

Utredning om planbesked i Vasastaden för Aktören 1 m.fl.



Underlag till beslut i samhällsbyggnadsnämnden

Datum: 2023-10-04

Diarienummer: SBN 2023-461



Linköping

Denna utredning tas fram som ett underlag till samhällsbyggnadsnämndens beslut om ansökt planbesked. Utredningen ska även användas som underlag inför eventuell fortsatt planläggning för berört område, men är inte ett juridiskt bindande dokument.

Bakgrund

Stångåstaden har 2023-06-21 inkommit med en begäran om planbesked i Vasastaden för fastigheterna Aktören 1, Akrobaten 1, Adjutanten 1, Arvtagaren 1 och Astrologen 1. Fastigheterna ligger ca 700 meter från Linköpings innerstad.

Området är beläget längs med Danmarksgatan och består idag av fem kvarter med byggnader från 50-talet i 3-4 våningar med inredd vind. Byggnaderna är placerade i en L-form runt en gemensam bostadsgård per kvarter. Parkering tillhörande bostäderna består främst av markparkering längs med gatan eller intill gården.



Fastigheterna Aktören 1, Akrobaten 1, Adjutanten 1, Arvtagaren 1 och Astrologen 1 markerade i rött.

Planansökan

Stångåstaden önskar komplettera befintlig bebyggelse med ytterligare fem hus, en ny byggnad per befintligt kvarter. Sammanlagt skulle detta innebära ca 100 nya lägenheter.



Bild på modell över Stångåstadens förslag. Förslag till nya byggnader syns i orange.

Gällande planer och planeringsunderlag

Översiktsplan för staden (2010): Området är utpekad som befintlig tät stadsbebyggelse med blandad användning för bostäder, kontor och handel.



Urklipp från Översiktsplan för Staden

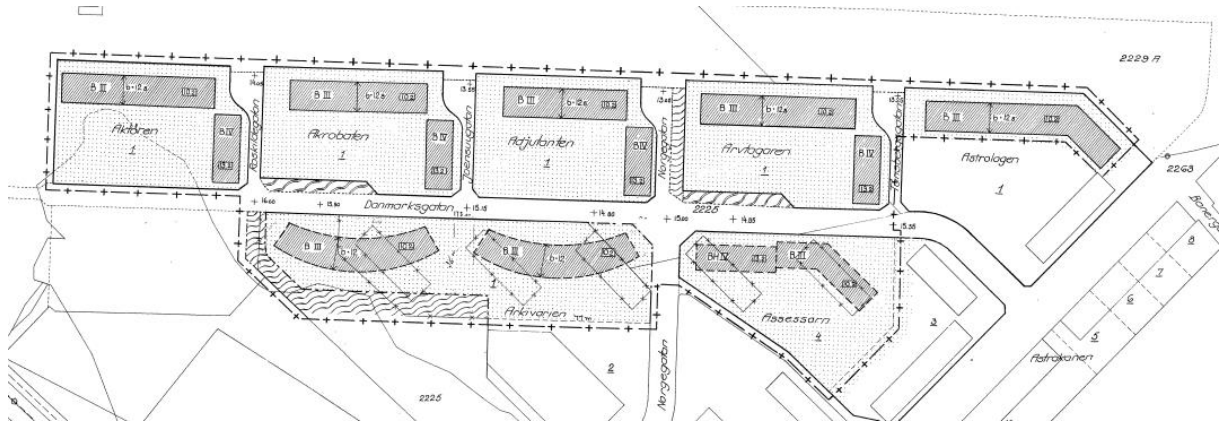
Utvecklingsplan för Linköpings innerstad (2016): Det aktuella området ligger inom Innerstaden enligt Utvecklingsplan för Linköpings innerstad. Ny bebyggelse ska därmed i möjligaste mån bidra till "Mer och bättre innerstad". Kvarteret ligger inom ett område som anges som strukturell förnyelse, samt intill två områden som är utpekade som samlad omvandling, Lingvallen och Övre Vasastaden.

Arkitekturprogram för Linköpings innerstad (2017): Även Arkitekturprogram för Linköpings innerstad gäller för kvarteret. Det innebär att följande frågeställningar ska utredas i kommande planarbete och ligga till grund för utformningen av eventuell bebyggelse:

- hur projektet bidrar till staden som helhet
- hur projektet samspelar med sin omgivning
- projektets arkitektoniska idé

Stadsplan 137, förslag till ändring av stadsplan för kv. Adjutanten m.m.: Stadsplanen tillåter bostäder i 3-4 våningar samt lokaler för handelsändamål och garage där

byggnadsnämnden prövar lämpligt. Till stadsplanen finns tomtindelningar för vardera fastighet.



