



Planbesked i Innerstaden för fastigheten Doppingen 2 - St Larsgatan 31

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplanprövning i Innerstaden för Doppingen 2 tillåts.
2. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen ges i uppdrag att utarbeta ett förslag till detaljplan för Doppingen 2. Förutsatt att det kan integreras i det kommande detaljplanarbetet för Doppingen 14, 15 och 16.

Ärende

Planansökan avser upphävande av tomtindelingsbestämmelse inom Doppingen 2 för att möjliggöra för 3D fastighetsbildning för att kunna skilja affärslokaler i bottenplan och källare, från övriga våningar med bostäder.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att detaljplanprövning i Innerstaden för Doppingen 2 tillåts, förutsatt att det kan integreras i det kommande detaljplanarbetet för Doppingen 14, 15 och 16, vilket förväntas starta första halvåret 2021.

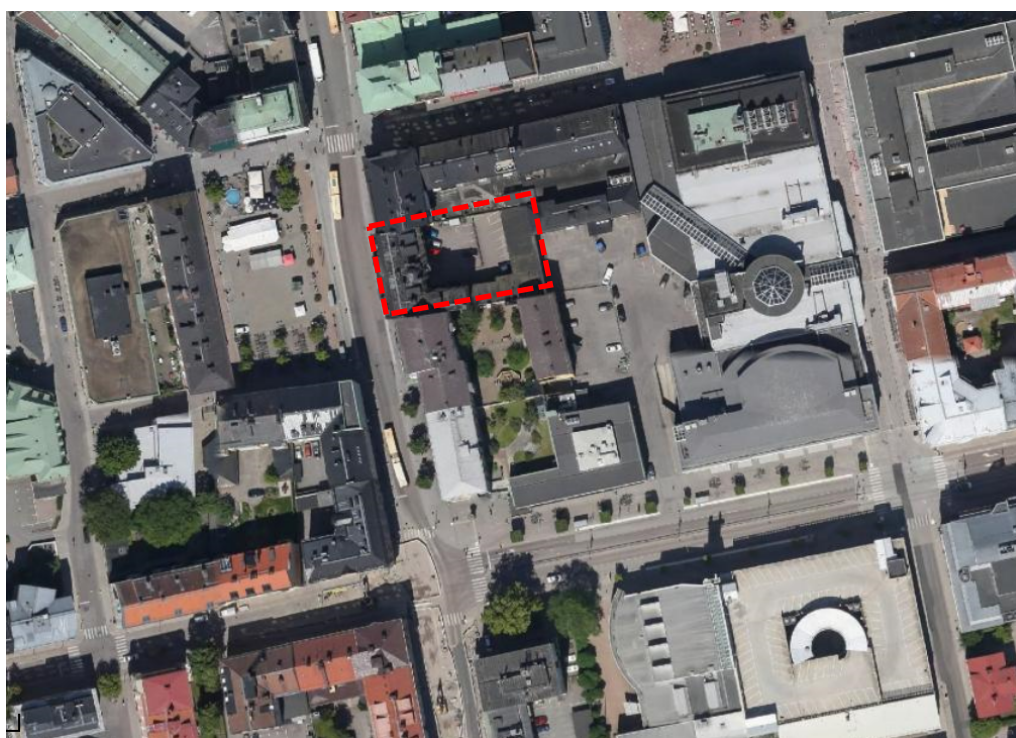
Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Planbesked i Innerstaden för fastigheten Doppingen 2- St Larsgatan 31.

Bakgrund

D14 Fastigheter AB har 2021-02-26 inkommit med begäran om ny detaljplan för fastigheten Doppingen 2 i Innerstaden, vilken ägs av Bostadsrättsföreningen Doppingen i Linköping. Exploatören önskar upphäva den tomtindelingsbestämmelse som finns inom fastigheten, för att möjliggöra för 3D fastighetsbildning inom Doppingen 2. Detta för att Brf Doppingen i Linköping ska ha möjlighet sälja sina affärslokaler i gatu- och källarplan av Doppingen 2 ut mot St Larsgatan till D14 Fastigheter AB. D14 Fastigheter AB föreslår att lokalerna fastighetsregleras till deras grannfastighet Doppingen 14.

