



Planbesked i Innerstaden för del av fastighet Dykaren 14

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplaneprovning i Innerstaden för del av Dykaren 14 tillåts.
2. Planarbetet ska inkluderas i exploateringsprojektet med tillhörande detaljplanearbete för Dykaren 17 m.fl. (Lilla torget)

Ärende

Planansökan avser en utredning av möjlig utveckling för del av Dykaren 14. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att detaljplaneprovning i Innerstaden för del av Dykaren 14 tillåts.

En viktig faktor för att inkludera del av Dykaren 14 i *detaljplan för Dykaren 17 m.fl.* är att fastigheten Dykaren 14 kommer belastas av ombyggnation av intilliggande fastigheter med bland annat insyn och sämre dagsljus i det fall den befintliga byggnaden skulle vara kvar. Därför bör även Dykaren 14 ges möjlighet att utveckla sin fastighet. Det är viktigt att hela kvarteret får en god arkitektur som tillsammans bidrar till det framtida kulturarvet för innerstaden.

Dykarens 14 medverkan förskjuter tidsplanen för det pågående planarbetet med ca 4 månader. Exploateringsprojektet med tillhörande detaljplanearbete för Dykaren 17 m.fl. (Lilla torget) utgör ett av tre delprojekt till Stadsutvecklingsprojekt Framtidens stadskärna. Dykaren 14 angränsar till både Dykaren 16 och Dykaren 17 och bör inkluderas i det projektet för att underlätta utformningen av Dykaren 17 men även skapa bättre förutsättningar för Dykaren 14. Fastigheten ligger inom riksintresset och behöver studeras utifrån samma förutsättningar som intilliggande fastigheter inom *pilotprojektet Framtidens stadskärna*.

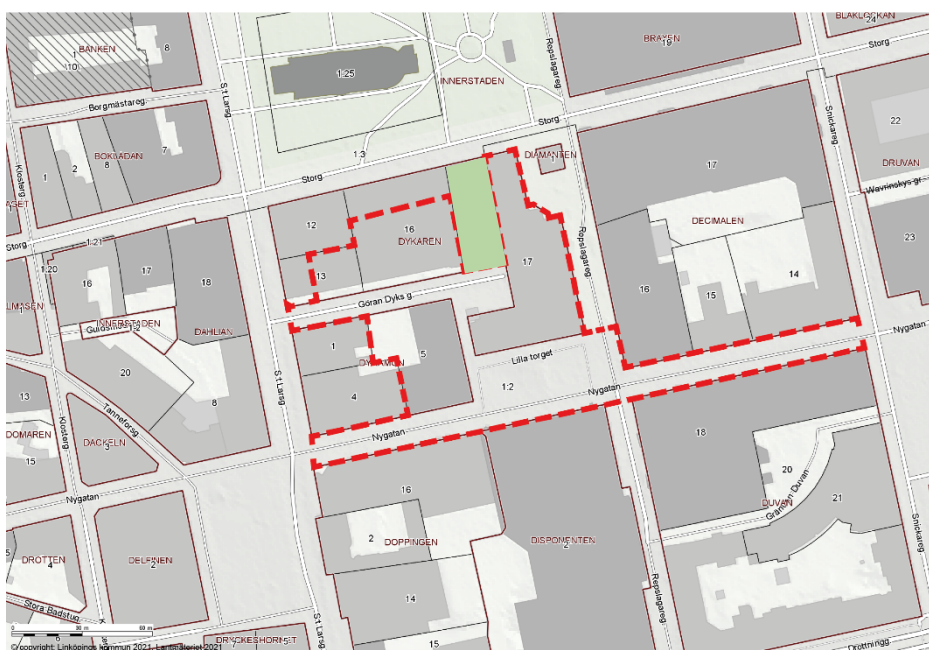
Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Planbesked i Innerstaden för del av fastighet Dykaren 14
Utredning om planbesked i Innerstaden för del av fastighet Dykaren 14

Bakgrund

Fastighetsägaren WF i Linköping AB har 2022-06 09 inkommit med begäran om ny detaljplan för fastigheten Dykaren 14. Exploatören önskar utreda möjligheten för utveckling av fastigheten mot Görän Dyks gata.

