



## **Planprövning i Innerstaden för Elden 10 m fl**

### **Beslut om planbesked**

#### **Förslag till beslut**

1. Detaljplaneprovning i Innerstaden för Elden 10 m fl tillåts.
2. Yttrande från länsstyrelsen angående planeringsunderlag kan inhämtas.

#### **Ärende**

Fastighetsägarna Centrumförvaltning och Stångåstaden har inkommit med begäran om ny detaljplan för fastigheterna Elden 9, 10, 13 och Egypten 18 i stadsdelen Innerstaden. Exploatörerna vill förtäta och utveckla kvarteret med ny stadsbebyggelse.

Det aktuella området utgör en del av innerstaden och ingår delvis i riksintresset för Linköping. Området ligger också nära det som kan betecknas som ett kyrkligt och statligt maktcentrum med flera betydelsefulla byggnader. Området och dess närmiljö har därmed mycket höga kulturmiljövärden.

Det finns ett flertal allmänna intressen att beakta vid utveckling av kvarteret, där riksintressena, kulturmiljön och stadens utveckling är speciellt tungt vägande.

Den samlade bedömningen är att planprövning kan tillåtas. Det bedöms som positivt att staden utvecklas och att nya ytor tillkommer i centralt läge i enlighet med kommunens översiktsplaner samt pågående arbete med projektet Framtidens stadskärna.

Medskick till sökanden är att en utveckling av platsen ska skapa en attraktiv innerstad där fler bor och verkar. Den nya bebyggelsen ska samspela med plats och omgivning samt möta framtida behov. Bebyggelsen ska visa på god och intressant arkitektur och skapa förutsättningar för levande bottenvåningar med ett bredare innehåll. Ny bebyggelse i den omfattning som redovisas i ansökan, främst mot Storgatan, bedöms innebära risk för påtaglig skada på riksintresset. Sökanden behöver ompröva och hitta nya lösningar på sitt förslag under planarbetet med hänsyn till de allmänna intressena. Det handlar om den nya bebyggelsens placering, höjd och volym som behöver studeras och vägas i

förhållande till platsen och omgivningarna. Möjligheten och omfattningen av förändringar och tillägg i form av nya byggnadsvolymer och platsbildningar kommer att prövas i planarbetet.

---

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Planbesked Elden 10 m fl - Beslut om planbesked.docx  
Planbesked Elden 10 m fl\_Ansökan - Beslut om planbesked.pdf  
Planbesked Elden 10 m fl\_Utredning - Beslut om planbesked.pdf

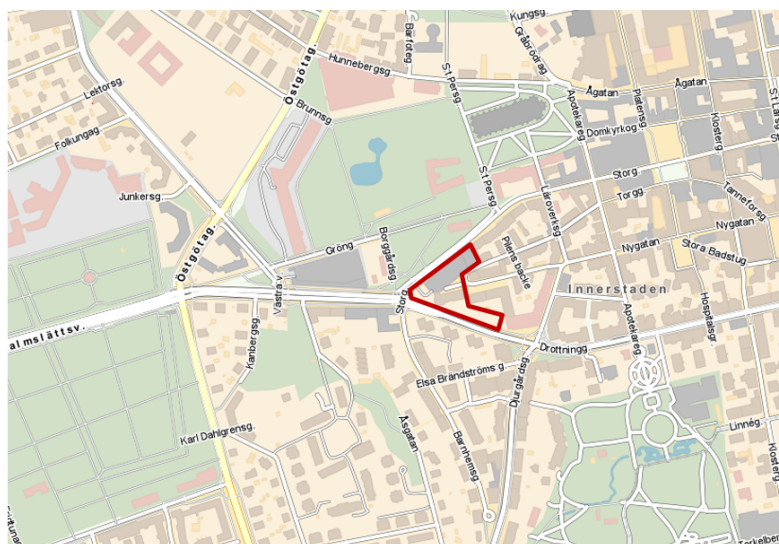
## Bakgrund

Fastighetsägarna Centrumförvaltning och Stångåstaden har 2021-11-04 inkommit med begäran om ny detaljplan för fastigheterna Elden 9, 10, 13 och Egypten 18 i stadsdelen Innerstaden. Exploatörerna önskar förtäta och utveckla kvarteret med ny stadsbebyggelse. Efter dialog med företrädare för fastighetsägarna (Svefa) har en reviderad och slutlig ansökan inkommit 2022-09-01.

Fastighetsägarna anger att de vill utveckla kvarteret och tillskapa en byggnadsvolym om ca 8000 kvm bruttoarea (BTA). De har identifierat ytor för nya huskroppar men också ytor att förädla/utveckla. De vill eftersträva ett stadsmässigt uttryck med öppna inbjudande entréplan och ser att det finns potential för nya platsbildningar. I den skiss sökanden lämnat in anger de att den nya bebyggelsen ska anpassas till befintlig bebyggelse men också med en volym i upp till 14 våningar för att markera platsen.

