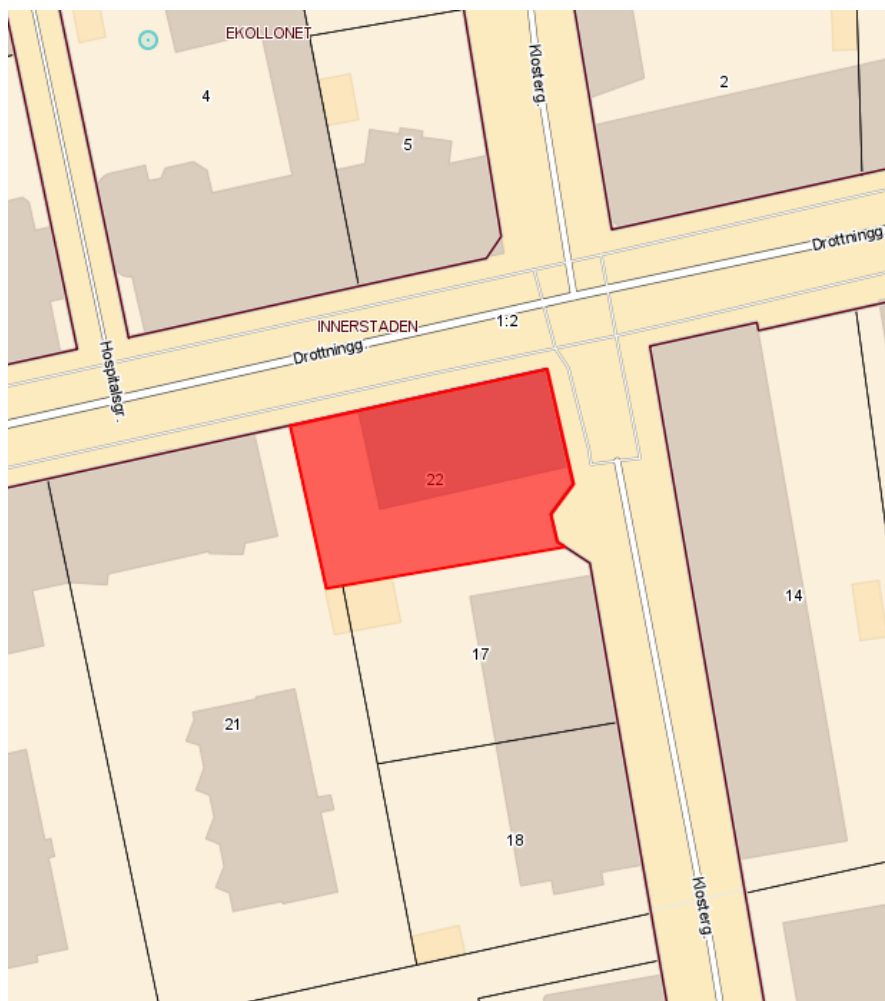


Utredning om planbesked i innerstaden för Eternellen 22 m.fl.



Underlag till beslut i samhällsbyggnadsnämnden

Datum: 2023-01-25

Diarienummer: Sbn 2022-724

Denna utredning tas fram som ett underlag till samhällsbyggnadsnämndens beslut om ansökt planbesked. Utredningen ska även användas som underlag inför eventuell fortsatt planläggning för berört område, men är inte ett juridiskt bindande dokument.

Bakgrund

Linköping Cityhotell AB inkom 2022-10-06 med ansökan om planbesked för fastigheten Eternellen 22. Syfte med ansökan är att addera bostadsändamål till användningarna i befintlig plan, detaljplan 1441 från 2009 som medger ändamål för hotell, vandrarhem och kontor.

