

# Utredning om planbesked i Gottfridsberg för Forskaren 2



Underlag till beslut i samhällsbyggnadsnämnden

Datum: 2024-03-06

Diarienummer: Sbn 2023-879



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

Fastighetsägaren har 2023-12-22 inkommit med begäran om ny detaljplan för fastigheten Forskaren 2 i stadsdelen Gottfridsberg.

Fastigheten är ca 770 kvm och gränsar till Skolgatan och Dalgatan. I norra delen av Skolgatan finns en mindre livsmedelsbutik. Gottfridsberg är en central stadsdel väster om Innerstaden. Området begränsas i söder av Malmslättsvägen, i öster av Västra vägen och Bergsvägen, i norr av järnvägen och i väster av Rydsskogen.

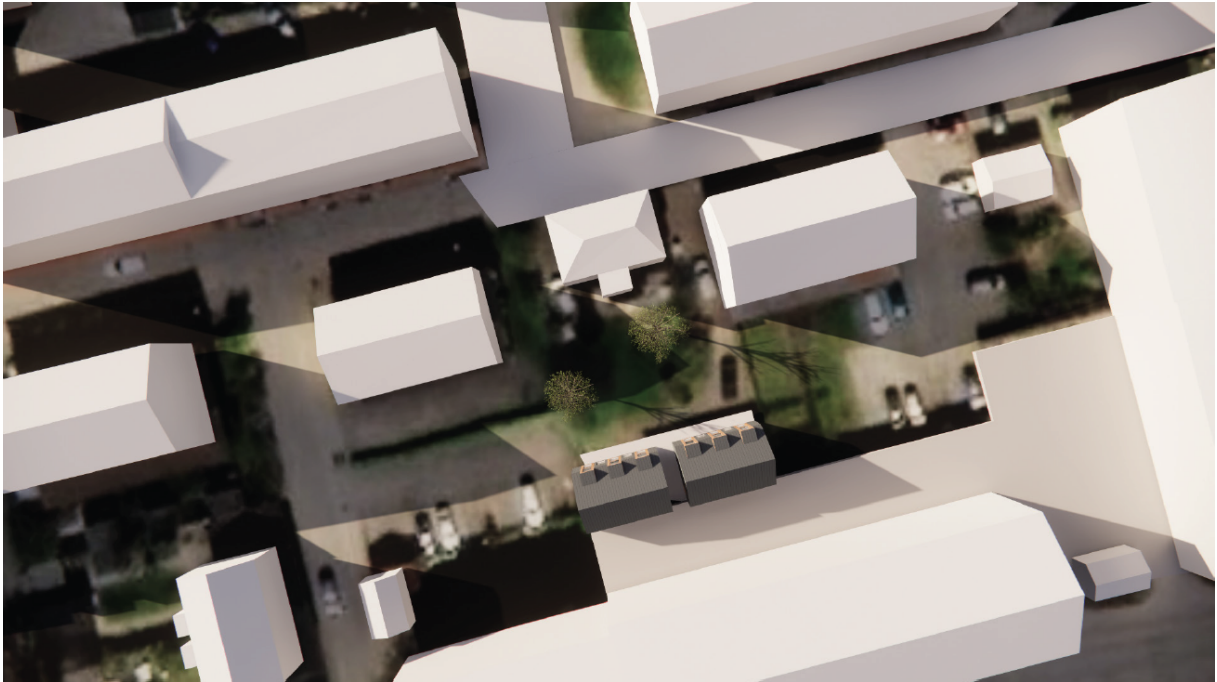
Fastighetsägaren önskar förtäta befintlig fastighet med två sammanbyggda gårdshus. Gällande markanvändning medger bostadsändamål men önskad exploatering överstiger byggrätten inom fastigheten.



*Forskaren 2 markerad. Yta för aktuell byggrätt markerat i rött.*

## Planansökan

Fastighetsägaren önskar förtäta den aktuella fastigheten med två gårdshus som omfamnar det gröna gårdsrummet. Gällande detaljplan medger en totalhöjd om 4,0 meter på den aktuella ytan för de nya byggnaderna. För att möjliggöra planerade gårdshus önskar fastighetsägaren istället en byggnadshöjd om 4,0 meter, vilket innebär en högre totalhöjd.



*Förslag till gårdshus. Sonark arkitekter 2023.*

## Gällande planer och planeringsunderlag

### ***Översiktsplan för Staden Linköping (2010)***

Kvarteret Forskaren ingår i ett större utpekat område för Gottfridsberg som "*Bostäder med inslag av verksamheter. Förtätning kan bli aktuell*".

