

# Detaljplan i Vasastaden för Beridaren 6, 9 och 13

## Granskningsutlåtande

Datum: 2024-10-02

Diarienummer: SBN 2018-833



# Vad är ett granskningsutlåtande?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen talar om vad du och andra får och inte får göra för byggåtgärder inom planområdet. Det är kommunen som tar fram en detaljplan och du som medborgare har möjlighet att ta del av informationen och lämna idéer och synpunkter.

[Läs mer om detaljplaner på Boverkets webbplats www.boverket.se.](http://www.boverket.se)

## Granskningsskedet

Granskningsskedet är det andra tillfället för de som är berörda av planförslaget att lämna synpunkter. Samrådsskedet är det första tillfället att lämna synpunkter. Synpunkter från samrådet har sedan tidigare sammanställts och kommenterats i en samrådsredogörelse.

De som berörs av planförslaget och har synpunkter måste framföra dessa skriftligt under samråds- eller granskningsskedet för att senare ha rätt att överklaga kommunens beslut att anta detaljplanen, se rubrik Överklaga nedan.

Synpunkter från granskningen sammanställs och kommenteras i ett granskningsutlåtande. I utlåtandets **kommentarer** redovisas kommunens ställningstaganden till inkomna synpunkter, huruvida de tillgodoses eller inte samt en motivering. I avsnittet **ändringar av planförslaget efter granskning** redovisas alla förändringar som tillkommit efter granskningsskedet.

## Överklaga

En detaljplan kan enbart överklagas baserat på icke tillgodosedda synpunkter från sakägare, föreningar och intresseorganisationer eller på grund av formaliafel.

De som har rätt att överklaga en detaljplan baserat på planförslagets innehåll är sakägare, till exempel fastighetsägare, arrendatorer, hyresgäster och andra med rättighet till fastigheter inom eller i anslutning till planområdet. Även intresseorganisationer kan ha rätt att överklaga en detaljplan om samtliga följande punkter är uppfyllda: 1. Organisationens huvudsakliga ändamål är att bevaka naturskydds-, kulturskydds- eller miljöskyddsintressen, och dessa berörs av detaljplanen. 2. Organisationen inte är vinstdrivande. 3. Organisationen har bedrivit verksamhet i Sverige under minst tre år. 4. Organisationen har minst 100 medlemmar eller på annat sätt visar att verksamheten har allmänhetens stöd. Det

går även att överklaga en detaljplan om processen varit felaktigt genomförd, så kallat formaliafel.

Detaljplanen går att överklaga inom tre veckor efter det att beslut om antagande har publicerats på kommunens anslagstavla. Överklagan skickas till kommunen, som sedan skickar den vidare till mark- och miljödomstolen.

# Innehållsförteckning

Vad är ett granskningsutlåtande? .....	2
Granskningsskedet .....	2
Överklaga .....	2
Inledning .....	5
Sammanfattning av detaljplanen .....	5
Detaljplanens handlingar .....	5
Sammanfattning av granskningen .....	6
Inkomna yttranden på planförslaget och Stadsplaneringsavdelningens kommentarer .....	7
Myndigheter .....	8
Kommunala nämnder/kontor och bolag etc. ....	9
Företag, organisationer och föreningar .....	10
Ändringar av planförslaget efter granskning .....	12
Sammanställning av de som inkommit med synpunkter under granskningen .....	13
De som inkommit med synpunkter som inte har tillgodosetts .....	13
De som inkommit med synpunkter som har tillgodosetts .....	13

# Inledning

## Sammanfattning av detaljplanen

Planområdet är beläget i Vasastaden i centrala Linköping och omfattar fastigheterna Beridaren 3, 9 och 13 som tillsammans är ca 3000 m<sup>2</sup> stort.

Fastigheterna ägs av HSB Östergötland AB.

Syftet med detaljplanen är att ändra markanvändningen från småindustri- och hantverksändamål till bostads- och centrumändamål för fastigheterna Beridaren 6, 9 och 13. I planen möjliggörs för en ny byggnad för bostäder med en skyddad grön innergård där det i den nya byggnaden finns möjlighet till centrumverksamheter i bottenvåningen.

Detaljplanen reglerar användningen inom planområdet till bostäder (B) och centrum (C) med syfte att levandegöra denna del av kvarteret Beridaren under fler av dygnets timmar. Med anledning av omgivande bebyggelse och gaturum samt läge i staden regleras den nya bebyggelsens höjd och viss gestaltning.

## Detaljplanens handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek A1 i skala 1:500
- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning \*
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Handlingar markerade med \* finns inte på webbplatsen på grund av GDPR (dataskyddsregler inom EU).

# Sammanfattning av granskningen

Granskning genomfördes under tiden 3 juli – 30 augusti 2024.

Planförslaget har remitterats till berörda remissinstanser samt sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 31 maj 2024.

