

Detaljplan i Innerstaden för Eremiten 1 (Stolplyckekapellet)

Samrådsredogörelse

Datum: 2025-06-04

Diarienummer: Sbn 2023-93



Vad är en Samrådsredogörelse?

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)

Samrådsskedet

Samrådsskedet är det första tillfället för de som är berörda av planförslaget att lämna synpunkter. Samrådet följs sedan av ett granskningsskede, vilket är ytterligare ett tillfälle för berörda att lämna synpunkter. De som yttrar sig under samrådet, och de som berörs av förslaget, kommer meddelas när planförslaget finns tillgängligt för granskning.

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 som inkommit under samrådet sammanställs och kommenteras i en samrådsredogörelse. I samrådsredogörelsens **kommentarer** redovisas kommunens ställningstaganden till inkomna synpunkter, huruvida de tillgodoses eller inte samt en motivering. I avsnittet **ändringar av planförslaget efter samråd** redovisas alla förändringar som tillkommit efter samrådsskedet.

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 en Samrådsredogörelse?	2
Samrådsskedet	2
Överklaga.....	3
Inledning.....	5
Sammanfattning av detaljplanen.....	5
Detaljplanens handlingar	5
Inkomna yttranden och Stadsplaneringsavdelningens kommentarer	6
Myndigheter	7
Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.	8
Privatpersoner	9
Ändringar av planförslaget efter samråd.....	12
Sammanställning av de som inkommit med synpunkter under samrådet	13
De som inkommit med synpunkter som inte har tillgodosetts	13
De som inkommit med synpunkter som har tillgodosetts	13

Inledning

Sammanfattning av detaljplanen

Detaljplanens syfte är att Stolplyckekapellet fortsatt kan användas som samlingslokal samt att bredda tillåten markanvändning till bostad och/eller kontor. Ingen ytterligare byggrätt tillkommer inom fastigheten. Ändringar som krävs för att byggnaden ska fungera som bostad och kontor måste anpassas väl till platsens och byggnadens kulturmiljövärden.

Detaljplanens syfte är därtill att upphäva den tomtindelningsbestämmelse som råder för fastigheten. De allmänna gångvägarna som idag ligger inom kvartersmark kommer att regleras över till parkfastigheten så att de formellt utgör allmänna gångstråk.

Ställningstaganden i översiktsplanen för staden Linköping från 2010 är aktuella för detaljplaneområdet. Detaljplanen stämmer väl med översiktsplanens intentioner. Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Detaljplanens handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek A2 i skala 1:500
- Planbeskrivning och Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning *
- Samrådsredogörelse

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

Inkomna yttranden och Stadsplaneringsavdelningens kommentarer

Sammanlagt har 5 yttranden inkommit till kommunen. Det är tre myndigheter, Tekniska verken och en privatperson som har yttrat sig. Trafikverket har meddelat att de inte har något att erinra mot planförslaget.

Myndigheter	Inkommande datum	Synpunkter
Länsstyrelsen Östergötland	2025-03-04	Ja
Lantmäterimyndigheten	2025-02-10	Ja
Trafikverket	2025-02-03	Nej

Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.	Inkommande datum	Synpunkter
Tekniska verken i Linköping AB	2025-02-25	Ja

Privatpersoner	Inkommande datum	Synpunkter
Privatperson 1	2025-02-25	Ja

Tabell. Sammanställning av inkomna yttranden på detaljplanen under samrådet.

Myndigheter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens synpunkter inom prövningsgrunderna, 11 kap. 10 § PBL

Området berör riksintresseområden, men planförslaget ger inga nya byggrätter och en ändrad användning av befintlig byggnad påverkar inget av riksintressena.

Länsstyrelsen bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Länsstyrelsens råd, 2 kap. PBL

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Kapellbyggnaden och dess trädgård har höga kulturhistoriska värden. Då byggnaden närmast är intakt sedan dess uppförandetid rekommenderar Länsstyrelsen att överväga ytterligare interiöra skydd för värdebärande skikt där originalmaterialet är värdebärande för byggnadens sammanvägda kulturvärde. I syfte att skydda värdebärande skikt kan skyddsbestämmelser övervägas för exempelvis listverk, omfattningar, golv, trappor, dörrar, trycken, garderober, hyllinredning, skåp och köksinredning.

I samband med bygglovsprövningar (eventuell ombyggnation) rekommenderar länsstyrelsen att det ställs krav på antikvarisk medverkan med en certifierad sakkunnig för kulturvärden (särskilt värdefull byggnad enligt PBL 8 kap 13 §).

Planförslaget säkerställer på ett bra sätt att god hänsyn kommer att tas till byggnadens värdebärande exteriöra karaktärsdrag. Plankartan har reglerande skyddsbestämmelser samt rivningsförbud och utökad lovplikt. Därtill finns en förklarande text i planbeskrivningen, vilken förtydligar innebörden av bestämmelserna. Notering: Kulturminneslagen ändras till kulturmiljölagen.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Stadsplaneringsavdelningen anser att planbestämmelser som skyddar kulturmiljövärdena är på rätt nivå. Värdena är väldokumenterade och beskrivna där även listverk mm omfattas av planbestämmelse.

