

FASTSTÄLLD AV TEKNIK- OCH SAMHÄLLS-  
BYGGNADSNÄMNDEN 2008-02-28



# PLANPROGRAM

för förnyelse och utveckling av

# ÖVRE VASASTADEN



Linköpings  
kommun

# UPPRÄTTANDE & MEDVERKANDE

---

## Planprogrammets upprättande

Detta planprogram är upprättat av Miljö och samhällsbyggnadsförvaltningen, på uppdrag av Teknik- och samhällsbyggnadsnämnden. Planprogrammet har i tidigare skeden formulerats som ett områdesprogram och upprättades av SWECO FFNS Arkitekter AB i Linköping. Efter slutfört samråd har området minskat i omfattning vilket har lett till att handlingen kan benämnas och hanteras som ett planprogram. Innehållet i handlingen har bearbetats utifrån bland annat de synpunkter och yttranden som framkom under samrådsskedet.

Planarbetet har efter genomfört samråd letts av Bitu Almasian och Magnus Liljedahl på Teknik och samhällsbyggnad inom Miljö och samhällsbyggnadsförvaltningen. Planarbetet fram till och med genomfört samråd leddes av Torsten Nilsson, Teknik och samhällsbyggnad.

Per Nilsson, M5 Arkitektur AB i Linköping har deltagit i arbetet med framtagande av detta bearbetade planprogram.

WSP Samhällsplanering i Göteborg och White Arkitekter AB i Linköping har medverkat i arbetet med framtagande av underlag till detta bearbetade planprogram.

## Övriga medverkande

Mikael Coccozza, Botrygg Bygg AB. Esbjörn Larsson, AB Stångåstaden. Stefan Fredriksson, SUNDBAUMS. Christer Nilsson, Samhällsplanering. Per Oldfeldt, Pia Karlsson, Linda Wahlman, Kjell Ivung, Hans Lindberg och Björn Tjus Teknik och Samhällsbyggnad. Roger Stigsson och Susanne Appelberg Byggnämndskontoret. Tore Wallqvist Miljökontoret. Lennart Soneryd, Mats Johansson, Lars Jönsson, Lasse Pettersson och Mikael Blom Tekniska Verken. Svenerik Kjellgren Omsorg. Peter Gottberrg, Christer Gunnarsson och Kristina Frank Utbildning. Per Ridne LKF. Kjell Karlsson Dukaten. Karin Lundin, LK Statistik och Utredning.

## Konsulter

Per Nilsson, Lisa Setterdahloch Martin Heidesjö, SWECO FFNS Arkitekter, Måns Forsell, Karin Höök och Erik Hedman, SWECO VBB, Marcus Gustavsson & Tobias Robinsson, SWECO

VIAK, Camilla Smedéus White Arkitekter, Anders Lindholm & Lars Nilsson, Tyréns AB, Gösta Hydén, Stadspartner AB, Lars Kiesel och Bo Lindelöf, WSP Samhällsbyggnad samt Jan-Ove Ragnarsson och Ewald Ericsson, WSP Environmental.

<b>SAMMANFATTNING AV STADSBYGGNADSIDÉN</b>	<b>4</b>
<b>INLEDNING</b>	<b>6</b>
<b>FÖRÄNDRINGAR OCH FÖRUTSÄTTNINGAR</b>	<b>9</b>
<b>GESTLATNINGS- OCH KVALITETSDRIKTLINJER</b>	<b>32</b>
<b>GENOMFÖRANDE</b>	<b>40</b>
<b>KONSEKVENSBESKRIVNING</b>	<b>43</b>



# SAMMANFATTNING AV STADSBYGGNADSIDÉN

## INNERSTADEN VÄXER

Övre Vasastaden kommer att omvandlas till ett område med innerstadskaraktär. Området blir en del av Linköpings innerstad och skall erbjuda en händelserik stadsmiljö med tät bebyggelse och attraktiva bostäder med grönskande gårdar och gaturum.

Utgångspunkten för strukturen är befintliga gator. Den stora kvartersbildningen i dagens industrikvarter blir kvar som huvudstruktur och bryts ner till mindre bostadskvarter.

En successiv utveckling medför att Vasastaden om 10-15 år är en fullt utbyggd stadsdel enligt planprogrammets intentioner. Innerstaden har då fått ett nytt ansikte mot norr.

Övre Vasastaden skall innehålla ett varierat utbud av service och verksamheter. Arbetsplatser av olika slag, bostäder för olika behov, butiker, park och kulturell verksamhet skall integreras i området.

