

Detaljplan i Innerstaden för Delfinen 2 och del av Innerstaden 1:2 (Delfinpalatset)

Planbeskrivning



Granskningshandling

Datum: 2023-09-06

Diarienummer: Sbn 2015-748



Linköping
Där idéer blir verklighet

Om detaljplanen

Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen talar om vad du och andra får och inte får göra för byggåtgärder inom planområdet. Det är kommunen som tar fram en detaljplan och du som medborgare har möjlighet att ta del av informationen och lämna idéer och synpunkter.

Läs mer om detaljplanering på Boverkets webbplats www.boverket.se.

Detaljplanens handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek A2 i skala 1:500
- Planbeskrivning (detta dokument innehåller även genomförandebeskrivning och undersökning om detaljplanen bedöms medföra betydande miljöpåverkan)
- Grundkarta
- Samrådsredogörelse*
- Granskningsutlåtande*
- Fastighetsförteckning*

Övriga utredningar och underlag som hör till detaljplanen redovisas under rubriken Övrigt i slutet av dokumentet.

Planhandlingarna finns tillgängliga hos Kontakt Linköping på Stadsbiblioteket.

Handlingarna finns dessutom tillgängliga på Linköpings kommuns webbplats Detaljplanering www.linkoping.se/detaljplanering.

Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av GDPR (dataskyddsregler inom EU).

Detaljplaneprocess och tidplan

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) enligt lagstiftningens lydelse vid planprövningens början (2020-04-09). Detaljplanen handläggs med utökat förfarande. Planen befinner sig i granskningsskedet. Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång. Under samrådet respektive granskningen inhämtas synpunkter från berörda.



Frågor och synpunkter

Vid frågor hör av dig till Kontakt Linköping, 013-20 60 00.

Skriftliga synpunkter på detaljplanen under granskningsskedet skickas till postadressen Samhällsbyggnadsnämnden diarium, 581 81 Linköping eller till e-postadressen samhallsbyggnadsnamnden@linkoping.se. Skriftliga yttranden diarieförs som offentliga handlingar.

Sammanfattning

Detaljplanen avser en förtätning på fastigheten Delfinen 2 som är belägen i Linköpings innerstad, väster om Trädgårdstorget.

Detaljplanens syfte är att utveckla kvarteret med bostäder, handel och kontor samt att bevara och utveckla platsens kulturmiljövärde. Detaljplanen ska säkerställa ett kulturhistoriskt skydd av Delfinpalatset, som är en av Linköpings mest representativa och kulturhistoriskt värdefulla byggnader, och att byggnadens kulturhistoriska värden kan stärkas i samband med framtida underhållsarbeten.

Detaljplanen möjliggör en flexibel markanvändning med bostäder och centrumändamål. För den västra delen av fastigheten föreslås en förtätning genom en påbyggnad med två nya byggnader. Påbyggnaderna kan göras i två våningar inklusive inredd vind vilket motsvarar en byggnad motsvarande 4 ½ våning, sett från Klostergatan. För Delfinpalatset blir det möjligt att ändra utformningen av sockelvåningen och inreda vindsvåningen med bostäder. För att bevara Delfinpalatsets kulturhistoriska värde införs bestämmelser om rivningsförbud, skydd, varsamhet och utformning.

Detaljplanen stämmer väl med Översiktsplan för staden Linköping från 2010.

Detaljplanen är också förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i Miljöbalkens 6:e kapitel med beaktande av miljöbedömningsförordningen och dess bilaga (SFS 2017:966)).

Stadsplaneringsavdelningen

Ida Hellman

Planarkitekt/projektledare

Innehållsförteckning

Om detaljplanen.....	2
Sammanfattning.....	4
Inledning	6
Tidigare kommunala ställningstaganden	8
Förenlighet med miljöbalken	13
Detaljplanens innebörd.....	16
Genomförande av detaljplanen.....	39
Undersökning om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan....	46
Övrigt.....	53
Plankarta	55
Planbestämmelser	56

Inledning

I detta inledande kapitel beskrivs bakgrunden till planen, planens syfte och mål samt plandata som beskriver planområdet.

Bakgrund

Förfrågan om planprövning för fastigheten Delfinen 2 inkom den 17 december 2015. Efter meddelande om ett positivt planbesked har idéer om förtätning utretts i parallella uppdrag. Fyra arkitektkontor lämnade förslag på utveckling som utvärderades under 2016. Det vinnande förslaget har bearbetats vidare och prövas i denna detaljplan.

Samhällsbyggnadsnämnden godkände 2016-03-16 att prövning av detaljplan tillåts. Detaljplanen startades 2020-04-09. Beslut om samråd fattades på delegation av enhetschef för detaljplaneenheten 2021-03-17.

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att utveckla kvarteret med bostäder, handel och kontor samt att bevara och utveckla platsens kulturmiljövärde. Detaljplanen ska säkerställa ett kulturhistoriskt skydd av Delfinpalatset, som är en av Linköpings mest representativa och kulturhistoriskt värdefulla byggnader, och att byggnadens kulturhistoriska värden kan stärkas vid ett framtida underhållsarbete.

Planens mål

Detaljplanen ska bidra till en attraktiv innerstad genom att möjliggöra fler funktioner på platsen. Ny bebyggelse förväntas bidra till att stärka Nygatans funktion som handelsstråk och skapa mer aktivitet för aktuell del av Klostergatan.

Detaljplanen ska tillåta en flexibel användning av centrumfunktioner med hänsyn till fastighetens centrala läge.

Detaljplanen ska utformas med hänsyn till innerstadens och Delfinpalatsets kulturhistoriska värde.

Stadsbyggnadsidé

Fastigheten planeras att förtätas med två nya volymer i fastighetens västra del. Förtätningen ska stärka upplevelsen av innerstaden, öka omgivande gators attraktivitet och framhäva Delfinpalatsets arkitektur.

För att uppnå en god anpassning till omgivande bebyggelse har nedanstående principer varit viktiga i detaljplanearbetet:

- Byggnaderna ska placeras i fastighetsgräns mot gata för att skapa väl definierade gaturum.
- Byggnaderna ska placeras med respektavstånd till Delfinpalatset i syfte att framhäva Delfinpalatsets gavelmotiv.
- Byggnaderna ska anpassas till innerstadens skala och utformning.
- Byggnaderna får inte vara högre än Delfinpalatset i syfte att framhäva Delfinpalatsets roll i det offentliga rummet.
- Byggnaden mot Nygatan ska anpassas till Delfinpalatsets proportioner.
- Byggnaderna ska utformas med ett tydligt takavslut.

Plandata

Planområdet är ca 3700 kvm och är beläget centralt i Linköpings centrum. Planen avgränsas av Trädgårdstorget i öster, Nygatan i norr, Klostergatan i väster och Stora Badstugatan i söder.

Fastigheten Delfinen 2 är 2184 kvm och ägs av Ågruppen Fastigheter AB. Av plantekniska skäl omfattar detaljplanen även del av Innerstaden 1:2. Innerstaden 1:2 omfattar Trädgårdstorget och omgivande gator och ägs av Linköpings kommun.



Kartan ovan visar detaljplanens ungefärliga avgränsning

Tidigare kommunala ställningstaganden

I detta kapitel beskrivs tidigare kommunala ställningstaganden som är relevanta för detaljplanen direkt eller indirekt, såsom kommunala planer, program och beslut mm.

Översiktliga planer

Översiktsplanen för staden Linköping

Aktuellt område omfattas av *Översiktsplan för staden Linköping* som antogs 2010. Delfinen 2 ligger centralt i staden och omfattas av området som är markerat som "Tät stadsbebyggelse, blandad användning bostäder/kontor/handel".

I översiktsplanen ges förutsättningar för att innerstaden ska kunna växa och utvecklas med miljöer som kan bidra till en levande och attraktiv stadsmiljö med nöjesstråk, bredare kulturutbud och centrala och attraktiva lägenheter.

För att uppnå en ökad attraktivitet i innerstaden är ett ökat utbud och ett bevarande av kulturmiljön centralt. Handel och service ska ges möjlighet att etableras i bottenvåningar. Vid ny och kompletterande bebyggelse ska befintliga kvaliteter bevaras och kulturhistoriska värden hanteras som en tillgång. Komplettering av bebyggelse ska även bidra till att förstärka och utveckla den karaktär som finns idag.

Stadens gågator och torg benämns som stadens vardagsrum och ska ges möjlighet att utvecklas därefter. Upplevelsen av stadens offentliga platser har bedömts vara viktig för besöksnäringen och hela stadens attraktivitet. Kvartershörn samt livliga och högt integrerade gator och gångstråk beskrivs även vara särskilt viktiga för stadslivet.

Utvecklingsplan för Linköpings stad

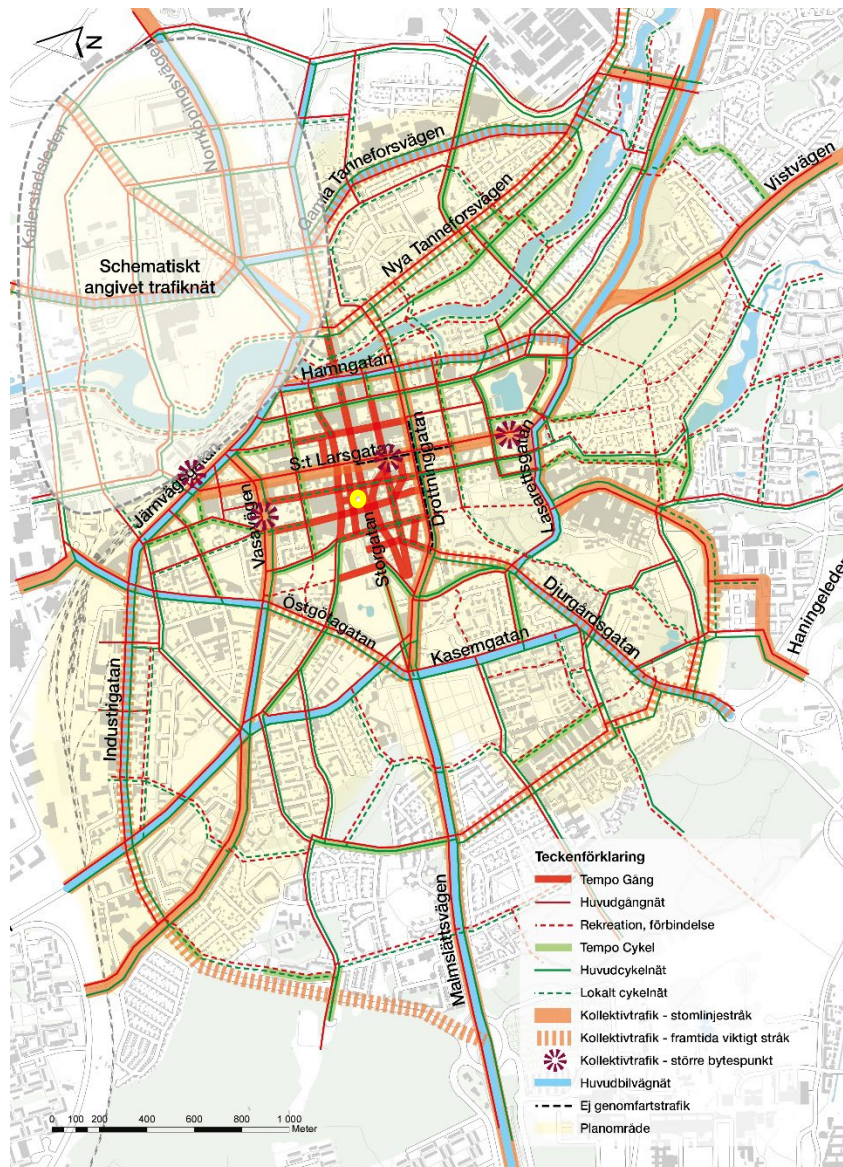
Utvecklingsplanen för Linköpings innerstad togs fram som ett tillägg till översiktsplanen år 2016. Planen anger att Linköping ska växa inåt vilket sätter fokus på innerstaden som kommer att utvecklas till en tätare och mer sammanhållen stad. I utvecklingsplanen betonas en utveckling med blandade funktioner som är väl integrerade med varandra. Detta stärker vikten av detaljplanens inriktning om en flexibel detaljplan som skapar förutsättningar till blandade funktioner inom kvarteret.

Nygatan är utpekat som ett strategiskt stråk och är viktig för att förena innerstadens stadsdelar och betydelsefulla offentliga platser i staden. Till stråket ska rörelser och aktiviteter koncentreras för att skapa en upplevelserik stadsmiljö och ett bättre underlag för verksamheter. Bottenvåningarnas funktion och utformning bedöms därför vara extra viktig mot Nygatan.

Sankt Larsgatan och Drottninggatan ligger i nära anslutning till planområdet och är utpekade högkvalitativa kollektivtrafikstråk.

Trafikplan för Linköpings innerstad

En viktig strategi i *Trafikplan för Linköpings innerstad* är att innerstadens gator ska ge plats åt gående och aktiviteter i staden såsom exempelvis uteserveringar, sittplatser mm. Samtliga gator i anslutning till Delfinen 2 pekas ut som gator som ska anpassas för gående. Klostergatan är dessutom en viktig entré till staden för cyklister då gatan är ett utpekat huvudcykelstråk. Läget omkring Bastuplan bedöms även vara strategisk plats för att tillskapa cykelparkeringar, en del av den övergripande strategin att uppmuntra stadens besökare att parkera innan de når stadens gågator.



