



Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Plankontoret
Freja Råberg

2020-05-30

Dnr SBN 2017-527

Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplan i Gottfridsberg för Flamman 2 m. fl.

Beslut om granskning

Förslag till beslut

1. Detaljplan i Gottfridsberg för Flamman 2 m.fl. får bli föremål för granskning.
2. Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken antas inte uppstå till följd av detaljplan i Gottfridsberg för Flamman 2 m.fl.
3. Exploateringskalkyl för detaljplan i Gottfridsberg för Flamman 2 m.fl. godkänns.

Ärende

Planområdet omfattar fastigheten Flamman 2 och del av Gottfridsberg 1:1 som ligger i Gottfridsberg. Det avgränsas av Lektorshagen i väst, Västanågatan i nord, Gärdesgatan i öst och Onkel Adams gata i söder. Flamman 2 ägs av det kommunala bostadsbolaget Studentbostäder i Linköping AB.

Detaljplanen möjliggör cirka 150 nya bostäder inom Flamman 2 och centrumverksamheter i bottenplan. Planen medger en bebyggelse som med sin volym, kvartersform och utformning samspelar med befintlig inom planområdet. Ny bebyggelse föreslås i fyra våningar. Befintlig bebyggelse skyddas med varsamhetsbestämmelse och mot rivning. Samtidigt som tillkommande bebyggelse ska samspela med befintlig ska den även genom sin utformning bidra till ett nytt uttryck. Hänsyn har tagits till områdets förutsättningar och till befintlig bebyggelses kulturhistoriska värden samt till de naturvärden som finns inom och i anslutning till planområdet. Innergården får inte förses med markparkeringsplatser för bilar med undantag för parkering för personer med funktionsvariationer. Ny bebyggelse ska utföras så att värdefulla tallar och ekar som skyddas inte påverkas negativt.

Under planarbetets gång har följande frågor varit extra viktiga:

- Ett samspel med den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljön
- Möjligheten att bevara tallar och ekar med höga naturvärden

- En lämplig fördröjning och rening av dagvatten inom och i anslutning till fastigheten.

Läs mer om samtliga förutsättningar i planbeskrivningen.

Detaljplanen är förenlig med *Översiktsplan för staden Linköping* från 2010 samt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i miljöbalkens 6 kap med beaktande av miljöbedömningsförordningen och dess bilaga (SFS 2017:966)). Detaljplanen föreslås bli föremål för granskning.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Detaljplan Flamman 2 m.fl. – beslut om granskning

