



Planbesked - Lilla Torget Dykaren 17, Disponenten 2, Decimalen 16

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplaneprovning i Innerstaden för Dykaren 17 m.fl. (Lilla torget) tillåts.
2. Planarbetet ska utgöra ett delprojekt till projektet Framtidens stadskärna.

Ärende

Planansökan avser en utredning av möjlig utveckling av Dykaren 17, Disponenten 2 och Decimalen 16. Miljö- och samhällsbyggnads-förvaltningen föreslår att detaljplaneprovning i Innerstaden för Dykaren 17 m.fl. tillåts.

Arbetet med detaljplanen beräknas påbörjas 2021. Exploateringsprojektet med tillhörande planarbete ska utgöra ett av tre delprojekt till Stadsutvecklingsprojekt Framtidens stadskärna, vilket förväntas få startbeslut i Kommunstyrelsen den 9 mars 2021. Stadsutvecklingsprojekt Framtidens stadskärna ska utifrån delprojekt Avsiktsförklaring ge en inriktning för hur stadskärnan kan omvandlas när behov uppstår. Exploateringsprojektet blir ett första delprojekt i detta arbete och ett exempel på hur framtidens stadskärna kan utvecklas.

Det är viktigt att ett framtida detaljplanearbete har fokus på kontexten runt Lilla torget och tar ett samlat grepp om denna, med så väl byggnader som allmän platsmark.

Viktiga underlag för detaljplanearbetet kommer att hämtas från delprojekt Avsiktsförklaring, där det bl.a. kommer att tas fram ett samlat kunskapsunderlag för kulturmiljö och volymstudier. Det är inte volymer i sig som skapar densitet och innehåll i stadskärnan, utan det viktiga är deras innehåll och stadsbyggnadskvaliteter.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Planbesked i Innerstaden för Dykaren 17 m.fl. (Lilla torget).
Utredning om planbesked i Innerstaden för Dykaren 17 m.fl. (Lilla torget).

Bakgrund

Fastighetsägaren Fastighet AB L E Lundberg har 2020-12-22 inkommit med begäran om ny detaljplan för fastigheterna Dykaren 17, Disponenten 2 och Decimalen 16. Exploatören önskar utreda möjligheten för utveckling av ovan nämnda fastigheter runt Lilla Torget i innerstaden. Lundbergs har bjudit in två olika arkitektkontor till ett gestaltungsarbete och aktörens kompetens kring arbete med bevarandeklassade byggnader är centralt.

Lundbergs ser potential att addera ytterligare volym till Dykaren 17 genom påbyggnation. De vill utveckla Dykaren 17 till en byggnad som harmonierar med övrig stadsbild och är så pass flexibel att verksamheter kan växla över tid utan att byggnadens struktur måste förändras. Enligt Lundbergs är målet att skapa trivsamma ytor runt hela byggnaden då det idag finns en tydlig fram- och baksida på huset. En gestaltning som harmonierar med övrig bebyggelse såväl dagtid som kvällstid. Lundbergs ser även att Decimalen 16 och Disponenten 2 som även de ligger runt Lilla torget kan utvecklas.

Fastigheterna består idag av centrumbebyggelse och gränsar till Lilla torget, Repslagaregatan, Nygatan, Storgatan, Göran Dyks gata och Drottninggatan. Den totala fastighetsytan som ansökan berör är 10 947 kvm fördelat på Dykaren 17, 2207 kvm, Decimalen 16, 1855 kvm och Disponenten 2, 6885 kvm.

Utredning

Gestaltning och arkitektur- Lilla torget och Gyllenhuset (Dykaren 17) skapades av den framstående arkitekten Gustav Kaunitz under 1960-talet. Det var en genomtänkt och kvalitetsmedveten satsning som fick kosta.

Väster ut längs Nygatan sker en terränganpassad nedtrappning av byggnadshöjderna som leder fram till Lilla torget. Torgets gestaltning med dess nedtrappning i byggnadshöjd bidrar till en ökad rumslighet, samtidigt som den lägre byggnadshöjden gör att torget upplevs öppet och luftigt.

Höjdförhållandena runt Lilla torget är väl genomtänkta, Gyllenhuset (Dykaren 17) som utgör torgets "huvudbyggnad" utmärks genom att det är en våning lägre än övrig bebyggelse runt torget. En ändring i detta höjdförhållande skulle förändra uppfattningen av Lilla torget.