Fastighetsägarna anger i ansökan att de gärna tar en drivande roll i planarbetet genom att ta fram planeringsunderlag inför planstart. De önskar även inhämta yttrande från länsstyrelsen i enlighet med lagstiftningen om privat initiativrätt, vilket framfördes på möte med sökandens ombud (Svefa) 2021-12-09.

Under handläggningen av ansökan har representanter för sökanden och från förvaltningen träffats angående förslaget och platsens förutsättningar.



*Bild. Situationsplan, aktuellt område beläget i närheten av hotellet (Clarion Collection Hotel Slottsparken) och parkeringshuset Akilles. Ungefärlig utbredning av planansökan redovisas med röd linje.*



*Bild. Situationsplan från ansökan. Gula områden marker förslag till nya byggnadsvolymer och orangea områden förslag till byggnader som förädlas och byggs på.*



*Bild. Volymskiss, bild från ansökan.*

## Utredning

Det aktuella området utgör en del av Linköpings innerstad. När man närmar sig staden från väster möter man denna plats och här sammanstrålar också ett flertal gator. Idag är platsen bebyggd med ett hotell på norra sidan, mot Storgatan, och ett bostadshus med lokal i bottenvåningen på den södra sidan, mot Drottninggatan. I mötet mellan Storgatan och Drottninggatan finns det en öppen plats, vilken främst används för parkering. Tidigare har det funnits en bensinmack och en bilverkstad där. Bebyggelsen mot platsen är i fyra våningar. Längre öster ut i kvarteret är det främst bostadsbebyggelse.



*Bild. Det fanns förr en bensinmack och en bilverkstad på platsen och biltrafiken gick genom staden.*

Utmed Drottninggatan står ett flertal uppvuxna lönnar som bedöms utgöra ett biotopskyddat område. Vidare finns det en del observandum som behöver iakttas rörande bland annat trafikbuller och luftkvalitet. Även riksintresset för luftfart ska beaktas.

I dialog med sökanden har kommunen kortfattat framfört följande:

- Ny bebyggelse behöver förhålla sig till riksintresset Linköpings innerstad, dess värdekärna och rekommendationer så att påtaglig skada inte uppkommer.
- En märkesbyggnad bedöms möjlig att pröva inom området för planansökan. Den ska då samspela med befintlig bebyggelse och platsen, bidra till stadens innehåll och visa på god och intressant arkitektur.
- Drottninggatan bedöms tåligare för förändringar än Storgatan och nya tillskott i form av bebyggelse/märkesbyggnad placeras mot Drottninggatan.

Följande frågor bedöms bli särskilt viktiga att utreda vid planprovning:

- Skala, placering och gestaltning av tillägg och förändringar. Betydelsefulla siktlinjer.
- Den historiska kontexten och förhållningssätt till kända kulturmiljövärden.
- Eventuell påverkan på riksintressena (Linköping och luftfart).
- Befintliga naturvärden och biotopskyddade träd.
- Trafikbuller och partiklar.
- Dagvatten och höga flöden.
- Trafikföring, angöring och parkering.
- Genomförandefrågor; såsom utbyggnad i förhållande till andra närliggande utvecklingsprojekt, i detta fall Drottninggatans omdaning till kollektivtrafikstråk.

## **Bedömning**

Det bedöms som positivt att staden utvecklas och att nya ytor för verksamheter och bostäder tillkommer i centralt läge. Att utveckla området ligger också väl i linje med projektet Framtidens stadskärna där kommunen tillsammans med näringsliv, fastighetsägare och citysamverkan har tagit fram en gemensam inriktning för hur Linköpings stadskärna ska stärkas. Bedömningen är därmed att platsen lämpar sig att utveckla och förädla både genom tillkommande bebyggelse men också genom att utveckla platsbildningar.

I och i områdets närhet finns ett flertal allmänna intressen att beakta och där riksintressena, kulturmiljön och stadens utveckling är speciellt tungt vägande. Med tanke på att området delvis ingår i riksintresset och också är beläget i

närheten av ett mycket speciellt område i Linköping (historiska byggnader och statligt- och kyrkligt maktcentrum) måste utvecklingen ske med stor respekt för platsen och med hänsyn till de allmänna intressena.

De tre strategierna från Arkitekturprogram för Linköpings innerstad ska tillämpas, vilka är:

- varje projekt ska bidra till den omgivande staden.
- varje projekt ska visa hur det samspelar med den omgivande staden.
- varje projekt ska ha en stadsbyggnadsidé/arkitektonisk idé.

Den samlade bedömningen är att en planprövning kan tillåtas med följande medskick:

- En utveckling av platsen ska bidra till att skapa en attraktiv innerstad där fler bor och verkar. Den nya bebyggelsen ska samspela med plats och omgivning samt möta framtida behov. Bebyggelsen ska visa på god och intressant arkitektur och skapa förutsättningar för levande bottenvåningar med ett bredare innehåll.
- 
- Ny bebyggelse i den omfattning som redovisas i ansökan, främst mot Storgatan, bedöms innebära risk för påtaglig skada på riksintresset. Sökanden behöver ompröva och hitta nya lösningar på sitt förslag under planarbetet med hänsyn till de allmänna intressena. Det handlar om den nya bebyggelsens placering, höjd och volym som behöver studeras och vägas i förhållande till platsen och omgivningarna.
- Möjligheten och omfattningen av förändringar och tillägg i form av nya byggnadsvolymer och platsbildningar kommer att prövas i planarbetet.