Karta över innerstadens trafikstrategi. Röda gator ska anpassas för gångtrafik. Trädgårdstorget är även utpekad som större bytespunkt för kollektivtrafik vilket är markerat på kartan. Planområdets ungefärliga läge är markerat med gul cirkel.

Arkitekturprogram för Linköpings innerstad

Arkitekturprogrammet för *Linköpings innerstad* syftar till att skapa en intressant och berörande stadsbebyggelse med arkitektur och landskapsarkitektur av kvalitet och ska bidra till att stadens växande sker hållbart. I programmet anges ett antal stadsbyggnadsprinciper som ger vägledning för hur ny bebyggelse ska utvecklas för att uppnå innerstadens målsättning om en levande stadsdel. De stadsbyggnadsprinciper som har bedömts vara viktiga för utvecklingen av detta planarbete är följande:

- Platsens historia som resurs
- Byggnader ska placeras i gatuliv
- Entréer ska vändas mot gatan
- Lokaler för verksamhet ska finnas i bottenvåningarna
- Husens höjd ska vara i relation till gatans bredd
- Gårdar ska utformas för socialt liv

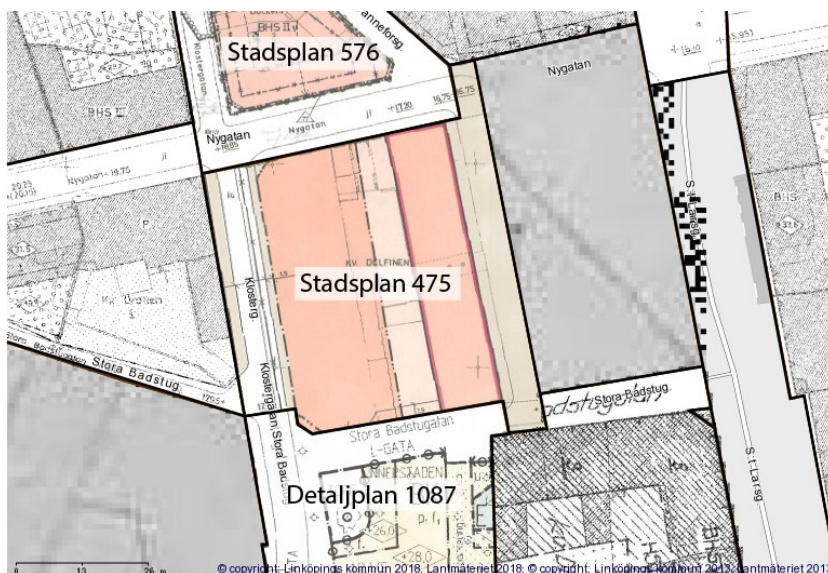
Stadsbyggnadsprinciperna har varit en grund för arbetet med detaljplanens stadsbyggnadsidé som beskrivs under rubriken målsättning.

Avvikelser från översiktsplanen

Detaljplanen stämmer med översiktsplanen och de tematiska tillägg som antagits.

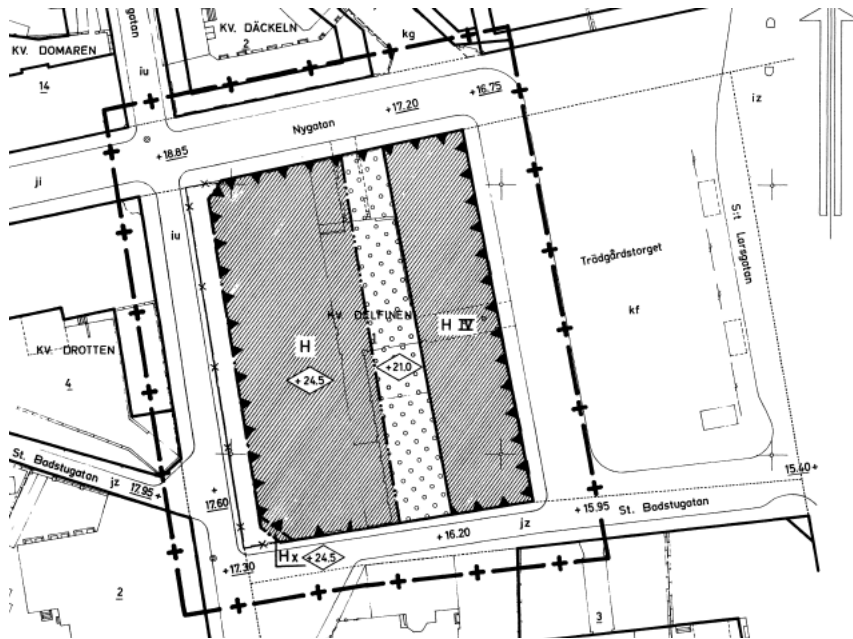
Detaljplaner

Inom planområdet gäller stadsplan 475, stadsplan 576 och detaljplan 1087.



Översikt över gällande detaljplaner i området.

Stadsplan 475 reglerar byggrätten på Delfinen 2 och vann laga kraft 24 januari 1969. Fastigheten regleras med handelsändamål, delar av fastigheten tillåts dock att användas för bostadsändamål i den utsträckning som Bygg- och miljönämnden har prövat det lämpligt. Den västra delen av fastigheten tillåts vara i två våningar, motsvarande 1 ½ våning från Klostergatan. Delfinpalatset tillåts vara i fyra våningar och dess vindsvåning får inte inredas.



Gällande detaljplan är framtagen som stadsplan för Linköping och har nr 475.

Stadsplan 576 och detaljplan 1087 är från 1973 respektive 1996. Denna detaljplan omfattar områden i detaljplanerna som är planlagda som gata.

Denna detaljplan kommer att ersätta stadsplan 457 samt del av detaljplan 1087 och stadsplan 576. Inriktningen för de två sistnämnda är fortsättningsvis gata. Ytorna inkluderas i detaljplanen av plantekniska skäl och i syfte att säkerställa det utfartsförbud som finns på fastigheten Delfinen 2.

Bestämmelse om tomtindelning

För kvarteret Delfinen finns en tomtindelning som fastställdes den 15 april 1969, akt 0580K-45/69. Tomtindelningen innebär att kvarteret inte kan delas in i fler fastigheter. Tomtindelningen upphävs i samband med att denna detaljplan antas. Fastigheten Delfinen 2 kommer därefter att kunna styckas av.

Avsiktsförklaring för framtidens stadskärna

Parallellt med planarbetet, men fristående från planarbetet, har en avsiktsförklaring för Linköpings stadskärna tagits fram under 2021-2022 inom ramen för projektet Framtidens stadskärna. Det arbetet har gjorts i samverkan mellan Linköpings kommun, Citysamverkan, Cityfastighetsägarna samt fastighetsägare och andra nyckelaktörer i stadskärnan. Avsiktsförklaringen har skrivits under av 30 olika parter tillsammans med kommunen och har antagits av kommunstyrelsen 2022.

Avsiktsförklaringens skrivningar och grundsyfte är att visa på övergripande gemensamma viljeinriktningar där alla undertecknade parter på olika sätt har för avsikt att bidra till att skapa mervärden i stadskärnans utveckling. Detta kan ske genom samverkan, samordning samt olika egna initiativ, engagemang och insatser inom ramen för respektive parts verksamhets- och ansvarsområde.

Avsiktsförklaringen är tänkt att (tillsammans med andra styrande avtal, dokument, regler, ramverk med mera) användas som gemensam utgångspunkt för samverkan, prioritering och inriktning vid initiering och genomförande av olika utvecklingsprojekt i stadskärnan.

Avsiktsförklaringens kärna och huvuddel utgörs av fyra övergripande prioriteringar med tillhörande övergripande inriktningar för var och en av prioriteringarna.

- Nyttänkande bebyggelse som stärker och skapar möjligheter.
- Tillsammans ska vi aktivt verka för bebyggelseutveckling som skapar möjligheter för en attraktiv, levande och växande stadskärna där fler bor och verkar. Utveckling och bebyggelse i vår stadskärna ska bidra till att stärka utbud, attraktivitet och plastkvaliteter över tid.

- Stärkta plastkvaliteter och samband.
- Tillsammans ska vi aktivt verka för en stegvis och samordnad utveckling av stadskärnans vardagsrum som stärker viktiga samband, plats- och vistelsekvaliteter. Stadskärnan är ett nav i vår växande stad och region som utvecklas med en stark egen identitet där framtiden, den rika historien och samtiden tas tillvara, lyfts fram och utvecklas till en medveten samklang.

- Livsvänlig framtidsstad med stark unik identitet
- Tillsammans ska vi aktivt verka för en livsvänlig stadskärna som har ett brett utbud för många, puls och är rik på upplevelser och kultur. Vår stadskärna ska utvecklas med en stark egen identitet där framtiden, den rika historien och samtiden tas tillvara, lyfts fram och utvecklas i en medveten samklang.

- Samverkan som skapar mervärden och tar höjd för framtiden.
- Tillsammans ska vi aktivt verka för nyttänkande i stadskärnan som tar höjd för framtiden med en växande befolkning. Behov av klimatsmarta och resurseffektiva lösningar samt en snabb innovationstakt ger nya förutsättningar. Med en god samordning av åtgärder, insatser och investeringar skapar vi mervärden och inkluderade processer som stärker stadskärnans utveckling och attraktivitet över tid.

De olika användningarna som möjliggörs inom ramen för detaljplanen, bostäder, kontor och centrumverksamhet och så vidare bidrar till en aktiv, levande och växande stadskärna som är i linje med avsiktsförklaringen.

Förenlighet med miljöbalken

I detta kapitel beskrivs detaljplanens förenlighet med miljöbalken, såsom riksintressen, strandskydd mm.

3 kap. Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden

I 3 kapitlet anges att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som är mest lämpade. Användning som medför en ur allmän synpunkt god hushållning ska ges företräde. Riksintresseområden ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada miljön, försvåra tillkomst, utvinning eller utnyttjande av sådan anläggning.

Denna detaljplan innebär att innerstadskvarteret förtätas med bostäder och ytterligare centrumfunktioner vilket bedöms vara i linje med kommunens översiktliga planer och nedan angivna riksintresseområden. Detaljplanen bedöms vara förenlig med 3 kap.

Riksintresse för kulturmiljövården

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården avseende Linköpings stadskärna. Riksintresset motiveras enligt följande: ”Stiftsstad och residensstad, med dominerande medeltida domkyrka, som i bebyggelse och planmönster speglar många utvecklingsskeden från medeltiden fram till 1900-talet, samt en strävan att genom successiva regleringar åstadkomma en regelbunden rutnätsplan”. Till riksintresset anges följande rekommendationer:

- Befintliga gatusträckningar och kvartersindelningar bör i huvudsak bibehållas
- Nya byggnader bör som regel placeras i tomtgräns mot gata och bör inte vara högre än omgivande bebyggelse.
- Nya byggnader ska anpassas så att de harmoniserar med omgivningen i fråga om proportioner, takform, taklutning, material och färg
- Kulturhistoriskt eller miljömässigt värdefulla byggnader får inte förvanskas. Sådana byggnader ska istället underhållas så att deras särart bevaras. Inom planområdet har Delfinpalatset bedömts ha ett särskilt kulturhistoriskt värde, men även Trädgårdstorget som ligger i direkt anslutning till planområdet.



Urklipp av riksintresset för Linköpings stadskärna. Fastighetens lokalisering redovisas med en orange stjärna.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med de rekommendationer som riksintresset anger. Delfinpalatsets kulturmiljövärde skyddas och ny bebyggelse har anpassats till omgivande bebyggelse i fråga om befintliga gatusträckningar, bebyggelsehöjder och takform. Riksintresset för Linköpings stadskärna bedöms inte påverkas negativt i samband med detaljplanen.

Riksintresse för luftfarten

Planområdet ligger inom influensområde för Linköpings flygplats/SAAB:s flygfält. Linköpings flygplats med kringanläggningar, till exempel in- och utflygningsområden, är av riksintresse för luftfart. Riksintresseområdet för luftfarten avseende hinderfri höjd, anges för planområdet till 97,4 meter över nollplanet (RH 2000). Den maximala höjden på föreslagna bebyggelse i detaljplanen är 69,5 meter över nollplanet. Höjden är lägre än tillåtna gränser för hinderfri höjd och bedöms därför inte skada riksintresset.

4 kap. Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden

I 4 kapitlet miljöbalken anges vissa områden i Sverige där särskild stor hänsyn måste tas. Planen berör inte något sådant område.

5 kap. Miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt styrmedel som används för att förebygga eller åtgärda miljöproblem. Det finns idag normer för buller, luft och vattenkvalitet. Ingen av miljökvalitetsnormerna bedöms påverkas negativt.

Planens genomförande kan väntas medföra marginell ökning av trafik i området. Ökningen bedöms dock inte vara av en sådan storlek att MKN för luft och buller påverkas.

Det dagvatten-pm som har tagits fram säkerställer att det är möjligt att genomföra fördröjning och rening av dagvattnet så att MKN för vatten inte påverkas. Exploateringen bedöms inte medföra ökade dagvattenmängder då kvarteret är helt bebyggt sedan tidigare.