Torget, har en kommersiell prägel, det lämpar sig bra för torgmöten och har ett delvis bra lokalklimat med solläge i torgets norra del. Torget är idag är en högkvalitativ representant för sin tids stadsbyggnadsideal

Kulturmiljö- Dykaren 17, Decimalen 16 och den del av Disponenten 2 som utgör en del av bebyggelsen runt Lilla torget ligger inom riksintresset för kulturmiljövården Linköpings stad vilket behöver beaktas. I kommunens byggnadsinventering är byggnaderna runt Lilla torget utpekade som byggnader med höga kulturhistoriska värden. Dykaren 17 (Gyllenhuset) har den högsta bevarandeklassen "Byggnad av betydande kulturhistoriskt värde" (röd) och är den byggnad som, i egenskap av torgets "huvudbyggnad" bedöms vara mest känslig för förändring.

Kulturvärdena är en viktig aspekt i kommande planarbete och diskussionen om fastigheternas och platsens framtid. Initialt i detaljplaneskedet behöver en kulturmiljöutredning tas fram. Det finns en kulturmiljöutredning framtagen för det närliggande kvarteret Doppingen med omgivningar. I denna beskrivs att miljön kring Lilla torget inklusive Nygatan har mycket höga kulturhistoriska värden och är mycket känslig för förändring.

Arkitekturprogrammet lyfter att kulturell hållbarhet är viktigt och den befintliga stadens bebyggelse är en resurs för innerstadens attraktion och kvalitet.

Fornlämningar- Område ligger inom det medeltida kulturlager som täcker en stor del av Linköpings innerstad.

Översvämningsrisk- Det går en tvärsektion för översvämning vid höga flöden längs den del av storgatan som sträcker sig förbi aktuellt område. Det finns även några lågpunkter inom ansökt område där det samlas vatten vid skyfall.

Rättigheter- Inom Decimalen 16 finns det ett servitut och inom Disponenten 2 finns det sex servitut och en ledningsrätt. Dessa kan komma att behöva ses över vid ett framtida planarbete.

Buller- Ut mot Drottninggatan och södra delen av Repslagaregatan ligger bullernivåerna från vägtrafik på 50-70 dBA.

Observationsavstånd- Området ligger inom observationsavstånd miljöfarliga verksamheter, 100-149 m för TV AB kraftvärmeverket och Clas Olsson.

Miljöskydd- Folkvandvården lilla torget som ligger inom Decimalen 16 är klassad som miljöfarlig anläggning.

Markföreningar- Det finns inga kända markföreningar inom aktuellt område, men det finns i den direkta närheten. Eventuellt utredningsbehov får ses över i ett kommande planarbete.

Vegetation- Det finns två hästkastanjer och en Lind på Lilla torget, vilka bör värnas.

Utredningsområde Götalandsbanan- Aktuella fastigheter ligger liksom en stor del av västra Linköping inom utredningsområdet för Götalandsbanan.

Ostlänken- Området ligger inom en av Trafikverkets tunnelkorridorer för lokaliseringstudering för Ostlänken. Korridoren bedöms i detta skede inte hindra att ett planarbete påbörjas inom området men kan komma att påverka detaljutformningen av planen vid en lokaliseringalternativ inom denna korridor

Bedömning

Med anledning av Plankontorets utredning ovan, bedöms följande frågor bli särskilt viktiga att utreda under arbetet med detaljplanen:

- Kulturmiljövärden, framför allt kopplade till Dykaren 17 Gyllenhuset. Men även avseende övriga byggnader med höga kulturhistoriska värden och vilken påverkan en ändring av befintlig bebyggelse medför på Lilla torget och omgivande gatumiljöer. Det är viktigt att beakta byggnadernas skala i

relation till gatorna och Lilla torget samt relationen och samspelet mellan byggnaderna. Det är även viktigt att byggnaderna inte konkurrerar med St Larskyrkan.

