

Utredning om planbesked i Gottfridsberg för Fyrtornet 5 m.fl.



Underlag till beslut i samhällsbyggnadsnämnden

Datum: 2025-06-04

Diarienummer: Sbn 2025-168



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 Fastighet AB Lektorshagen har 2025-02-03 inkommit med begäran om ny detaljplan för fastigheterna Fyrtornet 4, Fyrtornet 5 och Fiskmåsen 9 i stadsdelen Gottfridsberg.

Exploatören önskar dels komplettera med ny bostadsbebyggelse samt omvandla delar av det befintliga beståndet av garage och verksamhetslokaler till bostäder. Inom kvarteret finns idag främst bostäder i lägenhetsform, men delar av flerbostadshusen har garage och verksamhetslokaler i bottenplan. I dag bedrivs bland annat en pizzeria i bottenplan på Fiskmåsen 9. Ansökan har under processens gång kompletterats med reviderade skisser samt redogörelse för hur parkering ska lösas i kvarteret.

Fastigheterna ligger i stadsdelen Gottfridsbergs södra delar, i anslutning till Malmslättsvägen och naturområdet Lektorshagen. Angränsande fastigheter är, utöver allmän plats, Gottfridsberg 1:12, Gottfridsberg 1:13, Fiskmåsen 3, Fiskmåsen 4 och Fiskmåsen 8.

Området som omfattas av planbeskedet är cirka 8 500 kvadratmeter.



Översiktsbild med aktuella fastigheter markerat med rött. Markerad avgränsning omfattar det området som är föremål för utredningen i detta planbesked och avser inte en definitiv planområdesgräns.

Planansökan

Fastighetsägaren önskar förtäta kvarteret med ny bostadsbebyggelse på fastigheten Fyrtornet 5, omvandla biarea på Fyrtornet 5 till boarea samt omvandla verksamhetslokaler på Fiskmåsen till boarea.

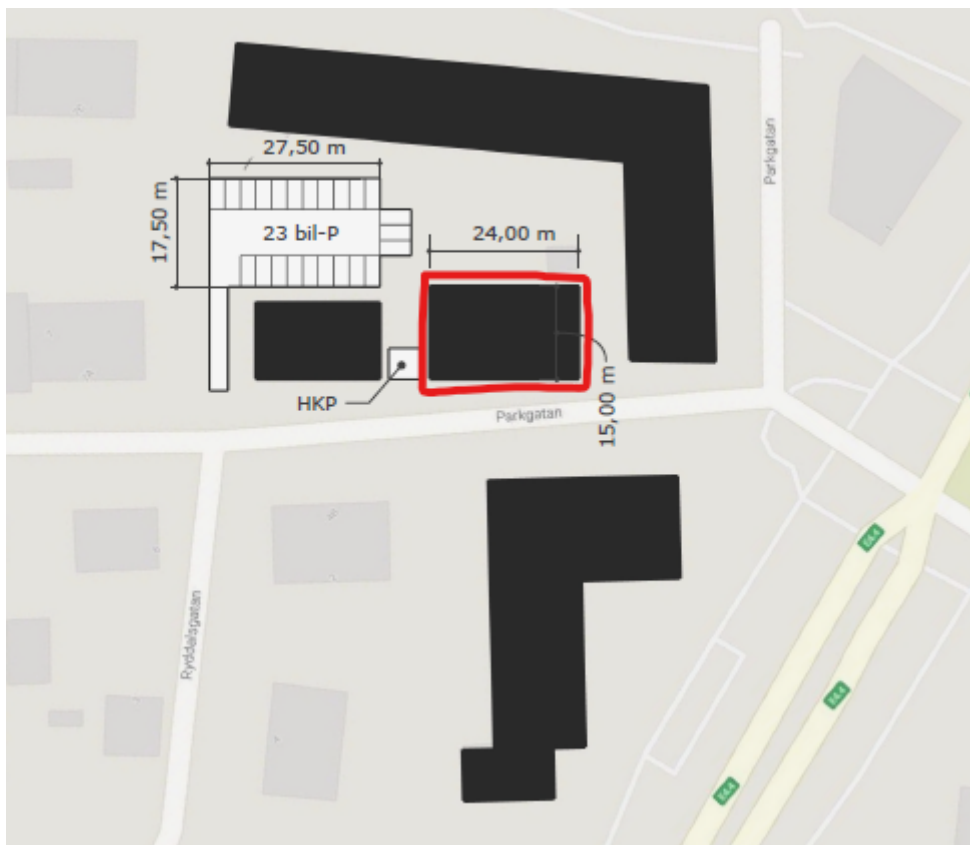
Det huvudsakliga syftet är att komplettera med ny bostadsbebyggelse och i andra hand att utreda möjligheterna för omvandling av biarea samt verksamhetslokaler till bostäder. Det tillkommande bostadsbeståndet föreslås främst att riktas mot målgruppen unga, studenter och pensionärer. Fastighetsägaren har en vilja att bevara och stärka befintligt byggnadsbestånd och uppger att projektet ska bäras vidare med följande ledord:

