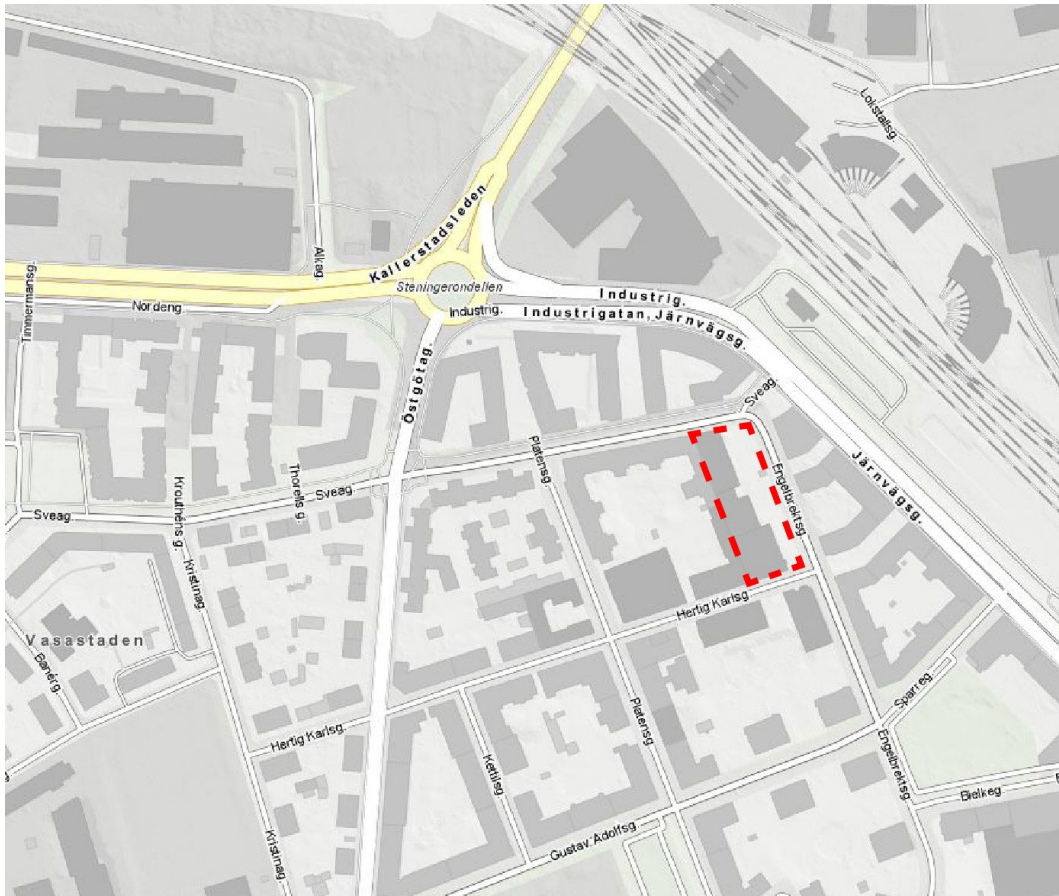


# Detaljplan i Vasastaden för Beridaren 6, 9 och 13

## Planbeskrivning



## Antagandehandling

Datum: 2024-10-02

Diarienummer: SBN 2018-833

Påbörjad: 2023-03-08

Beslutsprotokoll för antagande:

Laga kraft:

# Om detaljplanen

## Vad är en detaljplan?

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 detaljplanering på Boverkets webbplats [www.boverket.se](http://www.boverket.se).

## Vilka handlingar består detaljplanen av?

Detaljplanen är upprättad av Stadsplaneringsavdelningen på Linköpings kommun.

Till detaljplanen hör följande handlingar:

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

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

## Hur ser detaljplanens process ut?

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) enligt lagstiftningens lydelse vid planprövningens början (2023-03-08). Detaljplanen handläggs med standardförfarande.



# 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>. Inom fastigheterna finns idag tre sammanbyggda byggnader med olika utseende. Byggnaderna har tidigare använts för bl.a. bilverkstad och stämpelfabrik, men används idag som kontor. Samtliga befintliga byggnader föreslås att rivas.

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.

Den nya bebyggelsen innebär ca 125 nya lägenheter med en skyddad grön innergård. Gården nås från två portiker från Engelbrektsgatan samt Hertig Karlsgatan. I hörnet Sveagatan/Engelbrektsgatan planeras en lokal för centrumändamål. Parkering sker under byggnaden med infart från Engelbrektsgatan.

Genomförandetiden är 5 år (60 månader).

Detaljplanen stämmer överens med Översiktsplan för staden Linköping (2010) och dess tillägg samt med miljöbalken kapitel 3, 4 och 5.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan.

# Innehållsförteckning

<b>Beskrivning av detaljplanen .....</b>	<b>5</b>
<i>Detaljplanens syfte .....</i>	<i>5</i>
<i>Omfattning, lokalisering och befintlig markanvändning .....</i>	<i>5</i>
<i>Stadsbyggnadsidé.....</i>	<i>8</i>
<i>Detaljplanens huvuddrag .....</i>	<i>9</i>
<i>Genomförandetid och huvudmannaskap.....</i>	<i>14</i>
<i>Avvägningar och hänsyn till motstående intressen.....</i>	<i>14</i>
<b>Motiv till detaljplanens regleringar.....</b>	<b>15</b>
<i>Kvartersmark .....</i>	<i>15</i>
<b>Genomförandefrågor .....</b>	<b>19</b>
<i>Organisatoriska frågor .....</i>	<i>19</i>
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning .....</i>	<i>19</i>
<i>Fastighetsrättsliga frågor.....</i>	<i>20</i>
<i>Ekonomiska frågor .....</i>	<i>22</i>
<b>Planeringsförutsättningar och konsekvenser .....</b>	<b>25</b>
<i>Förenlighet med Miljöbalken.....</i>	<i>25</i>
<i>Miljö- och riskfaktorer .....</i>	<i>26</i>
<i>Fysisk miljö.....</i>	<i>32</i>
<i>Trafik och angöring .....</i>	<i>40</i>
<i>Sociala aspekter.....</i>	<i>41</i>
<b>Tidigare kommunala ställningstaganden.....</b>	<b>44</b>
<i>Översiktsplan .....</i>	<i>44</i>
<i>Detaljplaner, områdesbestämmelser etc. ....</i>	<i>44</i>
<i>Planbesked .....</i>	<i>45</i>
<i>Undersökning om betydande miljöpåverkan .....</i>	<i>45</i>
<b>Planeringsunderlag .....</b>	<b>46</b>
<i>Handlingar framtagna av kommunen.....</i>	<i>46</i>
<i>Handlingar framtagna av konsult .....</i>	<i>46</i>

# Beskrivning av detaljplanen

*Under detta kapitel beskrivs detaljplanens syfte, innebörd och övergripande intentioner.*

## Detaljplanens syfte

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.

## Omfattning, lokalisering och befintlig markanvändning

Planområdet är beläget i Vasastaden i centrala Linköping och omfattar fastigheterna Beridaren 6, 9 och 13 som tillsammans är ca 3000 m<sup>2</sup> stort. Fastigheterna ägs av HSB Östergötland AB. Inom fastigheterna finns idag tre sammanbyggda byggnader med olika utseende. Byggnaderna har tidigare använts för bl.a. bilverkstad och stämpelfabrik, men används idag som kontor. Samtliga befintliga byggnader kommer att rivas.

Planområdet avgränsas av Sveagatan i norr, Engelbrektsgatan i öst och Hertig Karlsgatan i söder.



*Planområdets avgränsning med röd streckad linje.*



*Planområdets avgränsning visat på ortofoto med röd streckad linje.*





*Planområdet idag, sett från Sveagatan.*



*Byggnad inom planområdets södra del sett från Hertig Karlsgatan mot Engelbrektsgatan.*



*Planområdet till vänster i bild. Bild tagen från Engelbrektsgatan.*

## Stadsbyggnadsidé

I Arkitekturprogram för Linköpings innerstad (2017) återfinns tio stadsbyggnadsprinciper, där sex av dem är relevanta för det aktuella planförslaget. De stadsbyggnadsprinciper som ska eftersträvas och sammanvägas i detaljplanen är:

- Byggnader ska placeras i gatuliv
- Entréer vänds mot gatan
- Gårdar utformas för socialt liv
- Lokaler för verksamhet i bottenvåningarna
- Husens höjd i relation till gatans bredd
- Platsens historia är en resurs

Utöver de stadsbyggnadsprinciper som återfinns i arkitekturprogrammet har följande principer använts i framtagande av planförslaget:



- Bebyggelsens höjd ska samspela med omgivningen
- Gestaltningssidén för tillkommande bebyggelse ska samspela med omgivningen och ta tillvara på nuvarande kvaliteter
- Bottenvåningen ska ha en sådan höjd att verksamheter ska kunna finnas.
- Parkering ska vara under mark och inte upplevas som en del av gaturummet

## Detaljplanens huvuddrag



*Illustration av bebyggelseförslaget framtagen av Sweco (2023).*

Detaljplanen möjliggör för ca 125 nya lägenheter i flerbostadshus. Planförslaget omfattas av en byggnad som är indelad i två avläsbara volymer. Den nya byggnaden föreslås bestå av två delar; en lägre del som är sex våningar hög inkl. en indragen våning och en lite högre del som är 8 våningar hög inkl. två indragna våningar. Längs de indragna våningarna föreslås balkonger/terrasser. Indelningen ger variation i stadsrummet och ger möjlighet till en utbyggnad i två etapper. De två volymerna föreslås ha olika fasadmaterial, den högre har en tegelfasad och den lägre en putsad fasad. Trä föreslås som material i vissa skyddade lägen i båda volymerna och håller på så sätt ihop gestaltningen tillsammans med kulören på fönster och dörrar samt utformningen av balkongräcken. De indragna våningarna i respektive volym föreslås ha samma material och kulör som huvudfasaderna. Sockeln i den högre delen

föreslås ha en tegelkulör i avvikande färg och/eller mörkare fogfärg. Den lägre volymen har en sockel i natursten mot gatan. Portiken mot Engelbrektsgatan föreslås ha väggar av tegel och ett undertak i trä med belysning för att skapa ett omhändertaget rum i övergången mellan det offentliga gaturummet och den privata innergården.



*Elevation av fasad längs med Engelbrektsgatan (Sweco 2024).*

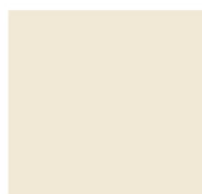
Färgskalan inom planområdet föreslås gå i varma toner för att anpassas till sin omgivning. Teglet på fasaden i den högre delen föreslås ha en ljus gul kulör och putsfasaden föreslås ha en ljus beige/gul kulör. Balkongräcken föreslås vara i svart smide och fönster och dörrar får en dov grön kulör. På innergårdens fasader ska kulören vara så ljus som möjligt för att bidra till bättre dagsljusförhållanden.