### Framtagande av planeringsunderlag inför planstart

Sökande har efterfrågat besked från kommunen om planeringsunderlag som kan påbörjas inför planstart.

- Sökande har även efterfrågat att begära att länsstyrelsen yttrar sig över vilket planeringsunderlag som kan behövas för att länsstyrelsen ska kunna ta ställning till hur den planläggning som planbeskedet avser förhåller sig till de intressen som länsstyrelsen har tillsyn över. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen medger att sökanden kan inhämta yttrande från länsstyrelsen om vilket underlag länsstyrelsen kan komma att behöva för att kunna yttra sig över detaljplaneförslaget under planprocessen. Medgivande gäller tills planläggningen kommer att inledas (5 kap 5§ PBL).
- Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att visst planeringsunderlag kan påbörjas innan detaljplanen formellt startas. Det gäller underlag för att klargöra platsens förutsättningar. Underlag avseende

bebyggelseförslag (exempelvis skisser på bebyggelse och platser eller kulturmiljöinventering) ska *inte* tas fram i detta skede.

Följande underlag bedöms kunna tas fram av exploatören inför planstart för att klargöra platsens förutsättningar.

<b>Underlag som bedöms kunna tas fram av sökanden med avsikt att utreda platsens förutsättningar</b>	<b>Innehåll, omfattning</b>
Geoteknisk undersökning	<i>Översiktlig geoteknisk utredning för att utreda genomförbarhet.</i>  <i>Konsult ska anlitas som har erfarenhet av liknande uppdrag.</i>
Förorenad mark	<i>En miljöteknisk markundersökning, enligt MIFO, fas 2.</i> <i>Kontakt tas med miljöskyddsensheten inom Miljöavdelningen för att kommunicera provtagningsplan inför start av undersökning.</i>  <i>Konsult ska anlitas som har erfarenhet av liknande uppdrag.</i>
Arkeologi	<i>Kontakt ska tas med länsstyrelsen inför utredning. Tillstånd från länsstyrelsen kan krävas.</i>
Inventering av naturvärden knutna till träden och vitalitetsbedömning av samtliga träd inom kvarteret.	<i>Konsult ska anlitas som har erfarenhet av liknande uppdrag.</i>  <i>Kontakt ska tas med kommunens ekolog på Översiktsplanenheten innan start av utredning.</i>

Vad gäller kulturmiljöutredning kan förvaltningen tillhandahålla den utredning som nu tas fram för innerstaden, vilken beräknas vara klar i slutet av år 2022. En mer specifik kulturmiljöutredning kommer troligen att bli aktuell att ta fram i samband med att planarbetet startar.

Utredningar som tas fram av sökanden innan planarbetet startar sker på egen risk. Kommunen har huvudansvar för att det planeringsunderlag som används i planarbetet är tillförlitligt och håller rätt kvalitet, vilket innebär att redan framtagna utredningar, *innan* planarbetet startas, kan behöva revideras, kompletteras eller bearbetas under planarbetet. Inför start av arbete med framtagande av planeringsunderlag bör avstämning med detaljplaneenheten ske.

### **Tid**

En ny detaljplan förväntas prövas med utökat planförfarande. Arbetet bedöms inledas under andra halvåret 2023 och kunna vara slutfört till tidigast år 2025.



Fastighetsägarna har således fram till hösten 2023 att genomföra/ta fram underlag enligt ovan innan detaljplanen startas.

Tiden för planens slutförande baseras på uppskattad tid för planförfarandet och var i prioriteringsordningen ärendet placerats. I enlighet med Linköpings kommuns åtagande i avsiktsförklaring för framtidens stadskärna så prioriteras starten av detaljplanearbetet högt. En förutsättning för att tidplanen ska kunna hållas är att intressenten medverkar aktivt när planprövningen inleds. Ändrade förutsättningar kan medföra att tidsbedömningen ändras.

### **Jämställdhet**

Planansökan innebär att det tillkommer bostäder och verksamheter i ett centralt läge i staden vilket innebär en utveckling av stadsmiljön. Generellt är bedömningen att fler bostäder och verksamheter i staden bidrar till ett ökat utbud och att det kan gynna utvecklingen av jämställdhet.

### **Barnperspektiv**

Planansökan innebär troligen inte att det tillkommer verksamheter som specifikt riktar sig mot barn. Fler bostäder i ett centralt läge och utveckling av stadsmiljön påverkar barn och deras livsmiljöer.

### **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 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  
Stadsplaneringsavdelningen

Alisa Basic

Beslutet skickas till:  
Sökanden