Detaljplanens innebörd

I detta kapitel beskrivs detaljplanens förutsättningar och förändringar samt konsekvenser av detaljplanens genomförande.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Kvarteret Delfinen har en viktig placering centralt i Linköping. Fastigheten ligger i anslutning till Trädgårdstorget, som är stadens primära torg för handel, stadsliv och kollektivtrafik, och Nygatan, som är en av stadens viktigaste handelsstråk. Klostergatan, väster om fastigheten, är ett viktigt stråk för gående och cyklister.



Orienteringsbild för Delfinen 2. Fastigheten redovisas inom orange linje.

Fastigheten består av två byggnadsvolymer från olika tidsepoker, Delfinpalatset i den östra delen av kvarteret och en kontors- och centrumbyggnad i den västra delen av kvarteret. På kvarterets andra våning, mellan Delfinpalatset och kontors- och centrumbyggnaden, finns en terrass på ett upphöjt bjälklag och en tillbyggnad som sammanbinder de två byggnaderna.

Delfinpalatset

Delfinpalatset ligger vid Trädgårdstorget och är en av stadens viktiga karaktärsbyggnader. Byggnaden ritades av arkitekten Axel V Brunskog som vid byggnadens uppförande var en framstående och central arkitekt i Linköpings utveckling. Byggnaden uppfördes i nyklassicistisk stil år 1927 och har sedan dess använts för handel i bottenvåningen och bostäder på de övre våningsplanen. I byggnaden finns fyra butikslokaler och 18 lägenheter.



Bild på Delfinpalatset och Trädgårdstorget, sett från Sankt Larsgatan.

Kontor och centrumbyggnaden på Klostergatan

Byggnaden mot Klostergatan, uppfördes på 1970-talet och ersatte den saluhall som brann ner mot slutet av 1960-talet. Byggnadens bottenvåning är sammanbyggd med Delfinpalatset och de butikslokaler som har entré från Trädgårdstorget. Byggnaden inrymmer även en vårdcentral, en bank och annan kontorsverksamhet.



Bild på kontor och centrumbyggnaden, sett från korsningen Klostergatan - Stora Badstugatan.



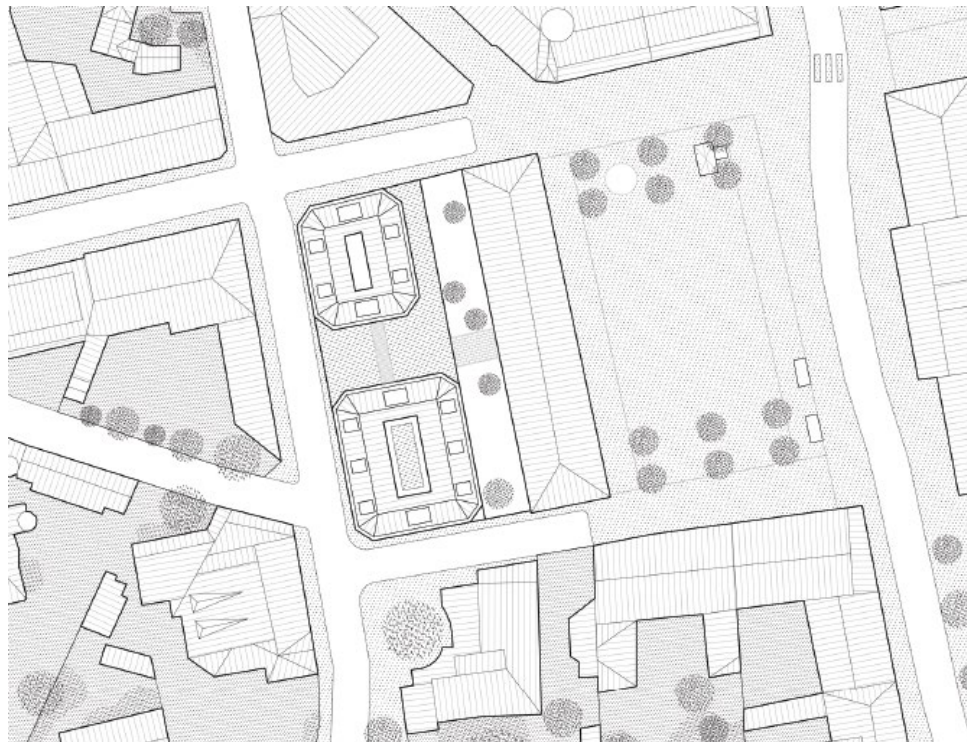
Bild på tillbyggnad som förbinder Delfinpalatset med 1970-talsbyggnaden.



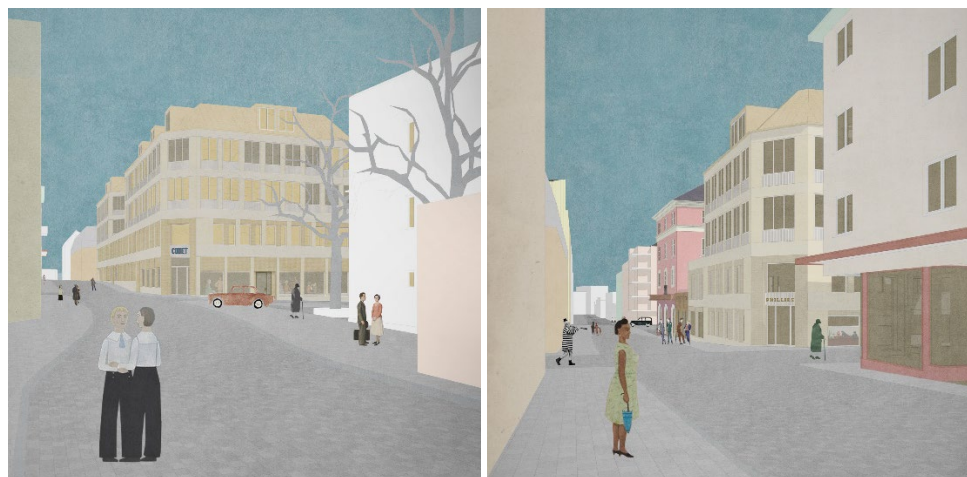
Bild på delar av den befintliga terrassen inom kvarteret.

Ny bebyggelse

Detaljplanen innebär att den befintliga kontor- och centrumbyggnaden kan byggas på med två nya byggnader, en byggnad i respektive hörn. En viktig målsättning vid placeringen av bebyggelsen har varit att den ska bidra till en tät och varierad upplevelse från gatan, en god boendemiljö inom kvarteret och en god anpassning till Delfinpalatset som fortsättningsvis kommer att bevaras och framhävas.



Delfinen 2 kan byggas på med två byggnader i fastighetens västra del, Jägnefält Milton.



En illustration på hur de nya påbyggnaderna skulle kunna se ut, Jägnefält Milton. Vy från Klostergatan till vänster och från Nygatan till höger.

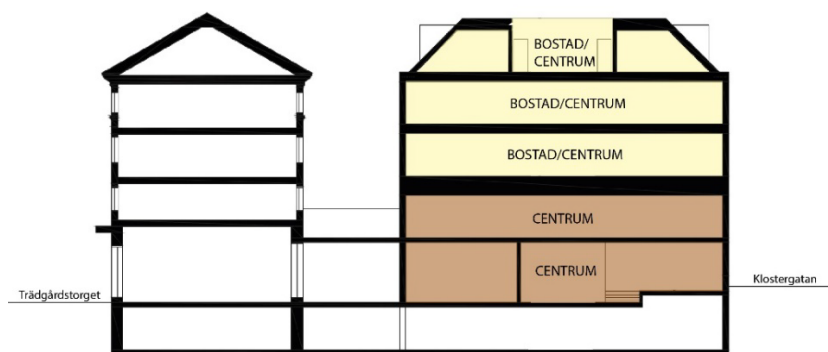
Detaljplanen innebär att byggnaden kan bli sammanlagt fyra våningar med vind vilket motsvarar den skala som finns på platsen idag. Detaljplanen reglerar en totalhöjd på 68,5 meter över nollplanet. Mellan de två påbyggnaderna skapas en ytterligare terrass. Gårdsbjälklagets ovansida regleras till 58 meter över nollplanet vilket motsvarar byggnadens nuvarande taknivå.



Fasad mot Klostergatan i väst, Jägnefält Milton. Höjder anges i meter över nollplanet.

Nya bostäder och centrumfunktioner

Detaljplanen utökar den västra delen av kvarterets användningsområde från handel till bostäder och centrumfunktioner vilket skapar goda förutsättningar för att kvarteret ska kunna utvecklas med ett blandat innehåll och funktioner som är vanliga i ett centralt läge. För att skapa en attraktiv och upplevelserik gatumiljö ska centrumfunktioner prioriteras i byggnadens två nedre våningsplan. Bostadsändamål och centrumändamål tillåts inom de påbyggnader som planeras. I detaljplanen regleras bostadsändamålet från 57 meter ovan nollplanet vilket motsvarar byggnadens tredje plan och uppåt.



Principiell sektion som redovisar de nya byggnadernas möjliga användningsområde. Jägnefält Milton.

Sammanlagt ger detaljplanen möjlighet att tillskapa ytterligare 2050 kvm BTA för bostäder och centrumfunktioner i kvarterets västra del. Om samtliga ytor utnyttjas för bostäder beräknas ett tillskott på ca 50 nya lägenheter vara möjligt räknat på varierande bostadsstorlekar mellan 25 till 60 kvm.

Utformning av den nya bebyggelsen

Den nya bebyggelsens proportioner har bedömts vara viktiga för att uppnå en god utformning till kvarterets omgivning.

För att knyta an till innerstadens skala och karaktär ska den befintliga byggnaden och de två nya byggnaderna utformas så att den nya byggnaden får en framhävd sockel och ett tydligt definierat tak. På bilderna nedan ges exempel från omgivningen. Mot Klostergatan kan byggnadernas två första våningsplan med fördel utformas som en sockelvåning.

Den nya bebyggelsens takfotshöjd har bedömts ha stor betydelse för att uppnå en god anpassning till omgivningen samt för att bevara Delfinpalatsets hierarkiska ställning i det offentliga rummet. Den nya bebyggelsens takfotshöjd regleras till maximalt 64,5 meter över nollplanet vilket är i nivå med Delfinpalatset och övrig bebyggelsens takfotshöjd i omgivningen.



Fasadritning mot Nygatan i norr. Ritningens höjder anges i meter över nollplanet, Jägnefält Milton.



Fasadritning mot Stora Bastugatan i söder. Ritningens höjder anges i meter över nollplanet, Jägnefält Milton.

För att säkerställa att takets utformning inte påverkar upplevelsen av byggnadens höjd från gatan regleras största tillåtna takvinkel till 45 grader. Eftersom vindsplanet ska inredas med bostäder avser kravet på lutning inte byggnadens takkupor. För att de planerade takkuporna på liknande sätt inte ska påverka upplevelsen av byggnadens höjd får takkupor uppta maximalt 30 % av takets längd.

Med hänsyn till bland annat gårdsmiljö, insyn och brandsäkerhet tillåts balkonger inte vara utkragande, varken mot gata eller innergård.

Placering och utformning av entréer

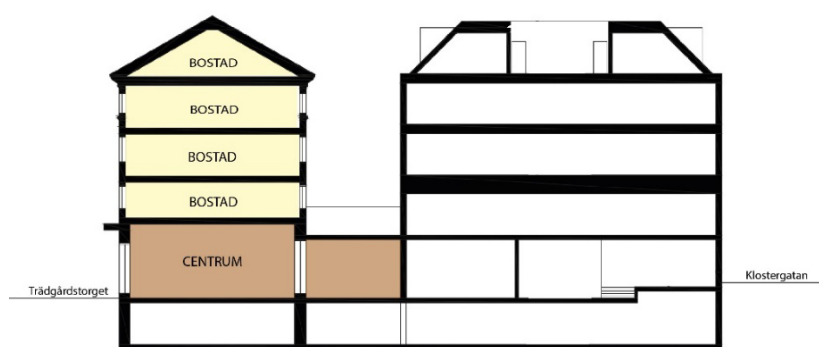
Entrédörrar, portar och ramper ska placeras och utformas så att de inte slår ut över allmän plats. För att skapa attraktiva gaturum och levande fasader ska kvarterets huvudentréer placeras mot kvarterets gator och torg. Bostädernas entréer ska även utformas med utrymme för postboxar.

Kvarterets fasad längs med Nygatan har bedömts vara särskilt viktig för upplevelsen av innerstadsmiljön och bör prioriteras för entréer till byggnadens centrumfunktioner. Utformningen av samtliga entréer är dock viktiga för upplevelsen av ett levande gaturum. Huvudentréer mot Klostergatan och Stora Badstugatan bör utformas så att de betonas i byggnadens fasad.

Utveckling av Delfinpalatset

Detaljplanen innebär att Delfinpalatset fortsättningsvis kan innehålla de funktioner som finns i byggnaden idag och att byggnadens vindsvåning kommer att kunna inredas med bostäder.

Detaljplanen utökar byggnadens användningsområde från handel till centrumfunktioner i byggnadens bottenvåning. Från byggnadens andra våning och uppåt ändras byggnadens ändamål från handel till bostäder i syfte att bevara byggnadens utformning. Sammantaget finns möjlighet att inrymma ytterligare 454 kvm BTA bostäder vilket beräknas kunna inrymma ytterligare fem lägenheter, beräknat på bostadsstorlekar mellan ca 30-50 kvm.



Sektion som redovisar Delfinpalatsets möjliga användningsområde, illustrerad av Jägnefält-Milton.

