

Utredning om planbesked i Innerstaden för Blålockan 25



Underlag till beslut i samhällsbyggnadsnämnden

Datum: 2025-03-12

Diarienummer: Sbn 2024-1076

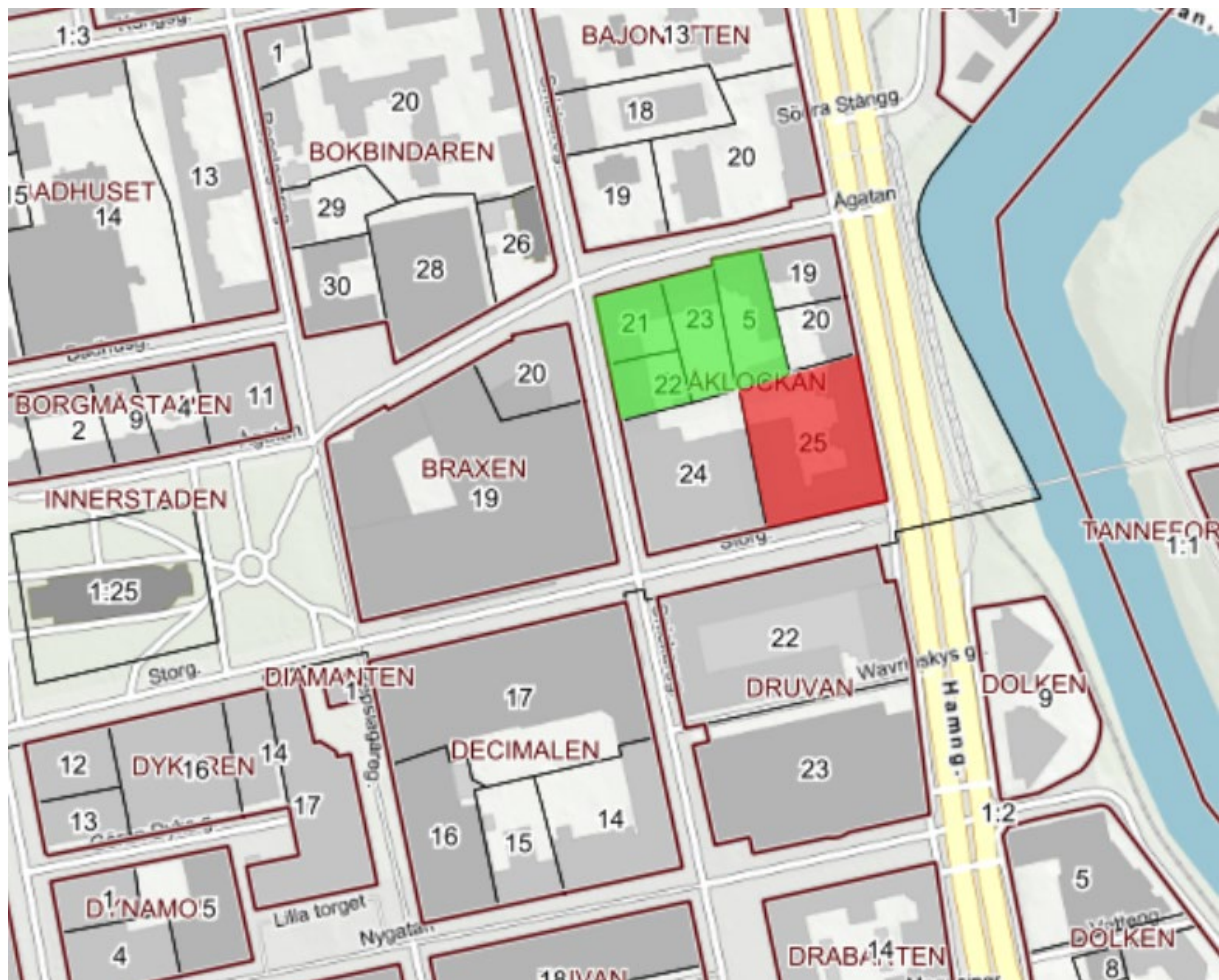


Denna utredning tas fram som ett underlag till samhällsbyggnadsnämndens beslut om ansökt planbesked. Utredningen ska även användas som underlag inför eventuell fortsatt planläggning för berört område, men är inte ett juridiskt bindande dokument.

