



## **Detaljplan i Innerstaden för Druvan 22 m.fl.**

### **Beslut om granskning**

#### **Förslag till beslut**

1. Detaljplan i Innerstaden för Druvan 22 m.fl. får bli föremål för granskning.
2. Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken antas inte uppstå till följd av detaljplan i Innerstaden för Druvan 22 m.fl.
3. Exploateringskalkyl för genomförande av detaljplan i Innerstaden för Druvan 22 m.fl. godkänns.

#### **Ärende**

Fastigheten Druvan 22 ligger i Linköpings innerstad och gränsar mot Storgatan i norr, Hamngatan i öster, Snickaregatan i väster och parkeringshuset Druvan i söder.

Syftet med detaljplanen är att inom planområdet möjliggöra för ett nytt stadskvarter med ny kontors-, centrum- och bostadsbebyggelse som kompletterar stadskärnan på ett väl avvägt sätt. Detaljplanen möjliggör ny bebyggelse i 4-8 våningar och innebär en exploatering på cirka 24 000 kvadratmeter bruttoarea ovan mark.

Den nya detaljplanen reglerar användningen inom planområdet till bostäder, centrum, kontor samt parkering med syfte att skapa en byggnad vars innehåll ger ett levande kvarter under dygnets alla timmar, bland annat regleras att bottenvåningen ska innehålla centrumverksamheter i form av publika lokaler mot omgivande allmänna gator. Med hänsyn till planområdets läge i staden och med syfte att skapa en god gestaltning regleras bland annat exploateringsgrad och utformning. Bebyggelsen höjd regleras med hänsyn till omgivande bebyggelse och gaturum samt riksintresset för kulturmiljö.

Planförslaget innebär att Wavrinskys gränd byggs över men gränden ska fortsatt vara angöringsväg till befintligt parkeringsgarage inom fastigheten samt för fordon för leveranser och avfallshantering till fastigheten.

Detaljplanen möjliggör rivning av befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom kvarteret. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen har dock gjort bedömningen att befintlig bebyggelse kan rivas och ersättas med ny bebyggelse. Bedömningen grundar sig på den antikvariska förundersökningen, fastighetsägarens framförda argument samt de övergripande kommunala dokumenten om stadens utveckling i översiktsplanen för staden (2010) och utvecklingsplanen för Linköpings innerstad (2016). Under planarbetet har en antikvarisk förundersökning tagits fram i syfte att beskriva bebyggelsens värden.

Detaljplanen är förenlig med Översiktsplanen för staden Linköping (2010) och dess tillägg samt med miljöbalken kapitel 3, 4 och 5.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan.

---

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Detaljplan Druvan 22 m.fl. – Beslut om granskning.docx

Detaljplan Druvan 22 m.fl. Plankarta – Beslut om granskning.pdf

Detaljplan Druvan 22 m.fl. Planbeskrivning – Beslut om granskning.pdf

Detaljplan Druvan 22 m.fl. Samrådsredogörelse – Beslut om granskning.pdf

## Bakgrund

Castellum Fastigheter i Östergötland AB inkom år 2017 med en begäran om planbesked för att utveckla fastigheten Druvan 22 i Innerstaden i Linköping. Castellum, som är fastighetsägare och tillika exploatör, önskar ersätta nuvarande 1960-talsbebyggelse med ett innerstadskvarter med hög arkitektonisk kvalitet och med hållbarhetsprofil. Våren 2018 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att detaljplaneprovning tillåts och får påbörjas.

Detaljplanen var på samråd runt årsskiftet 2020/2021. De synpunkter som lämnades under samrådet handlar bland annat om luftmiljösituationen på Hamngatan och varför befintlig bebyggelse rivs med hänsyn till dessa kulturhistoriska värden och med hänsyn till hushållning med resurser. Vidare handlar synpunkterna om önskemålet att bygga högre i denna centrala del av staden, önskemål om att delar av kvarteret blir en park, önskemål om att gräva ner Hamngatan och att stänga av Hamngatan för genomgående biltrafik.

Inför granskningen av detaljplanen planen har planförslaget och planhandlingar bearbetats.