1. Bevara
2. Stärka
3. Förbättra

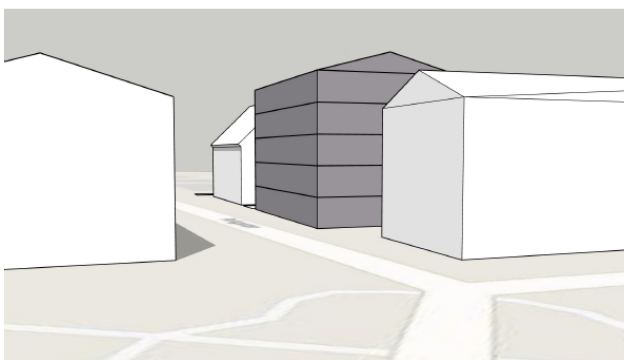
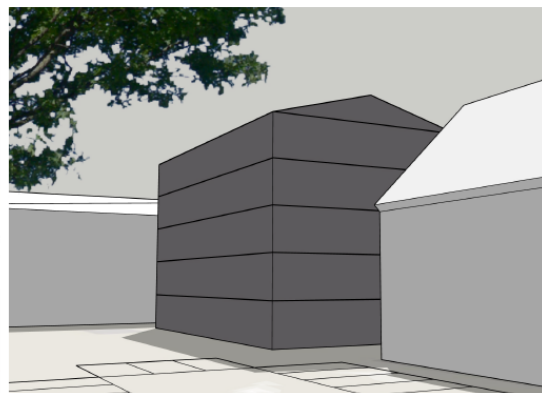
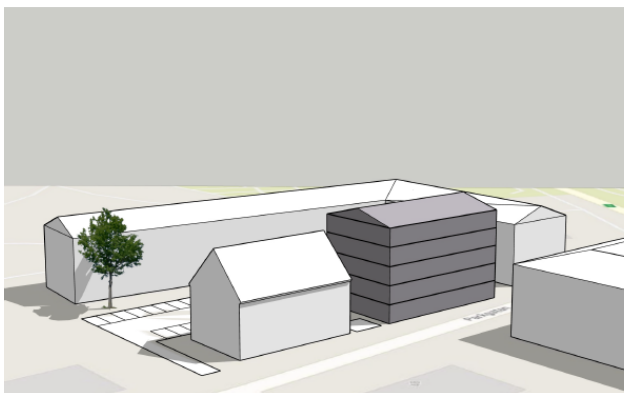
Ledorden ska, enligt fastighetsägaren, följas genom att förädla befintlig markparkering med en ny byggnad, utöka markparkeringen på Fyrtornet 4 samt utveckla de gemensamma ytorna på kvarterets innergård. Fastighetsägaren vill att den föreslagna bebyggelsens utformning förhåller sig till kvarteret avseende material, färg, former och höjder. Därtill uttrycker fastighetsägaren en vilja att stärka området som nod och entrémiljö till stadskärnan intill Malmslättsvägen.



Översiktsbild med fastighetsbeteckningar.



Ovan. Planskiss med föreslagen exploatering markerad i rött och är placerad där det idag finns markparkering för de boende på fastigheten (framtagen av sökande).