Bakgrund

Fastighetsägaren har 2024-11-28 inkommit med begäran om ny detaljplan för Blålockan 25 i Innerstaden. Kvarteret Blålockan (5, 21, 22 och 23) har sedan tidigare positivt planbesked (SBN 2014-10-15) för komplettering av bostäder på innergården samt för att ersätta ett hus mot Snickaregatan. Under uppstart av detaljplanearbete av Kv. Blålockan inkom nya skisser som även inkluderade Blålockan 25 och Stadsplaneringsavdelningen bedömde därmed att ett positivt planbesked för Blålockan 25 är en förutsättning för att inkludera fastigheten i detaljplanearbetet.

Fastigheten Blålockan 25 är till stor del exploaterad. Fastigheten gränsar till Storgatan i söder, Hamngatan i öst och Blålockan 5, 20 och 24 i väst och norr.



Kvarteret Blålockan med redan positivt planbesked markerat med grönt och ansökan för Blålockan 25 som önskas inkluderas markerat med rött.



Aktuell del av Innerstaden, kvarteret blåklockan. Ses från väst med Hamngatan i norr.

Planansökan

Det beviljade planbeskedet (2014) för kvarteret Blåklockan baserades på skisser med förslag om 42 bostadslägenheter, hälften fördelat på 1,5 RoK och hälften på 2,5 RoK.

I planbeskedsutredningen bedömdes följandande frågor bli särskilt viktiga vid en eventuell planprövning:

- Påverkan på kulturhistoriska värden (främst inom Blåklockan 5)
- Volymstudier (sol- och skuggstudier)
- Parkeringslösning
- Uttryck och innehåll mot Snickaregatan.



Tidigare skisser för Kv. Blåklockan som har fått positivt planbesked.

Exploatörerna har sedan planbeskedet 2014 bearbetat skisser inför uppstart av detaljplanarbetet enligt nedan.

VY FRÅN SYDVÄST



VY FRÅN SYDÖST

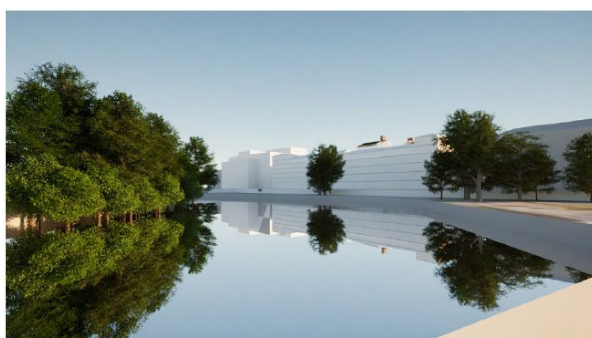


VY FRÅN NORDÖST

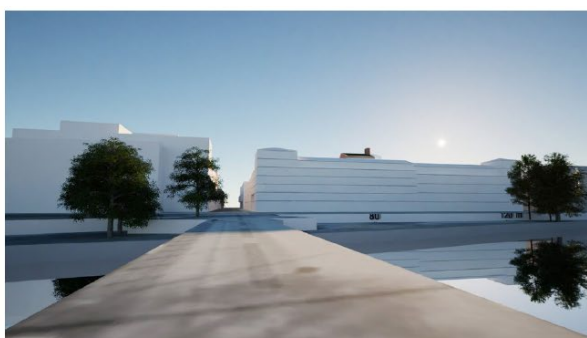


VY FRÅN NORDVÄST

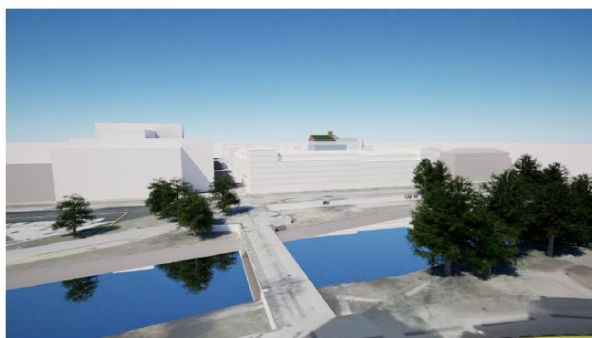
Aktuella skisser för Kv. Blålockan. Arkitekt Winell & Jern Arkitekter.



