



Detaljplan i Innerstaden för Detektiven 19 m.fl. (KFUM- huset) - Antagandebeslut

Förslag till beslut

1. Detaljplan för Detektiven 19 m.fl. antas.
2. Exploateringskalkyl för genomförande av detaljplan i Innerstaden för Detektiven 19 godkänns.

Ärende

Planområdet innehåller hela fastigheten Detektiven 19 och en mindre del av Innerstaden 1:2.

Den syftar till bevarande av det befintliga centrumhuset från 1960-talet och nybyggnad av ett punkthus. Befintlig bebyggelse är ett välbevarat exempel på en centrumanläggning från sin tid och speglar det då rådande arkitektoniska idealet. Den syftar också till att medge nybyggnad av ett bostadshus med en höjd som varierar från 10 till 11 våningar. Den nya byggnaden medför en tydlig förtätning av stadsbilden som här gestaltas med ett nytt punkthus. Fastighetens centrala läge motiverar att olika verksamheter finns i byggnadernas båda nedre våningsplan. Detaljplanen möjliggör bebyggelse med bostäder och kommersiella lokaler för kontor, centrum- och skolverksamhet, i ett av Linköpings mest centrala och exponerade lägen.

Befintlig byggnad innehåller 34 smålägenheter och nytt punkthus kan innehålla 40-42 nya lägenheter.

Detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplaner, utvecklingsplan för innerstaden och påverkar inte riksintresset för kulturmiljö negativt. Planen medför inte heller betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen och miljöbalken. Miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning erfordras därför inte.

Beslutsunderlag:

- Plankarta i storlek A1 i skala 1:200
- Planbeskrivning
- Grundkarta ingår i plankartan
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse och granskningsutlåtande
- Övriga bilagor

Bakgrund

Planbesked lämnades 2015-02-25 och samråd genomfördes 16 februari – 15 mars 2016. Beslut om granskning togs i november 2017 och genomfördes under tiden 10 januari – 6 februari 2018. Tiden att inkomma med yttranden har även beaktats fram till 20 februari för att berörda hyresgäster skulle kunna få tre veckor efter det att information om detaljplanens granskningshandlingar, meddelats till de boende och andra hyresgäster i fastigheten.

Planförslaget har remitterats till berörda myndigheter och organisationer samt grannar enligt fastighetsförteckning upprättad 15 november 2017.

Information om granskningen annonserades i Östgöta Correspondenten och Linköpings Tidning, 10 januari 2018. Information delgavs berörda och sakägare via brev.

Planhandlingarna har kompletterats efter granskningen enligt nedan, och då planområdet även berör en liten del av Innerstaden 1:2 betecknas planen Detektiven 19 m.fl. istället för enbart Detektiven 19.

Ändringar och kompletteringar av redaktionell karaktär och/eller mindre väsentliga för planens sakfrågor framgår inte av denna skrivelse.

Planbeskrivningen har kompletterats med;

Att brandsäkerhetsbestämmelser prövas i samband med bygglovsgivning. Miljökvalitetsnormer för luft tydliggörs och handlingarna kompletteras med den utredning som tidigare tagits fram för Drottninggatan. Huvudmannaskap och bestämmelse om gångtrafik har förtydligats. Inglasning av balkonger tydliggörs med illustration och utförande som bättre beaktar insynsstörningar. Formuleringar angående Vatten och avlopp samt avfall har kompletterats. Texten under rubriken Fornlämningar och kulturmiljöer i planeringsföretagningar, har justerats då ytterligare undersökningar gjorts av stadsarkivet/Östergötlands museum.

Plankartan och planbeskrivningen har kompletterats med;

- Bestämmelse om **räddningsväg** anges.
- **x-bestämmelse** redovisas.
- **q-bestämmelsen** har förtydligats
- Text om bygglovsbefrielse har tagits bort, då bygganmälan ändå krävs.
- Likaså har under upplysningar text om Brand tagits bort, då detta ingår i det tekniska samrådet vid bygganmälan.

Dessa ändringar är relativt små och strider inte mot detaljplanens syfte och grundidé och bedöms inte föranleda någon ny granskning. Plankontoret bedömer att detaljplanen kan antas.

Planhandlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek A1 i skala 1:200
- Planbeskrivning
- Grundkarta ingår i plankartan
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse och granskningsutlåtande
- Övriga bilagor med Gestaltungsprinciper och Luftkvalitetsmodellering

Ekonomiska konsekvenser

I projektet för Detektiven 19 så kommer inga åtgärder göras på allmän platsmark. Kostnaderna för detaljplanen bekostas av Vasaparken Fastighets AB. Plankontoret bedömer att projektet gör ett nollresultat då plankontorets nedlagda kostnader debiteras exploatören och inga övriga inkomster/utgifter bedöms förekomma.

Jämställdhet

Förslaget innebär samtidigt att fler boende kommer att röra sig i området, vilket ökar förutsättningar för större trygghet i området.

Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Vasaparken Fastighets AB