



Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen  
Plankontoret  
Ylva Bengtsson

2020-08-26

Dnr SBN 2019-819

Samhällsbyggnadsnämnden

## **Planbesked i Gottfridsberg för Flaggan 1**

### **Beslut om planbesked**

#### **Förslag till beslut**

1. Detaljplaneprovning i Gottfridsberg för Flaggan 1 tillåts.

#### **Ärende**

Fastighetsägaren TP Fastigheter i Linköping AB har 2019-12-12 inkommit med begäran om ny detaljplan för fastigheten Flaggan 1. Fastighetsägaren vill ge förutsättningar för bostadsbebyggelse på fastigheten och därmed ersätta den butiklokal som nu finns på fastigheten.

Förslaget innebär att i princip hela fastigheten bebyggs. Byggnaden föreslås delas upp i två volymer med lokaler i bottenvåningen. Det blir vid en planprovning viktigt att förhålla sig till förutsättningar på platsen som innebär en förtätning i en befintlig bostadsmiljö och med griftegården på nära avstånd. Byggnadshöjd och skala ska ta sin utgångspunkt i den omgivande bebyggelsen där det nybyggda bostadshuset Valla Berså med sina fem våningar kan fungera som ett riktmärke.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att en detaljplaneprovning tillåts.

---

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Planbesked Flaggan 1 – beslut om planbesked

Planbesked Flaggan 1 Utredning – beslut om planbesked

Ansökan planbesked Flaggan 1

## Bakgrund

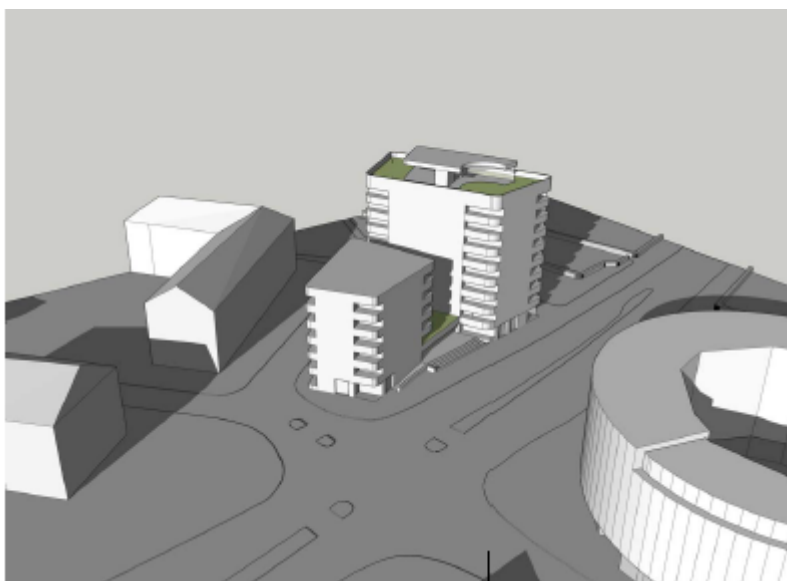
Fastighetsägaren TP Fastigheter i Linköping AB har den 12 december 2019 inkommit med begäran om ny detaljplan för fastigheten Flaggan 1. Fastigheten är idag bebyggd med en byggnad i en våning vilken inrymmer kontor och butikslokal (Dialect). Fastighetsägaren vill ge förutsättningar för en större och högre byggnad för bostadsändamål.

Fastigheten ligger utmed Malmslättsvägen och mitt emot det relativt nybyggda bostadshuset Valla Berså. De närliggande kvarteren utgör till övervägande del flerbostadshus uppförda i mitten av 1900-talet, vilka till större delen är i tre till fyra våningar. Fastigheten ligger nära griftegårdens norra del. Mellan fastigheten Flaggan 1 och griftegården äger kommunen marken.



*Bild. Fastigheten är belägen utmed Malmslättsvägen och mitt emot Valla Berså.*

Förslaget från sökanden bygger på att i princip hela fastigheten bebyggs. Byggnaden delas upp i två volymer med olika höjd. De två volymerna fångar upp platsens riktningar genom sin placering i förhållande till omgivningarna. Sökanden inkom först med ett förslag där den högsta volymen var 16 våningar och den lägre 6 våningar men har efter diskussioner med Plankontoret justerat förslaget. Förslaget i nedanstående skiss är 6 och 9 våningar. Plankontoret har i diskussionerna med sökanden framfört att kontorets bedömning är att byggnadshöjden ska ansluta till omgivande bebyggelse och där det nybyggda bostadshuset Valla Berså (5 våningar) kan tjäna som riktmärke för höjden.



*Bild. Volymstudie, förslag från sökanden. Enligt förslaget är den främre byggnaden 6 våningar och den bakre 9 våningar. Till höger i bilden Valla Berså som är 5 våningar.*

## Utredning

Den aktuella fastigheten överensstämmer med översiktsplanen och ligger inom den utökade innerstaden enligt det tematiska tillägget till översiktsplanen, *Utvecklingsplan för Linköpings innerstad*. Ny bebyggelse ska därmed i möjligaste mån bidra till ”Mer och bättre innerstad”. Fastigheten ligger utmed ett strategiskt stråk utpekat för ”strukturell förnyelse”.

Projektet ska förhålla sig till principer och inriktningar i Arkitekturprogram för Linköpings innerstad. Viktiga aspekter att beakta rörande gestaltningen är byggnadshöjd/skala, bottenvåningar med lokaler och entréer samt kulturmiljövärden och stadssiluett.

- Följande utredningar kan komma att behövas tas fram i projektet:
- Gestaltning och arkitektonisk idé
- Utemiljö, parkering och angöring
- Kulturmiljövärden
- Naturvärden
- Trafikbuller och luftmiljö
- Geoteknik
- Förorenad mark
- Dagvatten- och skyfallshantering

## Bedömning

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslaget om bostadsbebyggelse på Flaggan 1 genom en detaljplan. Förslaget stämmer överens med intentionerna i gällande översiktsplan och det tematiska tillägget om innerstadens utveckling där

Malmslättsvägen är utpekad som ett strategiskt stråk. Bedömningen är att det är viktigt att förhålla sig till platsens förutsättningar som innebär en förtätning i en befintlig bostadsmiljö och med griftegården på nära avstånd. Förvaltningens bedömning är att byggnadshöjd och skala ska ta sin utgångspunkt i den omgivande bebyggelsen och där det nybyggda bostadshuset Valla Berså med sina fem våningar kan fungera som ett riktmärke.

### **Tid**

En ny detaljplan förväntas prövas med utökat standardförfarande. Arbetet bedöms inledas år 2023 och kunna vara slutfört till tidigast under år 2024.

Tiden för planens slutförande baseras på uppskattad tid för planförfarandet och var i prioriteringsordningen ärendet placeras. En förutsättning för att tidplanen ska kunna hållas är att intressenten medverkar aktivt när planprövningen inleds. Ändrade förutsättningar kan medföra att tidsbedömningen ändras.

### **Jämställdhet**

Projektet innebär att centralt belägna bostäder möjliggörs vilket bedöms gynna såväl kvinnor som män. Centralt belägna bostäder kan innebära att fler kan använda cykel och kollektiva färdmedel vilket är positivt för såväl kvinnor som män.

### **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 förslaget 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:  
TP Fastigheter i Linköping AB  
Peter Nilsson, Team projektpartner