Tegel i varma nyans



Sockel i natursten



Puts i varma kulörer gul/ beige



Tegel sockel i varmgrå nyans



Fönsterkarmar med accentfärg

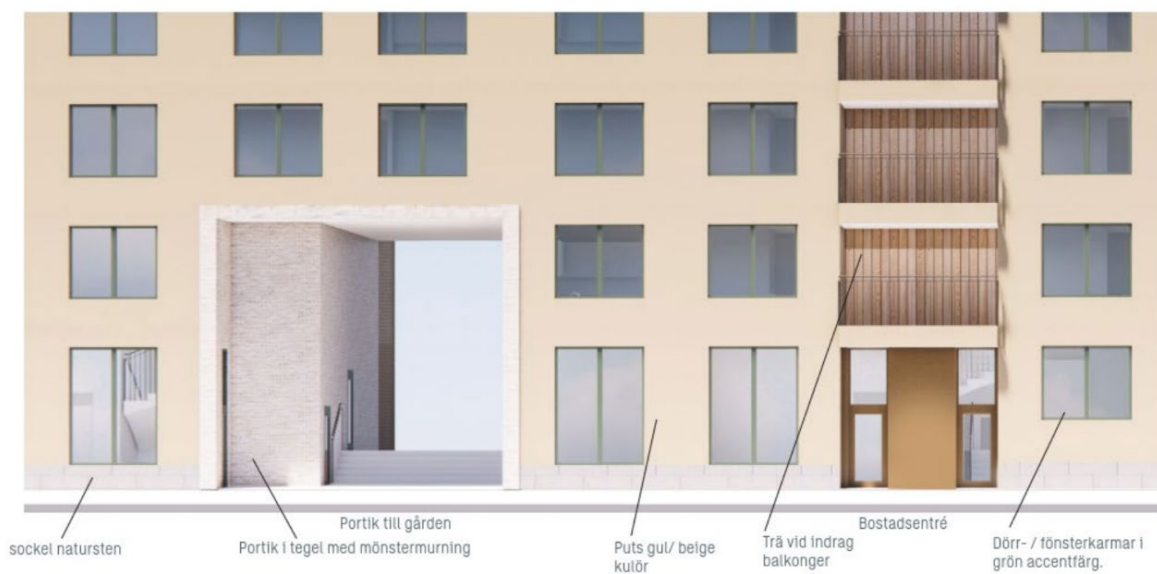


Trä vid balkonger

*Förslag till material- och kulörpalett (Sweco 2023).*



*Utsnitt av fasad i den högre delen längs med Engelbrektsgatan (Sweco 2024).*



*Utsnitt av fasad för den lägre delen längs med Engelbrektsgatan (Sweco 2024).*





*Perspektiv sett från Järnvägsgatan in mot hörnet Sveagatan/Engelbrektsgatan (Sweco 2024).*



*Perspektiv sett från Engelbrektsgatan i riktning mot Sveagatan (Sweco 2024).*



*Perspektiv sett från Hertig Karlsgatan i riktning mot Engelbrektsgatan (Sweco 2023).*



*Perspektiv från Sveagatan i riktning mot Engelbrektsgatan (Sweco 2023).*

I hörnet Sveagatan/Engelbrektsgatan är fasaden tänkt att vara indragen för att markera ett lokalläge. En lokal planeras för centrumändamål, men detaljplanen tillåter lokaler i hela bottenvåningen.



Innergården nås från två portiker; en stor markerad portik från Engelbrektsgatan och en mindre från Hertig Karlsgatan. Samtliga entréer är genomgående. Gården är underbyggd med en våning parkeringsgarage som nås via en port från Engelbrektsgatan. Innergården är gemensam för byggnaden och ska vara grönt gestaltad med lektytor och ytor för dagvattenhantering.

## Genomförandetid och huvudmannaskap

Planens genomförandetid ska vara fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft. En utförlig beskrivning av genomförandet av detaljplanen beskrivs under kapitlet *Genomförande av detaljplanen - Organisatoriska frågor*.

Planområdet består enbart av kvartersmark. Återställning av allmän plats i direkt anslutning till planområdet kommer att ske.

## Avvägningar och hänsyn till motstående intressen

Under planprocessen har en avvägning gjorts mellan allmänna och enskilda intressen i enlighet med plan- och bygglagens andra kapitel.

Detaljplanen möjliggör för bostäder med verksamheter i bottenvåningen i 6 till 8 våningar där en respektive två är indragna våningar. Detta möjliggör en effektiv markanvändning där fler får möjlighet att bo i innerstaden. Områdets närhet till både befintlig och framtida centralstation är ytterligare motiv till den nya bebyggelsen.

Befintlig bebyggelse bedöms inte påverkas i någon större utsträckning av den nya detaljplanen.

Byggnadernas höjd, skala och gestaltning har anpassats för att passa in i området, och samtidigt bidra med en ny årsring.

# Motiv till detaljplanens regleringar

*Under detta kapitel beskrivs motiv till samtliga bestämmelser som regleras i detaljplanen.*

## Kvartersmark

### Användningsbestämmelser

#### **Bostäder (B)**

Användningen föreslås då det är i linje med planens syfte att förtäta i ett redan befintligt bostadsområde.

#### **Centrum (C)**

Användningen föreslås då det är i linje med planens syfte att ha verksamheter i bebyggelsens bottenvåning där det bedöms lämpligt.

### Egenskapsbestämmelser

#### **Begränsning av markens utnyttjande**

**ö<sub>1</sub> – Marken får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader ovan mark och garage under mark.**

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en innergård tillhörande den nya byggnaden samt att ett garage möjliggörs under innergården.

#### **Höjd på byggnadsverk**

**h<sub>1</sub> +0,0 – Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan. Avgränsas av sekundär egenskapsgräns.**

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en byggnad med anpassad höjd sett till sin omgivning. Syftet är också att möjliggöra indragna våningar för att byggnaden inte ska bli för dominant i gaturummet.

**h<sub>2</sub> +0,0 - Högsta totalhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan. Avgränsas av sekundär egenskapsgräns.**

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en byggnad med en höjd anpassad till omgivningen.

### **h<sub>3</sub> 0,0 – Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är angivet värde i meter**

Bestämmelsen syftar till att komplementbyggnader ska vara anpassade efter sitt ändamål och begränsa höjden på innergården utifrån vad som bedöms som lämpligt sett till gårdens storlek.

### **Utnyttjandegrad**

#### **e<sub>1</sub> 0,0 – Största byggnadsarea är angivet värde i m<sup>2</sup>**

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för en utnyttjandegrad som liknar de illustrationer som tagits fram under planprocessen. Den flexibla ytan som bestämmelsen gäller inom möjliggör mindre förändringar av byggnadsytan.

#### **e<sub>2</sub> – Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 75 m<sup>2</sup>**

Syftet med bestämmelsen är att komplementbyggnader ska finnas utifrån behov av t.ex. väderskydd för cyklar.

### **Byggnaders användning**

#### **s<sub>1</sub> – Centrumändamål ska finnas i bottenvåningen med en minsta yta om 125 m<sup>2</sup>**

Bestämmelsen syftar till att en lokal för centrumändamål ska finnas och levandegöra området under fler av dygnets timmar.

#### **Centrum endast i bottenvåning**

Bestämmelsen syftar till att kvarteret ska bli levande med lokaler i bottenvåningen, och att det i övrigt ska vara bostäder.

### **Utformning**

#### **f<sub>1</sub> – Balkong får skjuta ut maximalt 0,5 meter från fasad mot och över allmän plats med en fri höjd om 3,5 meter**

Bestämmelsen syftar till att balkonger inte ska byggas för lågt för att allmän plats ska kunna drifas och användas som det är tänkt. Djupet på balkonger styrs för att inte balkongerna ska dominera fasadens gestaltning.

#### **f<sub>2</sub> – Balkong och burspråk får tillsammans uppta 45% av fasadlängden per våningsplan mot innergård**

Syftet med bestämmelsen är att kunna uppfylla de krav som finns för dagsljus i bostäder.

#### **f<sub>3</sub> – Balkong och burspråk får tillsammans uppta 25% av fasadlängden per våningsplan mot allmän plats. Gäller ej terrasser på indragen våning.**

Syftet med bestämmelsen är att balkonger inte ska vara för dominerande i gaturummet och stadsbilden.

**f<sub>4</sub> – Fasader som vetter mot innergård ska vara ljusa, vilket innebär att fasadkulörer får ha maximalt 10% svärta och maximalt 10% kulörthet enligt NCS-systemet**

Syftet med bestämmelsen är att kunna uppfylla de krav som finns för dagsljus i bostäder.

**f<sub>5</sub> – Fasader som vetter mot allmän plats ska vara ljusa, vilket innebär att fasadkulörer får ha maximalt 20% svärta och maximalt 30% kulörthet enligt NCS-systemet**

Syftet med bestämmelsen är att kunna uppfylla de krav som finns för dagsljus i befintliga bostäder i området.

**f<sub>6</sub> – Balkong får skjuta ut maximalt 1,5 meter från fasad över allmän plats i hörnet Engelbrektsgatan/Sveagatan med en fri höjd om 3,5 meter**

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra balkonger som sticker ut i hörnet av Engelbrektsgatan/Sveagatan.

## **Placering**

### **Byggnad ska placeras i fastighetsgräns mot gatan**

Bestämmelsen syftar till att anpassa den nya byggnaden efter den befintliga miljön och för att kunna tillgodose en innergård som inte är bullerstörd. Motiv är även att byggnader ska placeras i gatuliv för enhetlig utformning enligt stadsbyggnadsprinciper i Arkitekturprogrammet.

## **Utförande**

**b<sub>1</sub> – Portik ska finnas mellan innergård och Engelbrektsgatan med en fri höjd om 5,0 meter**

Syftet med bestämmelsen är att tillse att en portik byggs för att dels anpassa bebyggelsen efter gestaltningen i området, men också för att inte skapa ett instängt område vad gäller dagvatten och skyfall.

**b<sub>2</sub> – Portik ska finnas mellan innergård och Hertig Karlsgatan med en fri höjd om 2,4 meter**

Syftet med bestämmelsen är att tillse att en portik skapas mot Hertig Karlsgatan för att de boende ska kunna nå gården på ett tillgängligt sätt från allmän plats.