1. Fyrtornet 5

Den nya byggnaden har utgångspunkt i:

- Byggnadens fotavtryck är 15x24m. Byggnaden kan utformas i ljus puts som återspeglar områdets karaktär.
- Taket utformas flackt.
- Byggnaden är indragen från fastighetsgräns mot Parkgatan och linjerar med grannfastigheten Fyrtornet 4. Förgårdsmarken är en del av områdets karaktär

Ovan. Föreslagen bebyggelse illustrerad i mörkgrått. Byggnaden har ett fotavtryck på 15x24 och är 5 våningar hög. Byggnaden föreslås att utformas i ljus puts och med flackt tak likt angränsande bebyggelse i kvarteret för att återspegla områdets karaktär. Byggnaden är indragen från fastighetsgräns mot Parkgatan och ligger i linje med byggnaden på Fyrtornet 4. Förgårdsmarken är en del av områdets karaktär (framtagen av sökande).

Fastighetsägaren är öppen för att prova alternativa utformningar i ett detaljplaneskede och lyfter bland annat möjligheten att bygga samman föreslagen byggnad med befintlig på Fyrtornet 4.

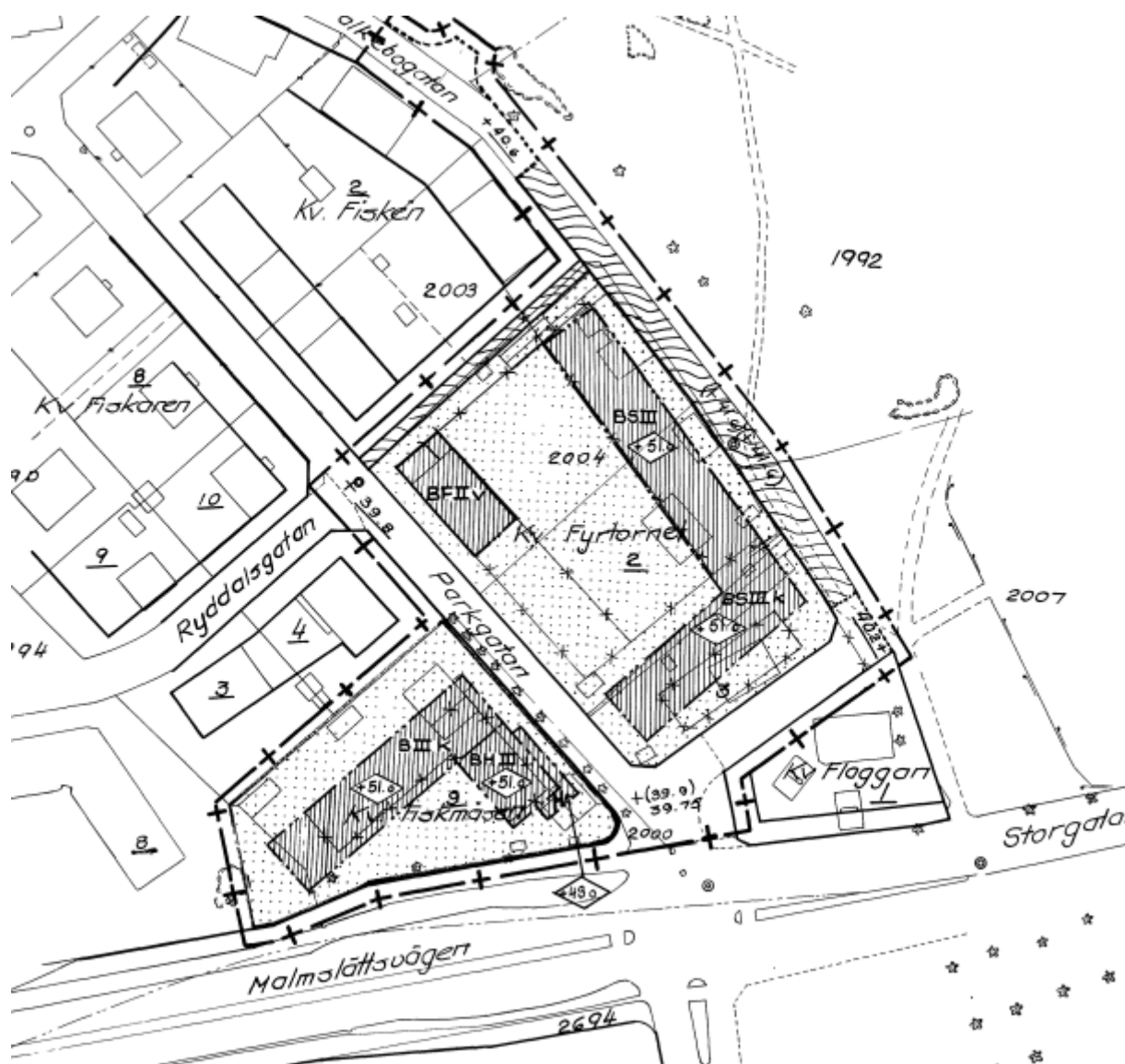
Gällande planer och planeringsunderlag

Förslaget är förenligt med kommunens översiktsplan (2010). Det aktuella kvarteret tas även upp i Utvecklingsplan för Linköpings innerstad (2016) – utvidgad innerstad längs Malmslättsvägen. Ny bebyggelse ska därmed i möjligaste mån bidra till "Mer och bättre innerstad". Malmslättsvägen är därtill utpekad som ett strategiskt stråk enligt Utvecklingsplan för Linköpings innerstad. De strategiska stråken har extra betydelse i innerstadsmiljöer och detaljplaner bör där befästa och möjliggöra en stadsmässig utveckling. Inriktningen är att samla aktiviteter och rörelser till dessa huvudstråk som då kan fungera som motorer för utvecklingen. Det ställer extra krav på utformningen av, och innehållet i bottenvåningen. Det innebär att det är i första hand till dessa stråk som handel, restauranger och caféer, lokaler för kultur mm ska lokaliseras för att stödja stadslivet.

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