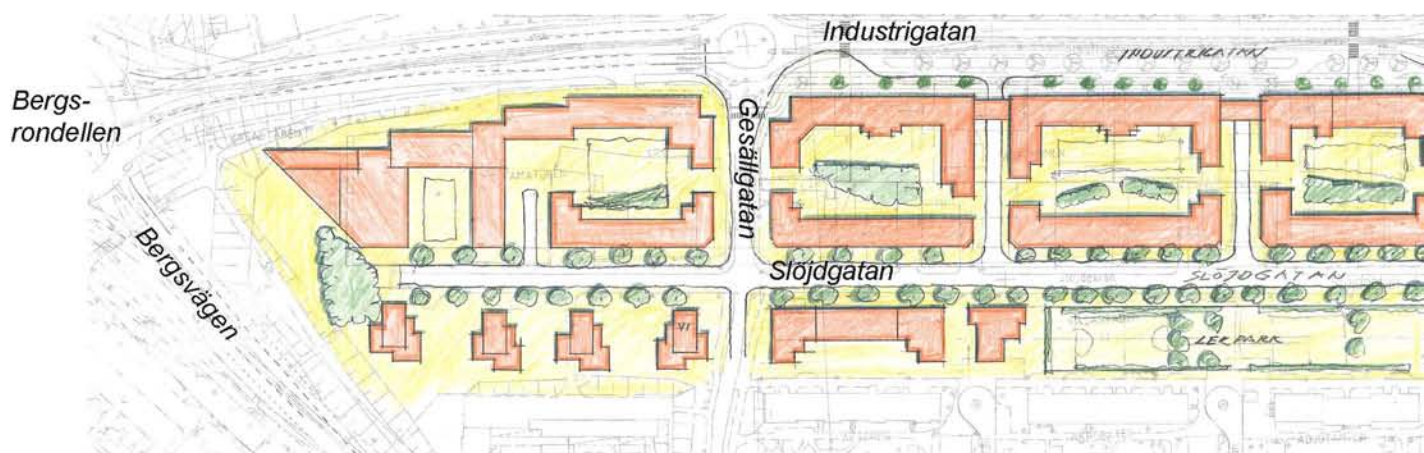
Blandningen av bostäder, handel, kontor, hantverk och omsorg ger en stadsdel att vistas i både dag och natt. Under större delen av dygnets timmar kommer människor att röra sig i gaturummen, till fots, med bil eller med cykel. Ett varierat innehåll i byggnadernas gatuplan skapar tillsammans med en varierande arkitektur, en händelserik och trygg stadsmiljö. De verksamheter som etableras i området

får inte vara störande för de boende. Det innebär att vissa befintliga verksamheter kan behöva flyttas. Områdets läge i staden, intill Yttre ringleden, nära resecentrum och på gångavstånd från stadskärnan torde bidra till områdets attraktivitet för etablering av verksamheter. Planprogrammets förslag på markanvändning bedöms ge goda möjligheter att erbjuda lokaler till etablerade och nya verksamheter i området.

Marken i området är till vissa delar förorenad på grund av tidigare verksamheter och vissa pågående verksamheter. En omvandling av området innebär att sådana föroreningar tas om hand och saneras eller att mindre känsliga byggnader till exempel parkeringsanläggningar lokaliseras i de aktuella lägena.

## EN STADSMÄSSIG INDUSTRIGATA

Industrigatan omvandlas från att vara en trafikled till att få en mer stadsmässig utformning med trädplanteringar, cirkulationsplatser i korsningarna samt en parallellgata utmed den nya bebyggelsen. På så sätt kan Industrigatans funktion som en del av det övergripande gatunätet, den Yttre ringleden, bibehållas samtidigt som den kan fungera för både genomfartstrafik och lokaltrafik och därmed medge intressanta affärlägen. Denna förändring bedöms vara en förutsättning för att Övre Vasastaden skall kunna utvecklas till en





# SAMMANFATTNING AV STADSBYGGNADSIDÉN

stadsdel med både boende och verksamheter.

## TYDLIGA GATURUM OCH VARIERAD BEBYGGELSE

En tydlig kvartersstruktur ger väl avgränsade gaturum.

Slöjdgatan får en ny och viktig roll som områdets sammanhållande gata kring vilken bebyggelsen grupperar sig. I mötet med Sveagatan och Götgatan utformas ett torg med möjlighet till butiker och närservice.

Öppningar mellan husen ger möjlighet till in/utblick och kontakt med innanförliggande gårdsrum och hus. En tydlig och avläsbar uppdelning av den yttre miljön med privata gårdar, halvprivat förgårdsmark samt offentliga gator, torg och park eftersträvas.

De nya byggnaderna skall utformas individuellt för att skapa en variation i arkitektur, byggnadshöjder och färgsättning. Högre byggnader som accenter i korsningar eller som fond kan tillföra stadsdelen kvalitet.