VY FRÅN STÅNGS MAGASIN

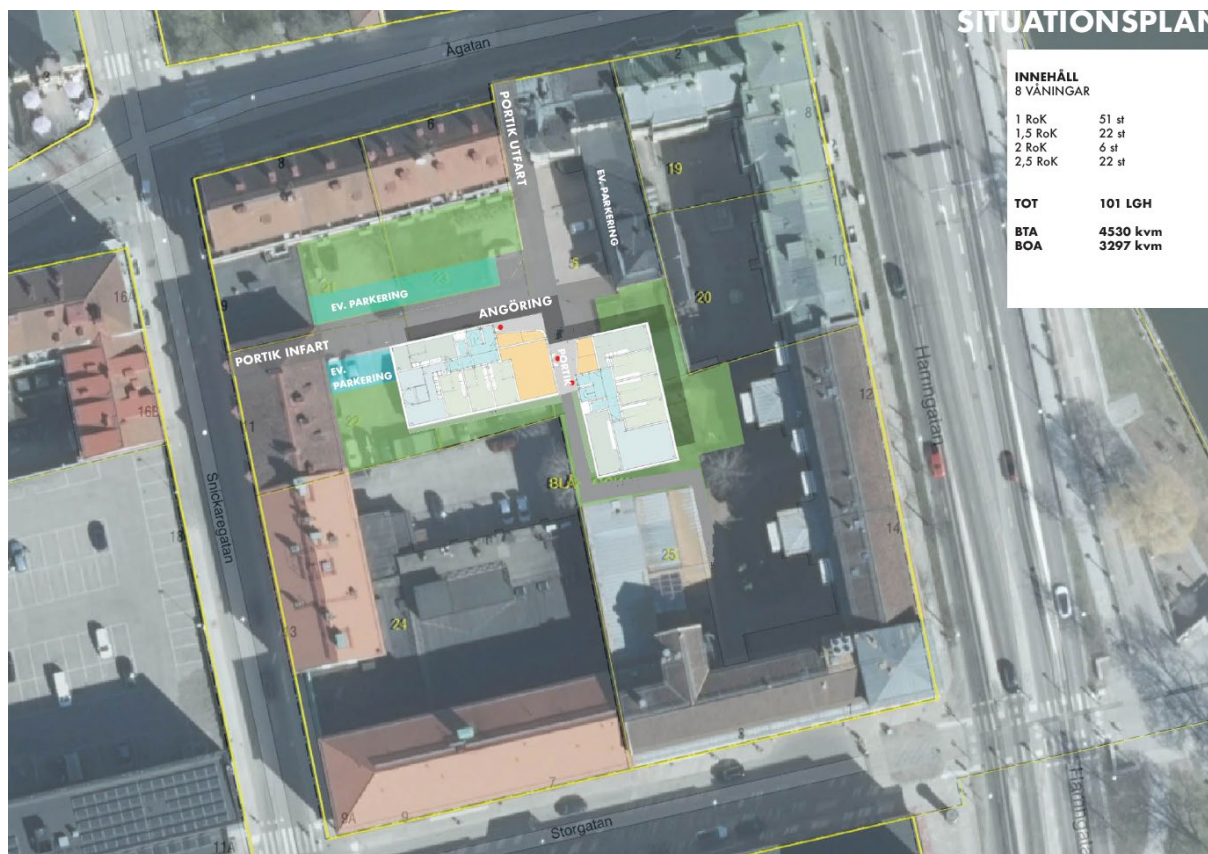


VY FRÅN STÅNGEBRO



VY FRÅN LINK / TAKTERRASS

Förslaget presenterat i olika vyer. Arkitekt Winell & Jern Arkitekter.