Aktuellt område är planlagt (stadsplaner) sedan tidigare. Området och alla tre aktuella fastigheter omfattas av samma detaljplan med tillägg av en planändring för Fiskmåsen 9. Planerna är från 1960 respektive 1961 och huvuddragen är att möjliggöra sammanbyggd flerbostadsbebyggelse med lokaler och verksamheter i bottenplan. Den sammanbyggda strukturen är koncentrerad till kvarterets utkanter och friliggande bebyggelse möjliggörs på kvarterets insida. Strukturen skapar relativt stora, ljusa och öppna innergårdar som delvis är skyddade från buller och trafik. Verksamheterna är koncentrerade mot Parkgatan och Malmslättsvägen i planen.



Ett utsnitt från nu gällande detaljplan (Förslag till ändring av stadsplan för kv. Fyrtocket samt del av kv. Fiskmäsen inom Fridhem i Linköping 1960). Beteckning BF i kartan avser bostad, fristående. Beteckning BS i kartan avser bostad, sammanbyggd och beteckning BH avser bostad och handel.

Utvecklingen i aktuellt område kan eventuellt samordnas med angränsande planarbete på Flaggan 1. Vid start av planarbetet på Flaggan 1 får det utvärderas om fastigheterna Fyrtocket 5 m.fl. ska inkluderas i planarbetet.

Utredning

Följande avsnitt redovisar och sammanfattar det underlag som kommunen gör sin bedömning på.

Gestaltning

Fastighetsägaren beskriver en idé om att, genom detaljpanelläggning och förtätning, kunna förädla kvarteret genom att bygga bort mindre attraktiva inslag såsom markparkering samt att utveckla en trevlig och gemensam innergård. En stor yta av innergården behöver dock tas i anspråk för markparkering för att täcka befintligt och tillkommande parkeringsbehov.

Fastighetsägaren lyfter några konkreta stadsbyggnadsprinciper som bör följas för att föreslagen bebyggelse bättre ska samspela med områdets karaktär. Såsom placering av byggnad i linje med angränsande, sadeltak med en flack lutning, putsad fasad och en förgårdsmark mot Parkgatan. Samtliga principer anser kommunen som värdefulla att ta med sig vidare i en eventuell detaljplaneprovning men måste då analyseras och utvecklas vidare.



Vy från Malmslättsvägen som visar ett exempel på hur föreslagen byggnad kan placeras. Illustrationen är en skiss som syftar att studera volymen av föreslagen bebyggelse i förhållande till befintlig. Färgsättningen speglar inte sökandes intentioner på fasadutformning (framtagen av sökande).