# Inkomna yttranden på planförslaget och Stadsplaneringsavdelningens kommentarer

Sammanlagt har sju yttranden inkommit till kommunen enligt tabellen nedan.

Myndigheter	Inkommande datum	Synpunkter
Länsstyrelsen Östergötland	2024-07-29	Nej
Östgötatrafiken	2024-07-02	Nej
Trafikverket	2024-07-08	Nej
Lantmäteriet	2024-08-20	Ja

Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.	Inkommande datum	Synpunkter
Räddningstjänsten Östra Götaland	2024-08-14	Ja
Tekniska Verken i Linköping AB	2024-08-28	Ja

Företag, organisationer och föreningar	Inkommande datum	Synpunkter
Bostadsrättsföreningarna Kristina, Hertig Karl och Svea	2024-08-28	Ja

*Tabell. Sammanställning av inkomna yttranden på detaljplanen under granskningsskedet.*

Nedan redovisas inkomna yttranden samt Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till dessa.

# Myndigheter

## Länsstyrelsen

### Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 856-2024, daterat den 13 februari 2024.

### Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att ändra markanvändningen från småindustri- och hantverksändamål till bostads- och centrumändamål för fastigheterna Beridaren 6, 9 och 13. I planen möjliggörs för en ny byggnad för bostäder med centrumverksamheter i bottenplan.

Detaljplanen reglerar användningen inom planområdet till bostäder (B) och centrum (C) med syfte att levandegöra denna del av kvarteret Beridaren under flera av dygnets timmar. Med anledning av omgivande bebyggelse och gaturum samt läge i staden regleras den nya bebyggelsens höjd.

### Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

### Länsstyrelsens synpunkter – prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att erinra i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

## Östgötatrafiken

Östgötatrafiken har tagit del av rubricerad remiss och tackar för möjligheten att lämna yttrande. Vi ser positivt på att planen möjliggör för en förtätning i ett område med mycket god kollektivtrafikförsörjning i och med närheten till resecentrum – både nuvarande och kommande i form av en ny centralstation i Steninge. Östgötatrafiken har inget att invända mot detaljplanen.

## Trafikverket

Trafikverket har tagit del av planhandlingarna för rubricerat ärende. Syftet med detaljplanen är att ändra markanvändningen från småindustri- och hantverksändamål till bostads- och centrumändamål för fastigheterna Beridaren 6, 9 och 13. I planen möjliggörs för en ny byggnad för bostäder med centrumverksamheter i bottenplan. Trafikverket har inga synpunkter på planförslaget.



## Lantmäteriet

På s. 21 under rubrik Avtal och överenskommelse om fastighetsbildning. Använd hellre formuleringen Överenskommelse om fastighetsreglering (servitutsbildning). Bra att här förtydliga att en överenskommelse kommer att tecknas mellan kommunen och exploatören och i vilket skede. Frågan om ersättning för upplåtelsen ska ingå i överenskommelsen.

### **Stadsplaneringsavdelningens kommentar:**

Planbeskrivningen har justerats enligt förslag.

# Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.

## Räddningstjänsten Östra Götaland

Avsnittet om 'Risk för olyckor' saknar en slutsats kring vad som är gällande för den här aktuella planen. Det ska också noteras att Kraftvärmeverket numera utgör en Sevesoverksamhet igen, avstämning bör ske med Länsstyrelsen och den berörda verksamheten kring eventuella utökade riskavstånd.

Gällande utrymning i händelse av brand så bör det beaktas att indragna våningsplan normalt kan vara indragna 0,5 meter ifrån fasad-/balkonglinje för att kunna nyttja räddningstjänstens utrustning som alternativ utrymningsväg. Utifrån skisser bedömer vi att indraget är större än så vilket då skulle medföra att annan byggnadsteknisk lösning behöver skapas för berörda byggnad(er) på Beridaren 13.

Portik till innergård möjliggör enkelsidiga lägenheter upp till och med fjärde våningen i de fall byggherren vill nyttja räddningstjänstens bärbara stegutrustning som alternativ utrymningsväg. Notera dock att detta måste samordnas med landskapsarkitekturen för innergården så att det inte anläggs uteplatser, planteringar eller liknande som omöjliggör uppställning av sådan utrustning.

Som ett krav av BBR följer att underjordiska delar av byggnader ska förses med så kallad brandgasventilation för att kunna evakuera rökgaser i händelse av brand. En vanlig lösning är att sådana anordning utformas som schakt med öppningsbara luckor i marken. Det är räddningstjänstens erfarenhet och åsikt att sådana luckor inte fungerar särskilt väl när de placeras i trottoarer eller vägar vilket alltså inte borde tillåtas, utan att det istället säkerställs att byggherren klarar av att uppfylla detta funktionskrav inom fastighetens gränser. Exempel på sådana luckor som avses finns i nybyggda kvarteren i Övre Vasastaden.