### ***Utvecklingsplan för Linköpings innerstad (2016)***

Kvarteret Forskaren 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.

### **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:

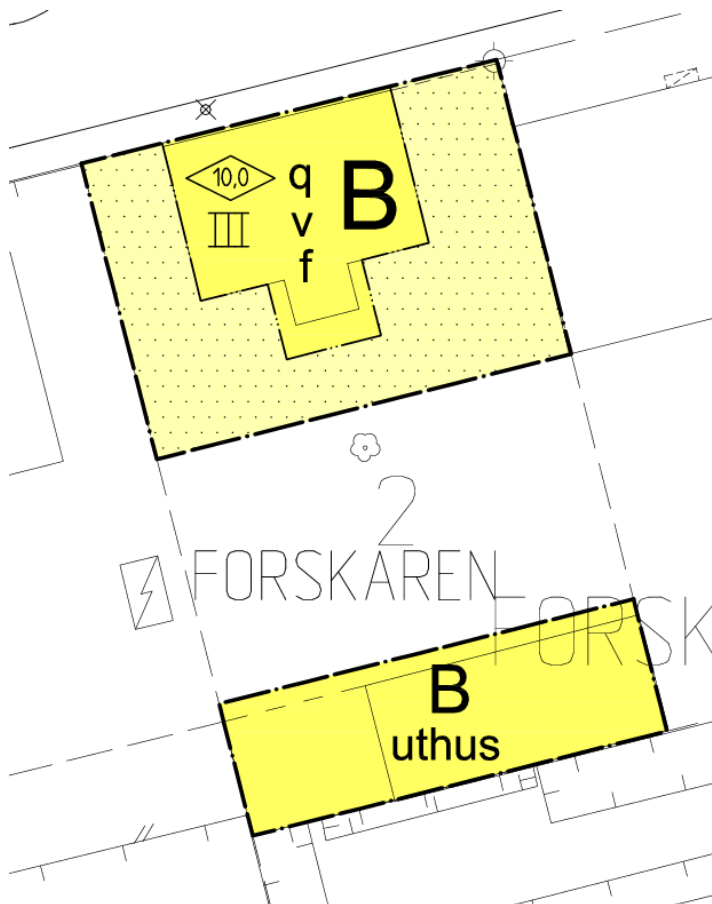
- hur projektet bidrar till staden som helhet
- hur projektet samspelar med sin omgivning
- projektets arkitektoniska idé

### **Stadsplan 468, ändring av stadsplanen för kvarteret Forskaren inom Gottfridsberg. Upprättad 31-10-1967**

Stadsplanen medger bostadsändamål inom kvarteret Forskaren i Gottfridsberg.

### **Ändring av detaljplan i Gottfridsberg för del av Forskaren 2 (tillägg till plan nr 468). Laga kraft 2009-12-23**

Syftet med planen är att anpassa byggrätten så att huset på fastigheten kan bevaras och påbyggas med en ytterligare våning. Dessutom syftar ändringen av detaljplanen till att den kulturhistoriskt intressanta byggnaden ska bevaras för framtiden genom ett antal skyddsbestämmelser. En byggrätt har i denna detaljplan tillskapats för Bostadsändamål - uthus om max 4,0 meter totalhöjd och 150 kvm byggnadsarea i fastighetens södra del.



Utklipp ur Ändring av detaljplan i Gottfridsberg för del av Forskaren 2

# Utredning

## Gestaltning

Föreslagna byggnader är smala med hög takresning och frontespiser in mot gården. Byggnaderna ska enligt ansökan utstråla ett arkitektoniskt lugn till kvarteret.

Formen förstärks med tak och fasadbeklädnad i samma material. Tak och fasad ska enligt ansökan framstå som skarpa, rena och enkla. Husen sluts mot omgivande fastigheter och öppnas upp mot den gröna gården. Husen byggs i 2 våningar + källare med en total ljus BTA på 300 kvm, och en mörk BTA på 150 kvm (källare).