## EN GRÖNSKANDE STADSDEL

Övre Vasastaden är ett grönskande område, med gaturum som kantas av träd, befintliga

planterade bostadsgårdar samt Lingvallen med omgivande uppvuxen vegetation.

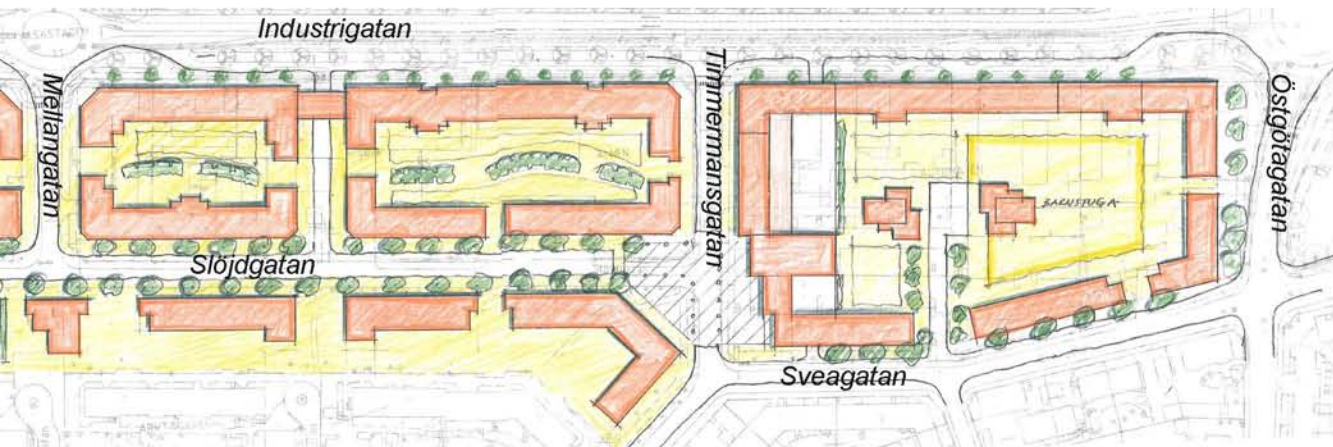
Gaturummen är trevliga promenadstråk medan gårdarna är skyddade och innehåller attraktiva uterum.

Detaljplaneprogrammet innebär att man bygger vidare på temat om den gröna stadsdelen med både övergripande grönstråk och gröna gårdsrum.

## ÖVRE VASASTADEN ÄR TILL FÖR ALLA

Genom att erbjuda olika stora och olika utformade bostäder har fler möjlighet att bo i Övre Vasastaden. Bostäder med olika upplåtelseformer och av varierande storlek ger förutsättningar för en allsidig hushållssammansättning samt en god och trygg social miljö. Övre Vasastadens befolkning förväntas öka med mellan 3 200 och 4 000 boende.

Förskolor byggs ut inom området. Det kan bli aktuellt även med en mindre grundskola. Grundskola och gymnasium finns i närliggande områden i innerstaden. Övre Vasastaden skall attrahera såväl unga som gamla, ensamboende som barnfamiljer.



M5 Arkitektur  
Skiss struktur och exploatering  
2008-01-09 SKALA 1:3000



# INLEDNING

## DETALJPLANPROGRAMMETS SYFTE

Detaljplaneprogrammet är underlag för arbete med förändring av Övre Vasastaden (norra delen av stadsdelen Vasastaden) och redovisar en översiktlig framtida struktur, markanvändning och gestaltning av Övre Vasastaden. Programmet redovisar förutsättningar som skall beaktas i det fortsatta planarbetet, ställningstaganden, förändringar samt konsekvenser av förändringarna och genomförande av förslaget.

## LÄGE OCH AVGRÄNSNING

Övre Vasastaden ligger i direkt anslutning till Linköpings innerstad. Planområdet avgränsas i norr av Industrigatan, i väster av Bergsvägen, i öster av Östgotagatan och Sveagatan samt i söder av bebyggelsen norr om Danmarksgatan.

## PLANPROCESS

I juni 2002 presenterade Stångåstaden och Fastighetsbolaget Duvkullen (nuvarande Botrygg Bygg AB) idéskissen "Vision Övre

Vasastaden" för Linköpings kommun.

2003-03-26, § 87 beslutade Teknik- och samhällsbyggnadsnämnden att visionen får prövas genom planläggning.

2003-08-18 presenterades en förstudie till programmet som sedan skickades ut på samråd.

2004-02-23 beslutade kommunstyrelsens planeringsutskott att godkänna samrådsredogörelse 1 med direktiv för det fortsatta arbetet.

2004-12-06 beslutade kommunstyrelsens planeringsutskott att samråd får ske om förslag till områdesprogram för Övre Vasastaden.