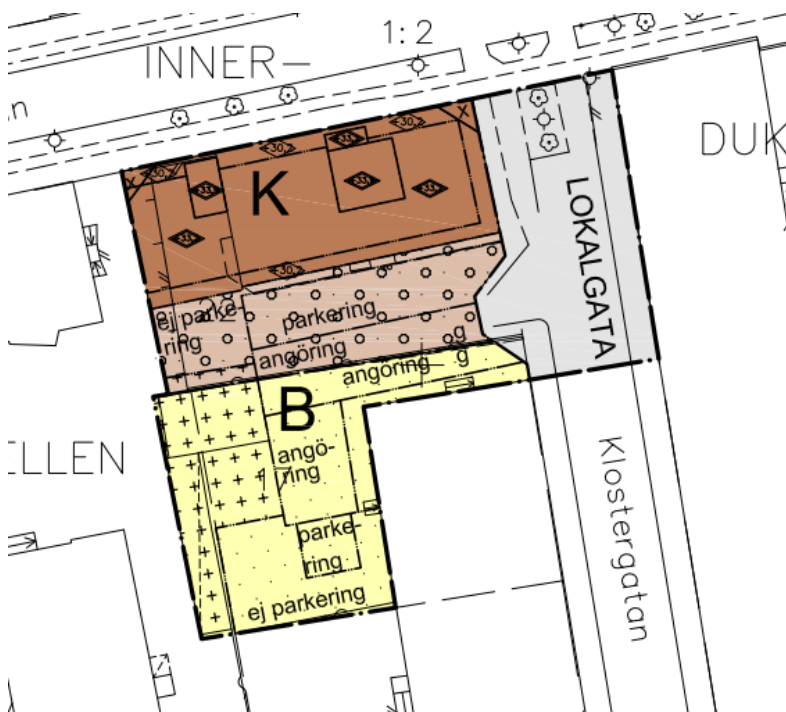
Fastigheten, som ligger vid korsningen Drottninggatan/Klostergatan, innefattar idag en byggnad där verksamhet i form av lägenhets hotell bedrivs. Även cirka tio parkeringsplatser inryms inom fastigheten.

Planansökan innebär endast en förändrad markanvändning och innebär därmed att förändring av övriga delar av detaljplanen inte är aktuellt.

Gällande planer

Detaljplaner

Detaljplan 1441 som vann laga kraft 2009-10-27, gäller för den aktuella fastigheten och medger ändamål för hotell, vandrarhem och kontor. Detaljplanen gäller även för delar av den intilliggande fastigheten Eternellen 17 som har ändamål för bostäder. De höjdbestämmelser som gäller i dagsläget är Högsta totalhöjd (33,2 meter över nollplan) och Högsta byggnadshöjd (30,2 meter över nollplan).



Översiktsplaner

Översiktsplan för staden

Aktuellt område är utpekade som "Tät stadsbebyggelse, blandad användning bostäder/kontor/handel".

Utvecklingsplan för innerstaden

Fastigheten ligger inom innerstaden enligt Utvecklingsplan för Linköpings innerstad som är ett kommunalt styrdokument med syfte att genom strategier, principer och inriktningar möjliggöra en utveckling för innerstaden som bidrar till att den blir attraktiv, konkurrenskraftig och hållbar. Drottninggatan utpekad som ett strategiskt stråk och kvarteren utmed gatan är utpekade som ”förnyelse i befintlig struktur”.

Trafikplan för Linköpings innerstad

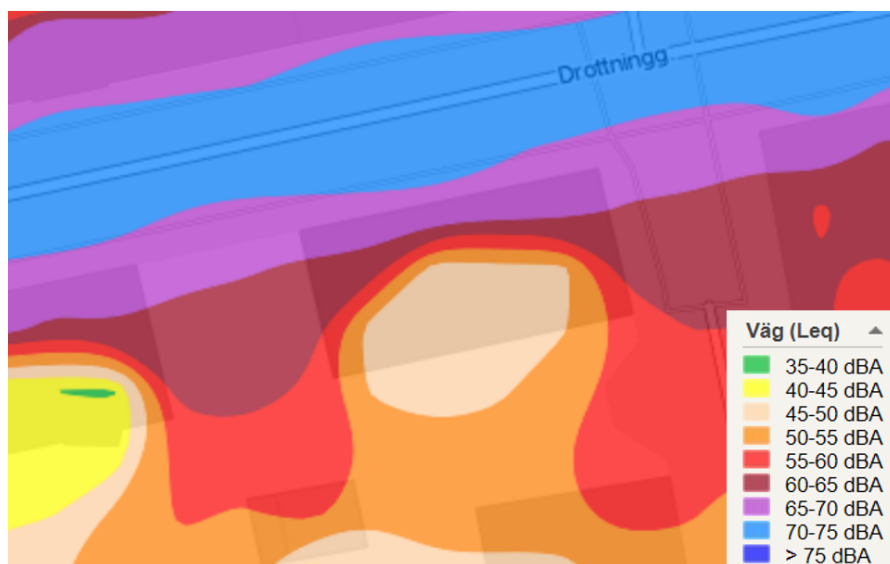
Drottninggatan är en del av en större strukturomvandling som Linköpings innerstad står inför. Drottninggatan är tänkt att avlasta Storgatan genom att den cykel- och kollektivtrafik som idag går på Storgatan flyttas till Drottninggatan. Gatan kommer även stängas för genomfartstrafik mellan Djurgårdsgatan och Repslagaregatan.