Detaljplan Flamman 2 m.fl. Planbeskrivning – beslut om granskning

Detaljplan Flamman 2 m.fl. Plankarta A1 – beslut om granskning

Detaljplan Flamman 2 m.fl. Samrådsredogörelse – beslut om granskning

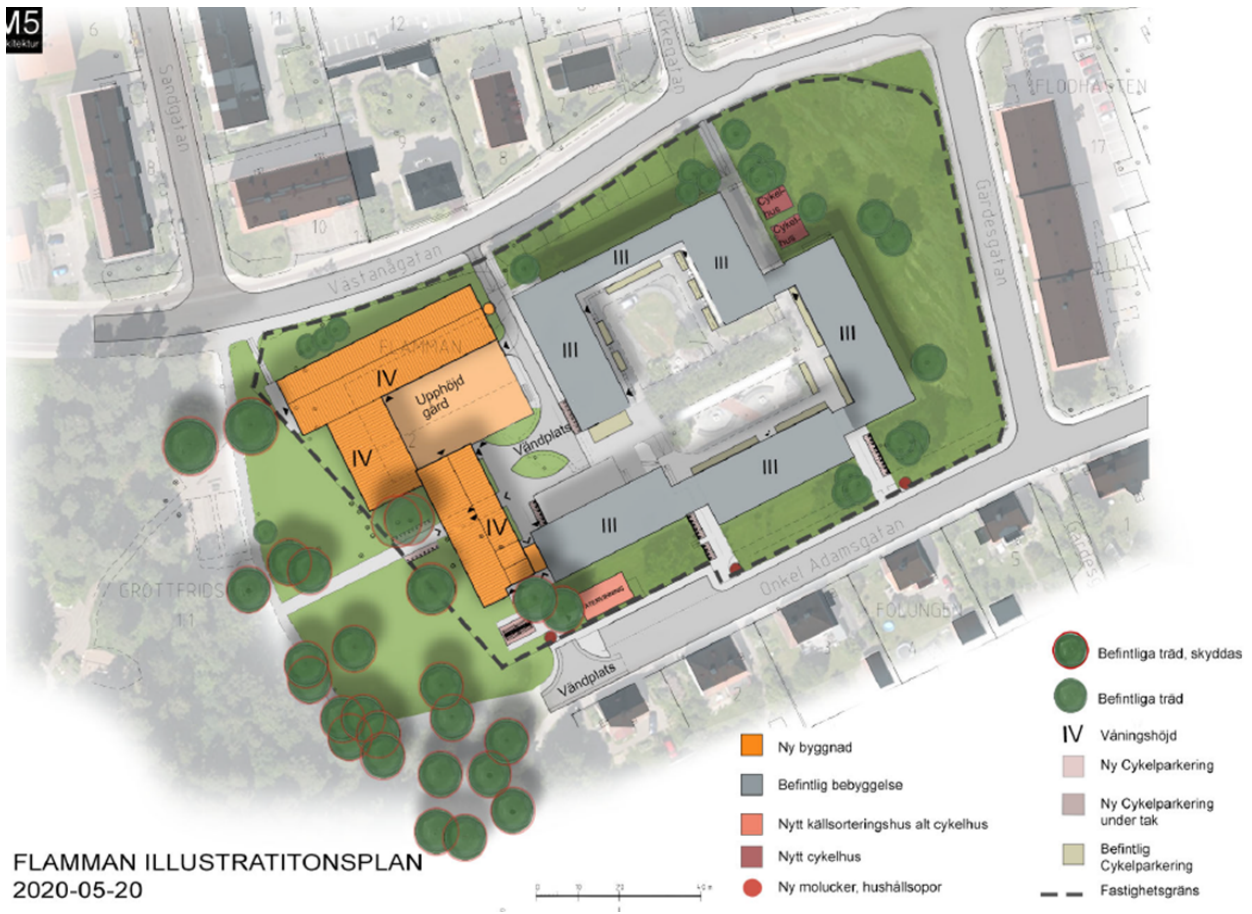
Bakgrund

Fastighetsägaren Studentbostäder i Linköping AB (Studentbostäder AB) ansökte 2017-06-26 om planläggning för fastigheten Flamman 2. Det inlämnade förslaget skulle innebära ett extra tillskott av lägenheter centralt i Linköping. Ambitionen är att bygga studentlägenheter. Kvarteret Flamman är idag ett studentområde som ligger i stadsdelen Gottfridsberg. Det ligger väster om innerstaden och i anslutning till parken Lektorshagen. Byggnaderna är speciellt utpekade i kommunens byggnadsinventering som byggnader av betydande kulturhistoriskt värde. Planförfrågans innehåll följer kommunens översiktsplans intentioner. I kommunens översiktsplan anges förtätning för aktuellt område. Det finns ett behov av att tillskapa fler studentbostäder för att möjliggöra för fler studerande att bo i Linköping och studera på Linköpings universitet. Samhällsbyggnadsnämnden fattade 2019-02-13 att planprovning skulle påbörjas (startbeslut) för Flamman 2 m.fl.

Samråd genomfördes under tiden 22/10 – 26/11 2019. Allmänt informationsmöte och Öppet hus ordnades 12/11 2019 i Folkungaskolans matsal. Totalt kom 12 personer som bor i anslutning till planområdet. De frågor som främst diskuterades var oro över ökade störningar från fler studenter i området och ett ökat antal transporter. Även utformningen och användningen av marken i anslutning till Onkel Adams gata diskuterades. Sammanlagt har 10 yttranden inkommit till kommunen. Planhandlingarna har kompletterats efter samrådet enligt nedan.