2006-04-10 beslutade Kommunstyrelsens planeringsutskott att godkänna samrådsredogörelse 2 med kommentarer samt att överlämna ärendet till Teknik- och samhällsbyggnadsnämnden för fortsatt hantering i form av ett planprogram.

De synpunkter som har inkommit under samrådstiden samt kommunens kommentarer till dessa har sammanfattats i samrådsredogörelse 2, daterad 2006-03-28.



Planprogramområde



Slutsatserna från samrådsskedet har beaktats i detta planprogram.

Det bearbetade planprogrammet har fastslagits av Teknik- och samhällsbyggnadsnämnden och ligger till grund för kommande detaljplaner. Ambitionen är att om detaljplanernas markanvändning är förenliga med programmet skall de kunna upprättas utan särskilda detaljplaneprogram.

Nedanstående bild visar en tidsaxel med de olika planskeden och aktiviteter som har varit och väntas ske framöver.

## FORTSATT ARBETE

Flera frågeställningar har identifierats under planprocessen och dessa behöver utredas vidare vid sidan av detaljplaneprogrammet.

### Lingvallen

Eventuella förändringar av Lingvallen måste studeras i särskild studie utanför detta detaljplaneprogram. Lingvallen bedöms inte kunna ges funktionen stadsdelspark. Detaljplaneprogrammet omfattar därför inte Lingvallen vars idrottsfunktioner dock bedöms som en stor tillgång för området.

### Abisko centrum

Abisko centrum omfattas inte av nuvarande avgränsning i detaljplaneprogrammet för Övre Vasastaden.

### Gestaltungsutredning för område kring Bergsrondellen

Bergsrondellen med omgivning är en viktig knutpunkt vid infarten till staden. Kvarteren kring Bergsrondellen bör studeras i ett sammanhang för beslut om utformning och disponering av hela området. Planprogrammet anger att området inom planprogrammet kan användas

för lokaler och bostäder. Byggrätt för en högre byggnad uppemot 16 våningar har illustrerats och bör kunna prövas i detaljplan. Byggnaden kan användas för publika verksamheter, kontor mm samt bostäder. Utformningen av dessa skall studeras särskilt i samband med detaljplanearbetet.

## PLANERINGSUNDERLAG

### Kommuntäckande översiktsplan 1998

Linköpings översiktsplan från 1998 anger programområdet som ett område med i huvudsak verksamheter. I del 1 nämns beträffande bostäder att man skall; *"Tillgodose behovet av nya bostäder i första hand genom att komplettera och omvandla befintlig bebyggelse"* och *"Bygg ut nya områden med goda förutsättningar för service samt för fjärrvärme- och kollektivtrafikförsörjning, när efterfrågan på bostäder är stor"*, s 9.

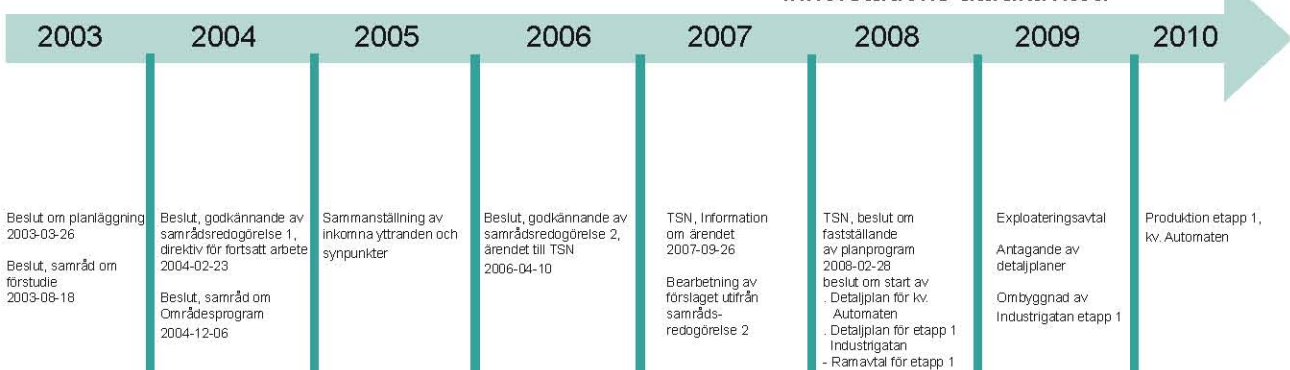
Övre Vasastaden ligger nära innerstaden med god tillgänglighet till kommersiell och offentlig service. Den tekniska infrastrukturen i området är väl utbyggd.

Vidare behandlas Industrigatan i översiktsplanen under kapitlet Kommunikationer och Biltrafiksystem. Ett av målen som nämns är åtgärder för att öka framkomlighet och trafiksäkerheten på Industrigatan.

