal service.

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.

### **Bedömning**

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till förtätning av bostäder genom en detaljplan. Ansökan om förtätning är i linje med kommunens strategiska riktlinjer för området i översiktsplanen. Inga motstående allmänna och enskilda intressen i enlighet med plan- och bygglagen 2 kap. bedöms som inte går att förena i detta skede. Planarbetet bedöms kunna genomföras med ett standardförfarande. Exploatören bekostar detaljplanen och därtill nödvändiga utredningar. Ramavtal upprättas i samband med startbeslut.

Princip för projektets arkitektoniska idé, samspel med omgivningen och bidrag till stadsdelen behöver utvecklas i kommande planarbete. Byggnadens placering, volym och utformning behöver studeras och utvecklas ytterligare.

### **Tid**

En ny detaljplan förväntas prövas med standard planförfarande. Arbetet bedöms inledas år 2023 och kunna vara slutfört till tidigast andra halvåret 2024.

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 planprövningen inleds. Ändrade förutsättningar kan medföra att tidsbedömningen ändras.

### **Jämställdhet**

Det finns förutsättningar för att skapa fysiska strukturer som kan bidra till jämställdhet. I planarbetet är det viktigt att planera för alla oavsett bakgrund och egenskaper både i fysisk struktur inom planområdet och i planprocessen.

### **Upplysning**

Beslutet att godkänna att en ny detaljplan prövas innebär att kommunen bedömer att det är befogat att pröva förslaget. Planbeskedet föregriper inte den detaljplaneprocess då förslagets lämplighet och genomförbarhet slutligt prövas. I den processen kan förslaget behöva justeras eller planarbetet avbrytas.

Ett ramavtal ska tecknas mellan kommunen och den sökanden innan planprövning kan påbörjas. I avtalet regleras fördelningen av planarbetets kostnader.

Ett planbesked kan enligt 13 kap. 2§ plan- och bygglagen (2010:900) inte överklagas.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen  
Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:  
Fastighets AB LE Lundberg