



Planbesked i Innerstaden för Dahlian 8

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplaneprovning i Innerstaden för Dahlian 8 tillåts.

Ärende

Fastighetsägaren Magnus Lidén Fastigheter D8 AB har 2018-06-08 samt 2018-07-04 inkommit med begäran om ny eller ändrad detaljplan för fastigheten Dahlian 8 på Nygatan 25 i innerstaden. Exploatören önskar få möjlighet att öka byggrätten i syfte att få mer kontors- och boendeyta genom en påbyggnad på den befintliga låga byggnadsdelen. Totalt omfattar förslaget en yta på ca 1200 kvm BTA och innehåller ca 2 våningar kontor samt 2-3 våningar bostäder. Med anledning av gällande detaljplans begränsning i volym, byggnadshöjd och användningsområde, önskas att en planprocess påbörjas. Byggnaden ligger i Linköpings mest centrala kvarter, är mycket exponerad och är kulturellt värdefull vilket ställer krav på en omsorgsfull gestaltning och ett noggrant genomförande.

Begärd åtgärd genom detaljplan stämmer överens med intentionerna i Översiktsplan för staden och Utvecklingsplan för Linköpings innerstad, bedöms initialt inte medföra en betydande miljöpåverkan men är av betydande intresse för allmänheten. Plankontorets bedömning är att det finns goda förutsättningar att genom planläggning tillmötesgå sökandes önskemål om en påbyggnad på fastigheten Dahlian. Plankontoret gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till förtätning av kontor och bostäder genom en ny detaljplan.

Beslutsunderlag:
Tjänsteskrivelse
Utredning planbesked, Dahlian 8

Bakgrund

Arkitektkontoret Tengbom började, på uppdrag åt fastighetsägaren Magnus Lidén, initialt med en utredning och enkla volym/skissförslag, 2016-09-21 för att koppla samman befintlig byggnad med en ny påbyggnad ovan lågdelen på St Larsgatan 32. Det förslaget presenterades på Byggdialog för kommunens stadsarkitekt och stadsantikvarie 2016-10-18. En kulturhistorisk inventering togs därefter fram av byggnadsantikvarie Östergötlands museum under hösten/vintern 2017. Ett nytt möte hölls 2018-03-28 där Tengbom visade förslaget efter att de hade bearbetat det med mer uttalad hänsyn till de dokumenterade värdena. Exploatören sökte därefter planbesked och 2018-08-13 kompletterade Tengbom ansökan med en animation/illustrationsvideo.



Utredning

Byggnadernas kulturhistoriska värden har diskuterats vid möten i samband med förarbetena till planförfrågan och arkitektoniska byggnadsdetaljer som har lyfts fram som viktiga att beakta är att lågdelen efter påbyggnad ska fortsatt vara avläsbar, att det flacka burspråket på hus 32Bs norra fasad inte får byggas för samt att burspråket på bostadshuset 32A är känsligt och behöver tas hänsyn till då det innehåller fönster till bakomliggande lägenheters vardagsrum.

Exploatören tillsammans med arkitektkontoret Tengbom har en tydlig stadsbyggnadsidé och har genom animerade skissmodeller och illustrationsvideo gett uttryck för en hög ambition och ett öppet förhållningssätt till hur den slutgiltiga gestaltningen kan komma att bli. Den visar på en förståelse för att hänsyn behöver tas viktiga arkitektoniska byggnadsdetaljer och kulturmiljövärden.

Stadsbilden påverkas av förslaget men har stora förutsättningar att påverkas positivt. I planskedet behöver påbyggnadens slutliga utformning och lämplig

volym utredas vidare och fastställas. Även stadsbilden och påverkan på gaturummet behöver utredas.

Vid start av ett eventuellt detaljplanearbete behöver en analys av det aktuella utredningsbehovet göras.

Den fullständiga utredningen om planbesked finns att läsa som beslutsunderlag.

Bedömning

Plankontorets bedömning är att det finns goda förutsättningar att genom planläggning tillmötesgå sökandes önskemål om en påbyggnad på fastigheten Dahlian. Plankontoret gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till förtätning av kontor och bostäder genom en ny detaljplan.

Begärd åtgärd genom detaljplan stämmer överens med intentionerna i Översiktsplan för staden, bedöms initialt inte medföra en betydande miljöpåverkan men är av betydande intresse för allmänheten.

Tid

En ny detaljplan förväntas prövas med utökat planförfarande. Arbetet bedöms inledas under år 2020 och kunna vara slutfört till tidigast under år 2022.

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 planprovningen inleds. Ändrade förutsättningar kan medföra att tidsbedömningen ändras.

Jämställdhet

Planförslaget bedöms kunna tillgodose både kvinnors och mäns behov av arbetsplats och bostad.

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 förslagens 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 planprovning 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:
Sökanden