



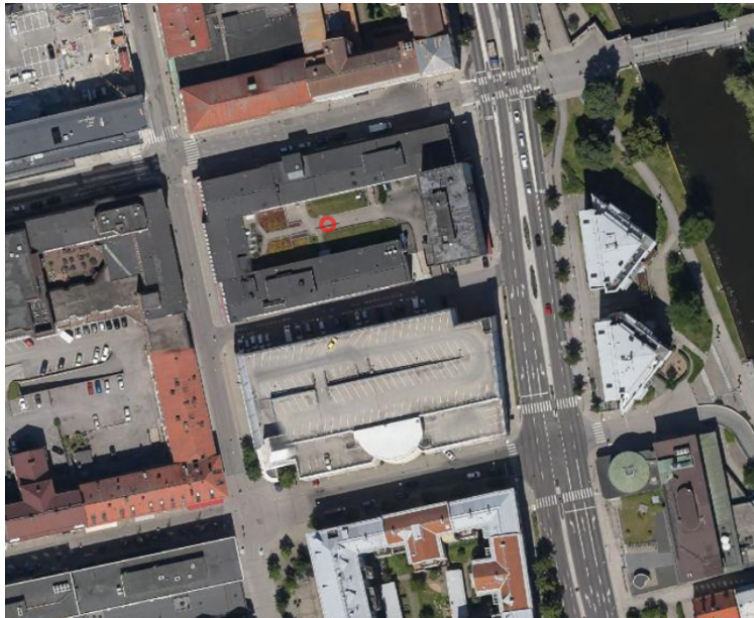
Planbesked i Innerstaden för fastigheten Druvan 22 m. fl.

Förslag till beslut

1. Detaljplaneprovning i Innerstaden för Druvan 22 m.fl. (tidigare varuhuset Tre Rosor) tillåts.

Ärende

Ansökan avser i huvudsak norra delen av kvarteret Druvan. Ansökan avser också den kvartersmark som är Wavrinskys gränd, och som delas med fastigheten Druvan 23 d.v.s. *parkeringshuset Druvan*, ägt av Sankt Kors Fastighetsaktiebolag. Fastigheten gränsar i norr mot Storgatan, Hamngatan i öster och Snickaregatan i väster.



Beslutsunderlag:
Ansökan om planbesked Castellum fastigheter

Bakgrund

Begäran om planbesked har lämnats av Castellum fastigheter. Ansökan avser i huvudsak norra delen av kvarteret Druvan. Ansökan avser också den kvartersmark som är Wavrinskys gränd, och som delas med fastigheten Druvan 23 d.v.s. *parkeringshuset Druvan*, ägt av Sankt Kors Fastighetsaktiebolag. Fastigheten gränsar i norr mot Storgatan, Hamngatan i öster och Snickaregatan i väster.

I ansökan anger fastighetsägaren att man vill transformera nuvarande 60-talsbebyggelse till ett modernt innerstadskvarter med flexibla moderna kontors- och verksamhetslokaler med hög hållbarhetsprofil. Gränden föreslås kunna täckas över men ska fortsatt vara angoringsväg till befintliga parkeringsplan inom fastigheten. Den innehåller idag ca 30 parkeringsplatser.

Fastighetsägaren har haft ett inledande möte med kommunen den 31 januari 2018, för frågor om kulturmiljö och andra prövningsförhållanden för ett planarbete.