Urklipp från stadsplan 137

Utredning

Gestaltning

Stångåstaden vill att de nya byggnaderna ska samspela med sin omgivning och att de blir en naturlig del av helheten i området. I övrigt nämns att placering, skala och utbredning ska studeras noga för att ta hänsyn till träd, grönska samt gårdarnas funktion som rum för lek och rekreation. Gatu- och gårdsrummen avses förtydligas. Gestaltning och stadsbyggnadsprinciper bör vara en stor del av projektets inriktning i kommande planarbete.

Sociala aspekter

Staden är till för alla och därför är det viktigt att skapa miljöer där alla känner sig välkomna och kan delta på lika villkor. Miljöerna ska vara jämlika och tillgängliga för alla. Gårdsmiljöerna har sannolikt ett stort värde för de boende i området, och de stora uppväxta träden bidrar till upplevelsen av området som en grön stadsdel. Det blir därför viktigt att jobba med områdets identitet och människors delaktighet i kommande planarbete.

Jämställdhet

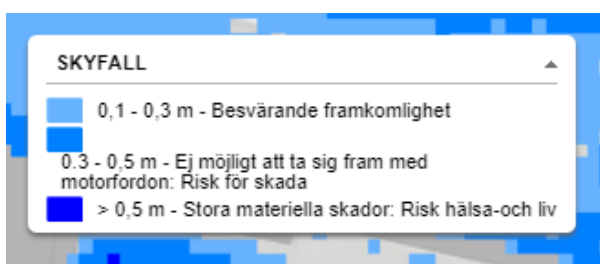
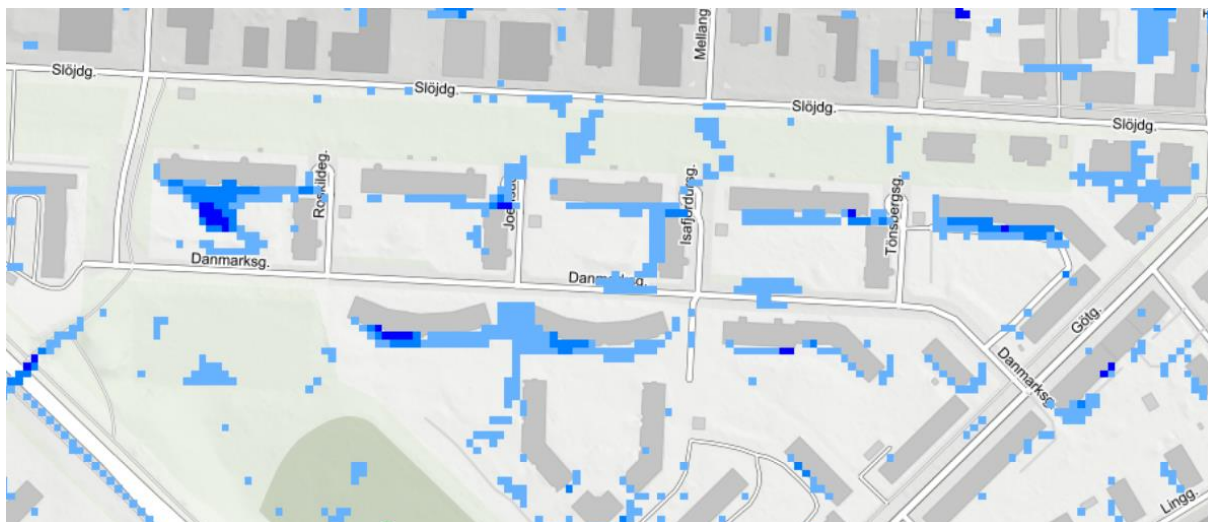
Frågan om jämställdhet är viktig att hantera inom ramen för ett eventuellt planarbete. Det är viktigt att så väl planprocessen som själva åtgärden bedöms utifrån att flickor och pojkar, män och kvinnor får likartad insyn i planarbetet och har möjlighet att ta del av och tycka till om bedömningarna som görs i planarbetet.

Barnperspektiv

Den preliminära bedömningen är att kommande planarbete kan medföra negativa konsekvenser för barn och unga eftersom förslaget innebär att befintliga gårdsmiljöer bebyggs. Därför är det viktigt att utreda hur barns miljöer påverkas i kommande planarbete.