- En hörnavskärning i byggnadens bottenplan mot korsningen Storgatan-Snickaregatan har tillkommit vilket regleras med markreservat.
- Körriktningen för hur leverans- och avfallsfordon angör kvarteret i Wavrinskys gränd har vänt sedan samrådet. Planförslaget innebär att infart till gränden sker från Snickaregatan och utfart från gränden sker till Hamngatan. Detta regleras med in- respektive utfartsförbud. Utrymme (bredd och höjd) för dessa fordon säkerställs med bestämmelse. Biltrafik till bilgaraget under mark har fortsatt in- och utfart mot Hamngatan.
- Befintliga ledningar för fjärrkyla och opto i Wavrinskys gränd ska flyttas vilket innebär att markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har utgått.
- Planbeskrivningen har kompletterats med fotomontage som visar bebyggelseförslaget från längre avstånd.
- Vidare har följande avsnitt i planbeskrivningen utvecklats; Utformning och gestaltning, Kulturmiljö, Gatunät och biltrafik, Dagvatten och skyfallshantering, Avvägningar och hänsyn till motstående intressen samt Genomförandebeskrivning.

Dessa ändringar är relativt små och strider inte mot detaljplanens syfte och grundidé och bedöms inte föranleda någon nytt samråd. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanen kan gå vidare till granskningsskedet.

## Ekonomiska konsekvenser

Castellum bekostar samtliga kostnader för upprättandet av detaljplanen.

Exploateringsavtal kommer att upprättas vilket reglerar att Castellum ska erlagga exploateringsbidrag enligt följande principer. I och med detaljplanens genomförande så kommer trottoarerna på Snickaregatan, Hamngatan och Storgatan runt Druvan 22 att behöva byggas om och standardhöjas. Två nya platsbildningar inom allmän plats ska också tillskapas intill Druvan 22. Dessa åtgärder ska bekostas till fullo av exploitören. Utöver detta ska exploitören medfinansiera ombyggnation av resterande sektion av Snickaregatan intill fastigheten till 50 %, under förutsättning att kommunen väljer att bygga om Snickaregatan som helhet. Dessa åtgärder inom allmän plats bedöms som nödvändiga för att kunna genomföra exploateringen inom Druvan 22, och åtgärderna ger också nytta till exploateringen.

Observera att i och med de nya redovisningsreglerna för exploateringsverksamheten så kommer intäkter från exploateringsbidrag att redovisas inom exploateringsverksamheten, medan utgifter för ombyggnation av omkringliggande gator i sin helhet kommer redovisas inom investeringsverksamheten som en exploateringsrelaterad investering.

### **Jämställdhet**

Utformning av fysiska miljöer påverkar människors beteende och upplevda trygghet. Detaljplanen innebär dock inte några åtgärder som medvetet ger olika förutsättningar för kvinnor och män eller pojkar och flickor.

Ambitionen med detaljplanen är att skapa en stadsmiljö som ger likvärdiga förutsättningar för kvinnor och män att ta del av staden utbud, att vistas och röra sig i staden. Omvandlingen av fastigheten Druvan 22 kan bidra till en allmänt ökad trygghet i staden. Dels reglerar planen en blandad användning såsom bostäder, centrumverksamheter och kontor vilket är en förutsättning för att få ett kvarter som används över hela dygnet. En blandad användning ger en ökad persontäthet och närvaro under dygnets timmar och i dess närhet, vilket kan bidra till tryggare miljöer. Dels kan bebyggelsen utformning ske på ett sätt som ger god överblickbarhet och orienterbarhet i staden och en öppenhet i form av fönster, entréer mot kringliggande gator. Detta kan ge en ökad upplevd trygghet.

### **Barnperspektiv**

Planområdet ligger mitt i Linköpings stadskärna en miljö som kan upplevas som tuff för barn och ungdomar och särskilt för de yngre barnen. Idag finns bostäder inom planområdet, däremot saknas miljöer för barn och ungdomar inom och i anslutning till planområdet.

Detaljplanen genomförande innebär att dagens innergård ersätts med 3 mindre gårdar varav en blir bostadsgård. Det finns en trend som innebär att fler väljer att bo kvar i innerstaden även efter att de fått barn och med hänsyn till begränsade möjligheter till lek i innerstaden finns behov av lekmiljöer för de

minsta barnen i bostadens närhet. Detaljplanen reglerar att en mindre lekmiljö ska anordnas på bostadsgården.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen  
Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:  
Castellum Fastigheter i Östergötland AB