Föreslagen volym gör ett relativt litet intryck på stadsbilden ur ett större perspektiv men har en större påverkan lokalt, framförallt på befintlig och angränsande fastigheter norr- och västerut. Volymen ramar in både gaturum och gårdsrum vilket kan ha både negativ och positiv påverkan på hur platsen upplevs och används. Föreslagen volym och dess placering behöver studeras vidare i en eventuell detaljplaneprovning.

Fastighetsägaren har i ett tidigt skede testat att ny byggnad sammanbyggs med Fyrtornet 4, men möjligheterna att sammanbygga med den på Fyrtornet 5 bör också utvärderas. En del av områdets karaktär skapas av bebyggelsestrukturen som är sammanbyggd i utkanterna av området och friliggande inom området. Att närma sig bebyggelsen på Fyrtornet 5 kan bidra till denna karaktär och samtidigt bidra till gaturummet i korsningen Parkgatan – Malmslättsvägen, genom att fler och större rumsligheter bildas mot Malmslättsvägen. Om ett

hus, oavsett vilket, skulle visa sig lämpligt att sammanbygga med, krävs det mycket stor omsorg i hur ett sådant möte mellan gammalt och nytt ska genomföras med hänsyn till stadsbilden och områdets historiska karaktärsdrag.



Topografisk karta med fastigheter över kvarteren i Gottfridsbergs södra delar. Aktuella fastigheter syns i till höger i bild längs Parkgatan. Bilden visar hur den friliggande bebyggelsen är samlad inom kvarterets centrala delar och är omsluten av en mer sammanbyggd.

Föreslagen bebyggelse och omvandling av ytor på Fyrtornet 4 har en påverkan på innergården. Idag öppnar sig innergården mot norr och sydväst. Det är i gårdens glugg mot sydväst som föreslagen byggelse är placerad. Placeringen innebär inte bara att innergården ramas in och definieras utan den kan också upplevas som mörkare, vilket även kan påverka dagsljuset i bostäderna mot innergården. Placeringen innebär också en ytterligare barriär mot det offentliga rummet och Malmsslättsvägen, vilket kan påverka bullernivån på innergården i positiv mening och samtidigt skapa en miljö som upplevs som mer privat för de boende som använder innergården. Föreslagen bebyggelse tar en markparkering i anspråk vilket har negativa konsekvenser på parkeringsbeståndet i området, samtidigt som en oattraktiv yta försvinner från innergården. Samtidigt innebär förslaget att en utökad, och därmed större, markparkering anläggs i innergårdens norra ände.

Kommunen ställer sig positiv till att markparkeringar arbetas bort i förtätningsprojekt och att parkeringsutbudet effektiviseras. I ett område så nära Linköpings innerstad och som en del av Utvecklingsplan av Linköpings innerstad finns goda möjligheter att skapa mobilitetsåtgärder för ett hållbart resande, vilket är viktigt att utreda tidigt i en eventuell planprocess. Platsens geografiska läge i staden skapar därmed goda förutsättningar att en god hushållning av mark uppnås.

I samband med detaljplaneläggning behöver ett flertal frågor redas ut.

Föreslagen ny bebyggelse i planansökan bedöms som en bra grund för ett vidare planarbete men byggnadens volym och placering behöver studeras med hänsyn till gestaltning och arkitektonisk idé, stadsbild, befintlig bebyggelse, parkering samt innergårdens utformning och användbarhet.

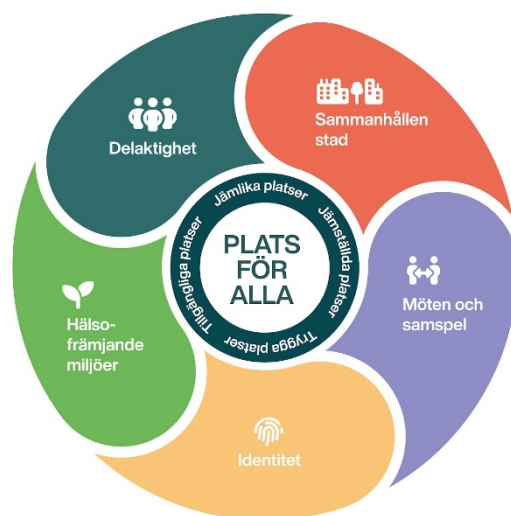
Sociala aspekter

Social hållbarhet inom fysisk planering handlar om att skapa förutsättningar för en god livsmiljö för människor genom att sätta människorna och det sociala livet i fokus.