### Fördjupad översiktsplan för Linköpings innerstad, 1995

Planen behandlar delar av Vasastaden. Plangränsen gränsar till programområdet i Götgatan och Sveagatan. Syftet med planen är bland annat:

- Att ge förslag och rekommendationer för att bibehålla och öka innerstadens attraktivitet.



# INLEDNING

---

- Att peka på innerstadens unika kvaliteter och möjligheter att utnyttja dem bättre.
- Att ge kommunen handlingsberedskap inför beslut då olika intressen skall vägas mot varandra, dvs. att effektivisera plan- och bygglovprocessen.

## Ny översiktsplan för staden

Det pågår arbete med en översiktsplan för staden. I översiktsplanen som planeras antas under vintern 2008-2009 redovisas planprogramområdet som ett omvandlingsområde till huvudsakligen bostäder.

## Fördjupad översiktsplan för Industrigatan

I början av 1990-talet upprättades en fördjupad översiktsplan för Industrigatan. Syftet med planläggningen var att reglera markanvändningen och trafiken längs Industrigatan. Syftet var vidare att underlätta arbetet med att höja Industrigatans trafikstandard. Slutsatser i den fördjupade översiktsplanen är:

- Att direktanslutning inte skall ske till Industrigatan.
- Att nya verksamheter inte påtagligt skall förvärra trafiksituationen längs Industrigatan.
- Att erforderliga parkeringsutrymmen för verksamheter kan anordnas på tomtmark.

## Detaljplaner

Inom och i anslutning till området finns flera detaljplaner. Söder om Industrigatan, mellan Bergsvägen och Östgötagatan, är markanvändningen i detaljplanerna i huvudsak industri, hantverk och viss andel handel. Genomförandetiden för detaljplanerna inom planprogramområdet har gått ut.

## Visions- och samverkansprogram 2006-2010

I ett program för vision om ett friare, tryggare, företagsammare och grönare Linköping har Allians för Linköping redovisat bland annat att det i Linköping skall finnas god tillgång på bostäder av olika slag. Befintlig infrastruktur är en viktig faktor vid utbyggnaden av Linköping. Bostadsrätter, hyresrätter och äganderätter skall finnas att tillgå i olika delar av kommunen.

Alla områden skall så långt möjligt kunna erbjuda alla olika upplåtelseformer och storlekar. I områden med ensidig utformning av bostäder skall strävan vara att öka mångfalden i utbudet.

## Övriga utredningar

Idéstudie, Framtida utformning av gator i norra Linköping, trafikutredning för Industrigatan, Kallerstadsleden och Järnvägsgatan, juni 2004, WSP Samhällsbyggnad.

Beräkning av luftföroreningar på Industrigatan, 2004-11-18, Tyréns.

Trafikmängdsberäkning för Industrigatan, 2004-11-16, Tyréns.

Risakanalys avseende transport av farligt gods på Industrigatan och Södra stambanan inom Övre Vasastaden i Linköping, 2004-05-28, WSP Environmental.

Bullerutredning Övre Vasastaden i Linköping, 2004-10-31, SWECO VBB.

Övre Vasastaden, bedömning av områdets geotekniska förutsättningar för framtida exploatering, 2004-08-06, Stadspartner.

Översiktlig geoteknisk utredning och miljöteknisk markundersökning för byggnation av bostadshus inom Övre Vasastaden, Linköpings kommun, 2004-06-09, WSP Samhällsbyggnad.

Kompletterande analyser av jord och grundvatten i Övre Vasastaden, WSP Environmental.

Översiktlig inventering av verksamheter utmed Industrigatan mellan åren 1955-1970, våren 2003, SWECO VIAK.

Trädinventering, våren 2004, Stads- och landsbygds miljö, Linköpings kommun.