WF i Linköping AB ser potential att addera ytterligare volym till Dykaren 14 genom påbyggnation. De vill utveckla den del av Dykaren 14 som möter Görän Dyks gata till en byggnad som harmonierar med övrig stadsbild. Fastigheten Dykaren 14 består idag av centrumbebyggelse och gränsar till Storgatan och Görän Dyks gata. Befintlig byggnad mot Görän Dyks gata har idag en uthyrningsbar area om ca 600 m² inkl. viss lokalyta i källarplan. Den tillkommande ytan BTA uppskattas till ca 400 - 500 m².



Röd linje är preliminär avgränsning av detaljplan för Dykaren 17 m.fl. (pilotprojekt Framtidens stadskärna) Inklusive Dykaren 14, grönmarkerat.

Syftet för att utveckla fastigheten mot Görän Dyks gata 5 är för att skapa möjligheter till byggnation, som genom byggnadshöjd och antal våningar passar väl ihop med intilliggande fastigheter, Dykaren 13, 16 och 17. Idag är befintlig byggnad uppförd i tre plan med inredd vind. Intilliggande fastigheter planeras till 5-6 våningar med en utökad byggnadsarea på mark. Byggnadens utformning föreslås i övrigt likvärdig med övrig bebyggelse för att skapa ett stadskvarter som bidrar till att stärka stadskvaliteter längs Görän Dyks gata.

Mellan byggnaden mot Görän Dyks gatan 5 och Storgatan 30 finns en överbyggd gård i ett våningsplan, idag är den delen i ett plan med garageport mot miljörum. Denna del inkluderas in planansökan. Byggnaden mot Storgatan tas inte med i detta planbesked då den ligger inom riksintresse för kulturmiljövård Linköpings stad.



Stadskvarter längs Göran Dyks gata, Dykaren 17 m.fl. Rödmarkerad yta är den del av Dykaren 14 som prövas i planbeskedet.

Utredning

Utvecklingsplan för Linköpings innerstad lyfter fram att; ”Lilla torget och delar av den kringliggande bebyggelsen är högklassiga exempel på 1960-talsarkitektur, medan andra delar av kvarteren kan bli föremål för påbyggnad och nybyggnad för att förstärka befintliga innerstadskvaliteter och tillföra nya.”

Även *Arkitekturprogram för Linköpings innerstad* gäller för kvarteret. Stadsbyggnadsprinciperna som beskrivs i programmet ska ligga till grund för utformningen av bebyggelsen.

Dykaren 14 ligger inom riksintresset för kulturmiljövård för Linköpings stad vilket behöver beaktas. I kommunens byggnadsinventering har Dykaren 14 klassningen ”Byggnad med kulturhistoriskt värde” Riksintresset berör främst gatunätet och tomtstrukturen och den gamla stenstaden. Kopplar man det till Dykaren 14 så är det främst den norra delen av fastigheten som berörs av riksintresset. I planansökan vill fastighetsägaren inte förändra denna del utan planbeskedet berör gården mellan husen samt södra delen mot Göran Dyks gata. En kulturmiljöutredning har tagits fram för Lilla torget, Göran Dyks gata och den omkringliggande bebyggelsen i syfte att skapa förståelse för platsens kvalitéer och samspel med omgivningen samt bebyggelsens kulturhistoriska värden. Det behöver göras en Fördjupad kulturhistorisk utredning för Dykaren 14. Denna kan göras som ett tillägg till den tidigare upphandlade Fördjupad kulturhistorisk utredning över kringliggande byggnader i området.

