



Planbesked i Innerstaden för kv Badhuset 15 (Gårdshuset)

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplaneprovning i Innerstaden för kv. Badhuset 15 (tidningen Östgötens gamla hus), tillåts inte.

Ärende

Ansökan om planläggning har lämnats 2018-01-22. Den avser att få prövat om befintlig q-märkt byggnad från 1912 kan rivas och ersättas med en större ny byggnadsvolym. Gårdsbyggnaden är uppförd i tre våningar och tillbyggd 1936 och 1955. Den har kulturhistoriskt värde och är skyddsklassad i detaljplanen. Som planprovning föreslås antingen ett bostadshus eller ett kontorshus i fem våningar. En nybyggnad föreslås även kunna prövas med en byggnadsyta på 400 – 550 kvm, antingen med byggnadsyta lika nuvarande byggnad, alternativt genom ytterligare bebyggd yta på 150 kvm, placerad norr om befintlig byggnad.

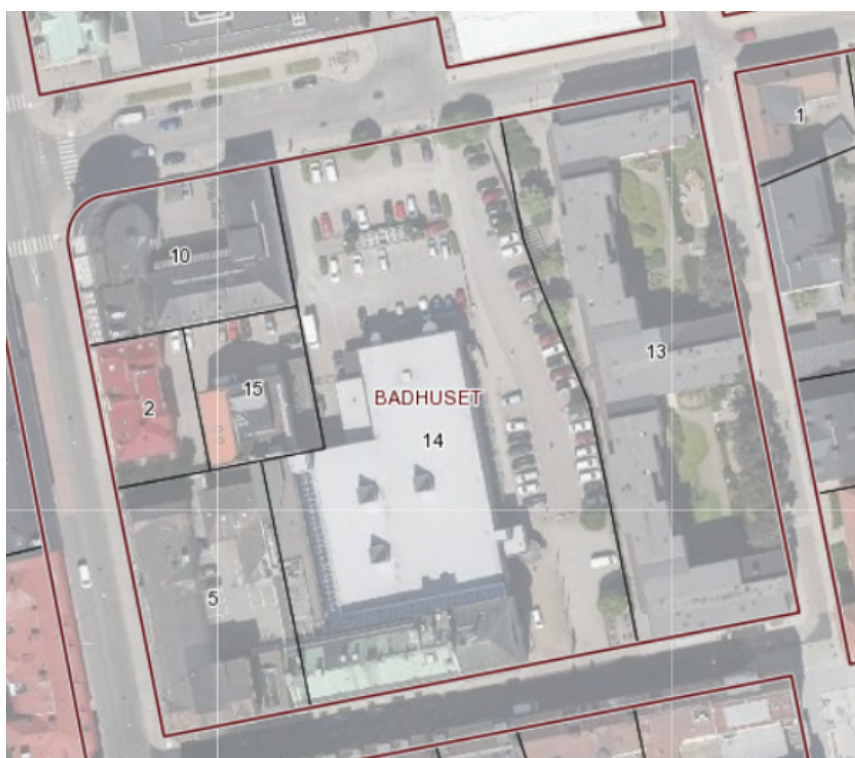
Beslutsunderlag:
Ansökan från Botrygg och NTM fastigheter

Bakgrund

Enligt ansökan från 2018-01-22, vill Botrygg och NTM fastigheter, få prövat om befintlig q-märkt byggnad kan rivras och ersättas med en ny större byggnadsvolym. Byggnaden, fortsättningsvis kallad gårdshuset, är ritad av arkitekten Axel Brunskog och uppförd 1912 i tre våningar och har inredd vindsvåning, byggnaden är tillbyggd 1936 och 1955.

I planansökan föreslås olika alternativ. Antingen prövas ett bostadshus eller ett kontorshus som uppföras i fem våningar. Nybyggnaden föreslås även kunna prövas med byggnadsytor på 400 – 550 kvm, antingen placerad lika nuvarande byggnad, alternativt även genom ytterligare bebyggd yta på 150 kvm, placerad norr om befintlig byggnad. Hela tomtytan är 665 kvm.

Fastigheterna kvarteret Badhuset 14 och 15 ägs av Östgöta Correspondenten/ NTM Fastigheter AB. Fastigheten Badhuset nr 10 ägs av Botrygg Fastigheter HB och Badhuset 2 ägs av Citykyrkans församling i Linköping. Badhuset 15 har servitut för angöring från S:t Larsgatan över Citykyrkans fastighet.



Fastighetsindelning och flygfoto

Det q-märkta gårdshuset inom nr 15, har nu sättningsskador inom norra delen av byggnaden och vid hörn mot nordost. Även Citykyrkans byggnad inom Badhuset 2, har påverkats av sättningar.

