



Detaljplan i Innerstaden för Druvan 22 m.fl.

Beslut om antagande

Förslag till beslut

1. Detaljplan i Innerstaden för Druvan 22 m.fl. antas.
2. Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken antas inte uppstå till följd av detaljplan i Innerstaden för Druvan 22 m.fl..

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 rivnas och ersättas med ny bebyggelse. Bedömningen grundar sig på den antikvariska förundersökningen, fastighetsägarens framförda argument samt de övergripande kommunala

dokumenterna 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 antagande.docx

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

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

Detaljplan Druvan 22 m.fl. Granskningsutlåtande – Beslut om antagande.pdf

Detaljplan Druvan 22 m.fl. Samrådsredogörelse – Beslut om antagande.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 innerstads kvarter 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.

Detaljplanen var utställd för granskning hösten 2021. De synpunkter som lämnades under granskningen handlar bland annat om luftmiljösituationen på Hamngatan, önskemål om att stänga av Hamngatan samt önskemål om att bygga mer och högre i denna centrala del av staden.

Inför antagandet av detaljplanen har planförslaget justerats enligt följande:

- På plankartan har två planbestämmelser ersatts av en ny bestämmelse, med samma innebörd som de två gamla. Området som berörs är den nordöstra gården. Bestämmelsen om högsta totalhöjd i meter över nollplanet och bestämmelsen b_1 (Ljusschakt, egenskapsområdet får förses med tak i genomsiktligt material upp till en högsta totalhöjd om + 72,5 meter över nollplanet.) har ersatts av bestämmelsen f_4 (Ljusingård. Egenskapsområdet får bebyggas till en högsta totalhöjd av +47,5 meter över nollplanet. Utöver detta får egenskapsområdet förses med ett tak i genomsiktligt material till en högsta totalhöjd av +72,5 meter över nollplanet.).
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om att delar av det befintliga garaget ska rivas. Det är den del av garaget som idag ligger inom kvartersmark (fastigheten Druvan 22) i hörnet mot korsningen Storgatan och Hamngatan och som i samband med detaljplanen genomförande ska överföras till allmän platsmark.
- I planbeskrivningens genomförandebeskrivning har mindre justeringar gjorts.

Motiv för beslutet

Granskning har skett enligt 5 kap. 18-24 §§ plan- och bygglagen. Efter granskningen har endast mindre, redaktionella ändringar gjorts av planförslaget. Någon ny granskning behövs inte. Stadsplaneringsavdelningen bedömer att planförslaget kan antas.

Den nya detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplan. Stadsplaneringsavdelningen anser att den föreslagna detaljplanen inte är av principiell betydelse och att samhällsbyggnadsnämnden därför kan besluta om antagande i enlighet med kommunfullmäktiges delegation så som det framgår av kommunens reglemente.

Jämställdhet

Inom ramen för planarbetet har ingen specifik jämställdhetsanalys gjorts, men frågorna kring jämställdhet har behandlats och redovisas i planbeskrivningen.

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
Stadsplaneringsavdelningen

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Castellum Fastigheter i Östergötland AB