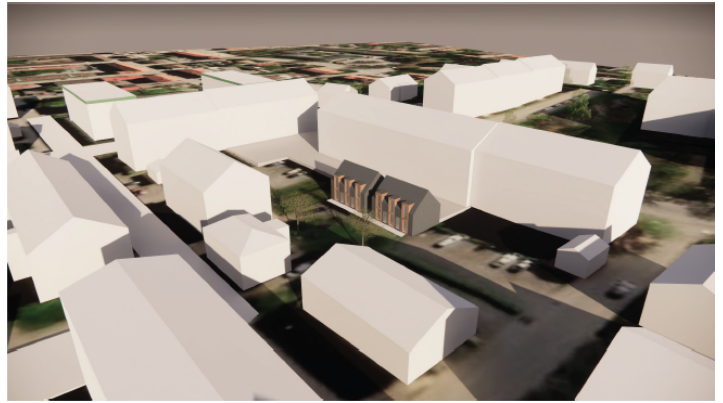
Gestaltning och anpassning till det befintliga gårdsrummet bör vara en stor del av projektets inriktning i kommande planarbete. En analys av sikt och dagsljus kopplat till intilliggande bostäder behöver genomföras. Enligt illustrationer kommer husens första våning i bakkant inte kunna förses med fönster på grund av den höga sockeln. I kommande planarbete bör möjligheten att höja golvnivån och lägga huset intill kanten utredas.

I ansökan redogör sökande för att byggnaden ska förläggas med källarplan. Möjligheterna för detta behöver utredas inom ramen för kommande planarbete.

Fastighetsägaren vill också göra byggnaden djupare än vad underliggande detaljplan medger i byggrätten för komplementbyggnad.



*Förslag till gårdshus. Sonark arkitekter 2023.*



*Förslag till gårdshus. Sonark arkitekter 2023.*

## **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. Gårdsmiljön har sannolikt ett stort värde för de boende. 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**

Planförslaget innebär tillskapande av ett mindre antal bostäder, vilket inte medför att utemiljön behöver ses över för barn inom närområdet. Det kan dock bli aktuellt att se över friytan på gårdsmiljön så att den kan nyttjas av de boende.

## **Parkering**

Inom fastigheten finns idag parkeringsplatser med angöring från Skolgatan, öster om fastigheten. På fastigheten finns även parkeringsgarage som behöver rivas för att möjliggöra gårdshuset. Uppskattningsvis finns 2-4 parkeringsplatser på fastigheten idag. Hur parkeringsbehovet ska lösas inom fastigheten ska utredas i kommande planarbete.



*Bilden visar parkering på innergården.*

## **Natur- och kulturvärden**

Innerygården innehåller viss grönska som bör utredas och eventuellt bevaras. Det är dock trångt för planerad byggnation på fastigheten och frågan blir viktig inte minst i ett byggskede.

Fastigheten är exploaterad med ett bostadshus från början av 1900-talet i två våningar med putsad fasad. Huset är ett av de första som byggdes i området. Gårdshuset som finns på fastigheten uppfördes under 1980-talet mot den mur som finns på den angränsade fastigheten Forskaren 7. Enligt den ändring av detaljplan som vann laga kraft 2009 finns möjlighet att bygga på befintlig huvudbyggnad med ytterligare en våning bostadsändamål. Denna byggrätt är idag inte utnyttjad. I detaljplanen regleras att byggnaden inte får rivas samt att dess kulturhistoriska värden inte får påverkas.



*Huset som idag finns på fastigheten. Enligt gällande ÄDP finns möjlighet att bygga på med en våning.*

Bebyggelsen i området domineras av flerbostadshus med lägenheter, både hyresrätter och bostadsrätter. Småhus finns insprängda i kvarteren samt i närliggande delar av Gottfridsberg.

Byggnadshöjderna i området varierar från 2–8 våningar. I kvarteret Forskaren varierar höjderna mellan 2–4 våningar samt inredd vind och förhöjd sockelvåning. Kvarteren är inte sammanbyggda varför det finns en del inblickar till innergårdar med gårdshus samt större träd i gaturummet.

Det är viktigt att i planarbetet säkerställa att en komplettering av gårdshus harmoniserar med området, och i synnerhet övrig bebyggelse på fastigheten.

## **Allmänt**

Fastigheten bedöms inte vara utsatt för vägtrafikbuller. Trafiknätet utnyttjas främst av de boende i området. De gårdshus som ansökan berör ligger indragna på fastigheten i ett skyddat läge för vägtrafikbuller.

## **Investeringar för kommunen och dess bolag**

En kommande detaljplan medför inga investeringar för kommunen och dess bolag.

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:

- Bebyggelsens utformning och koncept för gestaltning, placering och bebyggelsehöjd
- Dagsljus och påverkan på siktlinjer för intilliggande bostäder
- Huruvida källare kan anläggas eller ej
- Kulturmiljövärden kopplade till bebyggelse inom fastigheten
- Parkering
- Friyta och påverkan på gårdsmiljön
- Bevarande av gröna värden på innergården

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

Emma Löfgren