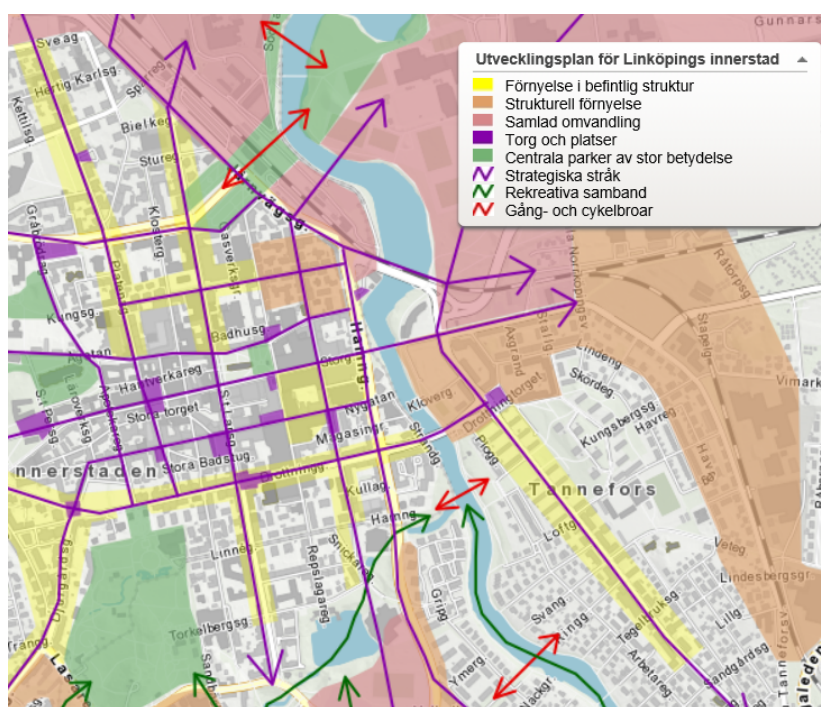
Kvarteret Druvan 22 och 23 och mellan dessa Wavrinskys gränd

Utredning

Utvecklingsplan för Linköpings innerstad (2016)

Utvecklingsplanens centrala begrepp är ”*mer och bättre innerstad*”. Kvarteret Druvan omges av flera strategiska stråk där förnyelse kan prövas i befintlig struktur. Detta berör stråken – gatorna, så att här ska tillskapas fler målpunkter och verksamheter.

Fastigheten ligger inom innerstaden och vid det viktiga samband som Storgatan innehåller, som stadens äldsta gata i öst-västlig riktning och med bro över Stångån. I förlängningen av gatan öster om ån (d.v.s. Gamla Tanneforsvägen), kommer staden att utvecklas framöver. Därför är det viktigt att kvarteret Druvan med sitt läge i anslutning till gatan får ett passande innehåll, som ett målpunkts-kvarter.



Karta som visar utvecklingsplanens inriktning

Arkitekturprogram för Linköpings innerstad (2017)

Arkitekturprogrammet betonar att varje projekt ska bidra till både den omgivande staden och samspela med sin närmaste omgivning.

Projektet ska ha en arkitektonisk- och/eller stadsbyggnadsmässig idé.

Viktiga stadsbyggnadsprinciper, relevanta för en planprövning, är att entréer vänds mot gatan, gårdar utformas för socialt liv och att lokaler för verksamheter ska finnas i bottenvåningarna. Husens höjd ska vara relaterade till gatans bredd. De är för Storgatan 16,5 meter och för Snickaregatan ca 13,5 meter. Både dagsljus och direkt solljus är viktigt för människors välbefinnande och hälsa. Bra sol- och skuggförhållanden ska beaktas vid utformning av nya byggrätter.

I arkitekturprogram för innerstaden framhävs också att kulturell hållbarhet är viktigt och att gammalt och nytt ska samverka då de skapar förutsättningar för stadens identitet och framtida kulturarv.

Riksintressen

Fastigheterna ligger inom riksintresset för Linköpings innerstad och som här, öster om kvarteret, ansluter till riksintresset för Kinda kanal. Storgatan är en viktig historisk förutsättning för Linköping som stad, här tydliggörs sambandet mellan slottet på höjden och broförbindelsen över Stångån. Kvalitéerna i riksintresset för innerstaden identifieras särskilt av den utblick/vy som Storgatan utgör med utblicken mot väster. Stadsrummet norr om kvarteret visar

i centrum av gaturummet, stadskärnan och på höjddpartiet, Järntorget där en gång också fanns, yttre borggården vid slottet.

Kvarterets närhet till Stångån medför att det även ligger inom riksintresse för det rörliga friluftslivet, inom detta ska det vara möjligt att röra sig längs stränderna. I de delar av staden som ligger inom 150 meter från Stångån gäller även strandskyddsbestämmelser. Dessa behöver utredas och prövas i samband med en ny detaljplan.