Handelsutredning i stadsdelen Vasastaden, feb 2008, Nordplan AB

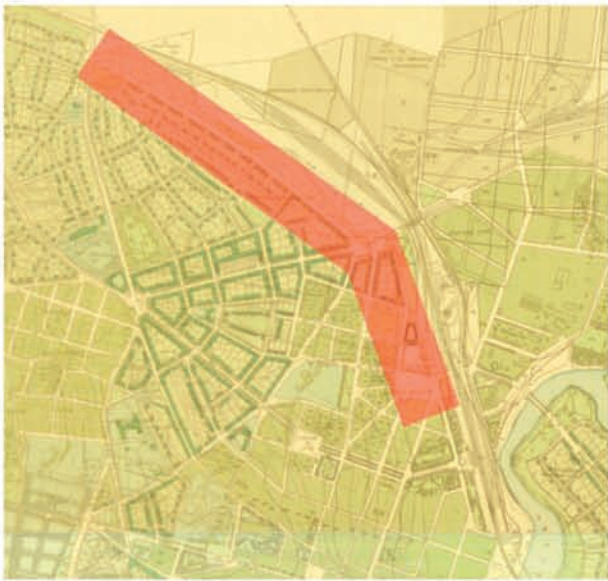


# FÖRÄNDRINGAR OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

## HISTORIK

När Gustav Linden 1923 presenterade sin generalstadsplan för Linköpings stad såg han en omvandling av Linköpings stadsstruktur från det medeltida mönstret till en modern stad. Stadsplanen innehöll ett bevarande av de äldre centrala delarna, en halvcentral del med storkvarter samt en utanförliggande trädgårdsstad.

Vasastaden, som hade börjat byggas kring sekelskiftet med en strikt kvartersstruktur, integrerades i Gustav Lindens plan. Nedre



Gustav Lindens generalstadsplan 1923

Vasastaden byggdes ut enligt planen från 1923 och var i stort sett färdigbyggt på 1940-talet. Övre Vasastaden började byggas under 1930-talet och avslutades i början på 1950-talet. De senaste 50 åren har bara mindre kompletteringar av bebyggelsen gjorts.

Steninge verksamhetsområde i Vasastadens norra del växte fram utmed båda sidor av Industrigatan. Under de senaste 20 åren har en successiv omvandling skett från industri till handelsverksamhet och kontor.

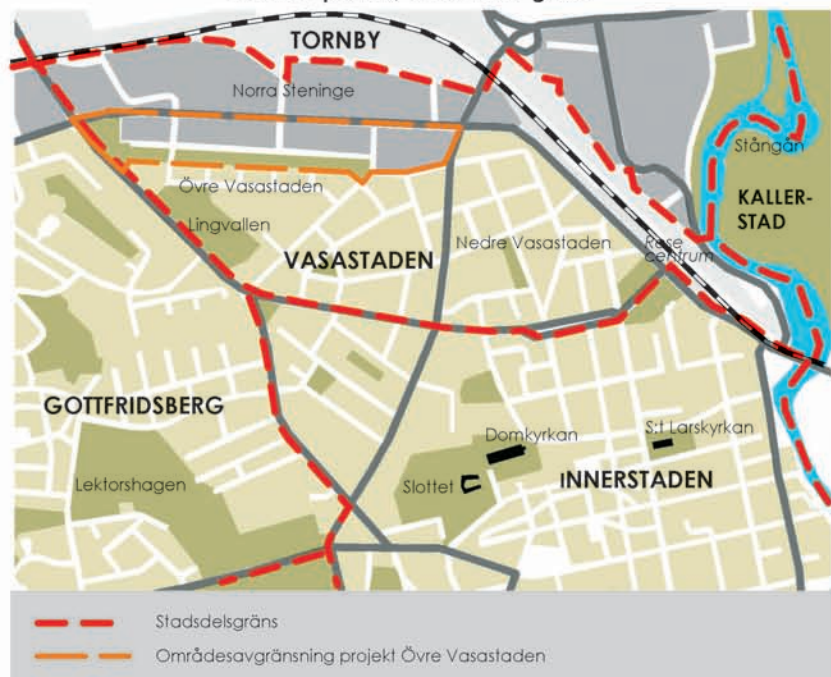
## STRUKTUR

### Planprogrammets förslag

De stora industrikvarteren omvandlas till mindre bostadskvarter. Uppdelningen följer dagens gator. Dagens gatustruktur med Slöjdgatan som en central lokalgata samt angränsande tvärgator bibehålls.

Norr om Slöjdgatan indelas befintliga kvarter i mindre kvarter. Bebyggelsen gränsar direkt mot Slöjdgatan och Industrigatan vilket ger tydligt avgränsade kvarter och gaturum.

Avsikten är att varje kvarter skall kunna delas upp med öppningar mot Slöjdgatan. Mot Industrigatan skall bebyggelsen utestänga buller från trafiken. Bullerskydd skall anordnas, antingen med bebyggelse eller bullerskydd såsom plank, mur eller glas.



Stadsdelar



# FÖRÄNDRINGAR OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

## Befintliga förhållanden

Övre Vasastaden har två tydliga uttryck, bostäder i söder och verksamheter i norr. Mot Götgatan har bostadskvarteren en sluten karaktär med ankvarteren längs Danmarksgatan består av lamellhus i vinkel mot varandra vilka bildar större öppna gårdar mot gatan. Kvarterstadsens tydliga uppdelning av gaturum och kvarter kombineras med funktionalismens upplösning av densamma. De stora gårdarna är både en del av kvarteret och gatan.