Utformning vid inredning av Delfinpalatsets vindsvåning

För att säkerställa att byggnadens exteriör inte förvanskas vid inredning av vindsvåningen regleras utformningen av takkupor och takfönster. Den antikvariska förundersökningen från 2017 belyser vikten av att takkupor och takfönster placeras med hänsyn till byggnadens exteriör och symmetri.

Detaljplanen tillåter inga nya takkupor. Befintliga takkupor får däremot kompletteras med fler fönster under förutsättning att de utformas likt de fönster som sitter i takkuporna idag. För att uppnå en god utformning bör karmar, bågar, poster och spröjs utföras med en vit kulör. Fönster bör även utformas med mittpost och spröjs.



Möjlig förändring av Delfinpalatsets västra takfall, Jägnefält Milton.



Delfinpalatsets nuvarande utformning av takkupor.

Detaljplanen tillåter att takfönster placeras på taket mot söder, väster och norr. Byggnaden ska bevaras i sin utformning mot Trädgårdstorget då Delfinpalatsets entréfasad har bedömts vara en viktig del av närvaron i torgmiljön och därmed känslig för förändringar. För att uppnå en god utformning ska takfönster utformas diskret. Fönsterbågar och fönsterkarmar bör utföras med en svart kulör.



Möjlig förändring av Delfinpalatsets västra takfall, Jägnefält Milton.

Den antikvariska förundersökningen har bedömt att interiöra förändringar har betydelse för byggnadens kulturmiljövärde. De planerade lägenheterna bör ta hänsyn till befintliga väggar i så stor utsträckning som möjligt. Det bedöms även positivt om vindsförråd, befintlig takkonstruktion, innerfönster till befintlig toalett och nuvarande dörrar kan bevaras eller om möjligt återanvändas.

Omfattning av lovplikten

Detaljplanen innebär en utökad bygglovsplikt i syfte att säkerställa att Delfinpalatsets kulturmiljövärden tillvaratas vid framtida ändring och underhåll. Bygglov krävs för underhåll av tak,

skorstenar, fönster, fasader, balkongdörrar och skärmtak. Drift liksom åtgärder till följd av oförutsedda eller återkommande skador på byggnaden är inte tänkt att ingå av den utökade bygglovsplikten.

Tillgänglighet

Kvarteret har goda möjligheter att uppnå tillgänglighetskraven. Det finns möjlighet att tillskapa tillgänglighetsanpassade parkeringsplatser i kvarterets parkeringsgarage, dit samtliga bostäder kan nås via hiss. Entréer mot gatan kan utföras tillgänglighetsanpassade, i den västra delen av kvarteret finns dock höjdskillnader som man behöver ta hänsyn till vid placering och utformning av nya entréer.

Natur- och parkmiljö

Park, lek och aktivitet

Inom kvarteret finns en befintlig terrass på ca 370 kvm. I nära anslutning finns även parker och torg som är viktiga platser för utevistelse för boende i innerstaden.

I samband med de två nya påbyggnaderna i den västra delen av kvarteret finns möjlighet att anordna en gårdsmiljö på upp till 300 kvm på kvarterets tredje plan. Den nya terrassen är ett viktigt komplement till den befintliga terrassen då de två terrasserna erbjuder sol respektive skugga vid olika tidpunkter.



Möjlig utformning av kvarterets innergårdar, Jägnefält Milton.

För att möjliggöra dagvattenhanteringen inom fastigheten så kan det bli nödvändigt att integrera fördröjning i gårdsmiljön. Enligt ovanstående förslag anläggs ett sedumtak med golv och spångar för vistelseytor ovanpå. På det översta våningsplanet i respektive påbyggnad finns även möjlighet att tillskapa två mindre gårdar, omkring 25 respektive 65 kvm. Det är även möjligt att anlägga sedumtak på de två nya påbyggnaderna och anordna en större vistelseyta inom den nya terrassen.

Mark och geoteknik

Markens nivå är som högst i kvarterets nordvästra del, vid korsningen Nygatan – Klostergatan, och sluttar ned mot Trädgårdstorget i öster och Klostergatan i söder. Markens nivå är som lägst i kvarterets sydöstra del, där Stora Badstugatan möter Trädgårdstorget.

Kulturmiljö och arkeologi

Kulturmiljö

Delfinpalatset är en särskilt värdefull byggnad som omfattas av förvanskningsskyddet enligt 8 kap 13 § PBL. Byggnaden är tidstypiskt och karaktäristiskt utformad i nyklassicistisk stil och är stadsbyggnadsmässigt och arkitektoniskt gestaltad med utgångspunkt från torgets rektangulära stadsrum som skapades vid samma tid. Den kulturmiljöutredning som tagits fram under 2019 bedömer att byggnaden är en viktig symbolbyggnad i Linköping och att byggnaden är en av de yppersta representanterna för 1920-talsklassicism i Linköping. Byggnaden bedöms även ha en viktig koppling till torget som långvarig handels- och mötesplats i staden samt till 1800-talets koncept med ett centralpalats.



Delfinpalatsets huvudfasad mot Trädgårdstorget.

Kulturhistoriskt värdefulla siktninjer

Kulturmiljöutredningen har analyserat platsens känslighet och tålighet avseende förändringar med anledning av platsens kulturmiljövärde. Vyerna från Nygatan och från S:t Larsgatan, röda i bilden nedan, har bedömts vara särskilt känsliga för förändringar. Detaljplanen bevarar dessa siktninjer genom att anpassa den nya bebyggelsens höjd så att byggnaderna inte blir synliga över Delfinpalatset.



Känsliga vyer enligt den Kulturmiljöutredning som tagits fram. De känsligaste vyerna är markerade med rött och innebär att du står vid punkten och tittar mot Delfinpalatset.

Skydd av Delfinpalatset

Detaljplanen skyddar Delfinpalatset från rivning och förvanskning i syfte att bevara byggnadens stomme, autenticitet och kulturmiljövärde enligt 8 kap 13 § PBL.

Detaljplanen innebär att byggnadens exteriöra detaljer ska bevaras och underhållas i fråga om utformning, material och färgsättning. Skyddet gäller för hela byggnaden med undantag för byggnadens sockelvåning, eftersom denna del av byggnaden har genomgått stora förändringar sedan byggnaden uppfördes år 1927. I sockelvåningen som undantas skyddet bedöms även skärmtaket ovanför sockeln ingå.



Del av Delfinpalatsets fasad mot Trädgårdstorget.



Del av Delfinpalatsets fasad mot innergården.

För att säkerställa att byggnadens dekorativa detaljer bevaras får ornament inte ändras eller tas bort. Skyddet avser byggnadens takfot, det putsade fasadbandet mellan tredje och fjärde våningen, takgesimsen, fönsteromfattningar, smiden på balkonger och skorstenarna med dess detaljer.

Byggnadens fyra trapphus är viktiga för husets karaktär. Trapphusen ska bevaras och underhållas då de har bedömts vara viktiga för husets karaktär. Trapphusen får inte förvanskas i fråga om utformning, material och färgsättning. Skyddet gäller våningen en trappa upp (paradvåning) till vind och avser trapphusens vilplan, trappsteg, handledare, räcke, fotlist och speglade lägenhetsdörrar med tillhörande fönster.



Bilderna visar trapphusens utformning. Bilden till vänster visar en typisk balkongdörr i trapphusen. Bilden i mitten visar lägenhetsdörr och tillhörande fönster som är värdebärande.

Varsamhet vid ändring av Delfinpalatsets sockelvåning

Under 1970-talet gjordes stora förändringar av byggnadens sockelvåning. För att möjliggöra ändringar i fasaden, som i sin tur kan stärka byggnadens kulturmiljövärde, så undantas sockelvåningen från förvanskningsskyddet. För att bevara kvarstående värden och karaktärsdrag är det viktigt att sockelvåningen hanteras varsamt och att hänsyn tas till 1920-talets tidstypiska tankar om proportioner, symmetri och upprepning av likartade element.

Vid ändring av sockelvåningens fasad ska sockelvåningens arkadstruktur och löpande balkongplattform bevaras.



Illustration för vad som ingår i byggnadens arkadstruktur.

För att säkerställa att ändringar av sockelvåningen inte innebär en förvanskning av hela byggnaden så är det även viktigt att ändringarna anpassas till byggnaden 1920-talskaraktär i fråga om utformning, material och färgsättning. En viktig målbild är det utseende som byggnaden hade när den uppfördes år 1927. Sockelvåningen var tidigare utformad med en putsad fasad med grövre putsfält och släta arkadmotiv kring välvda, stora fönster med markerade omfattningar. Byggnadens portar var i trä och längs fasaden gick en löpande balkong med smidesräcke. Byggnadens originalfasad finns troligen under sockelvåningens röda granitsten och kan till viss del synas på byggnadens södra gavel idag.



Delfinpalatsets utseende vid byggnadens uppförande år 1927.



Detaljerad bild på Delfinpalatsets ursprungliga utseende mot Nygatan, 1927.



Visionsbild för sockelvåningens restaurering, Jägnefält Milton.



En jämförelse av Delfinpalatset och ursprunglig ritning av Delfinpalatset.

Arkeologi

Planområdet ligger inom ett fornlämningsområde som omfattar en stor del av Linköpings innerstad. Fornlämningen är ett medeltida kulturlager, RAÄ Linköping nr 153:1. Hela fastigheten är bebyggd sedan tidigare vilket sannolikt innebär att möjliga fornlämningar inom fastigheten har tagits bort.

Offentlig och kommersiell service

Fastigheten ligger mitt i innerstaden med närhet till ett brett utbud av handel och annan service. Detaljplanen ger möjlighet för ett bredare utbud inom innerstaden genom att detaljplanens användning ändras från handel till centrum och tillåter centrumfunktioner i större utsträckning.

Kvarteret bedöms kunna innehålla minst ca 3200 kvm BTA för centrumfunktioner. Inom den västra delen av fastigheten kan ytterligare ca 2050 kvm BTA användas för centrum. Denna del kan dock helt eller delvis användas för bostadsändamål.

Sociala aspekter

Barnperspektivet

Detaljplanen möjliggör ytterligare ytor för utevistelse inom kvarteret så att mindre funktioner för barns och ungas lek och utevistelse skulle kunna anordnas. Parker med möjlighet för lek och utevistelse finns även i stadens närbelägna parker, bland annat Trädgårdsföreningen. Vid förtätning är det viktigt att tänka på trafiksäkerheten och barns möjligheter att röra sig tryggt och fritt i staden.

Trygghet

En utveckling av fastigheten förväntas öka tryggheten i omgivningen. Ytterligare verksamheter och bostäder bedöms bidra till en mer ombonad och befolkad gatumiljö. Genom att placera lokaler och bostadsentréer i byggnadens bottenvåning skapas en medveten ljussättning och gatumiljön kan på så sätt förväntas bli mer attraktiv, tillgänglig och trygg. En högre koncentration av funktioner kan även verka brottsförebyggande. Fler verksamheter och bostäder möjliggör för att människor rör sig runt kvarteret under dygnets alla timmar i högre utsträckning. En högre aktivitet ökar även den sociala kontrollen genom att fler personer kommer att kunna iakttä vad som händer i sin omgivning.

Jämställdhet och mångfald

Fastighetens innerstadsläge med närhet till många viktiga funktioner såsom service och kollektivtrafik underlättar för att de som är verksamma/boende ska ha goda förutsättningar att få ihop ett fungerande vardagsliv. Den nya bebyggelsen förväntas öka tryggheten och följaktligen öka möjligheterna att uppnå ett jämställt samhälle.

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

Kvarteret har en tydlig gatustruktur med bebyggelse i fastighetsgräns. Fastigheten angränsar till Klostergatan i väster, Stora Badstugatan i söder, Trädgårdstorget i öster och Nygatan i norr. Möjligheterna att köra i området är begränsade då delar av Klostergatan är enkelriktad i södergående riktning. Biltrafik är begränsad inom detaljplaneområdet.

Kvarterets garagedfart nås från Stora Badstugatan via Klostergatan. Eftersom det finns en begränsad framkomlighet i området kommer leveransfordon även fortsättningsvis att ske via Stora Badstugatan.

Ett mindre område av allmän plats i anslutning till befintlig infart till fastigheten Dryckeshornet 9 ändras till kvartersmark, vilket möjliggör att grinden in till fastighetens gård kan flyttas med målsättning att skapa förutsättningar för ökad trygghet på platsen. Planläggningen möjliggör att befintlig grind kan flyttas ut mot Stora Badstugatan jämfört med hur den står idag.

För större leveransfordon kommer en tidsbegränsad lastzon att anordnas på Klostergatan, kombinerat med de tillgänglighetsanpassade parkeringsplatserna som finns på platsen idag.



Angöring för bilar och leveranser (blå streckad linje). Röd streckad linje visar angöring för sopbilar.

Utfartsförbud kommer fortsättningsvis att gälla för hela fastigheten med undantag för kvarterets infart för parkering.

En marginell trafikökning kan förväntas till följd av utbyggnaden av kvarteret eftersom utbyggnaden avser bostäder och kontor. Det finns ett begränsat antal bilparkeringsplatser i byggnadens parkeringsgarage och sophämtningen bedöms ske högst en ytterligare gång per vecka. Om centrumändamål byggs ut i högre grad än exploatörens förslag kan trafiken till innerstaden generellt sett förväntas öka. Med hänsyn till fastighetens storlek och dess begränsade parkerings- och trafikförutsättningar bedöms större, trafikintensiva verksamheter inte bli aktuella. Framtaget trafikplan bedömer att antalet varuleveranser kan bli ytterligare omkring 7 per dygn på vardagar.