Föreslagen förtätning innebär att ett mer slutet kvarter skapas vilket definierar både det offentliga gaturummet och den privata innergården. Detta skapar förutsättningar för platser som upplevs som trygga i och med att otydligheter i gränslandet mellan privat och offentligt suddas ut. En omsluten innergård kan även skapa en hälsosammare innergårdsmiljö att vistas på om bullernivåer sänks och biltrafik begränsas jämfört med idag.

Aktuellt kvarter ligger i direkt anslutning till Lektorshagen som är ett natur- och rekreationsområde som många rör sig i.

Befintliga verksamheter i området har en stor betydelse för områdets sociala värde och bidrar till mänsklig närvaro under större delar av dygnet än ett renodlat bostadsområde. Förutsättningar att bedriva verksamheter i byggnaders bottenplan lokaliserade mot och i närheten av korsningen Parkgatan – Malmslättsvägen bör utredas i ett eventuellt planarbete.



Jämställdhet

En eventuell planläggning av aktuellt område, med de synergieffekter som angränsade planarbeten kan ge, skapar bra förutsättningar för god och hållbar jämställdhet i området. Om möjligheten att bedriva verksamheter stärks och fler bostäder möjliggörs, skapas även förutsättningar för en jämställd demografi att bo och verka på platsen. Platsen har idag redan goda förutsättningar att uppnå en jämställd demografi med tanke på läget i staden och vad

det innebär för val av transportsätt, arbetsplats, skola med mera och bedöms inte påverkas i någon större utsträckning av den föreslagna utvecklingen.

Barnperspektiv

Den preliminära bedömningen är att föreslagen utveckling av platsen kan medföra positiva konsekvenser för barn och unga genom att en bättre avgränsad gårdsmiljö från trafik och buller skapas. Det är dock viktigt att i eventuell planläggning särskilt beakta hur och om parkering och trafik påverkar innergården på ett annat sätt än vad det gör idag.

Gårdsmiljön har bra förutsättningar för en trevlig utemiljö för boende och lek för barn men har samtidigt stor utvecklingspotential. Det är viktigt att säkerställa att förutsättningar för lek för barn i olika åldrar, men i synnerhet de minsta, bibehålls men även skapas.

För de barn som kan röra sig mer fritt, med eller utan föräldrars sällskap, är det viktigt att kopplingen till Lektorshagen är tillgänglig, trygg, säker och tydlig.

I området bor idag många äldre och unga vuxna och framtida utveckling kan, med fördel ur ett barnperspektiv, skapa bättre förutsättningar för barnfamiljer att bosätta sig.

En negativ aspekt av föreslagen utveckling, ur ett barnperspektiv, kan vara att trafik ökar på och i anslutning till innergården.

Naturvärden

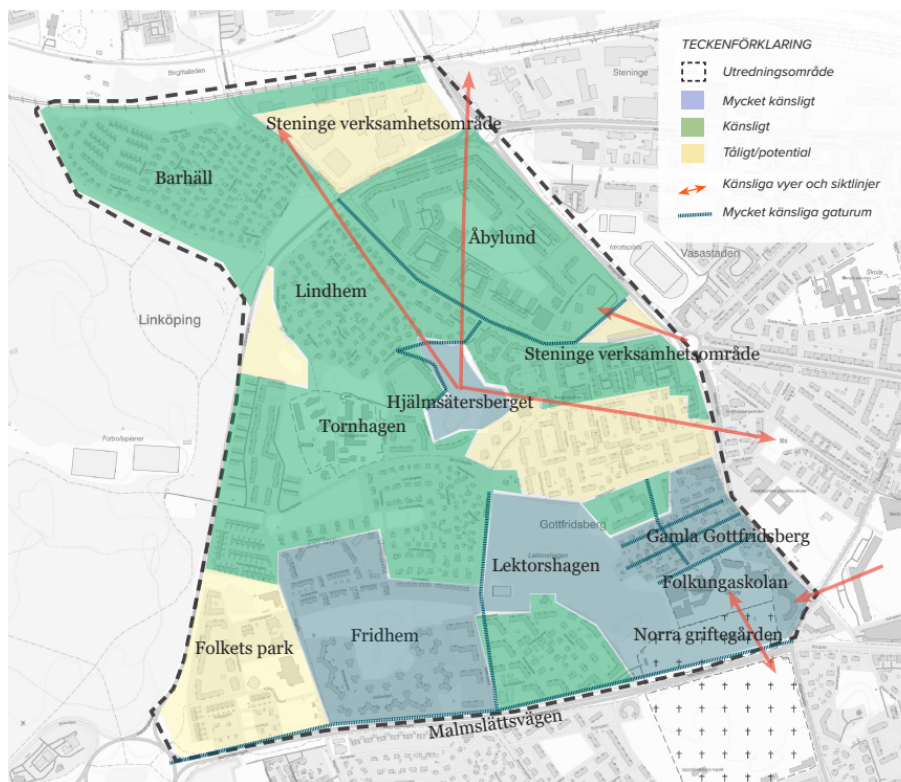
Aktuell kvarter ligger i direkt anslutning till Lektorshagen som har flera naturvärden att beakta i ett eventuellt planarbete. Dessa naturvärden är dels kopplade till rekreation och benämns i kommunens översiktliga planering – Linköpings mötesplatser – som närnatur, närpark och lekplats. Parken har både kulturhistoriska, natur- och flera sociala värden. Lektorshagen bedöms inte påverkas av förslaget i planbeskedet.