**b<sub>3</sub> – Bottenvåningen ska ha en minsta rumshöjd mellan bärande bjälklag på 3,2 meter.**

Syftet med bestämmelsen är att skapa möjligheter för lokaler med centrumändamål, men också för att skapa en bebyggelse med innerstadskvaliteter i form av en reslig bottenvåning som möter allmän plats.

**Minst 10% av gårdsbjälklaget ska dimensioneras så att det tål 450 mm jorddjup**

Bestämmelsen syftar till att det ska vara möjligt med större planteringar på innergården.

### **Komplementbyggnader på innergård ska utföras med takvegetation**

Bestämmelsen syftar till att innergården ska upplevas som en grön innergård, trots mindre byggnader för t.ex. cyklar.

**Entréer får ej ha dörruppslag över allmän platsmark och ej över områden betecknade med  $x_1$**

Bestämmelsen syftar till att gaturummet ska vara tillgängligt för gående utan hinder.

**Entréer ska placeras mot gata och vara genomgående till innergård**

Syftet är att levandegöra gaturummet genom att ha entréer placerade ut mot gatan, och att tillgängliggöra innergården samt att skapa trygghet.

**Källare ska utföras med vattentät konstruktion**

Syftet med bestämmelsen är att skydda källaren från inträngning av grundvatten.

**Lägsta färdig golvnivå för bostadslägenhet är +43,4 meter över angivet nollplan.**

Syftet med bestämmelsen är att samtliga bostadslägenheter ska vara säkrade mot översvämning till följd av skyfall.

**Markreservat för allmännyttiga ändamål**

**$x_1$  – Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik till en fri höjd om 3,5 meter.**

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa god sikt i korsningen, varför en hörnavskärning om 2,5 x 2,5 meter görs. Fri höjd behöver regleras för att drift av gångvägen ska kunna utföras.

**Markens anordnande och vegetation**

**$n_1$  – Markens höjd får inte vara högre än angivet värde i meter över nollplanet.**

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en tillgänglig gård och att dagvattenavrinningen sker på tänkt sätt.

**Villkor för startbesked**

**Startbesked får inte ges för byggnation förrän marken sanerats till minst de krav som gäller för känslig markanvändning (KM).**

Bestämmelsen syftar till att marken ska vara lämplig för sitt ändamål innan den bebyggs.



# Genomförandefrågor

*I detta kapitel redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som krävs för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandefrågorna har ingen självständig rättsverkan utan utgör en del av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.*

## Organisatoriska frågor

### Tidplan för detaljplanen

Planarbetet bedrivs enligt reglerna för standardförfarande. Planprocessen beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan.

Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång som en följd av oförutsedda händelser.

Samråd	Kvartal 1 2024
Granskning	Kvartal 2 2024
Antagande	Kvartal 4 2024
Laga kraft, tidigast	Kvartal 4 2024

## Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

### Kvartersmark

Planområdet omfattar kvartersmark för enskilt bebyggande. Det är exploatörens ansvar att bekosta och bebygga kvartersmark inom planområdet.

### Ansvar teknisk försörjning

Respektive ledningsägare ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna ledningar fram till respektive förbindelsepunkt.

Exploatören ansvarar för och bekostar allt ledningsarbete inom kvartersmark som ligger efter förbindelsepunkt för respektive servisanslutning.

### Avtal

#### **Ramavtal**

Ett ramavtal har tecknats mellan Linköpings kommun och HSB den 23 mars 2023. Ramavtalet har lagt grunden till hur ansvars- och kostnadsfördelning under detaljplanearbetet regleras.

## **Exploateringsavtal**

Innan detaljplanen antas i kommunens samhällsbyggnadsnämnd ska ett exploateringsavtal vara tecknat mellan kommunen och exploatören.

Exploateringsavtalet kommer reglera eventuella kostnader för återställning av allmän platsmark som föranleds av genomförandet.

Exploateringsavtalet kommer reglera och säkerställa utformningen av den nya planerade bebyggelsen, så att fasadmateriäl, kulör och specifika utformningsdetaljer motsvarar de skisser och bilder som redovisas i planbeskrivningen.

## **Överenskommelse om fastighetsreglering**

Ett nytt x-område fastställs i detaljplanen som innebär att området ska vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik. Överenskommelsen tecknas mellan exploatören och Linköpings kommun via bilaga i exploateringsavtalet. Ingen ersättning utgår för upplåtelsen. Rättigheten säkerställas med ett officiälservitut i samband med den kommande lantmäteriförrättningen. Förrättningen söks av Linköpings kommun men bekostas av exploatören.

## **Civilrättsliga avtal**

Ett civilrättsligt avtal avses tecknas mellan exploatören och bostadsrättsföreningen Svea avseende håltagning i mur för avledning av 100-årsregn.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Fastighetsägare**

Linköping Beridaren 6 - Salglib Fastighets AB

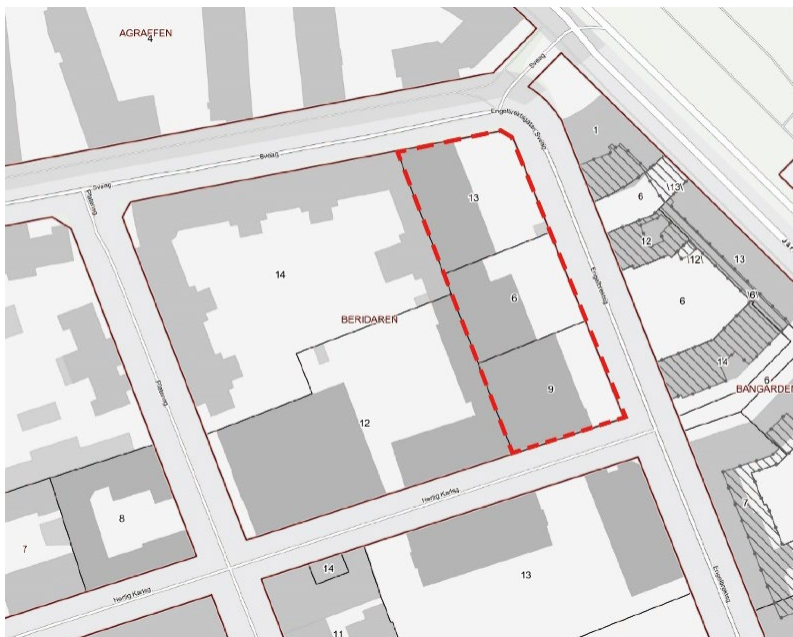
Linköping Beridaren 9 - Salglib Fastighets AB

Linköping Beridaren 13 - Fastighetsbolaget Beridaren 13 i Linköping AB

Salglib Fastighets AB och Fastighetsbolaget Beridaren 13 i Linköping AB ägs av HSB Produktion i Östergötland HB.

### **Fastighetsbildning**

När detaljplanen vunnit laga kraft kommer de tre fastigheterna (Beridaren 6, 9 och 13) att via överenskommelse om fastighetsreglering och efterföljande lantmäteriförrättning, bilda en projektfastighet. Förrättningen för detta söks och bekostas av exploatören.



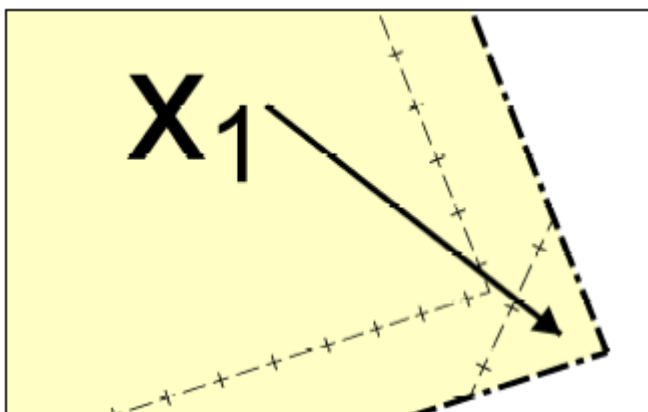
*Fastigheterna Linköping Beridaren 6, 9 och 13 inom rödstreckad linje.*

### **Gemensamhetsanläggningar, fastighetssamverkan**

Om projektet skulle delas in i två etapper/projekt kan en gemensamhetsanläggning komma att bildas för att reglera parkeringsanläggningen och den gemensamma innergården.

### **Servitut**

I hörnet av Hertig Karlsgatan och Engelbrektsgatan kommer byggnaden att fasas av och ett officiälservitut bildas för att området ska vara tillgängligt för gång- och cykelpassage för allmänheten. Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning och det bekostas av exploitören.



*X-områdets avgränsning*

### **Ledningsrätter samt övriga rättigheter**

Inga ledningsrätter belastar fastigheterna.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomi

Framtagandet av detaljplanen bekostas av exploatören och regleras via ramavtal. Kommunen kommer inte att ta ut någon planavgift i samband med kommande bygglovsprövning.

### Kommunala investeringar och kostnader

Återställning av allmän plats inom fastigheten Linköpings kommun, Vasastaden 1:1 kommer att krävas efter genomförd exploatering inom kvartersmark. Återställningen av allmän plats bekostas av exploatören och kommer att regleras i exploateringsavtal.

### Exploatörens investeringar

Exploatören kommer att göra investeringar på kvartersmark i form av nybyggnation.

### Ledningsåtgärder

Om byggnation på kvartersmark föranleder att åtgärder på ledningsnätet behöver göras så ska åtgärden bekostas av exploatören.

### Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter erläggs enligt respektive nätägares gällande taxa.

### Bygglov och anmälan

Avgift för bygglov eller anmälan erläggs enligt Linköpings kommuns Plan- och bygglovstaxa.

## Tekniska/anläggningsfrågor

### Allmän plats

Återställning av allmän plats ska ske efter det att byggnationen inom kvartersmarken i detaljplaneområdet har färdigställts eller tidigast då fasadarbeten har avslutats för byggnationen inom kvartersmarken. Återställning ska ske till kvarterets standard, vilket innebär en standardhöjning där asfalt på trottoar ersätts med gatuplattor och där äldre belysningsarmaturer ersätts av nya armaturer. Kostnaden för återställningen regleras mellan exploatören och kommunen i exploateringsavtal.

### Parkering

Kommunens riktlinjer "*Riktlinjer för parkering*" och "*Underlag för fysisk planering och bygglovsprövning*" ligger till grund för beräkning av parkeringsbehovet. Det nya

bilparkeringsbehov som uppstår i och med exploateringen av fastigheterna ska anordnas i underjordiskt parkeringsgarage. Det totala antalet parkeringsplatser i garaget är tillräckligt enligt kommunens riktlinjer, se PM Mobilitetsåtgärder. Utöver dessa kommer exploatören tillhandahålla mobilitetstjänster. Parkering för personer med nedsatt rörelseförmåga som bor och arbetar i planområdet kan anordnas i garaget.