- Analys av platsens förutsättningar.
 - Vad har platsen för värden idag?
 - Vad kan förbättras/utvecklas?
 - Vad bör värnas?
- Koncept för gestaltning, placering, bebyggelsehöjd och utformning av bebyggelse. Det vill säga en arkitektonisk idé i relation till vad byggnaden/byggnaderna bidrar med till kontexten runt Lilla torget och Gyllenhuset som sådant. Konceptet ska även omfatta förslag gällande byggnadernas användning, vilket inte framgår av ansökan. Eftersom ansökt område ligger mitt i Linköpings innerstad, vid ett av våra viktigaste torg/mötesplatser och kulturhistoriska byggnader, kommer mycket höga gestaltningskrav att ställas på detaljerade skisser, principer, koncept och underlag m.m. Byggnader och mellanrum/allmän plats behöver hanteras samlat som en helhet.
- Trafik, logistik, tillgänglighet och angöring.
- Bil- och cykelparkering
- Angränsande offentliga ytor, platser och stråk. Relationen mellan dessa ytors behov/utformning/krav och funktioner/utformning på föreslagen bebyggelse. Hur kan/bör Göran Dyks gata hanteras/utvecklas?
- Dagvattenhanteringen bör ses över, det finns lågpunkter inom område idag.
- Eventuellt tillkommande bostäders behov av skol- och förskoleplatser samt övrig kommunal service.
- Befintligt och framtida trafikbuller och eventuella åtgärder i/omkring eventuellt nya bostäder.
- Förorenad mark, om det blir aktuellt med någon form av anläggning eller byggnation i markplan.
- Kapaciteten i ledningsnätet behöver ses över i samråd med respektive ledningsägare.

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.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva en utveckling av fastigheterna runt Lilla torget genom en detaljplan. Linköping har idag en relativt välmående innerstad samtidigt som den pågående pandemin visar på en snabb förändringstakt och att stadskärnan behöver kunna hantera effekter av det oförutsägbara. Vi står inför att ta nästa steg i stadskärnans utveckling och att vi behöver lyfta Linköpings stadskärna och möta framtiden. Det är en utmaning att förhålla sig till kulturmiljön och de arkitektoniska värdena och samtidigt utveckla stadskärnan. För att klara detta är det viktigt att utvecklingen sker med god arkitektur som värnar om kulturmiljön.

Det är viktigt att ett framtida detaljplanearbete har fokus på kontexten runt Lilla torget och tar ett samlat grepp om denna. Samtliga byggnader runt Lilla torget bestående av Dykaren 17, Decimalen 16, Disponenten 2 och Dynamon 5 samt mellanrummen bestående av den allmänna platsmarken bör därför alla ingå i ett gemensamt planarbete och kommunicera med närliggande planarbeten.

Planarbetet blir ett första delprojekt i arbetet kring hur framtidens stadskärna kan utvecklas. Detaljplaneprovningen ska därför föregås av en dialog mellan Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens sakkunniga och exploatören, för att ta fram riktlinjer till det gestaltungsarbete som har initierats av Lundbergs. Till detta har Lundbergs anlitat två separata arkitektkontor, vilka ska ta fram varsitt förslag. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens sakkunniga ska även här vara en aktiv part tillsammans med exploatören.

Detaljplanarbetet ska även genomföras som ett delprojekt i Stadsutvecklingsprojekt Framtidens stadskärna, och omfatta den utveckling som krävs av allmänna ytor, gator och torg, i närheten av berörda fastigheter. Projektet ska samordnas i tid med övriga delprojekt inom Framtidens stadskärna och kommer även att belastas med kostnader för åtgärder förknippade med utvecklingen av allmän plats i anslutning till planområdet. Exploateringsbidrag för genomförande av sådana åtgärder kommer att utredas i samband med planarbetet. Exploateringsbidraget kommer att regleras i exploateringsavtal som tecknas mellan kommunen och exploatören.

Viktiga underlag för detaljplanarbetet kommer att hämtas från delprojekt Avsiktsförklaring, där det bl.a. kommer att tas fram ett samlat kunskapsunderlag för kulturmiljö och volymstudier. Det är inte volymer i sig som skapar densitet och innehåll i stadskärnan, utan det viktiga är deras innehåll och stadsbyggnadskvaliteter.

Tid

En ny detaljplan förväntas prövas med utökat planförfarande. Arbetet bedöms inledas *första halvåret 2021* och kunna vara slutfört till tidigast 2023.

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

En mer levande innerstad även under kvällstid skulle kunna bidra till en ökad trygghetskänsla vilket kan anses gynna kvinnor, äldre och barn i än högre grad än män, då dessa grupper oftare känner av en upplevd otrygghet än män.

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 förslaget 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.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Jonas Thyrsso
Fastighets AB L E Lundberg