



Planbesked i Innerstaden för Dynamon 5

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplaneprovning i Innerstaden för Dynamon 5 tillåts.

Ärende

Exploatören önskar att bygga på befintlig byggnad på fastigheten där den idag är tre våningar med ytterligare två våningar samt en indragen våning. Exploatören menar att volymen ska studeras vidare i detaljplanearbetet för att säkerställa att de nya våningarna inte skuggar torget under dagtid under sommarmånaderna. Exploatören föreslår att byggnaden regleras med användningen kontor, centrum, bostäder, handel och tillfällig vistelse. Bottenvåningen mot torget avses att fortsätta vara publik. Vidare önskar exploatören att komplettera den befintliga bebyggelsen med en ny byggnad i fem våningar mot Göran Dyks gata som ansluter mot brandväggen på den befintliga byggnaden på fastigheten. Bottenvåningen föreslås nyttjas för lokaler med centrumändamål och de övre planen för bostäder eller kontor.

Förtätning av fastigheten Dynamon 5 genom provning i en ny detaljplan stämmer överens med intentionerna i *Översiktsplan för staden* samt *Utvecklingsplan för Linköpings innerstad* och bedöms initialt inte medföra en betydande miljöpåverkan men är av betydande intresse för allmänheten. Plankontoret gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till förtätning av fastigheten Dynamon 5 i en detaljplan.

Beslutsunderlag:

Bilaga 1 - Ansökan om planbesked i Innerstaden för Dynamon 5

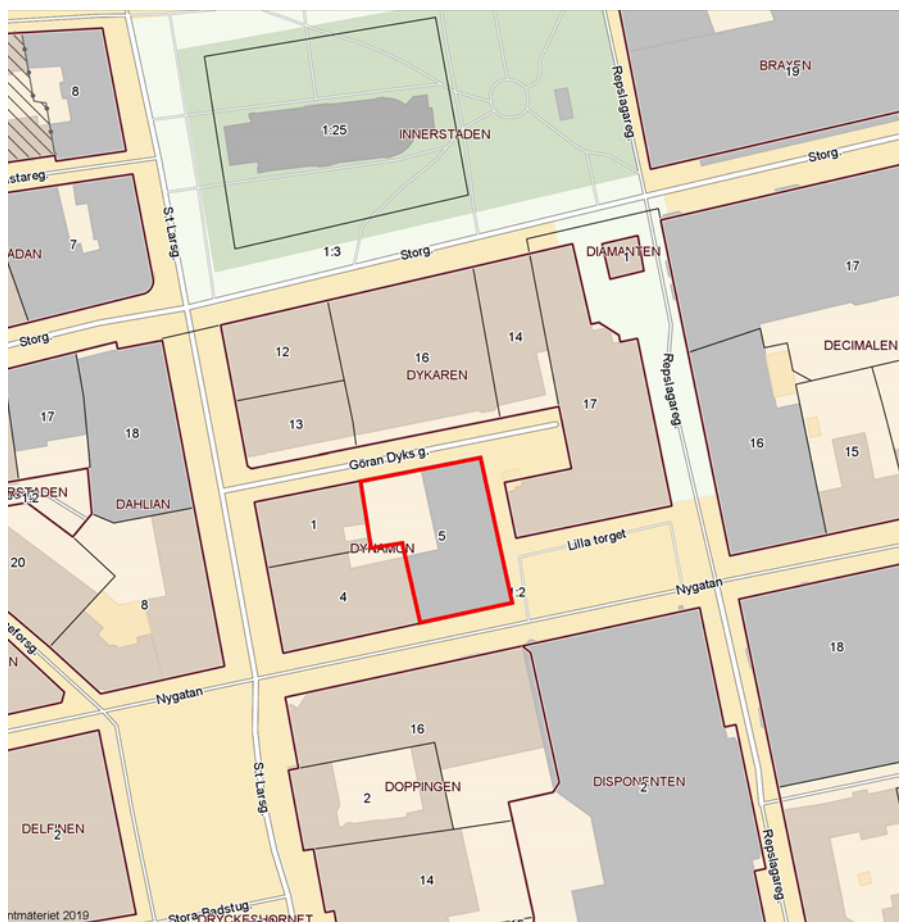
Bilaga 2 - Komplettering till ansökan om planbesked i Innerstaden för Dynamon 5

Bilaga 3 - Utredning om planbesked i Innerstaden för Dynamon 5

Bakgrund

Fastighetsägaren Botrygg AB inkom 2020-06-17 med en begäran om ny detaljplan för fastigheten Dynamon 5 i Linköpings innerstad.

Fastigheten är 1459 kvm stor och till stor del exploaterad med en byggnad innehållande kontor och lokaler för handel. Fastigheten gränsar till Nygatan, Lilla torget och Göran Dyks gata och ligger nära intill gallerierna Gyllenhuset och Gränden.



Utredning

Följande frågor bedöms bli särskilt viktiga att utreda under arbetet med detaljplanen:

- Kulturmiljövärdena och hur de beaktas, tas till vara och integreras i projektet, framför allt kopplade till Lilla torget och Nygatan.
- Eventuell påverkan på riksintresset för kulturmiljövård Linköpings stad.
- Stadsbilden och dess eventuella förändring samt påverkan på gatu- och torgrummen.

- Koncept för gestaltning, bebyggelsehöjd, placering, utformning samt användning av bebyggelse. En arkitektonisk idé i relation till vad bebyggelsen bidrar med till Innerstaden och till staden som helhet.
- Hur projektet samspelar med sin omgivning (presenteras företräddelsevis med elevationer på föreslagen bebyggelse tillsammans med omgivande befintlig miljö).
- Solljus/dagsljus och skuggbildning.
- Parkering och angöring.
- Utemiljön.
- De tillkommande bostädernas behov av ytor för lek och utevistelse samt skol- och förskoleplatser och övriga kommunal service.
- Geoteknik. Grundliga geotekniska underlag behövs tas fram som säkerställer att inga befintliga fastigheter tar skada av projektet.

Punkterna ovan är inte en fullständig genomgång av utredningar/ bedömningar som bör göras. Vid start av ett detaljplanearbete behöver en analys av det aktuella utredningsbehovet göras.

Bedömning

Förtätning av fastigheten Dynamon 5 genom prövning i en ny detaljplan stämmer överens med intentionerna i *Översiktsplan för staden* samt *Utvecklingsplan för Linköpings innerstad* och bedöms initialt inte medföra en betydande miljöpåverkan men är av betydande intresse för allmänheten. Plankontoret gör bedömningen att det är fördelaktigt med utveckling av lokaler för centrumändamål i bottenvåningar och tillskott av bostäder och kontor i centrala lägen. Plankontoret gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till förtätning av fastigheten Dynamon 5 i en detaljplan.

Tid

En ny detaljplan förväntas prövas med utökad planförfarande. Arbetet bedöms tidigast inledas 2022 och kunna vara slutfört till tidigast 2024.

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

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 förslagets lämplighet och genomförbarhet slutligt prövas. I den processen kan förslaget behöva justeras eller planarbetet avbrytas.

Ett ramavtal 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:
Sökanden