Behov av cykelparkeringsplatser som uppstår i och med exploatering av fastigheterna ska ordnas på kvartersmark; i parkeringsgaraget och på innergården.

Parkering för besökare till bostäder och centrumverksamhet ska lösas genom friköp eller i garage.

Angöring kan ske via gatan.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp**

Tekniska verken är huvudman för det allmänna vatten- och avloppsnätet inom detaljplanen. Tekniska verken svarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt. Fastigheterna är idag anslutna till VA-nätet och inga nya huvudledningar bedöms behövs anläggas. Ny anslutningsavgift kan komma att behöva erläggas till Tekniska verken enligt gällande taxa, då användningen ändras i den nya detaljplanen.

### **Dagvatten**

Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark och anslutas till dagvattenservis. Tekniska verken är huvudman för dagvattennätet och svarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt. Fastigheterna är idag anslutna till dagvattennätet och inga nya huvudledningar bedöms behöva anläggas.

Ny anslutningsavgift kan komma att behöva erläggas till Tekniska verken enligt gällande taxa.

### **Fjärrvärme/fjärrkyla**

Befintlig bebyggelse är idag ansluten till fjärrvärmenätet och inga nya ledningar bedöms behöva anläggas. Möjlighet finns att ansluta fastigheterna inom planområdet till fjärrkyla. Tekniska verken är huvudman för det allmänna fjärrvärmenätet och svarar för drift fram till anvisad anslutningspunkt. Ny anslutningsavgift kan komma att behöva erläggas till Tekniska verken enligt gällande taxa.

### **Ei**

Tekniska verken är huvudman för elnätet och ansvarar för elförsörjning till området. Fastigheterna är idag anslutna till elnätet, men ny servisanslutning och anslutningsavgift kan komma att behöva erläggas till Tekniska verken enligt gällande taxa, då användningen



ändras i den nya detaljplanen. Tekniska verken Nät anvisar ny anslutningspunkt i sådant fall. Nuvarande placering av elskåp kan komma att flyttas.

### **Tele och opto**

Fiber- och optoledningarna finns redan utbyggda i området. Utsikt nät ansvarar för framdragande, drift och skötsel av fiber/opto. Ny anslutningsavgift kan komma att behöva erläggas till nätägare.

### **Avfall**

Tekniska verken ansvarar för avfallshantering i området.

Genomförandet av detaljplanen innebär att nya miljörum för boende byggs längs med Engelbrektsgatan. Den lokal som planeras i hörnet Engelbrektsgatan/Sveagatan kommer förses med eget miljörum.

### **Geoteknik**

Det är exploatörens ansvar att i byggskedet utreda hur grundläggning ska ske och hur konstruktionen ska genomföras för att inte skada angränsande befintlig bebyggelse och anläggningar och att grundläggningen utförs så att inte grundvattennivån påverkas i området.

# Planeringsförutsättningar och konsekvenser

*Under detta kapitel beskrivs detaljplanens förutsättningar och vilka konsekvenser genomförandet av detaljplanen bedöms medföra.*

## Förenlighet med Miljöbalken

### Grundläggande hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

Enligt PBL 2 kap. § 2 syftar lagen till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov och att marken ges en sådan användning att det medför god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 3 kap. 1-8 § Miljöbalken ska tillämpas vid planläggning. Detaljplanen bedöms vara förenlig med 3 kap i Miljöbalken.

#### **Riksintresse för luftfarten**

Linköpings flygplats med kringanläggningar, till exempel in- och utflygnings-områden, är av riksintresse för luftfart. Planområdet ligger inom influensområde för Linköpings flygplats/SAAB:s flygfält. Hinderfrihet för SAAB:s flygfält är +97,4 meter över havet (RH 2000) inom aktuellt område. I planförslaget ingår ingen bebyggelse över angiven plushöjd. Detaljplanen bedöms därmed inte utgöra något hinder för riksintresset.

#### **Riksintresse för totalförsvaret**

Malmens flottilflygplats med kringanläggningar, till exempel in- och utflygningsområden, är av riksintresse för totalförsvaret. Planområdet ligger inom försvarsmaktens definierade stoppområde för höga objekt för Malmen. För höga objekt gäller att samtliga objekt högre än 45 meter inom sammanhållande bebyggelse kan utgöra flygsäkerhetsrisk och begränsa verksamheten vid flygplatsen/flottiljen. Detaljplanen möjliggör ingen bebyggelse över den tillåtna gränsen för höga objekt. Detaljplanen bedöms därmed inte utgöra något hinder för riksintresset.

### Särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. Miljöbalken

I 4 kapitlet Miljöbalken anges vissa områden i Sverige där särskild stor hänsyn måste tas. Planen berör inte något sådant område.

### Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. Miljöbalken

#### **Luft**

Detaljplanens genomförande bedöms inte försämra luftmiljön på intilliggande gator och bedöms inte medföra att möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormen för luft påverkas.

## Buller

Detaljplanens genomförande bedöms inte öka bullernivåerna på intilliggande gator och bedöms inte medföra att möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormen för buller påverkas.

## Vatten

Dagvattnet från planområdet avleds via dagvattenledningar till Stångån. Den aktuella sträckan av recipienten har ID: WA28505376.

Bedömningen är att planen inte riskerar att befintlig status MKN försämrars, eller äventyrar att en bättre status MKN kan uppnås i framtiden. Detta eftersom totalmängderna [kg/år] av beräknade föroreningar och näringsämnen minskar. Med rening av dagvatten på kvartersmarken kan planen snarare bidra till en förbättrad situation i recipienten, ur ett MKN-perspektiv.

## Miljö- och riskfaktorer

En samlad bedömning av den inverkan som detaljplanens genomförande bedöms medföra på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra naturresurser har gjorts i en *Undersökningen om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan*.

Undersökningen har resulterat i att ingen utförlig miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram.

## Dagvatten

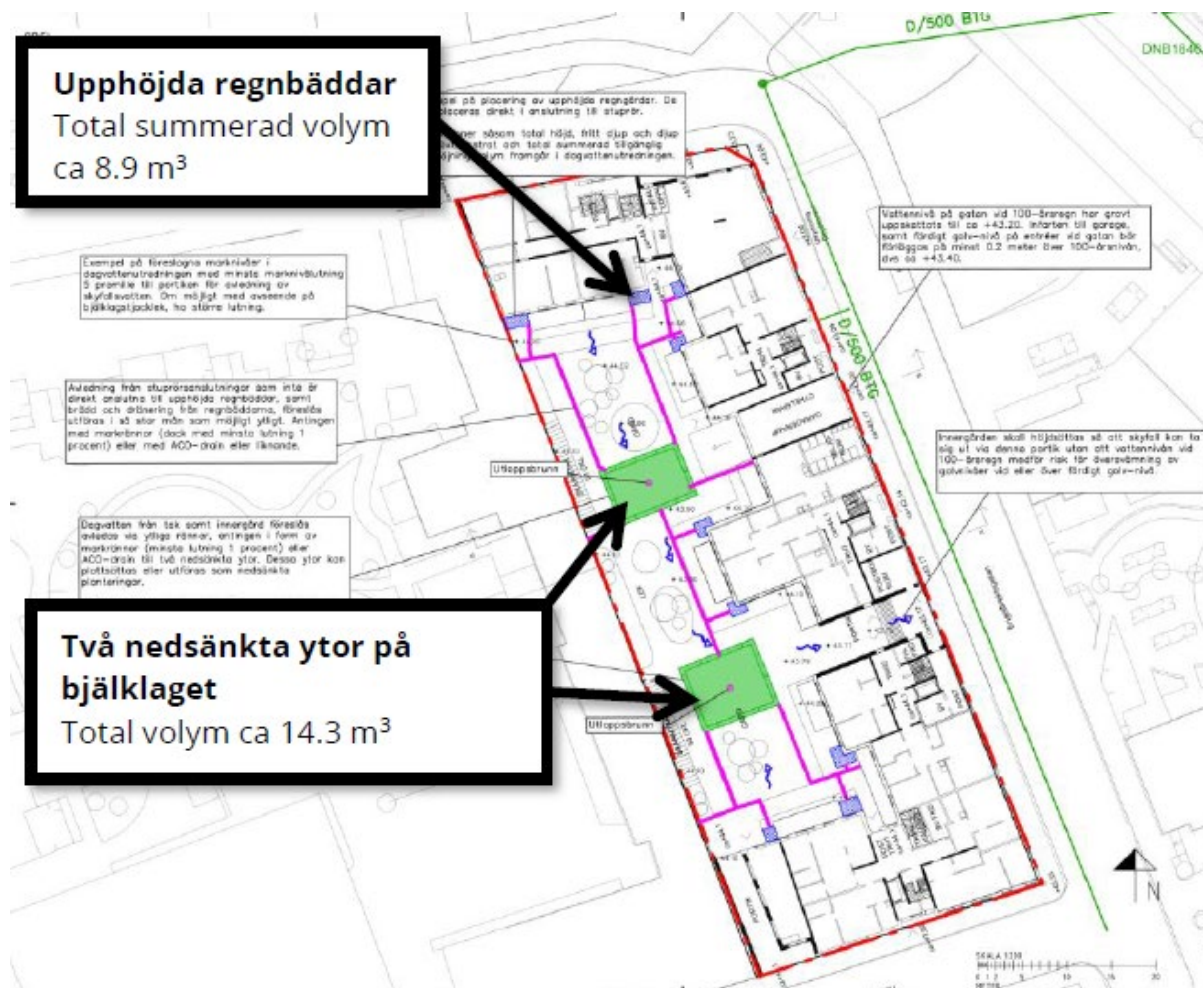
En dagvattenutredning har tagits fram för planområdet av Dämningsverket AB. Utredningen visar att planområdet är lämpligt att bebygga ur ett dagvatten-, skyfalls- och översvämningsperspektiv.

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten och möjlighet till anslutning mot det allmänna dagvattenledningsnätet finns.

Planförslaget innebär en liten minskning av hårdgjorda ytor då merparten av det aktuella planområdet redan är hårdgjort. Den nya innergården med gröna inslag bidrar till att andelen hårdgjorda ytor minskar, och därmed också den reducerade arean. Detta i sin tur ger en långsammare avrinning från området.