Krav på sakkunnig certifierad kan inte regleras med planbestämmelse. I samband med bygglovsprövning kommer sakkunnig att medverka.

Lantmäterimyndigheten

Plankartan

Inom de två områdena som planläggs som park finns gång- och cykelvägar. Här kan man fundera på om det inte vore mer aktuellt att planlägga som gc-väg såtillvida inte gång- och cykelvägarna ska ändras inom Innerstaden 1:4.

Grundkartan

Angivelse om koordinatsystem i plan resp. höjd saknas, samt angivelse om koordinatkryss. Fastighetsbeteckningen Eremiten 1 kan flyttas så att den står inom fastighetens egna gränser. Registerbeteckningen Innerstaden 1:4 kan även läggas till.

Inlösen av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

Det finns inte någon beskrivning om den rätt (enligt 6 kap. 13 § PBL) eller skyldighet på fastighetsägarens begäran (enligt 14 kap. 14 § PBL) som kommunen har att lösa in de allmänna platserna med kommunalt huvudmannaskap utan stöd av överenskommelse.

Ansvar för ansökan om och kostnader för fastighetsbildning

Det anges inte något om vem som ansöker om respektive bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Stadsplaneringsavdelningen anser att markanvändningen Park är lämplig i plankartan eftersom det är en flexibel markanvändningsbestämmelse som inrymmer GC-väg.

Fastighetsfrågor förtydligas i genomförandebeskrivningen. Grundkartan kommer att uppdateras till antagande av detaljplanen. Det anges på s. 17 i genomförandebeskrivningen att det är exploatören som står för ansökan och kostnader för fastighetsbildning.

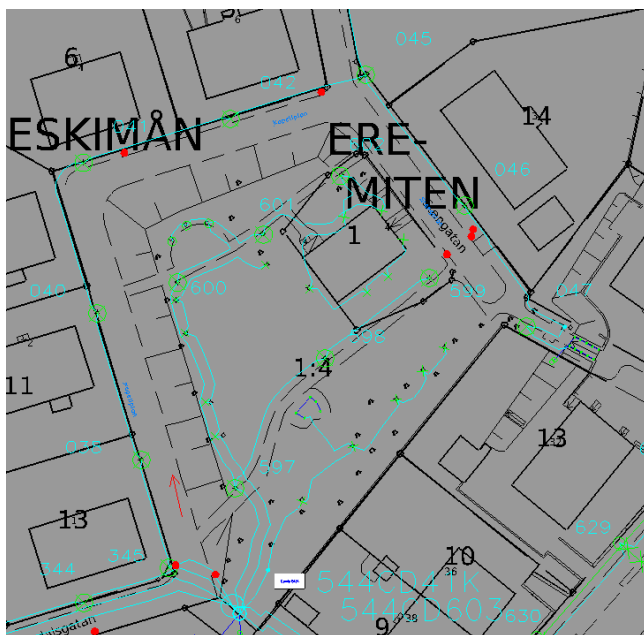
Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.

Tekniska Verken i Linköping AB

Belysning

Som tidigare kommunicerats har Tekniska verken en del kablar och belysningsarmaturer inom nya planområdet och på byggnaden. Någon slags ombyggnad måste utföras i samband med planen.

Övriga verksamheter har inga synpunkter på samrådshandlingarna.



Karta över Tekniska verkens belysningsanläggning

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Kommunen kommer att avlägsna markstrålkastarna som är installerade inne på fastigheten.

Privatpersoner

Privatperson 1

I samrådshandlingens inledning anges att syftet med detaljplaneförslaget är att ändra gällande detaljplan för fastigheten från allmänt ändamål (A) till Bostad (B) samt Kontor (K) och att säkerställa kulturmiljövärden i byggnaden och dess omgivning.

Samrådshandlingen anger också att det finns: "en mycket tydlig gestaltningsidé i och med stadsplanens utformning. Miljön runt kapellet med parken och byggnaderna runt parken samt kapellet bedöms ha stora kulturhistoriska värden som helhetsmiljö. Byggnaden i sig med sin placering i parken bedöms också ha mycket stora kulturhistoriska värden, såväl exteriört som interiört".

Förslaget till ändrad detaljplan synes bara utgå från en idé om en ändrad användning av byggnaden för att ge ett ökat värde på byggnaden. Tyvärr medför detta att kulturmiljövärdet för området försämras. Syftet med detaljplanen borde därför formuleras som att säkerställa platsens (parkens) och byggnadens mycket stora kulturhistoriska värden som en helhet. Förslaget till detaljplan bör därför omarbetas.

I handlingen redovisas på flera ställen att det är helhetsmiljön som är det viktiga. Men i samrådshandlingen redovisas inte på något sätt hur helhetsmiljön skall skyddas och förbättras. Parken upplevs idag som en mörk och skuggig plats omgiven av mycket kraftiga träd. Parken inbjuder inte till någon annan aktivitet än hundrastning. Långt från det ideal som Gustav Linden hade när parken färdigställdes.