### **Stadsplaneringsavdelningens kommentar:**

Avsnittet Risk för olyckor har förtydligats gällande bedömning om risk från befintligt kraftvärmeverk.

Exakt utformning av trapphus och utrymningsvägar bestäms i bygglovskedet. Exploatören planerar att bygga Tr2-trapphus.

Utformning och placering av luckor för brandgasventilation styrs inte av detaljplanen. Frågan hänvisas till bygglovskedet.

## Tekniska Verken i Linköping AB

På plankartan ser vi ett miljörum men i beskrivningen verkar det finnas flera? Vår uppmaning är att titta extra noga på avståndet från port till avlämningsplats för

avfallet. Kommer kommunen fram till att det är 50 meter som gäller så håll lite extra koll på att avståndet inte blir större än detta.

I övrigt inga synpunkter utan det står att kommunens riktlinjer gällande avfallsfrågan ska följas.

För våra övriga verksamheter finns inga synpunkter.

**Stadsplaneringsavdelningens kommentar:**

Byggnaden föreslås just nu innehålla två miljörum; ett för de boende och ett för verksamheten som planeras i hörnet Sveagatan/Engelbrektskatan. Om det av någon anledning skulle tillkomma ett miljörum för de boende ska detta placeras längs med Engelbrektskatan för att kunna angöra på ett trafiksäkert sätt. Avstånd till miljörum bedöms i detta skede inte vara något problem att uppfylla.

## Företag, organisationer och föreningar

### Bostadsrättsföreningarna Kristina, Hertig Karl och Svea

Angränsande bostadsrättsföreningar har, efter att ha lämnat synpunkter under samrådsskedet, fått kommunens samrådsredogörelse. Vi noterar att föreningarnas önskemål och synpunkter inte tillgodosetts i någon större utsträckning.

Våra väsentligaste kvarstående önskemål är följande:

- Det måste göras en ordentlig utredning om ljusinsläppet som även tar hänsyn till skuggande balkonger i våra nedersta lägenheter. Ett önskemål är att kommunen utför en simulering som är gjord på samma vis men med ett två våningar lägre hus. Då skulle man kunna jämföra bättre. Marginalnyttan av en eller två våningar till måste vägas mot olägenheten för de drabbade.
- I det fall ljusutredningen visar att ljuset inte är godtagbart kräver vi att de nya byggnaderna görs lägre.
- Det ska finnas en planbestämmelse om ljus fasad även mot Engelbrektskatan för att maximera mängden ljus till alla våra lägenheter.
- Vi önskar att "Allmän plats", där korsningen Engelbrektskatan/Sveagatan omformats tas med i planen.
- Vi beklagar att kommunen inte har tillmötesgått våra önskemål om ett samrådsmöte.

Flera remissinstanser har pekat på risken för försämrat dagsljus och solljus. Kommunen har därför gjort en utökad dagsljusutredning, VSC-analys. Analysen visar att dagsljuset minskar i befintliga bostäder. Flera lägenheter på nedersta plan får i beräkningen 14,3. Det innebär att man måste ha mycket stora fönsterytor. Skulle den högsta delen av Beridaren göras ett par våningar lägre borde rimligen både plan 2 och plan 3 få in väsentligt mer ljus. De lägsta två våningarna borde få en substantiell skillnad från oacceptabelt mörkt till bara ganska mörkt. Men även för alla andra så blir det en mätbar skillnad.

För att klargöra konsekvenserna ytterligare borde det analyseras närmare hur stora fönster lägenheterna längst ner har, hur skuggande balkonger påverkar och utifrån det bedöma om det räcker för acceptabelt ljusinsläpp. Ett önskemål är att kommunen utför en ytterligare simulering som är gjord på samma vis men med ett

två våningar lägre hus. Då skulle man kunna jämföra bättre. Marginalnyttan av en eller två våningar till måste vägas mot olägenheten för de drabbade.

Kommunens svar att byggnadernas höjder och utbredning är avvägda med hänsyn till platsens förutsättningar har vi svårt att förstå. Förmodligen hade avvägningen kunnat landa i att tillmötesgå en del av föreningarnas önskemål, särskilt avseende hushöjden om viljan funnits. Vi noterar även länsstyrelsens synpunkt att "i bedömningen av planens miljöpåverkan inte kompromissa för mycket till förmån för exploateringsgraden inom kvarteret".

Under punkten ändringar av planförslaget efter samråd står att planbestämmelsen f4 har formulerats om. Syftet med bestämmelsen är att kunna uppfylla de krav som finns för dagsljus i bostäder.

Föreningen noterar att bestämmelsens nuvarande lydelse, att "fasader som vetter mot innergård skall vara ljusa, vilket innebär att fasadkulörer får ha maximalt 10% svärta och maximalt 10 % kulörthet enligt NCS-systemet". Detta ska ändras till att gälla samtliga fasader.