Dagvattenutredningen har utrett möjliga lösningar för att rena och fördröja dagvatten. Den lösning som utredningen utgår från är en principlösning om ytlig dagvattenhantering där dagvatten från tak avleds via stuprör till upphöjda regnbäddar där det är möjligt. Övrigt dagvatten avleds via stuprör till markrännor som därefter avvattnas till nedsänkta ytor inne på bjälklaget där vattnet kan dämmas upp/fördröjas och därefter avledas via bjälklagsbrunnar och vidare till det allmänna ledningsnätet i gatan. Lösningen säkerställer att Linköpings riktlinjer om omhändertagande av 10 mm nederbörd följs. Denna dagvattenhantering säkerställer att området inte riskerar att påverka MKN eller påverkar möjligheten att uppnå en bättre status MKN i framtiden eftersom de totala mängderna [kg/år] av beräknade föroreningar och näringsämnen minskar. Detsamma gäller för beräknade halter. Två av de beräknade ämnena överstiger Linköping kommuns riktvärden, men

eftersom de totala mängderna [kg/år] minskar med föreslagna åtgärder bedöms detta vara acceptabelt eftersom halterna minskar jämfört med befintlig situation.



Bilden visar principförslag om ytlig dagvattenhantering (Dämningsverket 2023).

## Risk för översvämning

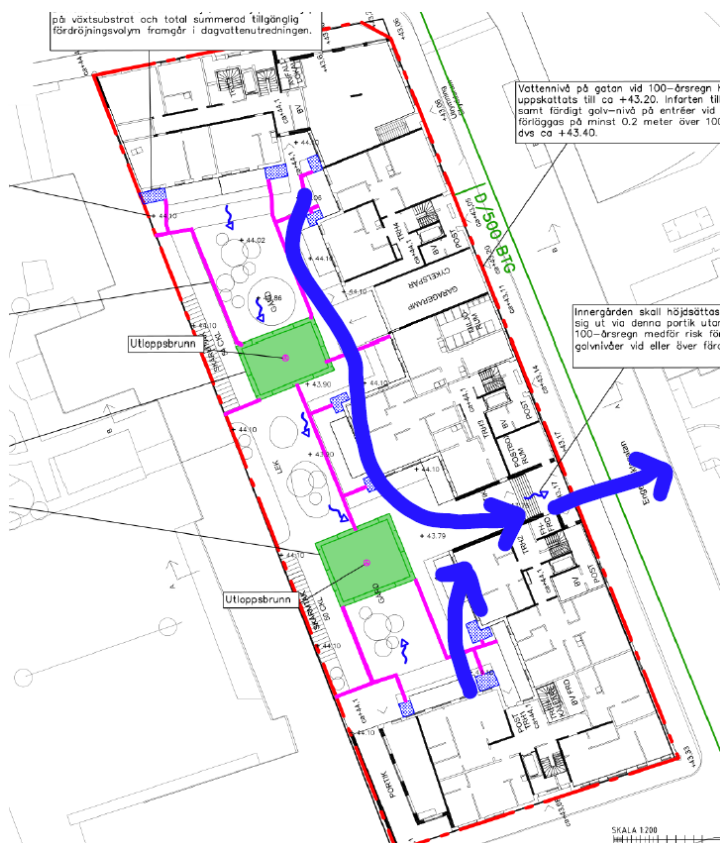
Linköpings kommun har mätt in marknivåer på Sveagatan, Hertig Karlsgatan samt Engelbrektsgatan. Nivåerna i anslutning till planområdet varierar mellan ca +43 till ca +44.5.

DHI har tagit fram en skyfallsmodell (2019) som visar att planområdet inte har några instängda områden, men omgärdas i stället av skyfallsstråk längs med Sveagatan i norr, Hertig Karlsgatan i söder och Engelbrektsgatan i öster. På Engelbrektsgatan uppkommer tillfälligt en vattenansamling med vattendjup som överstiger 0,3 meter, se bild nedan, vilket kan innebära framkomlighetssvårigheter för räddningstjänsten i dagsläget. Skyfallsmodellen från 2022 har också kontrollerats, med snarlika resultat i lågpunkten.

Vattennivån vid ett 100-årsregn har bedömts till ca +43,2 utifrån 2019 och 2022 års modellresultat.



Bilden visar DHIS skyfallsmodell (2019) för området, vilket visar att planområdet inte är instängt. Bilden visar även den tillfälliga vattenansamlingen på Engelbrektsgratan öster om planområdet vid ett 100-årsregn.



Bilden visar principlösning för avledning av skyfall på innergård via portik ut mot Engelbrektsgratan (Dämningsverket 2023).

Dagvattenutredningen föreslår att vitala delar av byggnader anpassas med minst 0,2 meter marginal till denna 100-årsnivå på Engelbrektsgratan, ca +43,4 för att minska risken för skador på byggnaden. Detta innebär dock svårigheter för anslutningen till befintlig gata.



Dagvattenutredningen har efter samrådet tittat på att sänka marknivåerna vid trösklar i terrängen på två gator nedströms planområdet. Detta bedöms inte ha någon effekt på vattennivåerna vid ett 100-årsregn. Den åtgärd som bedöms ha en liten effekt på skyfallsnivåerna är att ta upp ett antal hål i den mur mot Järnvägsgatan som finns på fastigheten Bangården 1. Detta kan genomföras genom att ett civilrättsligt avtal mellan HSB och bostadsrättsföreningen Svea tecknas. En planbestämmelse om att bostadslägenhet ska ha en lägsta golvnivå på +43,4 införs i plankartan.

För att säkerställa att inga nya instängda lågpunkter tillskapas har ett förslag till höjdsättning av innergården tagits fram. Lösningen möjliggör att skyfall avleds via en portik ut mot Englbrektsgatan.

## Förorenad mark

WSP har på uppdrag av HSB Östergötland AB tagit fram två miljötekniska markundersökningar för Beridaren 6, 9 och 13.

På fastigheten Beridaren 6 har aromater >C10-C16 påträffats i halt över Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning (KM), som tillämpas för bland annat bostadsändamål. Utöver det har bly, aromater >C16-C35, PAH-M och PAH-H påträffats i halter som överskrider gällande riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM), som tillämpas för bland annat industriändamål.

För fastigheten Beridaren 13 har aromater >C10-C16, PAH-M och PAH-H påträffats i halter över KM och PAH-H har även påträffats i en provpunkt i halt över MKM.

Föroreningarna på fastigheterna Beridaren 6 eller Beridaren 13 är varken avgränsade i sid- eller djupled.

Då planförslaget är att ändra markanvändningen från industri till bostäder behöver både Beridaren 6 och 13 saneras för att uppfylla riktvärdena för KM. Innan sanering påbörjas ska en anmälan om efterbehandling av förorenade områden, enligt 28 § förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, lämnas in i god tid till Miljöskyddsenheten.

Då markundersökningarna är väldigt översiktliga kan ytterligare föroreningar förekomma inom fastigheterna, inkl. Beridaren 9. Detta gäller även marken under befintliga byggnader.

Efter samrådet har en porluftsprovtagning genomförts av WSP. Denna visar förekomst av klorerade lösningsmedel i samband med porgasmätning i en provpunkt, men den påträffade föroreningen underskrider jämförelsevärden med god marginal och påverkan på omgivningen bedöms vara mycket låg.

## Omgivningsbuller och vibrationer

Enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är istället 65 dBA

Den bullerutredning som är genomförd (Akustikkonsulten 2023) visar att planområdet klarar riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader enligt förordning, SFS 2015:216.

Ekvivalent ljudnivå från väg- och spårtrafik uppgår till 60 dBA vid fasad och riktvärden för ljudnivåer utomhus vid bostadsfasad klaras. Planerade lägenheters planlösningar behöver inte anpassas efter det yttre bullret från trafik.

För samtliga bostäder kan uteplats/balkong anordnas så att egen och/eller gemensam uteplats klarar riktvärdena 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå.

Bullerutredningen menar att med lämpliga val av fönster och uteluftdon kan riktvärden för trafikbuller inomhus i bostäder klaras och god ljudmiljö erhållas.



*Kartutsnitt från Trafikbullerutredning framtagen av Akustikkonsulten som visar ekvivalent ljudnivå inom planområdet.*

Jordarten inom planområdet utgörs av bland annat lera vilket innebär att stomljud från järnvägen förväntas klara gällande riktvärden. Järnvägen ligger ca 100 m från planområdet och även riktvärden för komfortvibrationer förväntas klara riktvärden med tillbörlig grundläggning av planerade bostäder.

Avseende eventuella vibrationer från Engelbrektsgatan och Sveagatan bör hänsyn tas till om farthinder eller andra faktorer som kan medföra ojämnheter i vägbanan uppstår vid planerade

bostäder. För planerade byggnader ska grundläggning och stomme projekteras så att komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum ej överskrider 0,4 mm/s (Svensk standard SS 460 48 61) eller att stomljuds nivå 32 dBA maximal ljudnivå (FAST) ej överskrids vid fordonspassage.

## Luftföroreningar

Sveagatan och Engelbrektsgatan är de gator som ansluter direkt mot planområdet. Gatorna bedöms ha låg trafikering som mestadels utgörs av trafik från och till bostad. Järnvägsgatan är en närbelägen större väg. I kommunens övergripande luftkartläggning beräknas halterna partiklar, PM10 på Järnvägsgatan vara ganska höga, i närheten av miljö kvalitetsnormens gränsvärde. Mestadels skyddas planområdet för Beridaren 6 m.fl. från höga luftföroreningar från Järnvägsgatan genom den höga bebyggelse som löper längs med hela planområdet mot innergården. Det finns ändå risk att luftföroreningar sprids vidare till Beridaren 6 via öppningar i fasaden längs Järnvägsgatan.

I projektet för framtagande av åtgärdsprogram för PM10 som pågår under år 2023-2024 har beräkningar och bedömningar gjorts både för nuläge och 2030 för Järnvägsgatan. Miljö kvalitetsnormen bedöms klaras på Järnvägsgatan för båda dessa scenarier. Utifrån detta och att detaljplanen inte är belägen direkt vid Järnvägsgatan utan skyddas av bebyggelse har det bedömts att en fördjupad luftutredning inte behöva genomföras. Detaljplanens genomförande bedöms inte försämra luftmiljön på intilliggande gator och bedöms inte medföra att möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för luft påverkas. Trafikökningen bedöms bli marginell inom denna del av Vasastaden.

## Risk för olyckor

Inom planområdet kommer inga verksamheter eller transporter som hanterar farligt gods att etableras.