Gång- och cykeltrafik

Stora delar av kvarterets närmiljö är anpassad till förmån för gång- och cykeltrafik. Aktuell del av Nygatan är ett av stadens huvudsakliga handelsstråk och för den del av gatan som går utanför kvarteret tillåts endast gång- och cykeltrafik. För Trädgårdstorget, öster om kvarteret, medges endast gångtrafik. Klostergatan är ett viktigt cykelstråk. Klostergatan och Stora Badstugatan är utformade med trottoarer.

Kommunen har en intention om att höja standarden för Klostergatan och Stora Badstugatan. Gatornas karaktär behöver ändras för ett rikare stadsliv som prioriterar gående och cyklister enligt trafikplan. Möbleringszonen är tänkt att användas för sittplatser och cykelparkeringar. På Klostergatan kommer möbleringszonen även att innehålla tillgänglighetsanpassad parkering kombinerat med en tidsbegränsad

uppställningsplats för lastning.



Utformning av gågatan på Nygatan, norr om kvarteret.

Fastighetens sydvästra hörn, vid korsningen Stora Badstugatan – Klostergatan, har identifierats som ett bra läge för service och handel kopplat till mobilitet.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i direkt anslutning till stadens kollektivtrafik. De flesta stomlinjebussar och lokalbussar passerar på S:t Larsgatan vid Trädgårdstorget och vid Köpmansgränd på Drottninggatan. I framtiden planeras ett kollektivtrafikstråk med stombussar, alternativt spårvagnar, på S:t Larsgatan som ska gå vidare till de södra stadsdelarna. Detaljplanens genomförande medför inga ändringar i kollektivtrafiksystemet.

Parkering och angöring

Bil- och cykelparkering sker i fastighetens underjordiska garage som angörs Stora Badstugatan, i mitten av fastighetens södra sida. Idag finns 34 bilparkeringsplatser och 20 cykelplatser i källarvåningen. Antalet platser behöver utökas i samband med utbyggnaden av fastigheten och avses primärt lösas i byggnadens garage.

Den nya bebyggelsen medför ett ökat behov av parkeringsplatser både för cyklar och bilar. Parkeringsbehovet har beräknats i en separat parkeringsutredning, daterad 2023-03-10, och utgår ifrån två alternativ. Bostadsalternativ A baseras på en utbyggnad av bostäder (2635 kvm BTA) och ger ett parkeringsbehov på 165 cykelplatser och 37 bilplatser, inklusive behovet för gällande markanvändning. Alternativ B baseras på en utbyggnad med kontor och bostäder (850 BTA kontor och 1785 kvm BTA bostäder) och innebär ett parkeringsbehov på 134 cyklar och 38 bilar, inklusive behovet för gällande markanvändning.

Friköp av bilparkering kan bli aktuellt, hur många platser det faktiskt kommer att handla om är beroende på vad utbyggnaden avslutningsvis kommer att innehålla. Enligt framtagen parkeringsberäkning kan det handla om upp till tre bilparkeringsplatser.

Eftersom all kvartersmark inom Delfinen 2 är bebyggd ska behovet av tillgänglighetsanpassade parkeringsplatser och behovet av cykelparkeringar utomhus lösas i parkeringsgaraget. Av samma skäl behöver ett undantag ske för besöksplatser till de verksamheter som finns inom fastigheterna, både tillgänglighetsanpassad bilparkering och cykelparkering för besökande. Besöksparkering för cykel kopplade till fastighetens centrumfunktioner är undantagen, bakgrunden till detta är att kommunen saknar en övergripande strategi för hur denna typ av cykelparkeringar ska lösas på ett hållbart sätt.

Miljö- och riskfaktorer

En samlad bedömning av den inverkan som detaljplanens genomförande bedöms medföra på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra naturresurser har gjorts under rubriken *Undersökning om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan*. Undersökningen har resulterat i att ingen utförlig miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram, men en kortare beskrivning och bedömning av nedanstående miljöaspekter har bedömts behövas.

Buller

Delfinpalatsets framsida är den fasad som är störst påverkad av trafikbuller. Det trafikbuller-pm som tagits fram av Soundcon 2021-05-21 bedömer att bostäderna inte överskrider riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Byggnaden ligger på ca 30-40 meter från Sankt Larsgatan. Resterande gator uppnår låga trafikmängder på omgivande gator. De uteplatser som anordnas på kvarterets innergård uppfyller riktvärdet.



Kommunens översiktliga bullerkartering.

Brand

Ett brandtekniskt utlåtande av Brandprojektering i Linköping AB säkerställer att det inte finns behov av några tillkommande krav på byggnader än de som redovisas i gällande lagstiftning.

Räddningstjänsten har gjort bedömningen att Delfinpalatsets vindsvåning har begränsade möjligheter till alternativ utrymningsväg via Räddningstjänstens stegutrustning vid händelse av brand.

Vindslägenheterna ligger svåråtkomligt inom kvarteret och har till följd av detaljplanen begränsade möjligheter att anordna takkupor och genomföra förändringar i byggnadens trapphus.

Räddningstjänsten bedömer att en möjlig lösning är att ansluta samtliga lägenheter till en brandtekniskt avskild korridor som ansluter till två eller flera av varandra oberoende trapphus.

Förutsättningarna för utrymning behöver utredas av en brandkonsult och säkerställas med byggnadstekniskt brandskydd i bygglovsskedet.

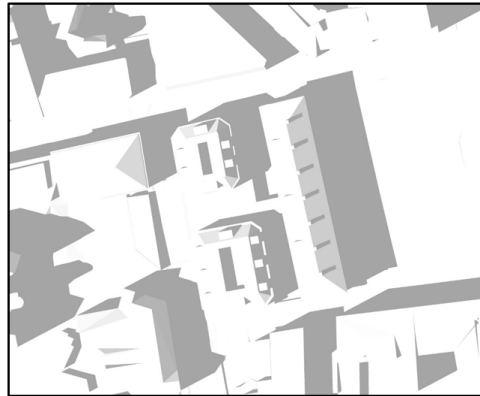
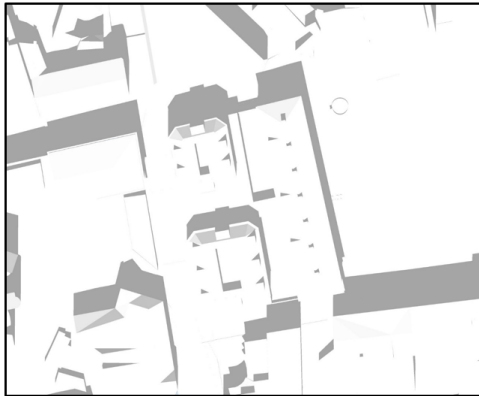
Luft

Stora Badstugatan, Klostergatan och Nygatan har en låg andel trafik, och i vissa delar tillåts endast gång- och cykeltrafik. På S:t Larsgatan, på andra sidan Trädgårdstorget, stannar en stor del av stadens kollektivtrafik. En mätning av luftkvaliteten har gjorts för S:t Larsgatan för sträckan mellan Vasavägen och Kungsgatan. Där bedömdes nivåerna inte överskrida miljökvalitetsnormerna för luft.

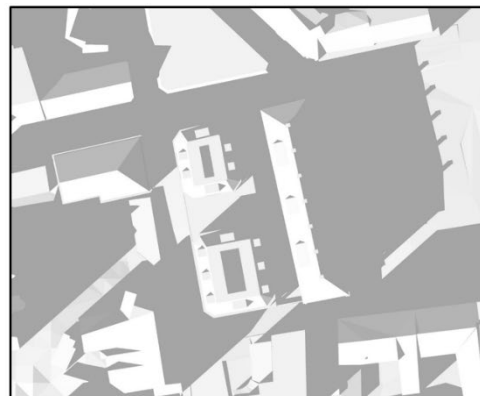
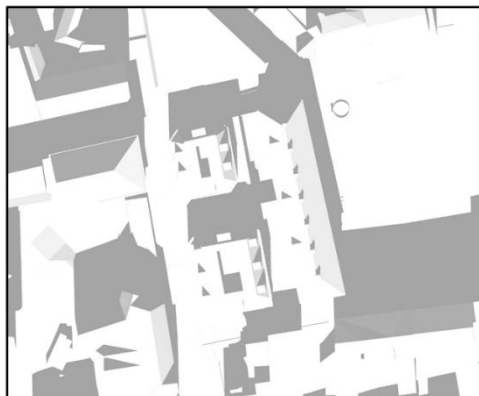
Med tanke på tidigare mätning, torgets storlek och projektets innebörd bedöms luftkvaliteten inte vara problematisk. Förändringen av bebyggelsen avser den västra delen av kvarteret som omges av gator med låga trafikmängder. För Delfinpalatset, som vetter mot Trädgårdstorget och S:t Larsgatan, tillåts endast inredning av vind utöver byggnadens nuvarande användning. För vindslägenheterna får fönster inte placeras mot torget med hänsyn till byggnadens kulturmiljövärde.

Sol

De planerade påbyggnaderna innebär förändringar på kvarterets nuvarande solförhållanden. Delar av Delfinpalatsets västra fasad kommer att skuggas en timme tidigare på sommaren och våren. Detta gäller även för den gemensamma uteplatsen som finns på innergården. Eftersom den nya terrassen som kommer att skapas på den västra delen av kvarteret har eftermiddagssol blir denna gård ett viktigt komplement till den befintliga terrassen.



Sommarsolstånd kl. 12.00 respektive 15.00



Vårsolstånd kl. 12.00 respektive 15.00

Klimatanpassning

Detaljplanens markanvändning ändras inte väsentligt med hänsyn till att fastigheten redan är bebyggd. Det dagvatten-pm som har tagits fram säkerställer att det går att anordna så att förändringen inte innebär ökade flöden eller föroreningar på recipienten.

Eventuellt kommer delar av takytorna bli växtbeklädda. Förutsatt att de utformas och förvaltas på rätt sätt kan växtbeklädda tak ge positiva effekter i form av ökad biologisk mångfald samt i viss omfattning

bidra till ett bibehållet dagvattenflöde trots ett framtida klimat med mer nederbörd. Planen ställer inte krav på växtb eklädda tak, det är därmed svårt att säga något om den eventuella totala effekten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten Delfinen 2 är ansluten till det allmänna ledningssystemet för spillvatten, dricksvatten och dagvatten via befintliga förbindelsepunkter i anslutning till fastighetsgräns vid husets norra gavel mot Nygatan.

Dagvatten

Rent juridiskt är ansvaret för dagvattenhanteringen uppdelad på fastighetsägaren, VA-huvudmannen och kommunen. Ansvarsfördelningen är komplicerad där alla olika aktörers handlande påverkar dagvattenavrinningen. Ingen aktör har egen rådighet över hela dagvattenfrågan och det är därför nödvändigt att alla aktörer hjälps åt med åtgärder. Detta krävs dels för att hålla nere mängden dagvatten och mängden föroreningar och dels för att möjliggöra förtätningar och anslutning till redan befintlig infrastruktur.

Eftersom lagstiftningen avseende dagvatten är vag och otydlig har kommunen tagit fram en vägledning för kvartersmark (2021). Vägledningen tydliggör hur kommunen ser på ansvarsfrågan avseende dagvatten från kvartersmark där marken omfattas av kommunalt verksamhetsområde för allmänt dagvatten. Syftet med vägledningen är att säkerställa en långsiktigt hållbar dagvattenhantering, att den upprätthålls övertid och att miljö kvalitetsnormerna i kommunens sjöar och vattendrag inte överskrids. För att uppnå detta är kommunens målsättning att få kvartersmarken att fördröja regnets första 10 mm (reducerad area) innan förbindelsepunkten till det allmänna dagvattenledningsnätet.

Kommunen har dock inte någon långsiktig rådighet över åtgärder inom kvartersmarken och de kan därför inte räknas in i det ansvar som gäller för kommunen och VA-huvudmannen enligt lag (2006:412) om allmänna vattentjänster och inte heller för att uppnå miljö kvalitetsnormer i sjöar och vattendrag (vattenförekomster).

Dagvattenutredningen som tas fram i detaljplanen föreslår dagvattenåtgärder som är lämpliga att genomföras av fastighetsägaren/ byggherren inne på kvartersmarken. Genomförandet av dessa föreslagna eller alternativa liknande dagvattenåtgärder bidrar till en för staden hållbar dagvattenhantering och underlättar även planens genomförande.

Fastigheten har en upprättad förbindelsepunkt till det allmänna dagvattenledningssystemet mot Nygatan. Ledningen är från år 1960 och är dimensionerad efter de kriterier som fanns då. Tekniska verken har gjort bedömningen att det i nuläget inte finns någon överkapacitet i dagvattensystemet. Stångån (som är en vattenförekomst med ID SE647314-149409) är recipient (mottagare av vattnet) för utredningsområdet och utgående dagvattenledningar leder idag vattnet direkt till Stångån.

Tekniska verken som VA-huvudman samt Linköpings kommun ansvarar för omhändertagandet av dagvatten genom anläggande och drift av föreslagna dagvattenlösningar som förläggs inom allmän platsmark.