Fastigheten är idag exploaterad med gatuhus och gårdshus byggda 1912. Fastigheten gränsar till Doppingen 16, Doppingen 14 och St Larsgatan vid Trädgårdstorget och är 1146 kvm stor.



Flygfoto över kvarteret och omgivningarna. Doppingen 2 markerad i rött.

Gällande planer

Fastigheten är belägen inom ett i *Översiktsplan för staden Linköping* utpekade område för "Tät stadsbebyggelse, blandad användning bostäder/kontor/handel". För kvarter Doppingen gäller även *Utvecklingsplan för Linköpings innerstad*, vilken utgör ett tillägg till översiktsplanen för staden, antagen av kommunfullmäktige i mars 2016. Tillägget anger flera avsikter som är relevanta för planprövning för fastigheter i innerstaden.

Kännetecknande ska vara; täthet och variation, sammanhängande gatunät och tydliga gaturum med entréer mot gatan. En medvetet utformad relation mellan gatans bredd och husets höjd ska finnas. Torg, platser och parker ska vara tydligt definierade. Lokaler för olika verksamheter ska finnas i bottenvåningar och staden ska innehålla målpunkter för alla. Blandade funktioner av –

bostäder, arbetsplatser, handel, kultur och service ska finnas, samtidigt med olika trafikslag finns i gaturummen.

Fastigheten ligger också utmed St Larsgatan som är utpekad som ”strategiskt stråk”. De strategiska stråken har extra betydelse när innerstadsmiljöer ska utvecklas. Inriktningen är att samla aktiviteter och rörelser till dessa huvudstråk som då kan fungera som motorer för utvecklingen. Det ställer extra krav på utformningen av, och innehållet i bottenvåningar. Det innebär att det är i första hand till dessa stråk som handel, restauranger och caféer, lokaler för kultur mm ska lokaliseras för att stödja stadslivet.

Även *Arkitekturprogram för Linköpings innerstad* gäller för kvarteret. Det innebär att följande frågeställningar ska beskrivas i planhandlingen:

- Hur projektet bidrar till staden som helhet.
- Hur projektet samspelar med sin omgivning.
- Projektets arkitektoniska idé.

Även Kommunens dagvattenpolicy antagen 2017-09, handelspolicy antagen 2017-06-13 och parkeringspolicy antagen 2012-02-15 (en ny parkeringspolicy är under framtagande) gäller för området. Riktlinjerna för bostadsförsörjning håller även på att uppdateras.

Detaljplaner

Gällande detaljplan är nr 392 i Linköping med laga kraft den 26 november 1963. Utöver Kv Doppingen innefattar planen även Kv Direktören och Kv Disponenten. Det huvudsakliga innehållet är handel, då både Tempo och Domus varuhus har funnits inom kvarterets norra del, mot Nygatan. I planbeskrivning anges att stadsplanen är framtagen för att lösa flera trafiktekniska brister särskilt det parkeringsbehov som handeln medför. Utöver handel medger planen bostäder mot S:t Larsgatan och del av Nygatan. Den västra delen av kvarter Doppingen ut mot St Larsgatan får bebyggas till den i planen fastställda ”plus-höjden”, vilket innebär att Doppingen 2 vilken kan anses vara Kv Doppingens ”huvudbyggnad” är något högre än angränsande byggnader.

Höjdförhållandet inom detaljplanen medför volymer som inbördes passar för platsen med beaktande av detta centrala läge och som i förhållande till omgivande bebyggelse ger ett balanserat intryck.



Detaljplan nr 392

Utredning

Tomtindelningsbestämmelse

Inom Doppingen 2 finns en tomtindelningsbestämmelse med aktbeteckning 0580K-157:47. Denna behöver upphävas i detaljplan om det ska vara möjligt att genomföra 3D fastighetsbildning inom fastigheten.