Inom ramen för planen för kvarteret Agraffen har en riskanalys tagits fram som belyser risk för olyckor från väg och järnväg med avseende på farligt gods-transporter. Riskanalysen belyser även risker förknippade med omkringliggande industri, främst Scan och Kraftvärmeverket (KV1). I planbeskrivningen för kvarteret Agraffen står följande vad gäller risk för olyckor:

*"Planområdet för Agraffen är beläget cirka 60 meter från närmaste järnvägsspår, vilket innebär att urspårningar, dvs. mekanisk påverkan, inte kan påverka människor inom planområdet. Endast farligt godsolyckor med stora konsekvensområden kan ge upphov till konsekvenser för planområdet. De kvantifieringar som återfinns i befintligt material indikerar att det är rimligt att anta att det främst är utsläpp av toxisk eller brandfarlig gas som utgör det största hotet mot planområdet och utan att genomföra specifika beräkningar för planområdet bedöms denna risk inte möjlig att anse som acceptabel utan att riskreducerande åtgärder införs.*

*De vägar som Agraffen omgärdas av, dvs., Östgötagatan, Industrigatan och Järnvägsgatan, utgör ej transportleder för farligt gods enligt beslut av Länsstyrelsen 2005. Kallerstadsleden, den närmast belägna transportleden för farligt gods, befinner sig på ett avstånd av mer än 100 meter. Detta är i sig ingen garanti för att transporter ej passerar dessa gator, exempelvis*

*kan brandfarlig vara passera någon av ovanstående gator för avlämning vid bensinstationer på Industrigatan.”*

Planområdet för kvarteret Agraffen ligger ca 60 meter från järnvägen. Planområdet för DP Beridaren 6 m.fl. ligger ca 100 meter från järnvägen, alltså ca 40 meter längre bort från järnvägen. De åtgärder som föreslogs inom detaljplanen för kvarteret Agraffen var:

- Disposition av planområde och byggnader i syfte att minimera följderna av en olycka vid järnvägen.
- Att friskluftsintag placeras på den icke exponerade sidan, vanligen bort från riskkällan (järnvägen)
- Om byggnadernas ventilation utformas med mekanisk tilluft bör denna utformas så att möjligheten till manuell avstängning finns

Bedömningen är därför att likadana åtgärder, eller åtgärder av mindre karaktär, är aktuella för det aktuella planområdet. Då järnvägen kommer att flyttas och KV1 kommer att avvecklas under mitten av 2030-talet, innebär det att dessa verksamheter kommer att utgöra en riskkälla under ett fåtal år i närområdet. Antalet planerade bostäder innebär endast ett litet tillskott till samhällsrisken, och det finns bostäder som ligger närmare. Individrisken ökar inte då det finns bostäder närmare riskkällorna idag. Sammanfattningsvis görs bedömningen att bostäder är lämpligt på platsen.

## Fysisk miljö

### Bebyggelse

Den aktuella delen av Vasastaden där planområdet återfinns är en stadsdel som under de senaste 20 åren har förändrats från att bestå av verksamheter av olika karaktär mot Järnvägsgatan och Industrigatan, till att omvandlas till bostäder med innerstadskvaliteter. Planområdet är det sista kvarstående området i sin omgivning där detaljplanen inte har ändrats.

Omgivningen i direkt närhet till planområdet består idag främst av bostäder med enstaka lokaler i bottenvåningen samt kontor. Bostäderna är en blandning av hyresrätter och bostadsrätter. Materialen är främst tegel med röd eller brun kulör och puts i beige, grön, vit eller grå kulör. Antal våningar varierar mellan fyra till tio våningar.



*Till vänster: Kontorsbyggnad på Hertig Karlsgratan. Till höger: Bostadsbyggnader längs Järnvägsgatan.*



Till vänster: Bostäder längs Sveagatan. Till höger: Bostadshus längs Engelbrektsgatan.

## Dagsljus

En dagsljusberäkning har tagits fram av Sweco (PM Dagsljus 2023-11-10). Dagsljusberäkningen är utförd på de tre nedersta planen och är baserade på Boverkets byggregler SS 914201. Majoriteten av rummen klarar dagsljuskraven, men några rum i innerhörn mot gården klarar inte kraven.



Krav på dagsljus bedöms kunna lösas genom studie av hur balkonger kan placeras annorlunda samt fortsatt arbete med planlösningar och fönsterstorlekar. Detaljplanen reglerar hur stor andel av fasad som får vara balkong samt att innergårdens fasader ska ha en kulör med maximalt 10% svärta. En bestämmelse finns även om att fasader mot allmän plats får ha maximalt 20% svärta



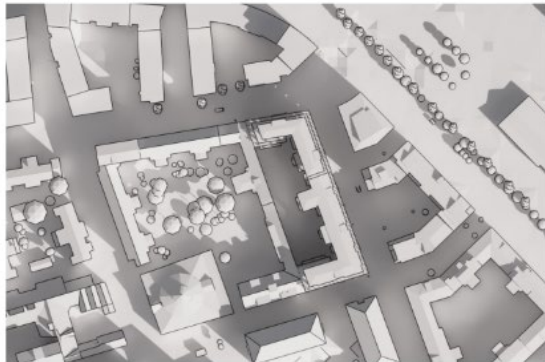
#### *Dagsljusberäkning för det första våningsplanet av byggnaden.*

Under planarbetet har en VSC-analys gjorts för att avgöra hur den nya bebyggelsen påverkar befintlig bebyggelse. Denna visar att dagsljuset för de aktuella byggnaderna minskar, men att värdena är fortsatt godtagbara. Analysen tar inte hänsyn till storlek på fönster eller fasadkulörer, vilket är exempel på åtgärder som är möjliga för att öka dagsljustillgången. Då befintlig bebyggelse har stora fönsterpartier och den nya bebyggelsen planeras ha ljusa fasader, kan de ogynnsamma effekterna av ny bebyggelse anses ha motverkats.

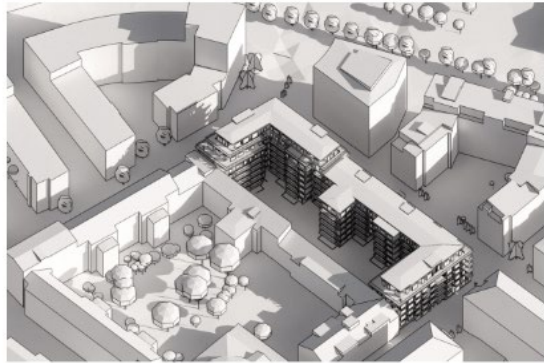
## Solljus

Sweco har tagit fram en solstudie för att visa solljusförhållandena under vårdagjämning (20 mars), sommaren (20 juni) samt under höstdagjämning (20 september) för planförslaget.

Solstudierna visar på att planförslaget påverkar befintlig bebyggelse i viss utsträckning vad gäller solljus. Sett till hur befintlig bebyggelse i området påverkas av varandra redan idag vad gäller solljus, bedöms planförslagets konsekvenser som godtagbara.