Verksamhetskvarteren mellan Industrigatan och Slöjdgatan består av fem stora kvarter, Agraften, Automaten, Alnen, Agronomen samt Amatören.

## MARKANVÄNDNING

### Planprogrammets förslag

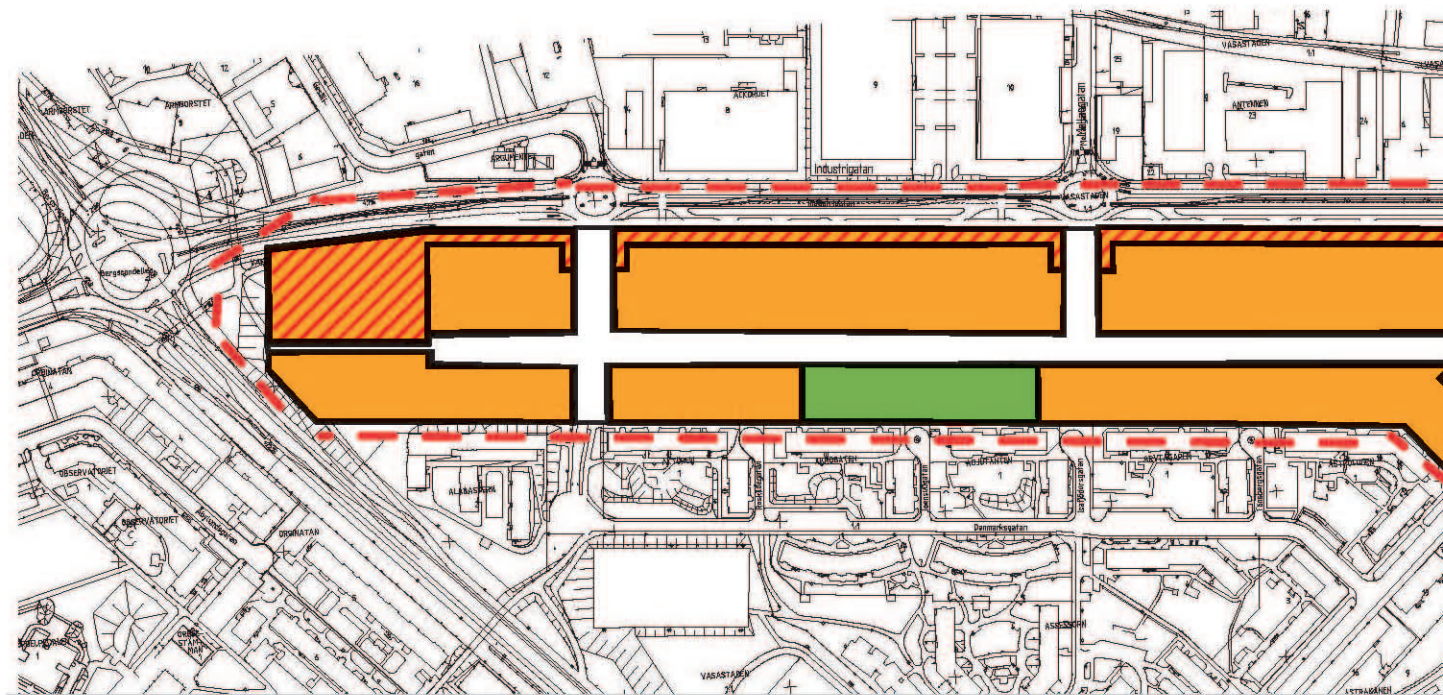
Målsättningen är att skapa en blandad markanvändning. I huvudsak föreslås området innehålla bostäder. Vid Bergsrodden, i

byggnadernas bottenplan längs Industrigatan samt vid torgplatsen i östra delen av området planeras för lokaler för verksamheter av olika slag.






### Bostäder

Sammanlagt omfattar planprogrammets förslag cirka 1 900 lägenheter, med cirka 900 lägenheter i den första etappen och 1 000 i den andra etappen. Varje utbyggnadsetapp bedöms omfatta cirka 150-200 lägenheter.

Målet är att tillskapa en blandning av olika upplåtelseformer och olika stora lägenheter. Intentionen är att människor skall kunna bosätta sig i Övre Vasastaden oavsett ålder, kön, etnicitet och hushållssammansättning. Detta ger även äldre och studenter möjlighet att bosätta sig i och flytta inom stadsdelen när levnadsförhållandena ändras. Särskilda studentlägenheter eller andra kategorilägenheter kan bli aktuella i området. Många unga behöver en liten lägenhet som första bostad. Övre Vasastaden skall även vara en stadsdel för barnfamiljer.