På samtliga aktuella fastigheter finns flera gröna värden att ta hänsyn till vid planläggning. Det gäller främst innergården på Fyrtornet 5 och delar av Fyrtornet 4 då dessa påverkas mest av den föreslagna utvecklingen. Det finns äldre och större träd att ta hänsyn till på Fyrtornet 5 och Fiskmåsen 9. Samtliga fastigheter och stora delar av närområdet har höga värden genom ekosystemtjänster som bör beaktas i ett planarbete.

De naturvärden som bedöms riskera att påverkas negativt ska i första hand utredas om detta går att undvika, i andra hand hur påverkan kan lindras och i värsta fall kompenseras.

Kulturvärden

Aktuellt område, söder om Lektorshagen, har historiskt varit ett förstadsområde, känt under namnet Ryddalen. Det har med tiden sammanbyggts med grannskapsområdet Fridhem och behandlas som en del av karaktärsområdet "folkhemmets bostadsområde" i den senaste kulturmiljöutredningen över Gottfridsberg.



Ovan. Bild från Gottfridsbergs kulturmiljöutredning (WSP 2024-05-08). Kartbilden är en del av utredningens känslighetsanalys och delar in Gottfridsberg i olika grad av känslighet för förändring. Aktuellt kvarter ligger i Ryddalen, söder om Lektorshagen, och bedöms ha kulturhistoriska värden som riskerar av skadas vid förändring.

Kulturutredningen definierar en 'känslig miljö' enligt följande, vilka stora delar gäller för aktuellt område men i olika stor omfattning:

- **Gaturummen med grönska och träd utefter gatorna och bebyggelsen indragen från gatan** är känsliga då kvarter med förgårdsmark och gröna gaturum är en del av Gottfridsbergs karaktär. Det gäller både villabebyggelsen och grannskapsområdena Fridhem, Tornhagen och Åbylund.
- **Gottfridsbergs villabebyggelse** är i sin helhet känslig för rivning eller ovarsam ändring av bebyggelsen. Bebyggelsen är känslig för tillägg som bryter mot karaktären på platsen. Den är känslig för förändringar i skalan och förtätning, både mot gatorna och kvarterens inre. Bebyggelse inom villaområdet, som tillkommit före 1950-talet är särskilt känslig för åtgärder som förändrar miljöns och bebyggelsens uttryck
- **1940-talets och 1950-talets flerbostadsområden** är känsliga för förtätningar som minskar grönytan eller bryter mot planernas grundstruktur. Bebyggelsen är känslig för ändringar eller renovering som innebär byte av karaktäristiska originaldelar och som inte går i linje med byggnadernas karaktär.
- **Områdena Fridhem, Ryddalen, Tornhagen och Åbylund utgör sammanhängande planstrukturer** som förhåller sig till varandra. Områdena är känsliga för tillägg som bryter sambanden i de ursprungliga planstrukturerna.

Sammantaget bedömer kommunen att aktuellt område kan förtätas med hänsyn till kulturmiljövärden om hänsyn tas till bebyggelsestrukturer och enskilda byggnaders arkitektoniska uttryck, gatustrukturer och grönstrukturer.

