

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Emil Karlborg

2025-06-04

Dnr SBN 2025-168

Samhällsbyggnadsnämnden

Planbesked i Gottfridsberg för Fyrtornet 5 m.fl.

Beslut om planbesked

Förslag till samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Detaljplaneprovning i Gottfridsberg för Fyrtornet 5 m.fl. tillåts.

Ärende

Fastighetsägaren önskar förtäta kvarteret med ny bostadsbebyggelse på fastigheten Fyrtornet 5, omvandla biarea på Fyrtornet 5 till boarea samt omvandla verksamhetslokaler på Fiskmåsen 9 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.

Miljö- och samhällsbyggandsförvaltningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till förtätning genom en detaljplan.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Planbesked Fyrtornet 5 mfl – Beslut om planbesked, 2025-06-04
Planbesked Fyrtornet 5 mfl Ansökan – Beslut om planbesked
Planbesked Fyrtornet 5 mfl Utredning – Beslut om planbesked

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.

Det aktuella kvarteret tas upp i Utvecklingsplan för Linköpings innerstad (2016) – utvidgad innerstad längs Malmslättsvägen. Ny bebyggelse ska därmed i möjligaste mån bidra till "Mer och bättre innerstad". Förslaget är även förenligt med kommunens översiktsplan (2010). Malmslättsvägen är utpekad som ett strategiskt stråk enligt samma plan. 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



Orienteringskarta. Området som omfattas av planbeskedet markerat i rött. Öster om syns Griftegården, norr om Lektorshagen och söder om Malmslättsvägen och Valla berså.

Utredning

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 innegårdens utformning och användbarhet.

Markföreningar

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 detaljplaneläggning.

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.

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

Bedömning

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 bifogad utredning där sökandes intresse vägs mot allmänna intressen.

Tid

En ny detaljplan för Fyrtornet 5 m.fl. förväntas prövas med standardförfarande. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att arbetet med detaljplanen kan inledas 2029 och kunna vara slutfört till tidigast 2031. En förutsättning för att tidplanen ska kunna hållas är att exploatören medverkar aktivt när planprövningen inleds. Ändrade förutsättningar kan medföra en ändrad tidsbedömning för hur lång tid det tar att ta fram en detaljplan.

Förvaltningens uppskattning av startår för detaljplanen är en bedömning utifrån de förutsättningar och den planprioritering som råder vid tidpunkten för planbeskedets beviljande. Arbetet med att ta fram nya detaljplaner hanteras inte i turordning, utifrån när ansökan kom in. Detaljplanerna hanteras istället utifrån en samlad prioritering - en så kallad planprioritering. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen behöver kontinuerligt omprioritera prioriteringsordningen utifrån bland annat ändrade förutsättningar, resurser, andra planbesked, pågående detaljplaner och politiska prioriteringar. Planprioriteringen sker därför successivt och förvaltningen gör detta utifrån en sammanvägd bedömning av helheten, önskad utveckling för Linköping, måluppfyllelse och inte utifrån enskilda uppdrag. Det bedömda startår som detaljplanen har fått i denna skrivelse, kan därför komma att justeras.

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.

Upplysning

Beslutet om att detaljplaneprovning 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 plankostnadsavtal ska tecknas mellan kommunen och den sökanden innan planprovning kan påbörjas. I avtalet regleras fördelningen av planarbetets kostnader.

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

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Stadsplaneringsavdelningen

Andreas Hellström

Beslutet skickas till:
Vasaparken