Föreslagen situationsplan. Förslaget innebär 8 våningar, 101 lägenheter fördelat på 1 RoK – 2,5 RoK. En BTA på 4530 kvm och en BOA på 3297 kvm.

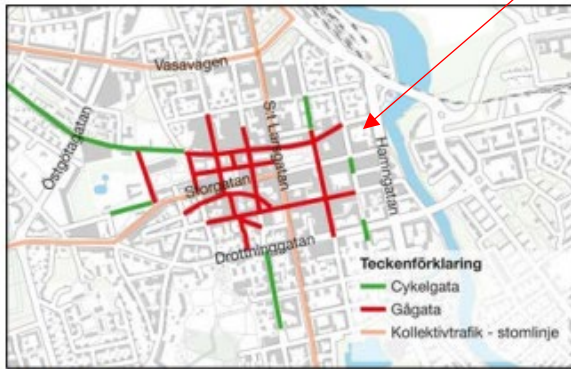
Den gemensamma idén är att bebygga innergården med bostäder. Parkering planeras främst lösas i underjordiskt garage via Blåklockan 25:s befintliga in-/utfart till garage via Storgatan. Genom att inkludera Blåklockan 25 så bedömer fastighetsägarna att de kan använda den gemensamma innergården mer resurseffektivt. I tidigare planbesked fanns en idé att ersätta befintligt hus mot Snickaregatan, men detta är inte aktuellt längre.

Gällande planer och planeringsunderlag

I översiktsplan för staden Linköping (2010) är planområdet markerat som befintlig tät stadsbebyggelse med blandad användning bostäder/kontor/handel. Förslaget är i linje med översiktsplanens ambitioner om förtätning.

Det aktuella kvarteret ligger inom Innerstaden enligt Utvecklingsplan för Linköpings innerstad (2016). Ny bebyggelse ska därmed i möjligaste mån bidra till "Mer och bättre innerstad". Kvarteret ligger omringat av strategiska stråk enligt samma plan. De strategiska stråken har extra betydelse när innerstadsmiljöer ska utvecklas. Inriktningen är att samla aktiviteter och rörelser till dessa huvudstråk som då kan fungera som motorer för utvecklingen.

I Trafikplan för Linköpings innerstad (2022) framgår kommunens strategi för stadskärnan. Strategin är att omvandla Storgatan till centralt gångstråk med tempo gång och Snickaregatan och Ågatan i direkt anslutning till kvarteret till tempo cykel.



Stadskärnan nuläge.



Stadskärnan enligt planförslag.

Ur trafikplan för Linköping innerstad. Röd pil visar Kv. Blåklockan.

Under 2021 startade arbetet med Framtidens stadskärna, för att skapa en gemensam strategi för stadskärnans utveckling tillsammans med dess aktörer. Arbetet landade bland annat i en avsiktsförklaring för nytänkande, kvalitet och samverkan för en livsvänlig stadskärna med plats för fler och mer. I avsiktsförklaringen finns flera delar som är aktuella att inkludera i ett eventuellt planarbete, för både kommunen och för fastighetsägarna. Bland annat omfattar det

- skapa nya möjligheter med fler som bor och verkar i stadskärnan och den växande innerstaden
- våga skapa nya lager som samspelar med plats, omgivning och framtid
- utveckla mobilitetslösningar för ökad tillgänglighet, vistelsekvaliteter och trygghet i den växande staden och regionen
- stegvis och samordnat utveckla stråk, gator, torg och parker
- lyfta fram, värna och utveckla bebyggelse, miljöer och utbud som skapar identitet, attraktivitet och konkurrenskraft i den växande och nytänkande framtidsstaden med en rik historia och samtid
- skapa förutsättningar för mer puls, upplevelser och kultur
- skapa nytänkande, robusta och resurseffektiva lösningar för klimat, mobilitet och lokaler som tar höjd för framtiden
- skapa mervärden genom ökad samverkan och samordning, nytänkande samt medveten kommunikation

Även Arkitekturprogram för Linköpings innerstad (2017) 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

Fastigheten Blåklockan 25 omfattas av en ändring av detaljplan som 2023 fick laga kraft. Ändringens syfte var att möjliggöra användningen bostäder, gymnasieskola och vuxenutbildning. Planen reglerar prickmark (marken får inte byggas), där ny bebyggelse föreslås.