Utredning

Vägtrafikbuller

Hotell och andra korttidsboenden har inte samma krav som tillkommande bostäder när det kommer till bullernivåer från trafik. För bostäder gäller trafikbullerförordningen (SFS:216). Enligt denna bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Trafikbullernivåerna längs med Drottninggatan ligger på förhållandevis höga nivåer och bullernivåerna i fasaden uppnår 65-70 dBA ekvivalent ljudnivå, se bild nedan. Detta kan innebära att åtgärder måste vidtas i fönster och/eller fasad för att hålla buller på en godkänd nivå för bostadsändamål. Om denna gräns ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrivs vid fasaden, och minst hälften av rummen ska vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrivs mellan 22.00-06.00 vid fasaden. Om en bostad är högst 35 kvm gäller att buller inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasaden. Notera att trafikbullerförordningen innehåller mer viktig information och bör läsas i sin helhet i samband med planarbetet.

Drottninggatan står inför en trafikförändring och ska omdanas till bussgata. Gatan planeras att byggas om 2024/2025, vilket innebär att konsekvenserna ännu inte är kända. Detta kan påverka ljudnivån och bör utredas vidare i ett kommande planarbete.



Luftmiljö

Drottninggatan är en vältrafikerad stadsgata vilket medför att luftmiljön kan utgöra ett problem. Luftmiljön kommer behöva ses över inom ramen för ett eventuellt kommande planarbete, där bland annat placering av friskluftsintag kan bli en viktig faktor.

Friyta

I dagsläget finns en begränsad tillgång till friyta. Friyta kommer behöva tillskapas inom fastigheten om bostäder möjliggörs genom ändrad markanvändning. Detta kan t.ex. ske genom friköp av parkering för att kunna omvandla parkeringsyta till friyta.

Trafik

Enligt Trafikplan för Linköpings innerstad kommer Drottninggatan omdanas och bli en bussgata 2024/2025, samt förbättras för gång- och cykeltrafikanter. Gatan kommer även stängas för genomfartstrafik mellan Djurgårdsgatan och Repslagaregatan. Korsningen Drottninggatan/Klostergatan kommer att ses över för gång och cykel. Biltrafik till och från fastigheten kommer även fortsättningsvis ske på samma sätt som idag. Det vill säga ingen in- och utfart från den södra sidan (hotelllets sida) av Klostergatan till Drottninggatan, utan huset angörs söderifrån, se bild nedan.



Bil- och cykelparkering

I samband med ändrad markanvändning ställer parkeringsnormen andra krav på parkering och behovet av parkering kan komma att öka. Detta behöver utredas i planarbetet.

I dagsläget finns cykelparkering inom fastigheten. I samband med ett eventuellt planarbete behöver behovet ses över i relation till parkeringspolicyn och föreslagen ändrad användning. Cykelparkering behöver lösas inom fastigheten.

Kulturmiljö

Byggnaden är klassad som ”byggnad av mindre kulturhistoriskt värde” i byggnadsinventering genomförd 2013-10-31.