20 Mars kl 9:00



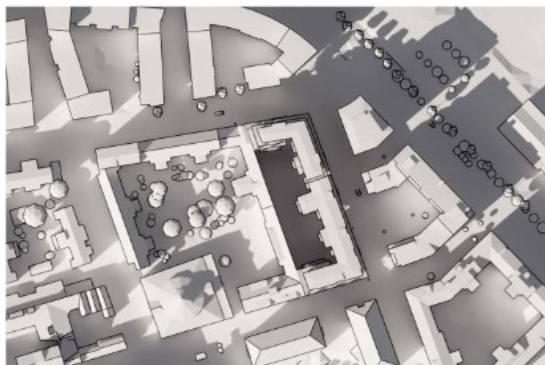
20 Mars kl 9:00



20 Mars kl 12:00



20 Mars kl 12:00



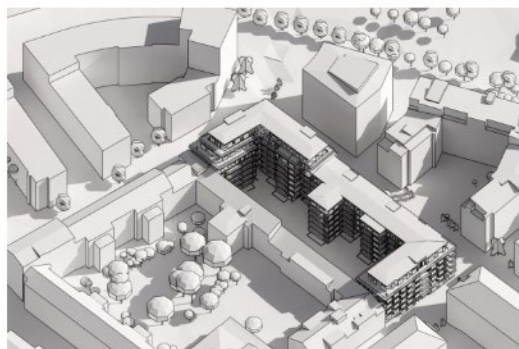
20 Mars kl 15:00



20 Mars kl 15:00



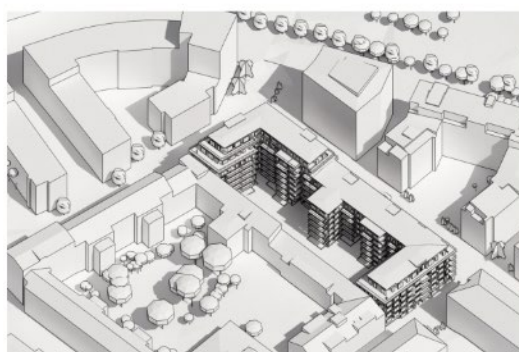
20 Juni kl 9:00



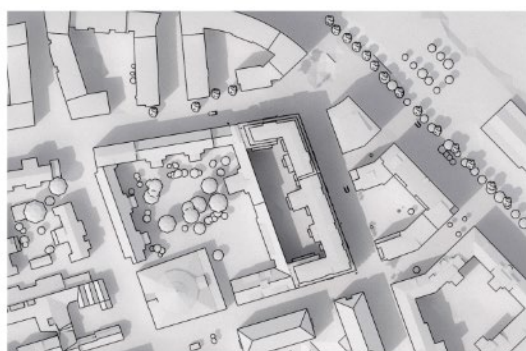
20 Juni kl 9:00



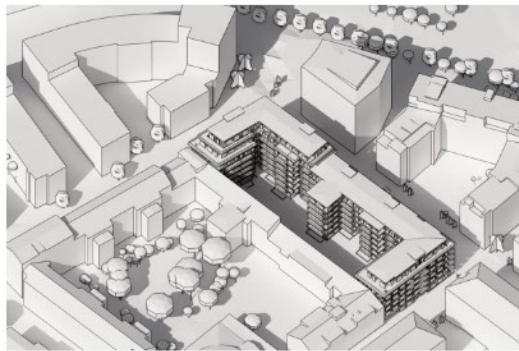
20 Juni kl 12:00



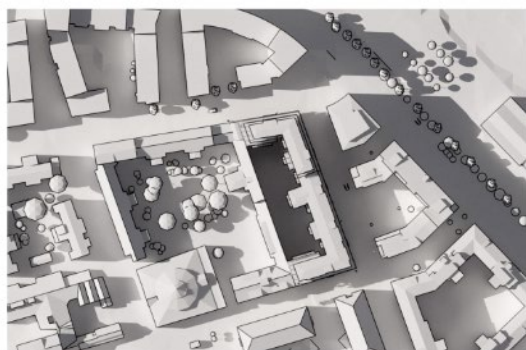
20 Juni kl 12:00



20 Juni kl 15:00



20 Juni kl 15:00

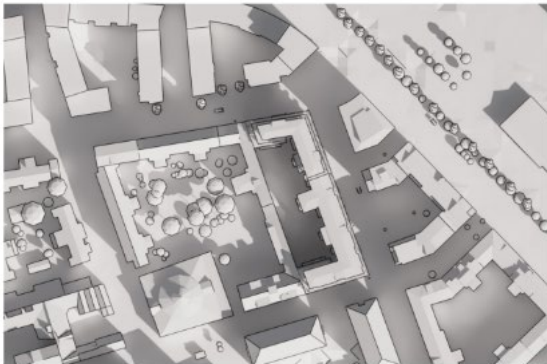


20 Juni kl 18:00

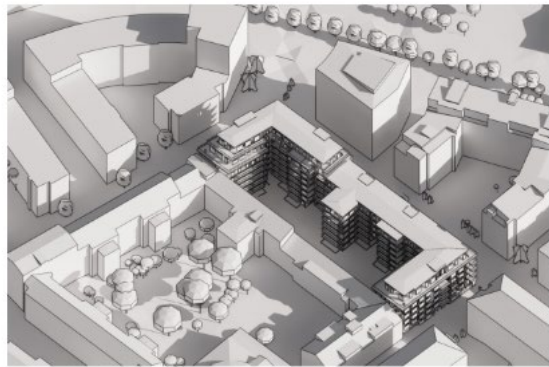


20 Juni kl 18:00





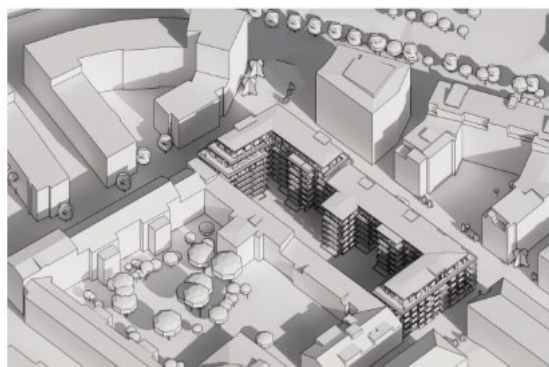
20 September kl 9:00



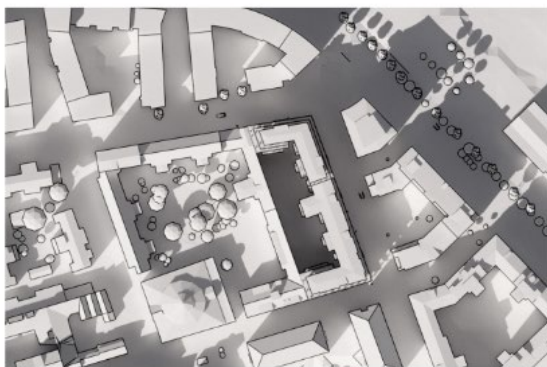
20 September kl 9:00



20 September kl 12:00



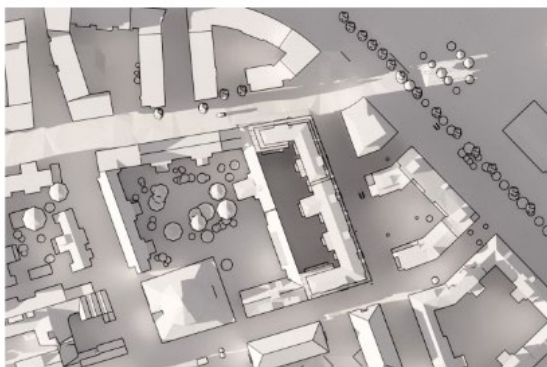
20 September kl 12:00



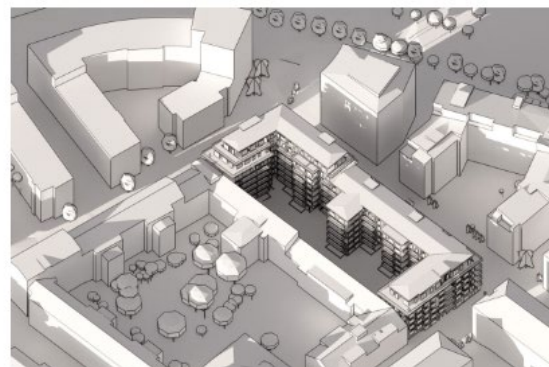
20 September kl 15:00



20 September kl 15:00



20 September kl 18:00



20 September kl 18:00

## Tillgänglighet

Planområdet är idag relativt flackt, och har en marknivå mellan +43,4 och +44,4.

Planförslaget innebär att den nya byggnaden byggs i fastighetsgräns med genomgående entréer mellan gata och innergård. Samtliga entréer är tillgängliga och har tillgång till hiss både från gata och innergård. Då detaljplanen endast består av kvartersmark regleras inga höjder på allmän plats, utan planeras att återställas till befintlig höjd.

## Offentlig och kommersiell service

Områdets närmaste mataffär är Hemköp Priso och finns på Timmermansgatan, ca 500 meter bort. Närmaste förskola finns i dagsläget på Banérgatan, men detaljplanen för kvarteret Agraffen innehåller en möjlighet till förskola. Denna är dock inte utbyggd när den här detaljplanen tas fram. Berzeliuskolan är närmaste grundskola, och Katedralskolan är den närmaste gymnasieskolan. Närmaste vårdcentral ligger ca 700 meter bort längs med Industrigatan.

Detaljplanen innebär att möjligheter för lokaler för centrumverksamhet tillskapas i bottenvåningen av den nya byggnaden. Detaljplanen tillåter att hela bottenvåningen blir lokaler, men har ett krav om att minsta yta för lokal ska vara 125 m<sup>2</sup>.

## Geoteknik

En geoteknisk undersökning av planområdet har genomförts av Mitta AB. Den geotekniska undersökningen kom fram till att planområdets jordlagerföljd består av fyllning av mulljord, lera, grus, samt alternativt torrskorpelera om ca två meter följt av siltig finsand/sandig silt ner till sju meter under markytan för att därefter bedömas bestå av fast lagrad mark med viss förekomst av sten och block. Inget berg har påträffats ner till ett djup om cirka 20 meter.

Vid grundläggning av nya byggnader kan denna ske på frostskyddad nivå med sulor alternativt förstyvad bottenplatta på naturligt lagrad jord eller välpackad fyllning. Innan grundläggning ska all organisk jord schaktas bort. Alternativt kan grundläggning på pålar ske. Vid val av påltyp ska hänsyn tas till sten- och blockförekomst i friktionsjorden. I samband med att pålning utförs kan det finnas risk för omgivningspåverkan, varför ett kontrollprogram eller en riskanalys ska upprättas för att följa markrörelser och vibrationer i närliggande byggnader och anläggningar.

## Kulturmiljö

Det bedöms inte finnas någon kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom planområdet. Det finns däremot värdefulla byggnader i samma kvarter som planområdet; Cirkusbyggnaden och kontorsbyggnaden längs med Hertig Karlsgatan, båda med fastighetsbeteckning Beridaren 12. Enligt en genomförd byggnadsinventering från 2013 är Cirkusbyggnaden klassad som 'byggnad av betydande kulturhistoriskt värde' och kontorsbyggnaden klassas som 'byggnad av kulturhistoriskt värde'.



*Cirkusbyggnaden, vy från Platensgatan.*



*Kontorsbyggnaden med infart från Hertig Karlsgatan, från innergården sett.*

Planområdet bedöms sakna kulturhistorisk bebyggelse som är klassad enligt PBL:s 8 kapitel. En dokumentation ska dock tas fram för de byggnader som ska rivas. Bebyggelsen är en del i stadens utveckling och platsens historia. Den kan berätta varför platsen blivit vad den är idag och ge viktig information om de verksamheter och människor som verkat där.

## Skyddsrum

Inom fastigheten Beridaren 9 finns idag ett skyddsrum för 150 personer.

Exploatören avser att ersätta det befintliga skyddsrummet med ett nytt skyddsrum i motsvarande storlek inom fastigheten Beridaren 13.

## Trafik och angöring

### Gatunät och biltrafik

Planområdet har gator på tre av fyra sidor. I norr går Sveagatan, i öst går Engelbrektsgatan och i söder går Hertig Karlsgatan. Kommunen är väghållare för samtliga gator. Hastighetsbegränsningen är 30 km/tim på alla gator.

Ingen allmän plats ingår i planområdet, men planförslaget medför behov av återställande av allmän plats efter det att planförslaget har genomförts. En hörnavskärning görs på byggnaden för att uppnå bättre sikt i korsningen Engelbrektsgatan/Hertig Karlsgatan, vilket medför att trottoaren kommer att upplevas som större.

Då byggnaden som föreslås är placerad i fastighetsgräns mot allmän plats i en vägkorsning görs en hörnavskärning i korsningen Engelbrektsgatan/Hertig Karlsgatan. Då området är lågtrafikerat och hastigheten är låg (30 km/h) görs bedömningen att en hörnavskärning på 2,5 x 2,5 meter är tillräckligt för att tillgodose god sikt i korsningen. Hörnet i korsningen Sveagatan/Engelbrektsgatan har en befintlig hörnavskärning i fastighetsgräns som är tillräcklig för att tillgodose god sikt.

### Gång- och cykeltrafik

Sveagatan, Engelbrektsgatan och Hertig Karlsgatan har gångvägar på båda sidor. På Sveagatan finns en separat cykelbana, men på Engelbrektsgatan och Hertig Karlsgatan är cyklister hänvisade till bilvägarna.

En hörnavskärning görs på byggnaden för att uppnå bättre sikt i korsningen Engelbrektsgatan/Hertig Karlsgatan, vilket medför att trottoaren kommer att upplevas som rymligare.

### Kollektivtrafik

Planområdet ligger ca 150 meter från Linköpings fjärrbussterminal, och ca 500 meter från Linköpings resecentrum och centralstation.

Längs Sveagatan, i planområdets norra del, går busslinje 14. Närmaste busshållplats är Linköpings resecentrum. Detaljplanen innebär inga konsekvenser för kollektivtrafiken.

### Parkering och angöring

De verksamheter som finns i planområdet idag har tillhörande markparkering i anslutning till befintliga byggnader. Dessa angörs från Engelbrektsgatan via öppningar i de stängsel som omgärdar området.

Planförslaget innebär inte några konsekvenser för den befintliga parkeringssituationen i Vasastaden då den inte berör någon boendeparkering eller parkering som används av allmänheten.



