



Planbesked i Innerstaden för del av Dykaren 13 och 16

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplanprövning i Innerstaden för Dykaren 13 och 16 tillåts.

Ärende

Fastighetsägarna LBB Fastighets AB och HB Fyrtornet 5 (Vasatornet Fastigheter AB) inkom 2021-06-04 med ansökan om planbesked för fastigheterna Dykaren 13 och 16. Ansökan avser en på-/nybyggnad i upp till 6+1 våning i den del av kvarteret som vetter ut mot Göran Dyks gata. Utvecklingsidén är att skapa ett stadskvarter som bidrar till att stärka stadskvaliteter längs Göran Dyks gata. Bebyggelsen föreslås enligt ansökan inrymma bostäder med centrumverksamhet i bottenplan.

Aktuella fastigheter utmed Göran Dyks gata som planansökan avser föreslås ingå i det redan startade pilotprojektet inom stadsutvecklingsprojektet *Framtidens stadskärna*. Genom denna avgränsning skapas möjligheten att ta ett helhetsgrepp kring platsutvecklingen av Lilla torget och Göran Dyks gata.

Föreslagen utveckling är förenlig med den gällande översiktsplanens strategier för Linköpings framtida utveckling. Efter en första sammanvägning av olika intressen och förutsättningar bedömer Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att en planprövning i syfte att pröva möjligheten till på-/nybyggnad inom fastigheterna Dykaren 13 och 16 kan tillåtas.

Beslutsunderlag:

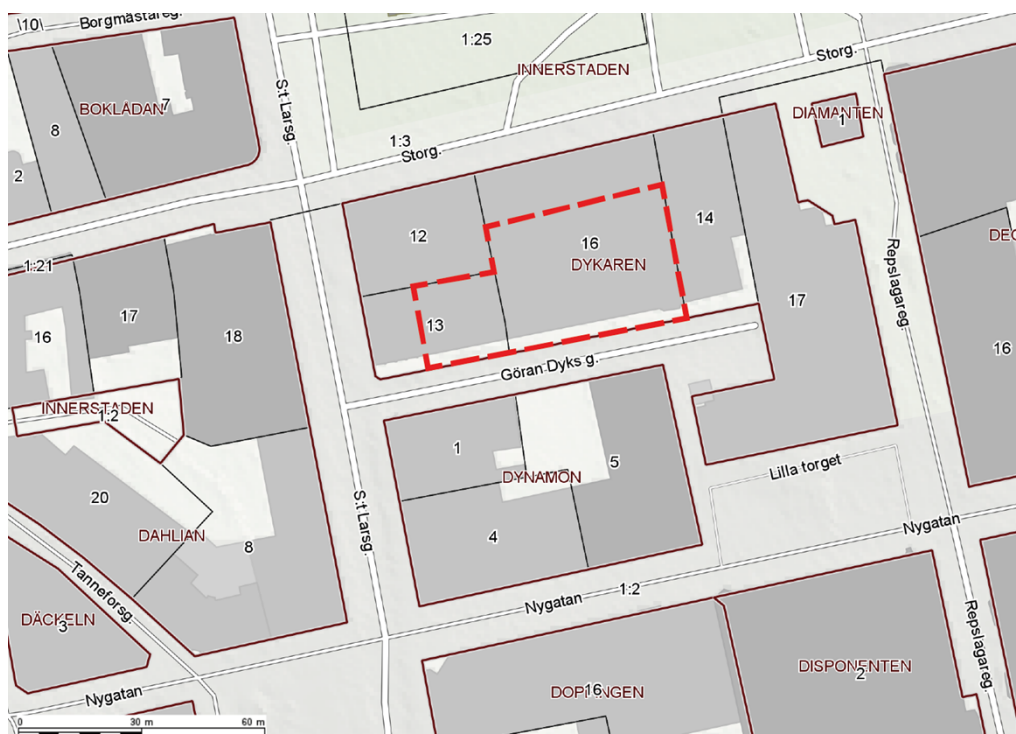
Tjänsteskrivelse - Planbesked i Innerstaden för del av Dykaren 13 och 16, 2021-08-24
Utredning om planbesked i Innerstaden för Dykaren 13 och 16
Ansökan om planbesked
Dykaren 13 & 16, förstudie detaljplan, 2021-07-01
Referensprojekt Reflex Arkitekter, 2021-07-01

Bakgrund

Fastighetsägarna LBB Fastighets AB och HB Fyrtornet 5 (Vasatornet Fastigheter AB) inkom 2021-06-04 med ansökan om planbesked för fastigheterna Dykaren 13 och 16. Ansökan avser en på-/ nybyggnad i upp till 6+1 våning i den del av kvarteret som vetter ut mot Görän Dyks gata. Utvecklingsidén är att skapa ett stadskvarter som bidrar till att stärka stadskvaliteter längs Görän Dyks gata. Bebyggelsen föreslås enligt ansökan inrymma bostäder med centrumverksamhet i bottenplan.