Föreningarnas synpunkter på trafik och parkering kommenterar kommunen med att "man antagit riktlinjer för parkering och mobilitetsåtgärder och dessa kommer att användas i projektet. Fler parkeringsplatser leder till fler bilar, vilket mobilitetsåtgärderna är tänkta att motverka". Man förväntas förstå vad det innebär, men även här hade ett samrådsmöte kunnat öka sakägarnas förståelse.

Föreningarna vill understryka sin synpunkt på den otydliga korsningen Sveagatan/Engelbrektsgatan. Här har sikten försämrats genom att en bod satts upp inom fastigheten Beridaren. Samma begränsade sikt, trots hörnavskärning, kommer att permanentas då de nya byggnaderna uppförts. Vi föreslår att detaljplanen inkluderar korsningen och anger att någon form av ombyggnad som ökar trafiksäkerheten ska ske.

Vi anser slutligen att ett samrådsmöte hade underlättat förståelsen för planen och kunnat bidra till att lösa oklarheter. Det är synd att önskemålet om möte avfärdas med att det inte finns krav på detta enligt PBL.

Illustrationerna har, vad vi kan se, inte uppdaterats. En visualisering med utblick över området hade kunnat göras och hade bidragit till allas förståelse av förslaget.

I övrigt hänvisar vi till vårt tidigare yttrande över detaljplanen.

#### **Stadsplaneringsavdelningens kommentar:**

Stadsplaneringsavdelningen anser inte att en ny dagsljusutredning behöver utföras då den VSC-analys som genomförts anses vara tillräcklig. De åtgärder som listas som nödvändiga för att uppfylla dagsljuskravet anses vara genomförda.

En planbestämmelse om maximal svärta och kulörthet på fasaderna mot allmän plats har lagts till i plankartan.

Korsningen Engelbrektsgatan/Sveagatan bedöms vara trafiksäker och planeras inte förändras. Korsningen är redan planlagd som Allmän plats Gata i gällande detaljplaner.

Med mobilitetsåtgärder menas till exempel gemensam bilpool, paketmottagning i entré, cykelverkstad eller el-lådcykelpool. Åtgärderna beskrivs mer ingående i bilagan Mobilitetsåtgärder som finns tillgänglig på kommunens hemsida.

Under planprocessen har föreningarna varit välkomna att kontakta stadsplaneringsavdelningen för frågor rörande detaljplanen.

Illustrationerna uppdaterades till granskningen och det finns flera visualiseringar över planområdet i planbeskrivningen.

# Ändringar av planförslaget efter granskning

Planhandlingarna har kompletterats efter granskningen enligt nedan. Ändringar och kompletteringar av redaktionell karaktär och/eller mindre väsentliga för planens sakfrågor framgår inte av denna skrivelse.

- En planbestämmelse som styr svärta och kulörthet på fasaderna mot allmän plats har lagts till i plankartan.
- Planbeskrivningen har justerats vad gäller överenskommelse om fastighetsreglering på s. 20.
- Ett förtydligande har gjorts i planbeskrivningen angående risk från kraftvärmeverket KV1.

Dessa ändringar är små och strider inte mot detaljplanens syfte och grundidé och bedöms inte föranleda någon ny granskning. Stadsplaneringsavdelningen bedömer att detaljplanen kan gå vidare till antagande.

# Sammanställning av de som inkommit med synpunkter under granskningen

## De som inkommit med synpunkter som inte har tillgodosetts

Företag, organisationer och föreningar

- Bostadsrättsföreningarna Kristina, Hertig Karl och Svea

## De som inkommit med synpunkter som har tillgodosetts

Myndigheter

- Lantmäteriet

Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.

- Räddningstjänsten Östra Götaland
- Tekniska Verken i Linköping AB

Granskningsutlåtandet skickas till samtliga som lämnat synpunkter under granskningen.

# Bedömning

Granskning har skett enligt 5 kap. 18 – 24 §§ plan- och bygglagen. Inkomna synpunkter har lett till justering enligt vad som framgår under "Ändringar av planförslaget efter granskning". I övrigt har mindre redaktionella ändringar gjorts i planförslaget. Någon ny granskning behövs inte. Stadsplaneringsavdelningen bedömer att förslaget kan antas.

Den nya detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan och med hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap. samt med miljökvalitetsnormerna i 5 kap. miljöbalken. Detaljplanen anses inte innebära någon betydande miljöpåverkan.

Stadsplaneringsavdelningen anser att den föreslagna detaljplanen inte är av principiell betydelse och att samhällsbyggnadsnämnden därför kan besluta om antagande i enlighet med kommunfullmäktiges delegation såsom det framgår av kommunens reglemente.