Utredning

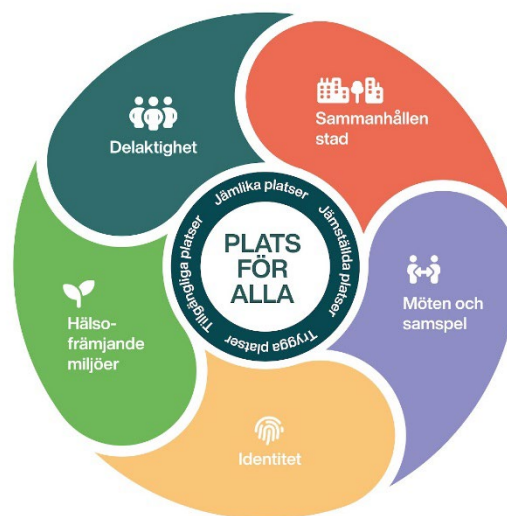
Gestaltning

Förslaget innebär 8 våningar, vilket är högre än befintlig bebyggelse. Förslaget innebär också en större BTA än det som redan fått positivt planbesked. Volymen ansågs redan då som för utbredd och hög.

Stadsplaneringsavdelningen bedömer att volymen behöver studeras, både höjden och ytanspråk. Påverkan på riksintresset för kulturmiljön är en viktig faktor att studera i ett detaljplanearbete. Skugg- och solstudier behöver göras för att säkerställa godtagbara dagsljusförhållanden. En tydligare stadsbyggnadsidé och koncept för gestaltning ska tas fram tidiga i planarbetet.

Sociala aspekter

Förslaget samspelar med Framtidens stadskärna och intentionen om att skapa möjlighet för fler att bo i stadskärnan vilket bidrar till en med levande och sammanhållen stad. Viktigt i planarbetet blir att värna om boendemiljön, mjuka värden som bidrar till hälsofrämjande miljöer samt att värna om platsens identitet.



Jämställdhet

Frågorna kring jämställdhet har behandlats i utredningen tillsammans med andra förutsättningar som är viktiga för att skapa god livsmiljö för människor och plats för alla. Den tillkommande bostadsbebyggelsen kommer att bidra till att fler människor rör sig i området och kan bidra till att den upplevda tryggheten och attraktiviteten i området ökar, vilket påverkar jämställdheten på ett positivt sätt. Förslaget bedöms inte innebära åtgärder som ger olika förutsättningar för kvinnor och män sett ur ett jämställdhetsperspektiv. Viktigt att beakta är att utforma innergården så den upplevs trygg.

Barnperspektiv

Innergården på Blåklockan 25 innehåller en liten lekyta och grönyta. Innergårdarna inom Kv. Blåklockan är till mestadels idag hårdgjorda och används mestadels till parkering, vilket inte är en bra miljö ur ett barnperspektiv. Planförslaget innebär tillskapande av cirka 100 bostadslägenheter, vilket medför att ännu mer yta av gårdarna tas i anspråk. Det är därför viktigt att arbeta med att öka kvaliteten och utbudet av aktiviteter på gårdarna.

Den preliminära bedömningen är att kommande planarbete/ utveckling av platsen och utifrån nollalternativet (dvs. att ingen exploatering sker) medför marginella positiva konsekvenser för barn och unga i och med att parkering (trafik) från innergårdarna i stor mån försvinner och att gårdsmiljön kan förbättras.

Natur- och kulturvärden

Området ligger inom riksintresse för friluftsliv, Stångåns vattensystem och riksintresset för kulturmiljövård Kinda Kanal. Området ligger inom riksintresset för kulturmiljövård, stadskärnan. Läget är känsligt för höga byggnader, särskilt kumulerat med kv. Druvan och Konsuln, för vyer mot staden från kort och långt håll. Kunskapen om bebyggelsen i kvarteret måste fördjupas. Kvarteret ligger inom särskilt värdefullt bebyggelseområde. Inom Kv. Blåklockan är två byggnader utpekade som särskilt värdefulla, resterande som värdefulla.