Ett dagvatten-pm har tagits fram av Aurum fastighetsutveckling AB 2020-01-14 för den västra delen av fastigheten. I dagsläget skapas en viss fördröjning av dagvattnet genom en grusbädd på taket. Regnvattnet fördelas sedan till en takbrunn i respektive hörn på takets östra sida, via invändiga stuprör ner till källarvåningen och genom ledningar vidare till kommunens ledningsnät.

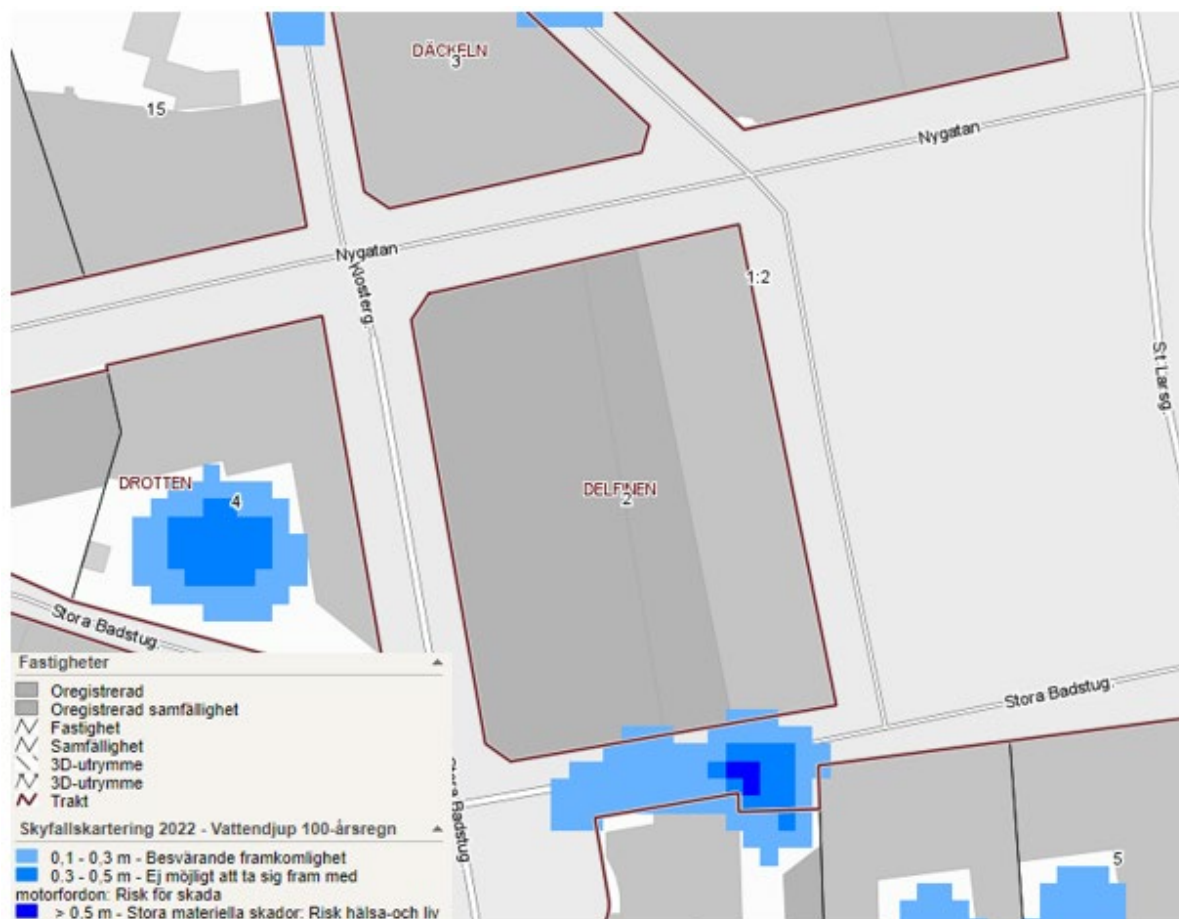
Behovet av att omhänderta och rena dagvattnet bedöms inte förändras till följd av den nya bebyggelsen. För att ersätta grusbäddens funktion behöver minst 14 % av den västra delen av kvarteret bestå av tunna, extensiva, växtb eklädda tak. De genomsläppliga ytorna bedöms kunna anordnas genom sedumtak, makadambäddar eller annan teknisk lösning på befintligt bjälklag eller på de nya

byggnadernas tak. Om nedsänkta takterrasser anordnas på de nya byggnadernas takvåning finns möjlighet att anordna dränerande lager under terrassytan.

I parkeringsgaraget finns golvavlopp som är kopplade till kommunens spillvattenledningar. För våningsplan under tak ska golvbrunnar vara kopplade till spillvattenledningsnätet med en oljeavskiljare före anslutning till allmän spillvattenledning.

Skyfall

Detaljplanen medför ingen ökad skyfallsbelastning på omgivande bebyggelse eftersom andelen hårdgjord yta inte kommer öka. Kommunen bedömer att sannolikheten för översvämning inte är betydande för detaljplanen.



Bilden visar beräknade maximala översvämningsdjup vid 100-årsregn med klimatkfaktor 1.3. Planområdet är markerat med röd linje.

Fjärrvärme/fjärrkyla

Anslutningspunkt för fjärrvärme ligger vid husets norra gavel, mot Nygatan, och anslutningspunkt för fjärrkyla ligger i mitten av husets västra gavel, mot Klostergatan. Längs Nygatan finns markvärmeledningar nedlagda.

Den planerade utbyggnaden kräver troligen att fjärrvärmeanslutningen behöver förstärkas. Om tillkommande bebyggelse främst innehåller bostäder bedöms befintlig ledning för fjärrkyla troligen vara tillräcklig.

Befintliga ledningar inklusive ledningar för markvärme behöver beaktas i byggskedet i samband med placering av byggkranar och dylikt då ledningarna inte bedöms tåla allt för stora laster.

El

Elservisen kommer in på norra gaveln mot Nygatan/Tanneforsgatan. Ledningarna är två parallella 120 kvadrats kopparkablar av äldre modell. Tekniska verken bedömer att det finns en överkapacitet på 230A. Det går att säkra upp till 500A utan större åtgärder. För att få in upp till 750A som finns att tillgå i transformatorstationen behövs ytterligare en kabel, men då rekommenderas att allt kablage byts.

Tele och opto

Fastigheten är ansluten till fiber från kvarterets södra gavel. Ledningsnätet går till vårdcentralen, dock inte till några av de befintliga lägenheterna. Ett nytt fastighetsnät kommer att behövas oberoende tillbyggnation. Utsikt har gjort bedömningen att det är möjligt att lösa kapaciteten för tillkommande verksamheter och lägenheter som planeras.

Avfall

Sophämtning sker från Stora Badstugatan, i anslutning till garagedfarten. Sopskärp för de hushåll som finns i kvarteret finns i anslutning till nerfartsrampen. Butiker och kontor har egna soprum i källaren och ansvarar för att sopskärpen ställs upp vid garagedfarten inför planerade tömningar.

Sopmängderna kommer att öka till följd av att antalet funktioner ökar. Antalet sopmängder redovisas i ett separat pm. Tillräckligt utrymme för bostadsnära insamling kan anordnas i källarplanet eller i ett soprum i markplan. Fastighetsskötare och respektive verksamhet ska fortsatt ansvara för att köra upp skärpen till den yta där sophämtning sker. För att minska antalet trafikrörelser med sopsbilar kan sophämtning för Delfinen 2 och Dryckeshornet 9 med fördel ske samtidigt. För att möjliggöra sophämtning behöver sopsbil få möjlighet att backa in på fastigheten Dryckeshornet 9 för att kunna vända och köra vidare ut på Klostergatan, rättigheten kommer att tillgodoses genom nyttjanderätt mellan Dryckeshornet 9 och Delfinen 2. Överenskommelse ska vara tecknad mellan parterna innan detaljplanen antas.

Avvägningar och hänsyn till motstående intressen

Utbyggnaden skulle kunna påverka de kulturmiljövärden som finns i området. Detaljplanen har därför anpassats så att den nya bebyggelsens placering, höjd och volym passar in i den befintliga bebyggelsemiljön, inte påverkar riksintresset för Linköpings stadskärna på ett negativt sätt och så att Delfinpalatsets utformning och centrala roll på Trädgårdstorget bibehålls. Eftersom Delfinpalatset klassats med ett högt kulturhistoriskt värde har byggnaden även skyddats i detaljplanen.

Genomförande av detaljplanen

I detta kapitel redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som krävs för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandefrågorna har ingen självständig rättsverkan utan utgör en del av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Tidplan för detaljplanen

Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång som en följd av oförutsedda händelser.

Samråd	April – Maj 2021
Granskning	Kvartal 3 2023
Antagande	Kvartal 1 2024
Laga kraft	Tidigast kvartal 1 2024

Tidplan för detaljplanens genomförande

Genomförandet av detaljplanen börjar när detaljplanen vinner laga kraft. Kvartersmark planeras att byggas ut mellan åren 2025 och 2027. Efter genomförd byggnation inom kvartersmark planeras intilliggande allmän plats att iordningställas.

Genomförandetid

Planens genomförandetid ska vara fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för t.ex. förlorad byggrätt.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Allmän plats

Linköpings kommun är huvudman för allmänna platser inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för skötsel av dessa områden.

Markskötsel allmän plats

Detaljplanen innebär att kommunens driftansvar i stort är oförändrat, endast en mindre justering av allmän plats berörs i detaljplanen genom att ca 30 kvm i anslutning till Stora Badstugatan planläggs som kvartersmark.

Kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad och skötsel av kvartersmark.

Fastighetsägaren till Dryckeshornet 9 ansvarar för flytt av befintlig grind mot Stora Badstugatan. Grinden ska vara placerad inom kvartersmark, vid flytt av grinden till nytt läge krävs hänsyn till befintliga ledningar i marken.

Teknisk försörjning

Nätbolagen ansvarar för utbyggnad och skötsel av de allmänna ledningar som finns inom planområdet.

Avtal

Ramavtal

Ramavtal har tecknats mellan Linköpings kommun och Ågruppen Fastigheter AB som reglerar parternas åtaganden och kostnadsfördelning inom arbetet med detaljplanen och principerna för dess genomförande.

Inom det fortsatta detaljplanearbetet utreds behov av åtgärder inom allmän plats som beror på exploateringen i mer detalj. Inför antagande av detaljplanen kommer dessa kostnadsberäknas och finansiering av de slutliga åtgärderna kommer regleras i exploateringsavtalet som tecknas inför antagande av detaljplanen.

Exploateringsavtal

Mellan Linköpings kommun och ägaren till fastigheten Delfinen 2 (exploatören) ska ett exploateringsavtal tecknas innan detaljplanen antas. Exploateringsavtalen reglerar villkor och ansvar för detaljplanens genomförande samt parternas slutliga ekonomiska åtaganden. Villkor för exploateringsavtalet har framförhandlats inför granskningen av detaljplanen.

Exploatören (fastighetsägaren till Delfinen 2) ansvarar för genomförande inom kvartersmark. Kommunen kommer att utföra alla erforderliga anläggningar inom allmän plats. Detaljplanens genomförande innebär att kommunen behöver bygga om del av Klostergatan och del av Stora Badstugugatan 2 närmast Delfinen. Ombyggnationen ska anpassas till den standard som kommunen beslutat ska gälla för övriga delar av gatorna. Kommunen har inför granskningen av detaljplanen gjort bedömningen att åtgärderna är nödvändiga för genomförandet av detaljplanen samt att exploatören får nytta av åtgärderna.

Åtgärderna bedöms som nödvändiga för genomförande av detaljplanen och innebär också nytta för exploatören. Exploatören kommer, via exploateringsbidrag, att betala 50% av kommunens anläggnings- och administrationskostnader för ombyggnation av allmän plats inom Klostergatan och Stora Badstugatan i anslutning till planområdet.

Byggtrafik till och från kvartersmark ska ske så att störningarna minimeras. Kommunen upplåter inte allmän plats för exempelvis upplagsplats för schaktmassor eller som parkering under byggtiden.

Överenskommelse om fastighetsreglering

Fastighetsägaren till Dryckeshornet 9 och Linköpings kommun ska teckna ett avtal om markreglering rörande den del av Innerstaden 1:2 (kvartersmark) som ska överföras till Dryckeshornet 9.