### Markanvändning

-  Bostäder.
-  Lokaler i bottenvåning
-  Allmänna gator och gång- och cykelbanor.
-  Allmän torgplats
-  Allmän parkmark



SKALA 1:4000

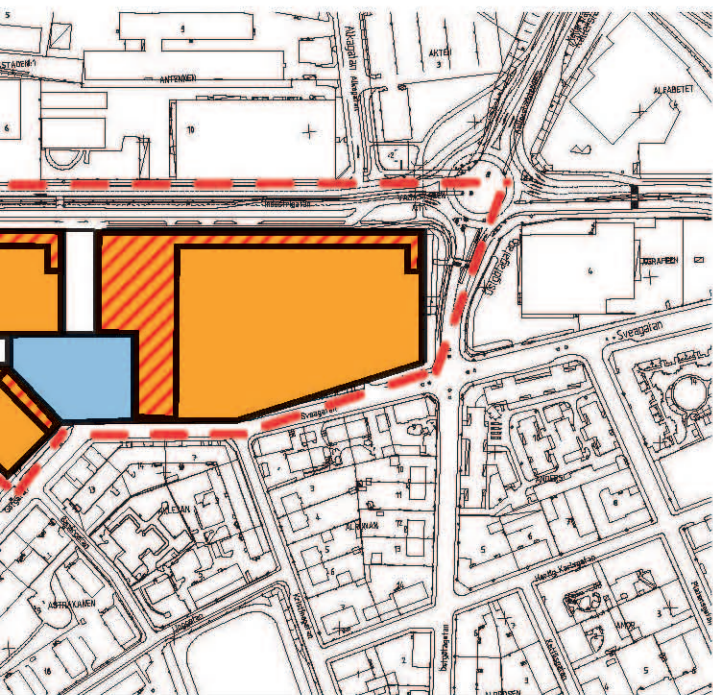


# FÖRÄNDRINGAR OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

## Verksamheter

Övre Vasastadens förändring medför att verksamheter måste omlokaliseras till andra områden i staden eller flytta in i nya lokaler i den nya bebyggelsen. Ambitionen är att integrera bostäder och verksamheter inom stadsdelen. God tillgänglighet med möjlighet till angöring och parkering är en förutsättning för att verksamheter skall välja att vara kvar eller etablera sig i området.

En stadsdel med ett blandat innehåll av bostäder och verksamheter ger stora kvaliteter men samtidigt konflikter i form av trafik, buller, lukt samt risk för olyckor. Förutsättningarna för att redan etablerade verksamheter och nya kan integreras med bostäderna är att verksamheterna inte är störande för bostäder. Störningar i form av buller, utsläpp och transporter eller att verksamheten som sådan är skrymmande medför att flera av de befintliga verksamheterna inte är lämpliga att integreras med bostäder.



Föreslagen markanvändning föreskriver att bebyggelsen längs Industrigatan skall innehålla verksamheter i bottenplan av både bullerskäl och ur risksynpunkt. För att verksamheter med krav på tekniska system skall rymmas i bottenvåningar utan att inommiljön försämrats skall takhöjden där vara minst 3,5 meter. Krav på 3,5 meter takhöjd i bottenplanen gäller bebyggelsen längs Industrigatan.

Den föreslagna torgplatsen i östra delen av Slöjdgatan blir en mötesplats för området och till viss del även hela stadsdelens invånare. Platsen är en knutpunkt med flera anslutande gator, gång- och cykelvägsstråk samt närhet till kollektivtrafikstråket. Torget är placerat i ett solbelyst läge med stora möjligheter att utformas för torghandel, butiker och närservice samt en mötesplats och samlingspunkt för boende.

Platsbildningen kan bestå av öppna ytor med plats för bland annat torghandel, fontän och sittplatser samt omgivande byggnader som här skall innehålla lokaler i bottenvåningar. Platsen omfattar även gaturum med körbanor för bilar och cyklister. Vid gestaltning och utformning av platsbildningen skall de olika beståndsdelarna sys samman till en helhet.

## Nuvarande förhållanden

### Bostäder

Vasastaden består nästan uteslutande av flerbostadshus. Totalt fanns vid årsskiftet 2006/2007 inom stadsdelen ca 3 800 lägenheter varav 99 % i flerbostadshus. Huvuddelen av lägenheterna är hyresrätter. Andelen smålägenheter (2 r o k eller mindre) är hög (62%) vilket medför att antalet hushåll med endast en boende är stort.

### Verksamheter

Inom programområdet representerar företagen många olika branscher. Vanliga är upplag/lager, företag som vänder sig till bilägaren (bensin, service, däck, etc.) och fastighets/husägare (byggvaror, vitvaror, möbler, etc.).

Norra Steninge industriområde, norr om Industrigatan, är betydelsefullt som buffert mellan bostäder och järnväg samt också som ett centralt beläget arbetsområde.