Samrådshandlingen redovisar heller inte på något sätt varför gällande detaljplan som anger allmänt ändamål (A) är olämplig. Nuvarande användning har fungerat väl i omgivningen och helheten har värnats. Ett ökat skydd för byggnaden är

önskvärt, men förslaget till ändrad användning till Bostad och/eller Kontor kommer inte att bidra till ett ökat skydd för helheten för området.

I utredningen "Mötesplatser - innerstadens parker och torg" anges att: "Parkens storlek i förhållande till antal boende i närområdet är delvis problematisk och kan göra att slitaget på markmaterial och utrustning blir stort."

Detta behöver vägas in i det fortsatta arbetet för att säkerställa kulturmiljövärdet.

I den välskrivna Kulturmiljöutredningen som bifogas samrådshandlingen redovisas att användningen av "Kontor" kommer att kräva stora åtgärder för att säkra tillgängligheten. Alla dessa åtgärder kommer att försämra kulturmiljövärden för både byggnaden och omgivningen.

En ändring till "Bostad" kommer att medföra önskemål/krav på en ökad privatisering av närytorna till byggnaden. I samrådshandlingen redovisas förslag till förbud mot staket mm, men en hög häck kommer även att få en kraftig påverkan på kulturmiljövärdet då helheten i parken går förlorad och siktlinjer in mot parken kommer att brytas."

Sammantaget så bör förslaget till detaljplan omarbetas, dels

- så att planförslaget omfattar helhetsmiljön med både byggnaden och parken, dels
- säkerställa att användningen av byggnaden inte skadar helheten och kulturmiljövärdet

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Uppdraget att ta fram en ny detaljplan har initierats av fastighetsägaren som önskar pröva ändrad användning av byggnaden. Det är en kommunal angelägenhet att genomföra lämplighetsprövningen. Stadsplaneringsavdelningen ser att det är lämpligt att fastigheten fortsatt kan nyttjas som samlingslokal men att tillåten användning breddas med markanvändningar som är förenliga med hur området används i övrigt. Möjligheten att använda byggnaden på fler sätt ger en robusthet som ökar förutsättningarna för att byggnaden används och tas omhand så att dess kulturmiljövärden vårdas och upprätthålls.

Allmänt ändamål (A) är en utdaterad planbestämmelse och idag används mer specifika bestämmelser såsom Besöksanläggning (R). Till granskningen av detaljplanen har plankartan justerats så att byggnaden fortsatt får användas som samlingslokal.

Den nya detaljplanen säkerställer att kulturmiljön värnas med bestämmelser gällande varsamhet och bevarande av byggnaden både exteriört och interiört. Sådana bestämmelser finns inte i den nu gällande detaljplanen varför Stadsplanerings-avdelningen menar att skyddet av kulturmiljön stärks och preciseras (gentemot tidigare allmänna förvanskningförbudet och varsamhetskravet) i och med den nya detaljplanen.

Det är idag möjligt att sätta staket, plank eller häck i fastighetsgräns mellan parken och kapellet fastighet. Av den anledningen reglerar ny detaljplan att det inte är tillåtet att avgränsa fastigheten med staket eller plank mot parken för att bibehålla byggnadens koppling till parkmiljön. Stadsplaneringsavdelningen delar uppfattningen att en hög häck som helt skymmer siktlinjerna mellan parken och byggnaden inte är önskvärd. Storlek på vegetation är dock inte möjligt att reglera med detaljplan.

Parken är i gällande detaljplan planlagd som allmän plats och ägs av kommunen. Det saknas incitament för planläggning av parken då den redan är planlagd som allmän plats och kommunen har redan rådighet att göra upprustning och lämplig

utformning inom parkområdet. De gångvägar som är anlagda inom privat mark kommer i och med den nya detaljplanen regleras över till parken vilket är en åtgärd som säkerställer den allmänna tillgången till hela parkmiljön.

Ändringar av planförslaget efter samråd

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

- Plankartan har kompletterats med en bestämmelse om att Besöksanläggning Samlingslokal är tillåten inom planområdet i syfte att fortsatt använda byggnaden för det ändamål som den används idag.

Dessa ändringar är relativt små och strider inte mot detaljplanens syfte och grundidé och bedöms inte föranleda något nytt samråd.

Stadsplaneringsavdelningen bedömer att detaljplanen kan gå vidare till granskningsskedet.

Sammanställning av de som inkommit med synpunkter under samrådet

De som inkommit med synpunkter som inte har tillgodosetts

Privatpersoner

- Privatperson 1

De som inkommit med synpunkter som har tillgodosetts

Myndigheter

- Länsstyrelsen
- Kommunala lantmäterimyndigheten

Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.

- Tekniska Verken i Linköping AB

Samrådsredogörelsen skickas till samtliga som lämnat synpunkter under samrådet.

Bedömning

Samråd har skett enligt 5 kap. 11 – 17 §§ plan- och bygglagen. Inkomna synpunkter har lett till revidering enligt vad som framgår under "Ändringar av planförslaget efter samråd". I övrigt har mindre redaktionella ändringar gjorts i planförslaget.