Inom ramen för projektet *Framtidens stadskärna* har ett pilotprojekt, som omfattar detaljplan och byggnation, startats upp för delar av kvarteren kring Lilla torget. Exploateringsprojektet omfattar initialt fastigheterna Dynamon 5 (Lindex) och Dykaren 17 (Gyllenhuset) för vilka beslut om planbesked fattades 2020-10-21 respektive 2021-02-17. Även den omgivande allmänna platsmarken ingår i exploateringsprojektet. Aktuella fastigheter utmed Görän Dyks gata som planansökan avser föreslås ingå i pilotprojektet. Genom denna avgränsning skapas möjligheten att ta ett helhetsgrepp kring platsutvecklingen av Lilla torget och Görän Dyks gata.

För Dykaren 13 och 16 gäller *Förslag till ändring av stadsplanen för kv. Dykaren i Linköping* från år 1945 som medger tvåvåningsbebyggelse för handelsändamål.



Utredning

Utifrån Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens utredning och bedömning rekommenderas följande frågor bli särskilt viktiga att utreda/studera under arbetet med detaljplanen:

- Koncept för gestaltning, bebyggelsehöjd, utformning och användning av den nya bebyggelsen, dvs. en arkitektonisk idé i relation till vad bebyggelsen bidrar med till sin omgivning och till staden som helhet.
- Solljus/dagsljus och skuggbildning på omkringliggande bebyggelse.
- Tillgång till utevistelse och lek.
- Kulturmiljövärden i befintlig bebyggelse, samt påverkan på stadsbilden och viktiga siktlinjer i stadskärnan.
- Eventuell påverkan på riksintresset för kulturmiljövård Linköpings stad.
- Trafik, logistik och angöring
- Parkering för både bil och cykel, samt mobilitetsåtgärder
- Förorenad mark
- Geoteknik. Grundliga geotekniska underlag behöver tas fram som säkerställer att inga befintliga fastigheter tar skada av projektet.

Bedömning

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör den sammanvägda bedömningen att det finns skäl att pröva möjligheten till på-/nybyggnad inom fastigheterna Dykaren 13 och 16 i en detaljplan. Planbeskedet avser endast den del av fastigheterna som är belägna mot Göran Dyks gata. Fastigheterna planeras att inkluderas i det redan pågående exploateringsprojektet för Dykaren 17 m.fl.

Vid planläggning av fastigheterna ska den nya bebyggelsen utformas på ett sätt som harmonierar med övrig bebyggelse och som bidrar till att stärka stadskvaliteter längs Göran Dyks gata. Förslaget som bifogats ansökan betraktas som ett exempel på hur ny bebyggelse inom kvarteret kan utformas. I planarbetet behöver lämplig volym, höjd och arkitektoniskt uttryck studeras ur ett helhetsperspektiv, bland annat utifrån påverkan på stadsbilden, kulturmiljövärden och viktiga siktlinjer. Vidare behöver dags- och solljusinsläpp och eventuell skuggning av omkringliggande bebyggelse utredas. Bebyggelsens möte med omgivningen och bottenvåningarnas innehåll och exponering mot gatan blir särskilt viktigt att studera med tanke på det centrala och strategiska läget. Hur tillgång till utevistelse och lek ska lösas behöver studeras tidigt i planarbetet.

En avvägning mellan enskilda och allmänna intressen i enlighet med plan- och bygglagen 2 kap görs i planprövningen. Miljö- och

samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer inte att det finns intressen som inte går att förena i detta skede.

Tid

En ny detaljplan förväntas prövas med utökat planförfarande. Arbetet bedöms inledas omgående då fastigheterna föreslås ingå i redan startat exploateringsprojekt för Dykaren 17 m.fl. Arbetet bedöms kunna vara slutfört till tidigast *andra halvåret 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 planprövningen inleds. Ändrade förutsättningar kan medföra att tidsbedömningen ändras.

Jämställdhet

Området har god tillgänglighet till både cykelstråk och kollektivtrafik, vilket är positivt ur jämställdhetssynpunkt.

Göran Dyks gata utgör idag en bakgata med få målpunkter. Genom att utveckla området med fler bostäder och målpunkter samt att skapa förutsättningar för levande och exponerade bottenvåningar, kan tryggheten på platsen öka. Den föreslagna utvecklingen ska erbjuda likvärdig boendekvalitet oavsett könstillhörighet och tillgodose både kvinnors och mäns behov av bostad..

Barnperspektiv

Hur tillgång till utevistelse och lekyta ska lösas behöver studeras tidigt i planarbetet.

Upplysning

Beslutet om att detaljplanprövning tillåts 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 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:
Sökanden