Området omfattas av undersökningsområde för fornlämningar och förfrågan om fornlämningar har skickats in till Länsstyrelsen i samband med det inledande planarbetet för Blåklockan 5, 21-23. Länsstyrelsens har bedömt att det behövs en arkeologisk utredning innan eventuell tilläggsbebyggelse uppförs.

Kommunikationer

Ytterligare in- och utfartstrafik på Storgatan bedömas olämpligt i och med att Storgatan planeras utvecklas till en gågata. Trafiksäkerheten för gående och cyklister i relation till kommunens strategi för gång- och cykelgator behöver studeras vidare inom ramen för kommande planarbete.

Angöring och tillgänglighet för utryckningsfordon och avfallshantering behöver studeras.

Bil- och cykelparkering behöver utredas och redovisas i ett planarbete.

Allmänt

Idag finns ingen större problematik för dagvatten- eller skyfallshantering men med ytterligare förtätning och mindre yta för infiltration finns risk för instängt vatten. En dag- och skyfallsutredning behöver tas fram. I området förekommer det lera och silt i jorden och det är viktigt att ha koll på dessa jordlager, grundvattennivån och visa på att schaktning inte kommer att påverka omgivningen samt att man har erforderlig stabilitet i schakten. Även närheten till Stångån bör bedömas rörande stabilitet mm. En översiktlig geoteknisk undersökning behövs för området i planarbetet.

Stadsplaneringsavdelningens bedömning är att vare sig en luftkvalitetsutredning eller en bullerutredning behövs.

Det finns risk för förorenad mark inom kvarteret och en markmiljöundersökning behöver tas fram. Området ligger inom observationsavstånd till miljöfarliga anläggningar (TVAB Kraftvärmeverket och Kinda Kanal). Området ligger också inom risk för två aktiva miljöfarliga verksamheter. Området omfattas av riksintresse för kommunikationer, Linköping City Airport och Totalförsvaret, förslaget bedöms i nuläget inte påverka dessa.

Investeringar för kommunen och dess bolag

Kapacitet för utökning av vatten och avlopp finns idag inom kvarteret och tillkommande behov medför inga behov av åtgärder på ledningsnätet.

Elnätet i befintligt kvarter matas i dagsläget från en närliggande transformatorstation, det kan i och med tillkommande bostäder behöva bytas transformator/-er till större modeller för att kunna tillgodose det ökade effektbehov som uppstår.

Det kan komma att krävas trafiksäkerhetshöjande eller på annat sätt standardhöjande insatser i intilliggande kommunala gator eller andra allmänna platser. Huvudprincipen är att dessa insatser liksom kostnader för markåtkomst till fullo ska finansieras av exploatören genom exploateringsbidrag, oavsett om investeringarna behöver göras inom eller i anslutning till detaljplaneområdet. Detta regleras genom exploateringsavtal. För mer information om hur Linköpings kommun arbetar med exploateringsavtal och exploateringsbidrag, se dokumentet Riktlinjer för exploateringsavtal i Linköpings kommun (antaget KF 2016, rev KF 2021).

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:

- Koncept för bebyggelseförslag, både i relation till kulturmiljö men också boendemiljön för befintliga och tillkommande bostäder. Det som främst behöver studeras är volym, gårdsmiljöer och parkering. Viktigt med en samverkan med övriga fastighetsägare för en bättre helhet för hela området.
- Angöring, trafiksäkerhet och tillgänglighet
- Dagvatten- & skyfallshantering
- Geoteknik
- Kulturmiljövärden
- Förorenad mark
- Riskbedömning till anläggningar/verksamheter
- Fornlämningar

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 att inkludera Blåklockan 25 till detaljplanearbetet för Kv. Blåklockan (5, 21-23).

Stadsplaneringsavdelningen

Victoria Blomberg Liwéll