Kommunen har pekat ut området inom östra delen av riksintresset som ett område där kulturmiljöfrågor ska prövas i samband med detaljplaneläggning.

Gällande detaljplan

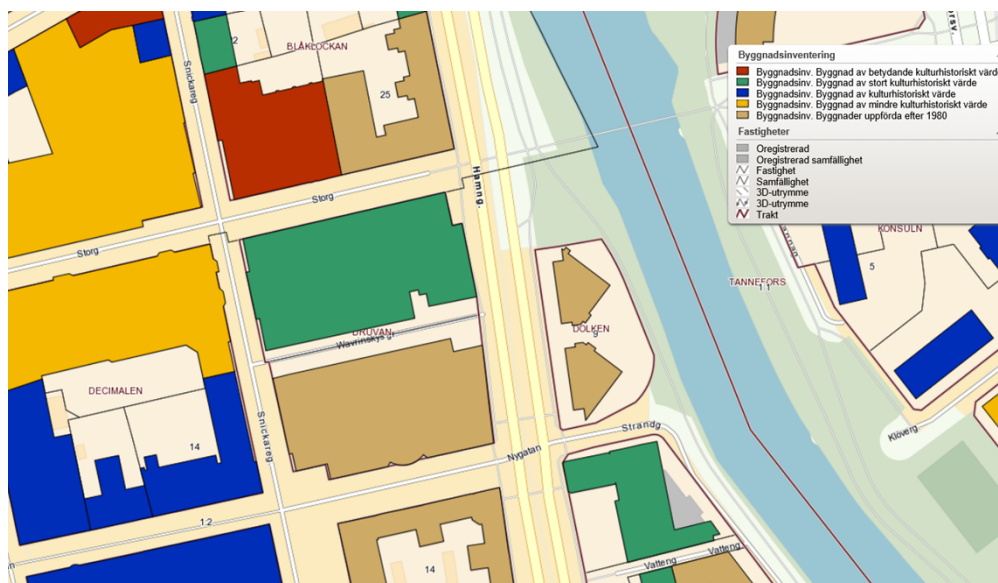
För Druvan 22 gäller detaljplan nr 320, som anger att kvarteret får användas till bostäder och handel. Byggnadshöjden är generellt ca 10 meter medan bostadshuset mot Hamngatan får ha höjden 23 meter.

För fastigheten Druvan 23 gäller detaljplan nr 904 som anger byggrätt för ett parkeringshus. Kvarteretsmarken i Wavrinskys gränd får inte bebyggas utan ska enligt båda planerna vara allmänt tillgänglig.

Byggnadsinventeringen

Bebyggelsen i kvarteret är klassad som byggnad av stort kulturhistoriskt värde. I byggnadsinventeringen beskrivs den enligt följande;

Byggnaderna i kvarteret är uppförda 1960-65 efter ritningar av Lennart Ekenger i modernistisk stil. Byggmästare Skånska Cementgjuteriet. 1962 öppnade här varuhuset Tre rosor som hade stadens första rulltrappor. Ett punkthus utmed Hamngatan med åtta våningar och fasader klädda med gult tegel samt längor i tre våningar vars fasader är klädda med vita och gula skivor samt kopparplåt. Plana tak. Affärslokaler i bottenvåningen som är skifferklädd. Gården bildar en överdäckad trädgårdsanläggning.



Druvan 22 har en bebyggelse av stort kulturhistoriskt värde

Trafikeringspunkter

Det är viktigt att gångtrafik även i framtiden kan passera genom kvarteret via Wavrinskys gränd. (jämför med Magasinsgränd i kvarteret Drabanten). Med bilanslutning via Wavrinskys gränd mot Hamngatan, tillåts endast höger in/höger ut. På längre sikt (med nytt resecentrum öster om Stångån) kan Hamngatan bli en lokalgata vilket kan ge möjligt att tillåta fler körriktningar. Snickaregatan är ett viktigt cykelstråk och det är därför önskvärt att minimera biltrafiken längs gatan, d.v.s. ingen anslutning via Wavrinskys gränd och Snickaregatan för biltrafik.