- Antalet bilparkeringar har reducerats ytterligare. Samtliga bilparkeringar inom fastigheten ordnas inom ny byggnad och resterande samordnas inom det närliggande kvarteret Flodhästen.
- Antalet cykelparkeringar har reducerats mot att mobilitetsåtgärder i form av exempelvis cykelverkstad och lådcykelpool har införts. På så sätt har antalet och storleken på cykelförråden minskat.
- Cykelförråd har omlokiserats för att minska upplevelsen av en baksida mot Onkel Adams gata.
- Byggnadshöjderna för ny bebyggelse har ändrats från 3-5 våningar och en indragen våning till 4 våningar jämt över.
- Utifrån skyfallskarteringen har förprojektering för omhändertagande av dagvatten gjorts inom och i anslutning till fastigheten till följd av exploateringen. Planbeskrivningen och plankartan har kompletterats.
- Planbeskrivningen har kompletterats avseende planförslagets påverkan på byggnader av kulturhistoriskt värde i närområde.
- Ytterligare redaktionella justeringar har gjorts i planhandlingarna.

Dessa ändringar är relativt små och strider inte mot detaljplanens syfte och grundidé och bedöms inte föranleda någon nytt samråd.



Illustrationsplan. (M5 arkitektur).



Perspektiv från nordöst.



Vy från sydväst, Lektorshagen. Ny bebyggelse illustreras i vitt och befintlig i grått. (M5 arkitektur).



Volymstudie från innergården som möjliggörs i detaljplanen för Flamman 2. Till höger ses garaget där lokaler placeras mot innergården (M5 arkitektur).

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen innebär att byggrätten inom Flamman 2 ökar i den omfattningen att ytterligare ca 150 lägenheter kan byggas inom fastigheten utan att någon ytterligare mark behöver köpas till. För fastighetsägaren Studentbostäder i Linköping medför den utökade byggrätten att värdet på fastigheten ökar.

Framtagandet av detaljplanen tagit resurser i anspråk från Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen. Vid genomförandet av detaljplanen kommer kommunala investeringar krävas genom sänkning av parkmark för att möjliggöra fördröjning av dagvatten, anläggande av ny angöring från Västanågatan samt ombyggnad av vändplanen på Onkel Adamsgatan. Kommunens samtliga kostnader för framtagande av detaljplan och utgifter för

investeringar ersätts av Studentbostäder i Linköping genom reglering i exploateringsavtal. Projektkalkylen kommer därmed att gå jämt upp.

Jämställdhet

Planområdet ligger i stadsdelen Gottfridsberg, vilket anses som relativt centralt i Linköping. I hela Gottfridsberg bor cirka 8170 invånare (2018). Snittåldern är cirka 40 år. Den övervägande bostadsformen är hyresrätt. Personer med eftergymnasial utbildning i åldern 20-64 år är cirka 38 %. Inom fastigheten finns idag cirka 300 hyreslägenheter för studenter. Dessa utgörs övervägande av 1 rum och kök men det finns även 2 och 3 rum och kök. Detaljplanen möjliggör för ytterligare lägenheter inom Gottfridsberg, vilket kommer att fortsätta öka den idag övervägande boendeformen lägenheter. Ambitionen är att tillföra ytterligare hyreslägenheter för studenter vilket kommer att möjliggöra för fler personer med eftergymnasial utbildning att bo i stadsdelen.

Planområdet har goda förutsättningar för att skapa ett jämställt vardagsliv. Närheten som finns i planområdet och mellan stadens olika funktioner, såsom bostäder, arbetsplatser, service och kollektivtrafik underlättar för att alla ska ha goda förutsättningar att få ihop ett fungerande vardagsliv. Detta är en viktig aspekt ur jämställdhets- och mångfaldhetssynpunkt. Stadsplaneringen ska främja god tillgänglighet för alla. Detta oavsett om man har bil, åker kollektivt, går eller cyklar. Transportlänkarna utgör en grund för en befolkning med olika förutsättningar att ta sig fram i stadslandskapet.

Närheten till rekreation och aktivitet i Lektorshagen är också en förutsättning som möjliggör för ett jämställt liv. En planering med många olika gröna ytor inom närområdet är en viktig aspekt i att skapa en hållbar stadsdel då det möjliggör för återhämtning, rörelse och sociala möten.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Studentbostäder i Linköping AB