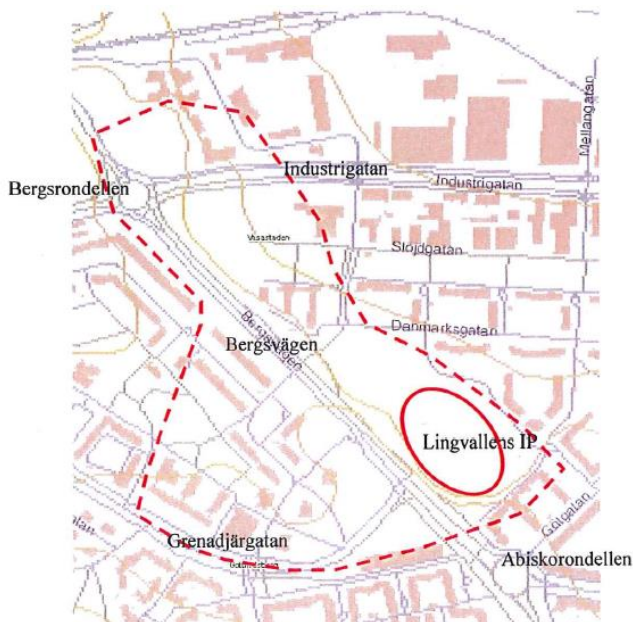
Parkering

Den övervägande andelen av områdets parkering är idag markparkeringar, vilket bör studeras vidare utan att ge avkall på områdets karaktär som en grön stadsdel. En översyn av



Skärmsklipp från Lingis över beräknade maximala översvämningsdjup vid 100-årsregn.

Området ligger på gränsen till Lingvallens deponiområde, se skärmsklipp nedan, vilket innebär att det kan finnas risk för att även det aktuella området kan vara förorenat. Kommande planarbete bör utreda eventuella föroreningar vidare.



Figur 1 Ungefärlig utbredning av Lingvallens deponiområde enligt undersökning utförd av VIAK på 70-talet. Fritt återskapat efter väggfast karta på Stadspartner, avdelningen för Infrateknik/Geoteknik.

Skärmsklipp från 'Miljöteknisk bedömning av föroreningsspridning från deponi', Stadspartner AB, 2009-02-12.

Investeringar för kommunen och dess bolag

Den nya markanvändningen bedöms i detta skede inte medföra några större investeringar för kommunen och dess bolag. Ledningar för el, spillvatten och vatten finns framdraget till befintliga byggnader inom fastigheterna. Ledningar för fjärrvärme ligger i direkt närhet till fastigheterna. TvAB har meddelat att det finns kapacitet för VA och fjärrvärme. Inom området pågår förstärkningsåtgärder med anledning av andra pågående eller kommande detaljplaner. TvAB räknar därför med att kapaciteten räcker även till föreslagen detaljplan, men mer ingående beräkningsarbete behöver göras inom ramen för detaljplanen.

För Elnäts del så pågår det förstärkningsåtgärder till andra närliggande detaljplaner och vi räknar då (med den info vi har i nuläget) med att det ska gå att ansluta de tillkommande husen rent kapacitetsmässigt, men mer ingående beräkningsarbete behöver göras i detaljplanfasen.

Samtliga frågor inom teknisk försörjning behöver utredas mer noggrant i detaljplanearbetet.

Utredningen ovan är inte en fullständig genomgång av berörda förutsättningar och ingångsvärden. Vid start av ett detaljplanearbete behöver en analys av det aktuella utredningsbehovet göras.

Stadsplaneringsavdelningens bedömning

Med anledning av Stadsplaneringsavdelningens utredning och bedömning ovan rekommenderas följande frågor bli särskilt viktiga att utreda under arbetet med detaljplanen:

- Helhetsgrepp för parkering inom området med omnejd
- Koncept för gestaltning, placering, bebyggelsehöjd och utformning av bebyggelse. Det vill säga en arkitektonisk idé i relation till vad byggnaden bidrar med till stadsdelen.
- Barnperspektiv vid utformning av bostadsgårdar
- De tillkommande bostädernas behov av skol- och förskoleplatser samt övrig kommunal service.
- Befintligt och framtida trafikbuller och eventuella åtgärder i/omkring nya bostäder.
- Befintliga naturvärden och biotopskyddade träd.
- Kulturmiljövärden kopplat till befintlig bebyggelse
- Förorenad mark
- Skyfall och dagvattenhantering

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.

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

Stadsplaneringsavdelningen

Emelie Greiff