Möjligheterna att lösa parkering, t.ex. genom friköp, samt möjliga mobilitetsåtgärder i syfte att reducera parkeringsbehovet blir en viktig fråga att utreda i planarbetet. Det behöver också skapas utrymme för cykelparkering inom fastigheten och parkering för rörelsehindrade ska finnas i närheten av entréerna.

Området har en hög belastning av tung trafik. En trafikutredning behöver göras för att studera angöring, tillgänglighet och hur leveranser kan ske. Göran Dyks gata är viktig ur logistiksynpunkt och i slutet av gatan sker leveranser till Gyllenhuset.

Det finns även behov av en dagvatten- och skyfallsutredning, då ansökt område har lågpunkter där det samlas vatten.

Göran Dyks gata bedöms ha potential att utvecklas från att vara en bakgata till att bli en levande och spännande bakficka. Gatan har också förutsättningar att bli ett ombonat stadsrum med fler naturliga målpunkter. Stråket in mot Göran Dyks gata från Lilla torget kan tydliggöras och annonseras genom en inbjudande gestaltning. Göran Dyks gata planeras att byggas om som en del i exploateringsprojektet och Stadsmiljökontoret ansvarar för gatans utformning. Det krävs dock en tät dialog mellan kommunens landskapsarkitekter/projektledare och exploatörernas arkitekter för att skapa ett bra samspel mellan kvartersmarken och den allmänna platsmarken.

Bedömning

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. 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.

Det är viktigt att om nämnden ger ett positivt planbesked, att fastighetsägaren är beredd på att gå in med högt tempo direkt, för att möjliggöra ett gemensamt planprojekt med så god framdrift som möjligt. Det är också av stor vikt att Dykaren 14 medverkar till de mål som är satta i Stadsutvecklingsprojektet Framtidens stadskärna och verkar för att uppnå den gemensamma avsiktsförklaringens intentioner.

Arkitekturprogram för Linköpings innerstad gäller för kvarteret. Det innebär att även följande frågeställningar ska utredas i kommande planarbete och beskrivas i planhandlingen:

- Hur projektet bidrar till staden som helhet.
- Hur projektet samspelar med sin omgivning (presenteras företrädevis med elevationer på föreslagen bebyggelse tillsammans med omgivande befintliga hus).
- Projektets arkitektoniska idé.

Med anledning av plankontorets utredning ovan, bedöms följande frågor bli särskilt viktiga att utreda under arbetet.

- 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. Det är viktigt att beakta byggnadernas skala i relation till gatorna samt relationen och samspelet mellan byggnaderna. Det är även viktigt att byggnaderna inte konkurrerar med St Larskyrkan.
- Eventuell påverkan på riksintresset för kulturmiljövård Linköpings stad.
- Trafik, logistik och angöring
- Parkering för både bil och cykel, samt mobilitetsåtgärder.
- Förorenad mark
- Dagvattenhanteringen bör ses över, det finns lågpunkter inom område idag.
- Geoteknik. Grundliga geotekniska underlag behöver tas fram som säkerställer att inga befintliga fastigheter tar skada av projektet.

Tid

En ny detaljplan förväntas prövas med utökat planförfarande. Arbetet bedöms inledas *andra halvåret 2022* och kunna vara slutfört till tidigast *andra halvåret 2024*.

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

Planförslaget bedöms kunna tillgodose både kvinnors och mäns behov av arbetsplats och bostad.

Barnperspektiv

Intentionen att skapa en bakficka i staden med mötesplatser ses som positiv strävan då det skapar en mer sammanhållen bebyggelse där man arbetar med att bemöta problematiken med tung trafik och skapa mer rörelse mellan husen, vilket också bidrar till en tryggare miljö.

Upplysning

Beslutet om att detaljplaneprovning 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 den sökanden innan planprovning 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
Stadsplaneringsavdelningen

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Fastighetsägaren WF i Linköping AB