Natur

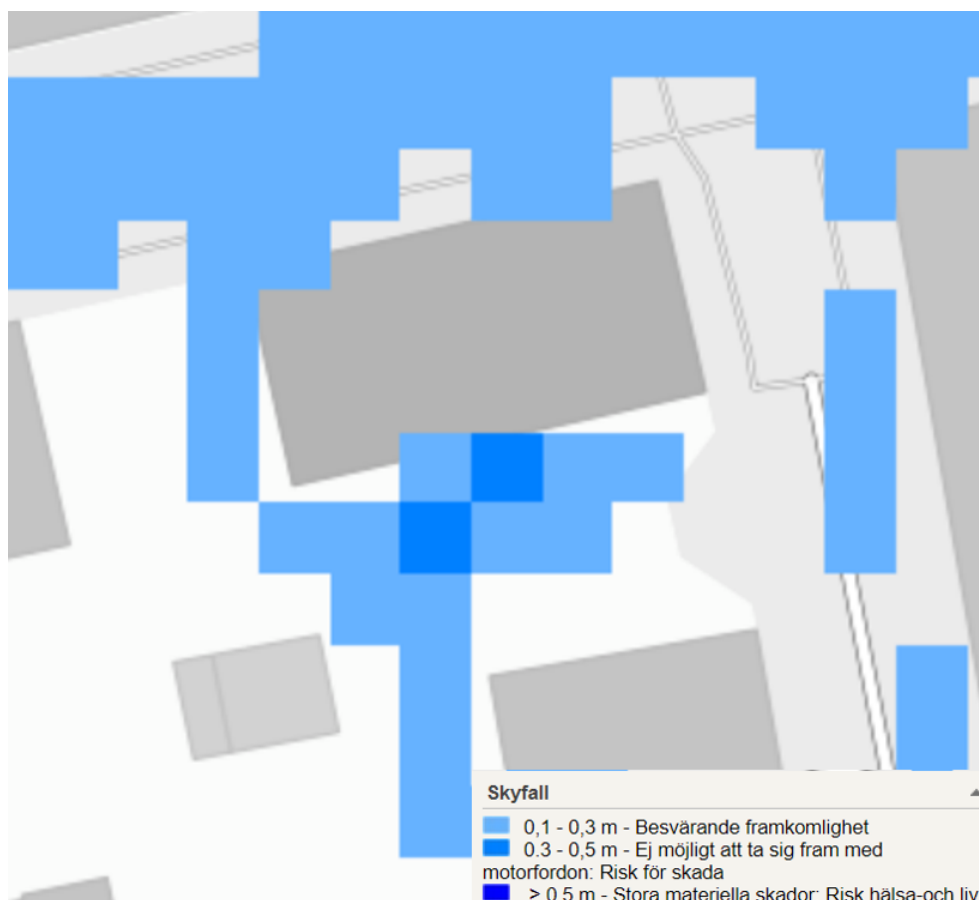
Strax utanför fastigheten finns två större träd. Dessa träd bedöms inte påverkas av användningsförändringen.

Geoteknik

Ingen bebyggelse tillkommer vilket innebär att frågan inte behöver utredas ytterligare.

Dagvatten och skyfall

Fastigheten är till största del hårdgjord och vatten kan bli stående inom fastigheten vid skyfall, med besvärande framkomlighet och eventuell risk för skada på byggnaden som följd. I samband med ett eventuellt detaljplanearbete bör det därför ses över om dagvattensituationen kan förbättras inom fastigheten.



Markmiljö

I detaljplan 1441 konstateras att någon förorenad mark inte är känd inom planområdet.

Utredningen som gjorts i denna förstudie är inte en fullständig genomgång av berörda förutsättningar och ingångsvärden. Vid start av ett detaljplanearbete behöver en analys av det aktuella utredningsbehovet göras.

Stadsplaneringsavdelningens bedömning

Med anledning av Stadsplaneringsavdelningens utredning och bedömning ovan rekommenderas följande frågor bli särskilt viktiga att utreda under arbetet med detaljplanen:

- Vägtrafikbuller och eventuellt ändringar i fasad eller fönster, samt ev anpassning av lägenhetsstorlekar eller planlösning.
- Parkering och cykelparkering
- Luftmiljö
- Friyta
- Skyfall och dagvatten

Ansökan om att ändra markanvändning för att inkludera bostäder är förenligt med översiktsplanen och bedöms bidra till översiktsplanens inriktning för innerstaden.

Stadsplaneringsavdelningen gör därför den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till att ändra markanvändning genom en detaljplan.

Stadsplaneringsavdelningen

Jonathan Holmsten