Riksintressen

Doppingen 2 och angränsande fastigheter mot S:t Larsgatan ligger inom riksintresset för Linköpings stadskärna. Fastigheten Doppingen 2, är av särskilt riksintresse med en gårdsmiljö av stort kulturhistoriskt värde. En miljö unik för Linköpings bebyggelsehistoria.

Kulturmiljö

Bebyggelsen inom Doppingen 2 har högsta klassningen i Linköpings byggnadsinventering d v s den har bebyggelse som är av betydande kulturhistoriskt värde. Det har även tagits fram en antikvarisk förundersökning för kvarter Doppingen daterad 2017-03-17, vilken bedömer att byggnadens kulturhistoriska värde är så pass stort att dess bevarande kan sägas utgöra ett verkligt allmänt intresse. Denna ger även förslag på skyddsbestämmelser, förvanskingsförbud enligt PBL kap. 8 §13, se nedan.

Byggnaden bör omfattas av skyddsbestämmelser i detaljplan som tar:

- Byggnadens placering i förhållande till gata och till intilliggande byggnader får inte ändras.
- Byggnaden får inte rivas eller ändras utvändigt.
- Sockeln av kalksten får inte rivas.
- Fasader av sandfärgad sprutputs, inklusive burspråk, horisontella indelningar och attikavåning krönt av gavel med pilastrar, ska underhållas med ursprungliga material och utföranden.
- Husets fönstersättning med betonat mittparti och olika fönstertyper ska behållas, underhåll ska ske med samma material och utföranden likt befintligt.
- Balkonger av järn med smidesdetaljer och smidesgrind mot innegården ska behållas.



Bilder, gatuhus och gårdshus inom Doppingen 2. Bilder hämtade ur Doppingen Antikvarisk förundersökning 2017-03-17, WSP Sverige AB.

Utredningen ovan är inte en fullständig genomgång av berörda förutsättningar och ingångsvärden. Vid start av ett detaljplanearbete behöver en analys av det aktuella utredningsbehovet göras.

Bedömning och tid

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva möjligheten att upphäva tomtindelingsbestämmelsen

inom Doppingen 2 i detaljplan, för att möjliggöra för 3D fastighetsbildning inom kvarteret.

En förutsättning för att ett detaljplanearbete för Doppingen 2 ska kunna genomföras är att det kan integreras i det kommande detaljplanearbetet för Doppingen 14, 15 och 16. Detta förväntas prövas med utökat planförfarande. Arbetet planeras inledas första halvåret 2021 och kunna vara slutfört till tidigast *andra halvåret 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 planprövningen inleds. Ändrade förutsättningar kan medföra att tidsbedömningen ändras.

Det kan vara av fördel att ta ett helhetsgrepp om samtliga fastigheter inom kvarter Doppingen, då en ny detaljplan planeras att tas fram för fastigheterna Doppingen 14, 15 och 16. Detta för att inte lämna kvar Doppingen 2, som i så fall skulle utgöra en mindre, fristående del av detaljplan 392. Vilken dessutom inte stämmer överens med befintlig bebyggelse inom Doppingen 2.

Bebyggelsen inom Doppingen 2 har dessutom ett högt bevarande värde och i samband med en eventuell planläggning av fastigheten bör en översyn göras av eventuellt tillägg av skyddsbestämmelser och förvanskningsförbud enligt PBL kap. 8 §13, i enlighet med de förslag som har getts i *Doppingen Antikvarisk Förundersökning 2017-03-17*, vilka redovisas under rubriken utredning ovan.

Jämställdhet

Planförfrågan syftar till att ändra ägandeförhållandena inom Doppingen 2, vilket inte kan anses medföra någon påverkan sett till ett jämställdhetsperspektiv. Frågan har initierats av bostadsrättsföreningen och syftet är b.l.a. att få en renodlad bostadsrättsförening utan affärslokaler för uthyrning.

Upplysning

Beslutet att godkänna att en ny detaljplan prövas innebär att kommunen bedömer att det är befogat att pröva förslaget i enlighet med nämnda förutsättningar. 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.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
D14 Fastigheter AB, Thomas Åhman
Bostadsrättsföreningen Doppingen i
Linköping, Johan Erwill