Bedömning

Druvan 22 är en plats där tre av stadens viktigaste stråk möter varandra – Storgatan, Hamngatan och Stångån. Dessa stråks betydelse kommer i framtiden öka genom utvecklingen kring den nya tågstationen. Därigenom blir detta en strategisk målpunkt och en av innerstadens portalplatser, som måste utformas med detta som den främsta förutsättningen. Detta innebär att bebyggelsen måste ges en gestaltning och ett innehåll som förstärker Storgatans innerstadskvaliteter ytterligare och medverkar till att bredda dessa kvaliteter mot Hamngatan och Stångån.

Stadsbyggnadsmässigt ligger kvarteret inom stadens äldre struktur och skala. En god anpassning av nya volymer är viktig och elevationer med ändringsförslag behöver redovisas. Samband med andra kvarter längs västra sidan av Hamngatan och i öst – västlig riktning, ska beaktas och vara prövningsgrundande för ändringar av kvarteret och Wavrinskys gränd. Gränden har en liknande funktion i staden som Magasinsgränd, belägen i kvarteret söder om Druvan, detta innebär att den fortsatt ska vara allmänt tillgänglig. Linköpings karaktär med trädplanterade öppningar i kvartersgräns

bör annars eftersträvas i samband med att grändens utformning ändras. Skisser som visar på förslag som beaktar detta och de kulturhistoriska värdena i befintlig bebyggelse, ska redovisas inför ett startbeslut. För en allsidig miljöklassning behöver även beaktas värdet av bevarade byggnader i förhållande till att bygga nytt.

Av betydelse för en planprövning blir även andra frågor som sol- och skuggstudier, lösning av sociala rum, trafikeringsfrågor, parkeringslösningar, samt bullerfrågor, geoteknik och arkeologi.

Summerat

Fastigheten ligger i en punkt som är mycket viktig för utvecklingen av innerstadens kvaliteter kopplat till stråken Hamngatan och Stångån och utvecklingen kring den nya tågstationsetableringen. Projektet ska bidra både till den omgivande staden och samspela med sin närmaste omgivning. Projektet ska ha en arkitektonisk- och/eller stadsbyggnadsmässig idé som matchar sitt läge. En annan viktig aspekt blir att kunna ordna ett innehåll för grändytan som bidrar till en attraktiv målpunkt i staden.

Värden enligt riksintressen ska beaktas. Bebyggelse i kvarteret har näst högsta klassningen av fem, d.v.s. bebyggelse av stort kulturhistoriskt värde. En kulturmiljöutredning är inledningsvis viktig för att identifiera vilka förtätningsprinciper som ska gälla.

Tid

En ny detaljplan i innerstaden förväntas prövas med utökat planförfarande. Arbetet bedöms inledas *andra halvåret* 2018 och kunna vara slutfört till tidigast *första halvåret* 2020.

Tiden för planens slutförande baseras på uppskattad tid för planförfarandet och var i prioriteringsordningen ärendet placerats. En förutsättning för att tidplanen ska kunna hållas är att intressenten medverkar aktivt när planprövningen inleds. Ändrade förutsättningar kan medföra att tidsbedömningen ändras.

Jämställdhet

Ett varierat innehåll med olika stadsfunktioner bidrar till en levande stad vilket normalt ger ökad trygghet och därmed förutsättningar för bättre jämställdhet.

Upplysning

Beslutet att godkänna att en ny detaljplan prövas innebär att kommunen bedömer att det är befogat att pröva förslaget. Planbeskedet föregriper inte den detaljplaneprocess då förslagets lämplighet och genomförbarhet slutligt prövas. I den processen kan förslaget behöva justeras eller planarbetet avbrytas.

Ett ramavtal/markanvisningsavtal ska tecknas mellan kommunen och den sökanden innan planprövning kan påbörjas. I avtalet regleras fördelningen av planarbetets kostnader.

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

Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Castellum fastigheter