Merparten av tidigare nämnda naturvärden har även höga kulturhistoriska värden som bör beaktas i ett planarbete.

Kommunikationer

Sammantaget är förutsättningarna goda för hållbart resande i området och platsen har generellt bra förutsättningar att förtätas ur trafiksynpunkt.

Kollektivtrafiken har god täckning i området och gång- och cykelvägnätet är väl utbyggt.

Det ökade parkeringsbehovet behöver studeras. I ansökan har fastighetsägaren redovisat en parkeringsanalys med förslag på hur parkeringen ska lösas i området. Eftersom en befintlig markparkering byggs bort behöver även dessa platser ersättas, utöver det behov som uppstår i och med den nya bebyggelsen. I analysen framgår det att del av övrig befintlig parkering i kvarteret är vakant och det är genom dessa och genom att utöka kapaciteten på Fyrtornet 4 som behovet ska täckas.

En parkeringsutredning är viktig att ta fram tidigt i en eventuell planprocess för att säkerställa att kommunens parkeringspolicy kan följas. I arbetet med bebyggelseförslaget ska även förutsättningarna för garage under mark analyseras. Kommunen bedömer det som nödvändigt att vidta mobilitetsåtgärder för att en förtätning ska vara möjlig samt för att värna den värdefull gårdsmiljön.

Malmslättsvägen är ett primärt gång- och cykelstråk i staden som i kommunens strategiska planering är utpekad som en förlängning av Linköpings innerstad. Stråket har idag goda förutsättningar för god mobilitet och framkomlighet för samtliga trafikslag.

Allmänt

Markföroreningar

I anslutning till kvarteret, på fastigheten Flaggan 1, har det tidigare bedrivits drivmedelsförsäljning. Marken på Flaggan 1 har sanerats men en markmiljöteknisk utredning behövs för att säkerställa att spridning inte har skett till aktuellt planområde.

Luft & buller

Kvarteret ligger i nära anslutning till en tungt trafikerad väg och eventuella föroreningar i luften samt trafikbuller ska utredas i samband med detaljplanläggning.

Dagvatten och skyfall

Utifrån kommunens översiktliga skyfallskartering (100-årsregn) framstår inte kvarteret som känsligt för höga flöden. En dagvatten- och skyfallsutredning behöver göras i samband med ett planarbete.

Geoteknik

En översiktlig geoteknisk utredning behöver göras i samband med ett planarbete.

Omvandling av befintliga verksamhetslokaler och ekonomilokaler

I ansökan framgår ett önskemål om att omvandla befintliga verksamhetslokaler på Fiskmåsen 9 (väster om Parkgatan) och garage och ekonomilokaler i bottenplan på Fyrtornet 5 (öster om Parkgatan) till bostäder. Detta önskemål behöver studeras vidare i ett kommande planarbete.

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.

Investeringar för kommunen och dess bolag

Detaljplanearbetet kommer att utreda behovet av ny allmän plats i form av gator, torg, parker och natur inom detaljplaneområdet. Det kan också komma att krävas trafiksäkerhetshöjande eller på annat sätt standardhöjande insatser i intilliggande kommunala gator eller andra allmänna platser för att föreslagen bebyggelse ska kunna komma att genomföras.

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 2016-02-16 § 16).

Stadsplaneringsavdelningens bedömning

I samband med detaljpaneläggning behöver ett flertal frågor redas ut. De handlar främst om att säkerställa bostadsändamålets lämplighet på platsen, med hänsyn till bland annat:

- Parkering
- Gestaltning och arkitektonisk idé
 - Sammantaget anses en förtätning på platsen som lämplig men föreslagen bebyggelse måste bearbetas i samband med planläggning.
- Innergårdens utformning och användbarhet

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 förslaget till förtätning av bostäder genom en detaljplan. Kommunen gör även bedömningen att omvandling av befintliga verksamheter inte är lämpligt. Andra ytor som idag inte möjliggör bostäder eller verksamheter kan prövas för omvandling i detaljplanen. Den samlade bedömningen motiveras av denna utredning där sökandes intresse vägs mot allmänna intressen.

Stadsplaneringsavdelningen

Emil Karlborg