Överenskommelse om servitut alternativt del i gemensamhetsanläggning

Inför detaljplanens antagande ska det finnas en överenskommelse tecknad, mellan ägarna till Delfinen 2 och Dryckeshornet 9, som säkerställer sopbilens vändmöjlighet inom Dryckeshornet 9.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsägare

Följande fastigheter ingår i detaljplaneområdet:

Delfinen 2	Ägs av Ågruppen Fastigheter AB
Innerstaden 1:2	Ägs av Linköping kommun

Fastighetsrättsliga konsekvenser

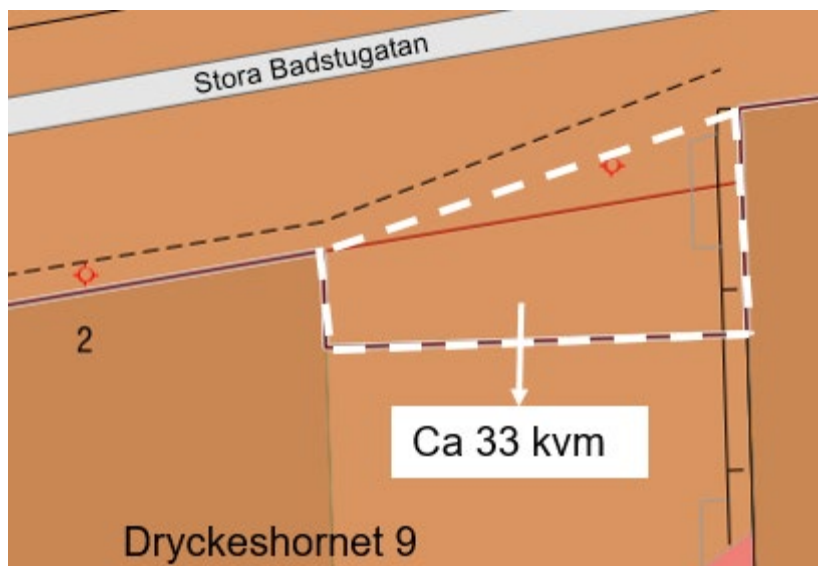
Delfinen 2 berörs inte av några officialrättigheter. Planens genomförande förutsätter att sopbilens värdmöjlighet inom Dryckeshornet 9 säkerställs genom nyttjanderätt.

Delfinen 2

Delfinen 2 berörs inte av några officialrättigheter. Planens genomförande förutsätter att sopbilens värdmöjlighet inom Dryckeshornet 9 säkerställs genom nyttjanderätt.

Den del av Innerstaden 1:2 som ingår i planområdet planläggs främst med ändamål GATA (allmän plats). Ett mindre område om drygt 33 m² av fastigheten planläggs som kvartersmark (prickmark - mark som inte får bebyggas), del av detta område planläggs även med reglering "u" (område som inte får bebyggas samt reserveras för allmänna underjordiska ledningar).

Området ska fastighetsregleras till Dryckeshornet 9. Inom markområdet finns idag en grind in till kvarteret Dryckeshornet. Platsen i anslutning till grinden upplevs idag som otrygg. För öka tryggheten på platsen är grinden tänkt att flyttas ut till ett läge närmare Stora Badstugatan. Inriktningen är att grinden placeras så att den följer de intilliggande byggnadernas fasader mot gatan och på så vis byggs nuvarande hörn bort, vid flytt av grinden behöver dock hänsyn tas till befintliga ledningar inom markområdet. Marköverlåtelsen kommer att regleras i överenskommelse om fastighetsreglering som kommer att tecknas mellan parterna inför detaljplanens antagande.



Området som är avgränsat med vit streckad linje planläggs som kvartersmark och ska regleras från Innerstaden 1:2 till Dryckeshornet 9.

Fastighetsbildning

Inför detaljplanens antagande ska överenskommelse om fastighetsbildning tecknas mellan Linköpings kommun och Lejonfastigheter AB för den del av Innerstaden 1:2 som planläggs som kvartersmark och som ska regleras till Dryckeshornet 9. Området är ca 33 m². Ytans användning är idag allmän plats gata och planläggs som kvartersmark (prickmark).

Bestämmelser om fastighetsindelning m.m.

För kvarteret Delfinen finns en gammal tomtindelning: ”Förslag till tomtindelning av Kvarteret Delfinen i Linköpings stad.” akt 0580K-45/69 fastställdes den 15 april 1969. Den låser fastighetsgränserna i kvarteret ungefär till de befintliga lägena.

Då en ny detaljplan vinner laga kraft upphävs automatiskt tomtindelningen inom planområdet. Tomtindelning finns inte med i den nya detaljplanen.

Servitut eller gemensamhetsanläggning

Servitut för vändning av sopbil inom Dryckeshornet 9

Vid hämtning av sopor från Delfinen 2 vänder sopbilen idag inom en del av Dryckeshornet 9 som angränsar till Stora Badstugatan. För att säkra att sopbilen även fortsättningsvis ska kunna vända enligt ovanstående är inriktningen att Delfinen 2 ska vara med i en gemensamhetsanläggning inom Dryckeshornet, alternativ lösning är att rättigheten säkras genom servitut. Överenskommelse som tryggar Delfinen 2's behov till Dryckeshornet 9 ska finnas upprättat mellan berörda fastighetsägare inför detaljplanens antagande.

Ledningsrätt

Befintliga ledningar inom den del av Innerstaden 1:2 som planläggs som kvartersmark

Inom markområdet finns idag ledningar för el samt opto. Ledningarna för el tillhör Tekniska verken i Linköping AB och optoledningen tillhör Utsikt bredband AB. Markområdet ägs av Linköpings kommun och är idag planlagd som allmän plats. Det finns idag ingen ledningsrätt för dessa ledningar då rättigheterna regleras i kommunövergripande ledningsavtal vilka tecknats mellan Linköpings kommun och Tekniska verken i Linköping AB respektive Utsikt Bredband AB.

Inom Dryckeshornet 9, som angränsar till planområdet, finns ledningsrätt 0580-10/9.1 (stark- och svagström). Inom del av det markområde som ska föras över till Dryckeshornet, från kommunens fastighet Innerstaden 1:2, vill Tekniska verken i Linköping AB att ledningsrätten förlängs. Området som är aktuellt för utökning av ledningsrätt planlägg som "u" (område som inte får bebyggas samt reserveras för allmänna underjordiska ledningar. Fastighetsägaren till Dryckeshornet 9 bekostar förlängningen av ledningsrätten.

Fastighetsägaren till Dryckeshornet 9 ansvarar såsom kommunalt bolag för att säkra att ekonomiska frågor för eventuell ledningsflytt som kan komma att krävas för att kunna placera grinden i nytt läge närmare Stora Badstugatan. Inriktningen är att hänsyn ska tas gällande befintliga ledningar vid flytt av grinden in till kvarteret Dryckeshornet.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnaderna för planen regleras i avtal mellan kommunen och exploatören, framtagande av detaljplanen bekostas av fastighetsägaren till Delfinen 2.

Anslutningsavgifter

Fastighetsägare/exploatör ska underrätta ledningsägare då anslutning av de allmänna ledningarna är aktuella. Nya anslutningar kommer att finansieras genom att anläggnings- och anslutningsavgifter tas ut enligt gällande taxa/prislista.

Bygglov, anmälan och planavgift

Avgift för bygglov och anmälan betalas enligt Linköpings kommuns taxa.

Ingen planavgift tas ut vid bygglov eftersom detaljplanens kostnader regleras mellan exploatör och kommun i avtal.

Kommunala investeringar och kostnader

Detaljplanens genomförande innebär att kommunen behöver bygga om och höja standarden på del av Klostergatan och Stora Badstugatan närmast Delfinen 2. Exploatören ska genom exploateringsbidrag ersätta 50% av kommunens faktiska kostnader för kommande ombyggnad av allmän plats inom del av Klostergatan och Stora Badstugatan. Resterande del av ombyggnadskostnaderna belastar kommunens investeringsbudget.

Exploatörens investeringar

Exploatören kommer att göra investeringar inom kvartersmark i form av nybyggnation inom Delfinen 2.

Exploatören ska bekosta del av ombyggnationen av allmän plats inom del av Klostergatan samt Stora Badstugatan i form av ett exploateringsbidrag. Ombyggnaden av allmän plats har kostnadsberäknats och ett exploateringsbidrag om 50% av den faktiska utbyggnadskostnaden ska bekostas av exploatören.

Annan ersättning

Skyddsbestämmelser och rivningsförbud i detaljplaner kan innebära att sådan inskränkning i möjligheten att använda fastigheten på avsett sätt ("betydande skada") ger fastighetsägaren rätt till ersättning. För att räknas som betydande skada bör inskränkningen överstiga en kvalifikationsgräns om 15 % av fastighetens värde för rivningsförbud eller 5 – 10 % för skyddsbestämmelser. För vissa skador görs dock ett så kallad toleransavdrag innan ersättningen beräknas.

Fastighetsbildning mm

Exploatören har kostnadsansvar för den fastighetsbildning som krävs för genomförandet av detaljplanen.

Ersättning för reglering av kvartersmark och allmän plats mellan Linköpings kommun och Lejonfastigheter AB hanteras i avtal om fastighetsreglering.

Ledningsåtgärder

Om befintliga ledningar på kvartersmark behöver flyttas för att möjliggöra planens genomförande står fastighetsägaren för anläggningskostnader.

Om omprövning behövs av befintliga ledningsrätter eller om en ny ledningsrätt ska bildas på grund av planarbetet ska ledningsrättsförrättningen bekostas av berörd fastighetsägare.

Tekniska frågor

Parkering

Parkeringsgarage

I dagsläget finns ett parkeringsgarage i källarplanet med 34 parkeringsplatser varav en av dessa är anpassad för rörelsehindrade. 12 st är uthyrda till/nyttjas av boende, 10 st för kontor, 1 st för handel och 11 st för företag utanför fastigheten.

Cykelparkering finns idag i två cykelrum med ytorna 17 respektive 15 m² inom fastighetens källarplan. I dessa rum finns det enligt parkeringsutredningen sammanlagt plats att parkera ca 35 st cyklar.

En dialog om parkeringsköp för bilparkering har inletts med det kommunala parkeringsbolaget, då bebyggelseförslag inte bedöms kunna rymma de parkeringsplatser som krävs enligt gällande parkeringsnorm. Enligt parkeringsutredningen som uppdaterats inför granskning kräver bostadsalternativ A störst yta för cykelparkering och bostadsalternativ B störst yta för bilparkering. Genom att kombinera dessa scenarier skapas största möjliga gemensamma totalbehov. Föreslagen lösning utgår från detta gemensamma totalbehov och tillskapar de 165 cykelplatser respektive 38 bilplatser i källarplanet som krävs för att täcka behovet. Behovet av cykel- och bilparkeringsplatser för alternativ A och B kan därmed lösas i källarplanet, inom fastigheten.

För alternativ B kan dock inte parkeringsbehovet utomhus för besökare till centrumfunktioner lösas inom fastigheten, utan besökare hänvisas till allmänna cykelparkeringar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Tekniska verken i Linköping AB är huvudman för det allmänna vatten-, avlopps- och dagvattennätet både inom detaljplanen och i omgivande områden.

Dagvatten

Linköpings kommun ansvarar för omhändertagande av dagvatten från allmän plats. Fastighetsägaren ansvarar för omhändertagande av dagvatten på kvartersmark.

Fjärrvärme

Tekniska verken i Linköping AB är huvudman för det allmänna fjärrvärmenätet och fjärrkyla, de svarar för drift fram till anvisade anslutningspunkter.

El

Tekniska verken i Linköping AB är huvudman för elnätet i omgivningen och svarar för drift fram till anvisad anslutningspunkt.

Tele

Enligt fiberleverantören Utsikt så finns fiber till fastigheten idag men den går inte till några av lägenheterna. Vårdcentralen som finns i fastigheten har fiberanslutning från Utsikt. Där det inte finns något befintligt fastighetsnät, kan Utsikt hjälpa till att dra det. I många fall kan det hända att det finns kanalisering som kan användas för att dra fibern i (exempelvis teleledningar, tomma rör som går till varje lägenhet).

Fastighetsägaren kan välja valfritt vem de vill ansluta till.
Ett nytt fastighetsnät kommer att behövas oavsett tillbyggnad.

Avfall

Tekniska verken i Linköping AB ansvarar för omhändertagande av avfall. För att kunna möjliggöra detta behöver sopbil köra fram en bit på Trädgårdstorget för att sedan backa in på fastigheten Dryckeshornet 9 för att köra vidare mot Klostergatan.

Tekniska utredningar

Dagvatten Delfinen 2, Aurum Fastighetsutveckling i Linköping AB 2020-01-14.

Brandtekniskt utlåtande av Brandprojektering i Linköping AB, daterat 2019-09-12.

Delfinen 2 - Fjärrvärme, VA, El, Fiber av Aurum Fastighetsutveckling i Linköping AB 2019-09-24.

Sophantering – Delfinen 2 av Aurum Fastighetsutveckling i Linköping AB 2020-01-14.

Undersökning om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan

Vad innebär betydande miljöpåverkan?

Enligt plan- och bygglagen och miljöbalken ska det till en detaljplan som bedöms medföra en *betydande miljöpåverkan* på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra resurser även genomföras en *strategisk miljöbedömning* genom att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). För varje detaljplan ska det därför göras en *undersökning* för att avgöra och ta ställning till om detaljplanen kan antas påverka så pass mycket att en strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram (enligt Plan- och bygglagen 4 kap 34 §).

Om detaljplanen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan räcker redovisningen av konsekvenser under rubrikerna *Detaljplanens innebörd* och *Miljö- och riskfaktorer*. Vad som avgör om en detaljplan har *betydande miljöpåverkan* eller inte styrs dels av lagstiftning (Miljöbedömningsförordningen SFS 2017:966 och Miljöbalkens 6 kap, 1998:808) och är dels en avvägning av de sammantagna inverkanse faktorerna samt lokala förutsättningar.

Denna detaljplans *Undersökning* redovisas nedan under rubrik *Slutsats och ställningstagande* som tagits fram med hjälp av en miljöchecklista. Observera att bedömningarna är preliminära och kan behöva omvärderas om ny kunskap tillförs detaljplanen.

Beslut om betydande miljöpåverkan tas i Samhällsbyggnadsnämnden samtidigt som beslut om detaljplanens granskning. Beslut om betydande miljöpåverkan tas också i Samhällsbyggnadsnämnden vid beslut om antagande.