Utredning

Under våren 2017 påbörjade NTM Fastigheter AB byggnadsarbeten inom Badhuset 14 för nybyggnaden vid Kungsgatan (Bygglov 2017-04-05). För Badhuset 10 finns bygglov från 2017-06-19 för nybyggnad av flerbostadshus och rivning av gårdsbyggnaden (*detta är den byggnadsvolym som gränsar mot nr 14 och 15 enligt flygfotot ovan*). För Badhuset 15 finns även bygglov 2017-06-15 för nybyggnad av underjordiskt garage. Garaget avses enligt detta bygglov kunna byggas inom hela den obebyggda norra delen av nr 15 och ända fram till gaveln på gårdshuset. Det underjordiska garaget ska även fungera som en körbar förbindelse mellan Badhuset 10 och Badhuset 14. Utfart avses med denna organisation kunna ske mot Kungsgatan. Där är utfarten placerad inom östra delen av nr 14, men nu bli gemensam för alla tre fastigheterna.

Grundläggningsarbeten har under våren och sommaren 2017 utförts inom Badhuset 14. Inom Badhuset 10 har man under hösten 2017 utfört både rivning, spontning och schakt för ny källarvåning. Även inom fastigheten Badhuset 15:s norra del har spontning och urschaktning utförts för det underjordiska garaget och förbindelsen mellan fastigheterna.

