

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Victoria Blomberg Liwéll

2025-03-12

Dnr SBN 2024-1076

Samhällsbyggnadsnämnden

Planbesked i Innerstaden för fastighet Blålockan 25

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplaneprovning i Innerstaden för Blålockan 25 tillåts.
2. Blålockan 25 inkluderas i planarbetet för Kv. Blålockan (5, 21-23)

Ärende

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 för Kv. Blålockan inkom nya skisser som även inkluderade Blålockan 25 och Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömde därmed att ett positivt planbesked för Blålockan 25 är en förutsättning för att inkludera fastigheten i detaljplanearbetet.

Fastighetsägarna till Blålockan 5, 21-23 och 25 önskar komplettera innergården med bostäder. Förslaget innebär en byggnad i 8 våningar med cirka 100 lägenheter. Parkering föreslås lösas i underjordiskt garage.

Inlämnad ansökan om planbesked stämmer överens med Översiktsplan för staden Linköping.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva sökandes förslag genom en ny detaljplan.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Planbesked Blålockan 25 - Beslut om planbesked, 2025-03-12.docx
Planbesked Blålockan 25 Ansökan - Beslut om planbesked.pdf
Planbesked Blålockan 25 Utredning - Beslut om planbesked.pdf

Bakgrund

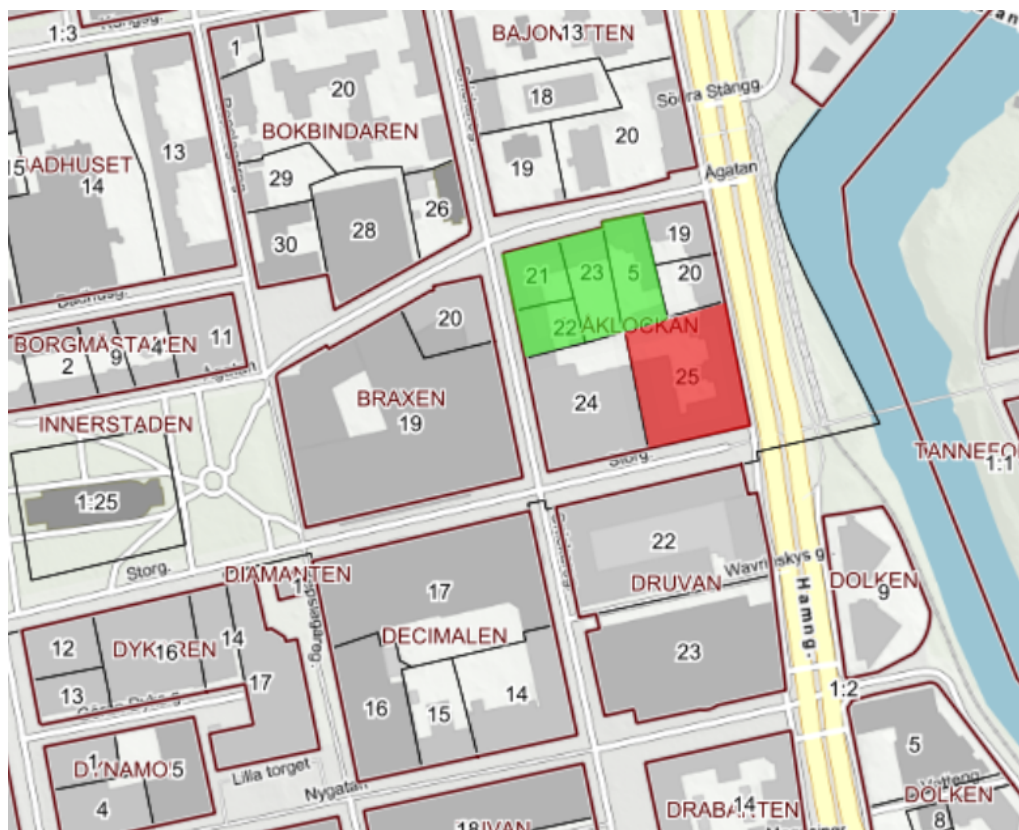
Fastigheten Blålockan 25 är till stor del exploaterad. Fastigheten gränsar till Storgatan i söder, Hamngatan i öst och Blålockan 5, 20 och 24 i väst och norr.

Fastighetsägarna önskar inkludera Blålockan 25 i redan påbörjat planarbete för Kv. Blålockan. Genom att inkludera Blålockan 25 så bedömer fastighetsägarna att de kan använda den gemensamma innergården mer resurseffektivt. Parkering planeras främst lösas i underjordiskt garage via Blålockan 25:s befintliga in-/utfart till garage via Storgatan.

Parkeringslösningen går emot strategin om att omvandla Storgatan till en gågata, både angöring och parkeringsfrågan behöver studeras närmre i ett planarbete. Att ersätta befintligt hus mot Snickaregatan är inte längre aktuellt.

I utredningen för beviljat planbesked för Kv. Blålockan (5, 21, 22, 23) bedömdes följande frågor bli särskilt viktiga vid en eventuell planprövning:

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



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

Utredning

Vid planarbete bedöms nedan utredas/studeras vidare.

- 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 behöver göras. Vid start av ett detaljplanearbete behöver en analys av det aktuella utredningsbehovet göras.

Bedömning

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att inkludera Blåklockan 25 till det förberedande arbetet med detaljplan för Kv. Blåklockan.

Tid

Förarbete för ny detaljplan för Kv. Blåklockan pågår och preliminärt startbeslut planeras under Q2 2025.

Jämställdhet

Ingen specifik jämställdhetsanalys gjorts men frågorna kring jämställdhet har behandlats tillsammans med andra förutsättningar i utredningen tillhörande detta planbesked. 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 lektyta 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.

Upplysning

Beslutet om att detaljplanprövning tillåts innebär att kommunen bedömer att det är befogat att pröva förslaget. Planbeskedet föregriper inte den detaljplaneprocess då förslagets lämplighet och genomförbarhet slutligt prövas. I den processen kan förslaget behöva justeras eller planarbetet avbrytas.

Ett planbesked kan enligt 13 kap. 2§ plan- och bygglagen (2010:900) inte överklagas.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Stadsplaneringsavdelningen

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Fonden S Holding AB (Vasaparken)