Ett PM för parkering och mobilitetsåtgärder har tagits fram av Sweco där en uträkning av antal platser för bilparkering och cykelparkering har räknats ut. PM:et utgår från kommunens dokument *Riktlinjer för parkeringsplatser (2023)*. Totalt tillskapas 58 bilparkeringsplatser, där två är bilpoolsplatser och två är parkeringsplatser för rörelsehindrade samt 319 cykelparkeringar, där 103 är utomhus och 216 är inomhus. Antalet bilparkeringsplatser behöver enligt riktlinjerna vara 5-9 platser per 1000 m<sup>2</sup> BOA med den mobilitetspoäng HSB räknat fram och kan uppnås genom ett antal mobilitetsåtgärder. Besöksparkering till boende är enligt riktlinjerna 4-8 p-platser, och besöksparkering till centrumverksamheten är 0-1 p-platser.

## Avfallshantering

Från och med 1 januari 2024 eller senast 1 januari 2027 ska förpackningar av papper, plast, glas och metall samt tidningar samlas in fastighetsnära i anslutning till insamlingen av matoch restavfall, enligt förordningen (2022:1274) om producentansvar för förpackningar. Idag finns inga tydliga direktiv avseende avstånd från bostad till insamlingsplats. Frågan avseende avstånd gällande fastighetsnära insamling är under handläggning samt hur detta ska hanteras framgent.

Genomförandet av detaljplanen innebär att nya miljörum längs med Engelbrektsgatan kan byggas. Detta då det inte är möjligt med bottentömmande kärl på innergård eller i anslutning till allmän plats alternativt anslutning till befintligt sopsugssystem. Kommunens riktlinjer för avfallshantering ska följas.

## 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. Här beskrivs förutsättningar och konsekvenser för de sociala frågorna inom detaljplanen. För att skapa plats för alla människor behöver miljöer och platser utformas så att de blir jämställda, jämlika, tillgängliga och trygga för alla. För att lyckas med det kan det vara bra att ha ett särskilt fokus på målgrupperna barn, unga, äldre och kvinnor. Miljöer som planeras utifrån dessa målgruppers behov blir oftast bra för alla.



## Plats för alla

I en stad ska det finnas jämlika, jämställda, tillgängliga och trygga platser där alla känner sig välkomna och inkluderade oavsett kön, ålder, bakgrund, funktion, förutsättningar, livsstil eller socioekonomi.

Planområdet är beläget i innerstaden med goda förutsättningar för en mångsidig befolkningssammansättning med möjlighet till integration beträffande åldrar och variationer i hushållsstorlekar. Utemiljöer med bostadsgårdar, gångtor och entréer ska upplevas som trygga och säkra och utformas så att det är överblickbara och väl upplysta.

## Barnperspektiv

Planområdet ligger i Linköpings innerstad, en miljö som kan upplevas som tuff för de yngre barnen och med barriäreffekter som t.ex. hårt trafikerade gator och järnväg. Stadskärnan kan dock upplevas som mer attraktiv för äldre barn och ungdomar. I planområdets närhet finns Bantorgsparken och Berzeliiparken. Den närmsta lekplatsen finns i Bantorgsparken, cirka 120 meter från planområdet. Inom planområdet planeras en skyddad innergård med plats för lek och samvaro.

## Jämställdhet

Ambitionen med detaljplanen är att skapa en stadsmiljö som ger likvärdiga förutsättningar för kvinnor och män att ta del av stadens utbud, att vistas och röra sig i. Detta görs genom att detaljplanen möjliggör centrumverksamhet i bottenvåningen och därmed en ökad flexibilitet i användningen med bostäder och centrumverksamheter. Detta bidrar till mer liv och rörelse i området och ett kvarter som används över hela dygnet. Även närheten till service och kollektivtrafik är positivt ur ett jämställdhetsperspektiv.

## Sammanhållen stad

En sammanhållen stad är en stad som genom sina stråk, vägnät, målpunkter och parker är väl sammanvävd och saknar fysiska eller mentala barriärer.

Planområdet samspelar med den övriga staden genom att centrumverksamhet möjliggörs i bottenvåningen av byggnaden.

## Möten och samspel

I en stad som främjar vardagliga möten och samspel finns det attraktiva mötesplatser och trivsamma miljöer som kan möjliggöra möten mellan människor från olika sociala grupper.

Detaljplanen kommer att främja möten mellan människor genom att det ges möjlighet till en centrumverksamhet i bottenvåningen, vilket i sin tur bidrar till mer liv och rörelse i området samt att området används över större delar av dygnet.

## Identitet

En plats identitet eller själ påverkas alltid på ett eller annat sätt när fysiska förändringar görs, en varsamhet och medvetenhet är därför viktigt.

Platsens identitet kommer att påverkas av utbyggnaden av de nya byggnaderna, men kommer samtidigt bidra med en ny årsring i stadsdelen där de nya bostäderna och verksamheten i bottenplan ytterligare kommer att stärka områdets karaktär som ett modernt bostadsområde i Vasastaden.

## Hälsofrämjande miljöer

En stad behöver innehålla hälsofrämjande miljöer, det vill säga gröna och blåa miljöer med rekreativa inslag som har en positiv inverkan på människors fysiska och psykiska hälsa.

Inom planområdet tillskapas en skyddad innergård med möjlighet att skapa goda vistelseytor för de boende samt med plats för lek för barn.

## Delaktighet

Delaktighet handlar om att öppna upp och bjuda in fler i samhällsplaneringsprocessen genom att låta de som känner platsen bäst och sedan ska använda den vara delaktiga.

Detaljplanen kommer under planprocessen att finnas tillgänglig för samråd och granskning där berörda kan lämna synpunkter på planförslaget.

# Tidigare kommunala ställningstaganden

*I detta kapitel beskrivs tidigare kommunala ställningstaganden som är aktuella för planområdet och om detaljplanen är i enlighet med översiktsplanen.*

## Översiktsplan

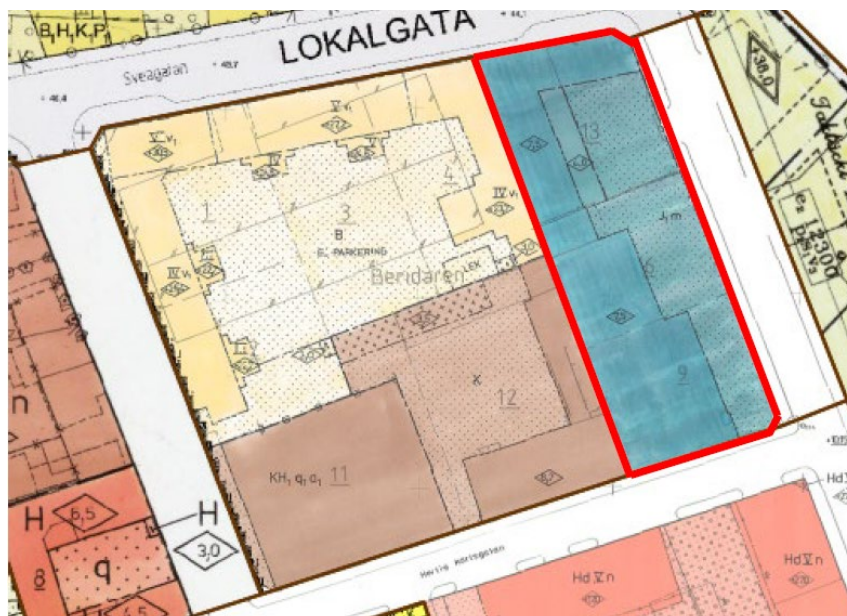
Gällande Översiktsplan för staden Linköping antogs 2010. I översiktsplanen för staden finns övergripande strategier för hur Linköping ska utvecklas. Strategierna innebär bland annat att bygga en tätare och mera sammanhängande stad för att få en god hushållning med markresurser. Det aktuella planområdet pekas ut som "tät stadsbebyggelse, blandad användning bostäder/kontor/handel".

Kvarteret ligger inom Innerstaden enligt *Utvecklingsplan för Linköpings innerstad*. Ny bebyggelse ska därmed i möjligaste mån bidra till "mer och bättre innerstad".

Detaljplanen bedöms vara förenlig med Linköping kommuns översiktsplan.

## Detaljplaner, områdesbestämmelser etc.

För området gäller detaljplan DP788, *Förslag till ändring av detaljplanen för kvarteret Beridaren m.m.*, som vann laga kraft i april 1988. Aktuellt område är enligt gällande detaljplan planlagt för småindustri- och hantverksändamål som inte får vara störande för omgivningen. Övriga delar av kvarteret är planlagda för bostäder i 4-6 våningar med inredd vind samt kontorsändamål. Detaljplanen har ingen genomförandetid kvar.



*Gällande detaljplan, DP788. Planområdet är markerat med röd linje.*



## Planbesked

Planbesked beviljades för Beridaren 6,9 och 13 i september 2019. I ansökan om planbesked anger HSB Östergötland att de vill riva befintliga byggnader och istället bygga flerbostadshus med ca 100 lägenheter.

## Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram 2024-01-10. Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i Miljöbedömningsförordningen SFS 2017:966 och Miljöbalkens 6 kap). Motivet till ställningstagandet grundas på att den nya bebyggelsen anpassas till platsen, och att den inte riskerar att överskrida någon miljökvalitetsnorm.

# Planeringsunderlag

*I detta kapitel listas samtliga underlag som använts i planarbetet.*

## Handlingar framtagna av kommunen

Handlingarna finns tillgängliga på kommunens hemsida.

Översiktsplan för staden, 2010.

Arkitekturprogram för Linköping innerstad (2017).

## Handlingar framtagna av konsult

Utredningarna finns tillgängliga eller att beställa på kommunens hemsida.

Dagvattenutredning, 2023-10-27, rev 24-05-29, framtagen av Dämningsverket

Bullerutredning, 2023-09-22, framtagen av Akustikkonsulten

PM Geoteknik, 2020-07-02, framtagen av Mitta

Miljöteknisk utredning för Beridaren 6 & 9, 2018-06-20, framtagen av WSP

Miljöteknisk utredning för Beridaren 13, 2018-06-20, framtagen av WSP

Miljöinventering för Beridaren 6 & 9, 2018-06-19, framtagen av WSP

Miljöinventering för Beridaren 13, 2018-06-19, framtagen av WSP

PM Dagsljus, 2023-11-10, framtagen av Sweco

PM Mobilitetsåtgärder, 2023-12-05, framtagen av Sweco

Dagsljusanalys med VSC, 2024-03-27, framtagen av Sweco

Porluftsprovtagning, 2024-05-07, framtagen av WSP