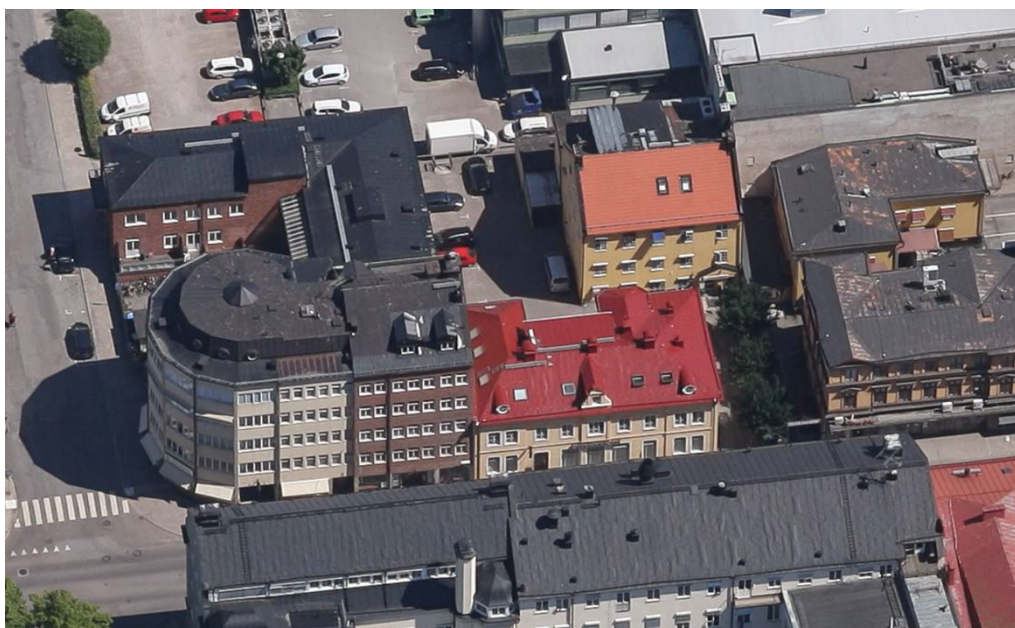


Foto mot öster över fastigheterna nummer 10 och 15

Gällande detaljplan

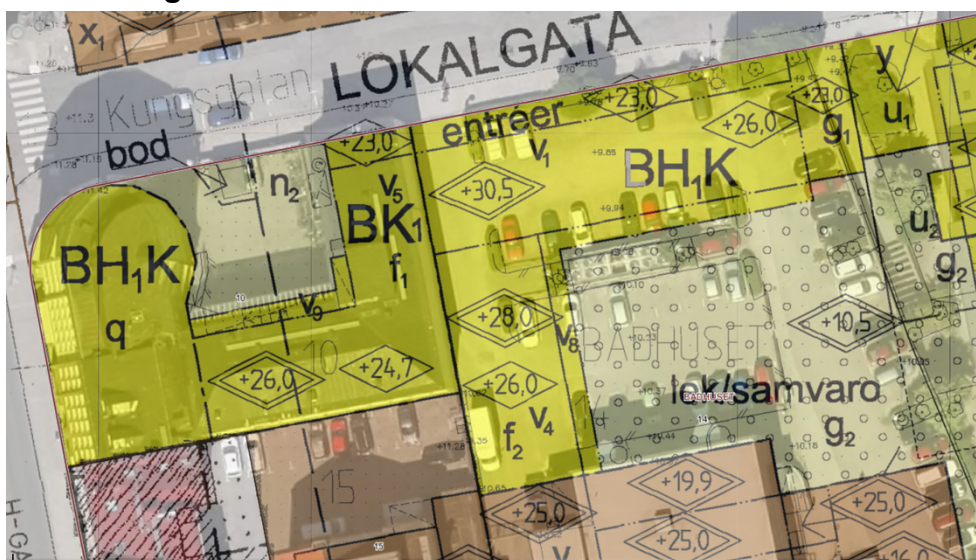
Detaljplan för Badhuset 15, är nr 1506 som upprättades under åren 2008 – 10, och som efter överklagandeprövningar, vann laga kraft 20 juni 2013. Genomförandetiden är fem år.

I planbeskrivningen anges att gårdshuset har skyddats med q-planbestämmelse och är; ”Byggnad som omfattas av 3 kap 12 § PBL. Värdefull miljö, ändring av byggnaden får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen”.

(Den i öster påbyggda fönsterlösa utökningen av bottenvåning omfattas dock inte av q – bestämmelsen).

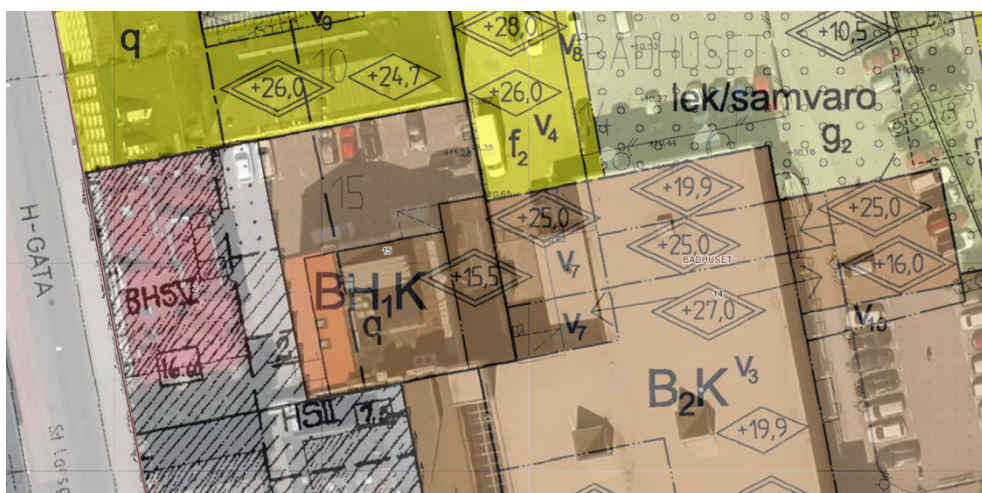
Detaljplanen anger också att norra delen av Badhuset 15 inte får bebyggas, markytan är betecknad som ”prickmark”. Lovbeslut för det underjordiska garaget är därför prövat som en planavvikelse.

Bedömning



Detaljplan 1506 och flygfoto över Badhuset 10 och 14

Planarbetet med *detaljplan nr 1506*, skedde huvudsakligen under 2008 – 10. Hänvisning till rivningslov för Badhuset 10 som motiv för att även gårdshuset på nummer 15 ska kunna rivas, är inte relevant. Gårdshuset inom fastigheten är skyddsklassat med q-bestämmelse och frågan om rivning ska prövas mot gällande detaljplan som således har bevarandebestämmelse och motivering i planbeskrivningen.



Detaljplan 1506 och flygfoto över Badhuset 15

Byggnaden har många värdebärande egenskaper och aspekter. Den är miljöskapande, samhällshistoriskt, arkitekturhistoriskt, byggnadshistoriskt och byggnadsteknikhistoriskt intressant. Dessutom representerar den i sitt sammanhang ett kontinuitetsvärde och med sin utformning ett autenticitetsvärde.

Befintliga byggnader av kulturhistoriskt eller miljömässigt värde får inte förvanskas. De ska underhållas varsamt så att deras särart bevaras. Vid prövning av väsentliga förändringar ska samråd ske med antikvarisk expertis. Stadsantikvarien tillstyrker inte prövningen av en rivning och nybyggnad.

Mot denna bakgrund medges inte den efterfrågade prövningen för ny detaljplan.

Upplysning

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

Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Botrygg
NTM fastigheter