Orientering

Planområdet omfattar ca 3700 kvm mark.

Detaljplanen föreslår en påbyggnad av befintlig byggnad, byggnaden byggs på med två volymer i ytterligare 2 ½ våning. Delfinpalatset, som är en kulturhistoriskt intressant byggnad, regleras med skydds- och förvanskingsbestämmelser i syfte att bevara och på sikt återställa byggnaden enligt byggnadens originalutförande.

Kvarteret föreslås användas för centrumändamål, kontor och bostadsändamål.

Slutsats och ställningstagande

Fastigheten är helt bebyggd och ligger på en centralt belägen fastighet intill Trädgårdstorget och Nygatan, som är viktiga offentliga platser i staden. I samband med att en ny detaljplan tas fram bedöms framförallt riksintresset för kulturmiljö och Delfinpalatsets och Trädgårdstorgets kulturmiljövärde och centrala roll i staden vara viktiga förutsättningar som riskerar att påverkas. Den nya bebyggelsen har anpassats till platsens kulturmiljövärden genom reglering av höjder och volymer samt införande av rivningsförbud och förvanskningsskydd för Delfinpalatset. Påverkan bedöms därför bli liten.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i Miljöbedömningsförordningen SFS 2017:966 och Miljöbalkens 6 kap). Motivet till ställningstagandet grundas på ovanstående beskrivning, den analys som redovisas i miljöchecklistan samt aktuellt underlagsmaterial, se rubrik Referenser.

Någon miljökonsekvensbeskrivning, enligt Plan- och bygglagen 4 kap 34 § behöver därför inte upprättas för ”Detaljplan för Delfinen 2 och del av Innerstaden 1:2”. Dock ska en begränsad beskrivning och bedömning av planens inverkan på miljön göras för kulturmiljön.

Miljöchecklista

Miljöchecklistan nedan utgör en grund i undersökningen om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Miljöchecklistan är ett underlag för en samlad bedömning av den effekt som detaljplanens genomförande bedöms medföra på miljön. Med miljöeffekter (enligt Miljöbalken 6 kap 2 §) menas exempelvis effekter på befolkning och dess hälsa, skyddade växt- och djurarter, biologisk mångfald, mark, vatten, landskap, klimat, bebyggelse, kulturmiljö, hushållning med mark och vatten samt hushållning med råvaror och energi. Bedömningen ska också visa om lokaliseringen är lämplig med hänsyn till faktorer i omgivningen. Observera att bedömningarna är preliminära och kan behöva omvärderas om ny kunskap tillförs detaljplanen.

Läshänvisning

Miljöchecklistan består av tre delar.

Första delen består av en tabell med fem kolumner.

I kolumn 1, **Kategori**, grupperas de olika parametrarna som beskrivs i kolumn två.

I kolumn 2, **Parameter** redovisas alla intressen som är berörda enligt bilaga 2 och 4 i MKB-förordningen.

I kolumn 3, **Platsens nuläge** beskrivs parametrarnas värden och/eller brister, miljöpåverkan på platsen i dag. Omgivningens betydelse och sårbarhet.

I kolumn 4, **Planens påverkan** beskrivs hur respektive parameter påverkas av att planen genomförs

I kolumn 5, **Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan** antyds om påverkan är positiv, obetydlig eller negativ för aktuell aspekt och om det finns risk för betydande miljöpåverkan eller inte.

I den andra delen av miljöchecklistan beskrivs själva **planens** innebörd utifrån ett miljöperspektiv.

I den tredje och sista delen av miljöchecklistan görs en **sammanvägd bedömning och summering av planens påverkan**.

Kategori	Parameter	Platsens nuläge	Planens påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
Mark-användning och mark-förhållanden	Mark-användning	Pågående markanvändning är handel och bostäder.	Detaljplanen medger en mer flexibel användning genom att reglera centrumändamål och bostadsändamål. Detaljplanen innebär även en utökad byggrätt för fastighetens västra del.	Sammantaget bedöms påverkan inte innebära så stor förändring jämfört med idag. Risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
	Geologi	Någon geoteknisk utredning bedöms inte behövas med hänsyn till att fastigheten är bebyggd och sedan tidigare prövats lämplig. Marknivån i anslutning till fastigheterna faller av från nordvästra hörnet och ner mot fastighetens södra sida.	Byggaktören ansvarar för att markförhållandena klarar den avsedda påbyggnaden. Vid byggnation är även det viktigt att vara varsam för att säkerställa att skador inte riskerar att orsakas på intilliggande byggnader.	Sammantaget bedöms detaljplanen inte medföra risk för en betydande miljöpåverkan.
	Förorenad mark	Inga kända markföroreningar finns.	-	-
Vatten och MKN för vatten	Yt- och grundvatten	Området är idag anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet.	Ytvatten från omgivande gator avleds till kommunens dagvattenbrunnar.	Sammantaget bedöms påverkan vara oförändrad.
	Dagvatten	Dagvatten är anslutet till det kommunala nätet. Takytan över västra delen av fastigheten är belagd med singel medan fläkthus har plåttak.	Ytan med singel kan ersättas med en fördröjande funktion för att säkerställa att dagvattnet fördröjs i samma utsträckning som idag. Möjlighet finns att hantera dagvattnet i större utsträckning än idag.	Sammantaget bedöms påverkan vara oförändrat, alternativt positiv. Risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
Luft och MKN för luft	Luft	På S:t Larsgatan, på andra sidan Trädgårdstorget, stannar en stor del av stadens kollektivtrafik. Med tanke på torgets storlek bedöms luftkvaliteten inte vara problematisk. En mätning av luftkvaliteten har även gjorts för S:t Larsgatan för sträckan mellan Vasavägen och Kungsgatan. Där bedömdes nivåerna inte överskrida miljökvalitetsnormerna för luft. Övriga gator runt om kvarteret har en låg andel trafik, i vissa delar tilläts endast gång- och cykeltrafik.	Förslaget bedöms ge en marginell påverkan med hänsyn till att ombyggnationen bedömts generera en marginell trafikökning.	Sammantaget bedöms påverkan vara oförändrad.
Skyddade områden och arter	Riksintressen	Planområdet ligger inom riksintresset "Linköpings stadskärna", som utgör riksintresse för kulturmiljövården.	Planen har utformats med hänsyn till riksintresset. Den förändring som är aktuell bedöms inte skada riksintresset enligt 3 kap. miljöbalken.	Sammantaget bedöms påverkan vara oförändrad.

Kategori	Parameter	Platsens nuläge	Planens påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
	Områdes- skydd vatten, natur och arter	Inget särskilt skydd finns inom planområdet.	-	-
	Områdes- skydd kultur	Det finns inget ytterligare områdesskydd för kultur.	-	-
Natur- värden och biologisk mångfald	Naturmiljö	Planområdet är helt bebyggt. Inga naturvärden finns inom fastigheten.	-	-
	Grönstruktur, rekreation och friluftsliv	Planområdet är helt bebyggt. Inga naturvärden, rekreativvärden eller friluftslivsvärden finns inom fastigheten.	-	-
Kultur- värden och arkeologi	Historiskt och kulturellt betydelsefulla områden eller byggnader	Delfinpalatset och omgivningarna är mycket värdefulla miljöer.	Delfinpalatset, som är en särskilt kulturhistorisk intressant byggnad, har reglerats med skyddande bestämmelser. Den nya bebyggelsens höjder och volymer har anpassats med hänvisning till byggnadens roll i staden. Detaljplanen säkerställer att byggnaden bevaras och vid underhåll kan utvecklas och på sikt få ett högre kulturmiljövärde.	Sammantaget bedöms påverkan vara positiv och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
	Forn- lämningar	Planområdet ligger inom fornlämningsområde, beteckning RAÄ nr Linköping 153:1 – Stadslager.	Detaljplanen innebär en förtätning genom påbyggnad, vilket medför att inga kulturlager påverkas. Fornlämningar inom fastigheten har även sannolikt tagits bort i samband med tidigare byggnation.	Sammantaget bedöms påverkan vara oförändrad.
Klimat och natur- resurser	Klimat och klimat- förändringar	-	-	-
	Natur- resurser	Förekommer inte.	Framställning av bygg- och förbrukningsmaterial av bebyggelsen.	Sammantaget bedöms påverkan vara oförändrad.
	Energi, transporter och avfall	Planområdet ligger centralt i Linköping och med goda förutsättningar att ta sig till och från målpunkter till fots, på cykel eller genom kollektivtrafik.	Förtätning centralt gynnar möjligheten att gå, cykla och använda kollektiva lösningar för att nå till sina målpunkter.	Sammantaget bedöms påverkan vara positiv.

Kategori	Parameter	Platsens nuläge	Planens påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
Risker och störningar för människa och miljö	Buller	Trafiken runt det aktuella kvarteret är begränsad och S:t Larsgatan ligger till stor del avskärmad från ny, planerad bebyggelse i västra delen av kvarteret. Risk för buller finns vid fastighetens gräns mot Trädgårdstorget med busshållplats.	Planförslaget bedöms generera en marginell trafikalstring. I ett trafik-PM görs bedömningen att husen inte uppnår trafikbullernivåer som överskrider riktvärdet 55 dBA ekvivalent nivå vid fasad, baserat på den låga trafikmängden på närliggande lokalgata och att de planerade byggnaderna skyddas mot S:t Larsgatan av befintlig byggnad.	Sammantaget bedöms påverkan vara oförändrad.
	Transport av farligt gods på väg och järnväg	Transport av farligt gods på väg och järnväg förekommer inte inom eller i anslutning till planområdet.	-	-
	Risk från verksamhet och flyg för människor och miljö	Risk från verksamhet och flyg för människor och miljö förekommer inte inom planområdet.	-	-
	Övriga risker och störningar för människa och miljö	Övriga risker och störningar för människa och miljö förekommer inte inom planområdet.	-	-

Planen

Medger planen förutsättningar för verksamheter och åtgärder med miljötillstånd eller liknande?

Ja, inom hälsoskydd.

Har planen betydelse för andra planers och programs miljöpåverkan?

Nej

Har planen betydelse för att främja hållbar utveckling, integrering av miljöaspekter, miljömål och hållbar utveckling?

Ja

Innebär planen miljöproblem som är relevanta för planen själv?

Nej

Påverkans gränsöverskridande art?

Nej

Sammanvägd bedömning och summering av planens påverkan

Påverkans omfattning och fysiska omfattning?

Påverkan bedöms främst ske inom planområdet och i direkt anslutning till planområdet.

Påverkans sannolikhet, frekvens, varaktighet och avhjälpbarhet?

Påverkan som kan uppkomma av detaljplanen bedöms till stor del kan avhjälpas genom medveten utformning. Med en gestaltning som tar hänsyn till platsens kulturmiljövärden kan påverkan minimeras. Andra åtgärder som kan minska planens påverkan är att lägga stor vikt på att arbeta vidare med dagvattenhanteringen och mobilitetsåtgärder för ökat hållbart resande.

Påverkans totaleffekt, betydelse och komplexitet?

Sammantaget bedöms detaljplanen inte ha någon betydande påverkan på miljön.

Påverkar planen möjligheten att fullfölja miljölagstiftningen?

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka möjligheten att fullfölja miljölagstiftningen.

Fortsatt arbete

Underlaget till undersökningen om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan är fullständigt. Detaljplanen bedöms inte behöva kompletteras med utredning efter samrådet.

Övrigt

Referenser

Utredningar för detaljplanen

PM trafikbuller kv. Delfinen 2, Linköping, Soundcon, 2021-05-21.

Delfinpalatset - antikvarisk förundersökning med konsekvensanalys, Tyréns, 2017-04-21.

Kulturmiljöutredning Delfinen 2, Linköpings kommun och Tyréns AB, 2019-11-19.

Dagvatten Delfinen 2, Aurum Fastighetsutveckling i Linköping AB, 2020-01-14.

Brandtekniskt utlåtande av Brandprojektering i Linköping AB, 2019-09-12.

Parkeringsutredning Kv. Delfinen 2, Aurum Fastighetsutveckling i Linköping AB 2023-03-10

Delfinen 2 - Fjärrvärme, VA, El, Fiber, Aurum Fastighetsutveckling i Linköping AB, 2019-09-24.

Sophantering kv. Delfinen 2, Aurum Fastighetsutveckling i Linköping AB, version 2021-05-12.

Trafik-pm kv. Delfinen 2, Aurum Fastighetsutveckling i Linköping AB, 2021-11-17.

Övrigt

Inspiration om Delfinpalatsets detaljer och proportioner kan hämtas från ursprungliga detaljritningar som finns i Stadsarkivets Brunskogssamlingar. I kommunens bygglovsdatabas finns även följande ritningar med dokument-ID som kan vara inspiration: 46055 (västra framsidan), 46050 (östra framsidan), 46044 (norra gaveln) och 46043 (södra gaveln).

Kommunala handlingar och riktlinjer

Översiktsplan för staden Linköping (antagen 2010)

Arkitekturprogram för Linköpings innerstad (antagen 2017)

Parkering i planering och bygglov (antagen 2012)

Linköpings mötesplatser – innerstadens parker och torg (antagen 2019)

Medverkande tjänstemän

Ida Hellman, planarkitekt och projektledare för planprocessen, Stadsplaneringsavdelningen

Malin Eriksson, tidigare planarkitekt och projektledare för planprocessen, Stadsplaneringsavdelningen

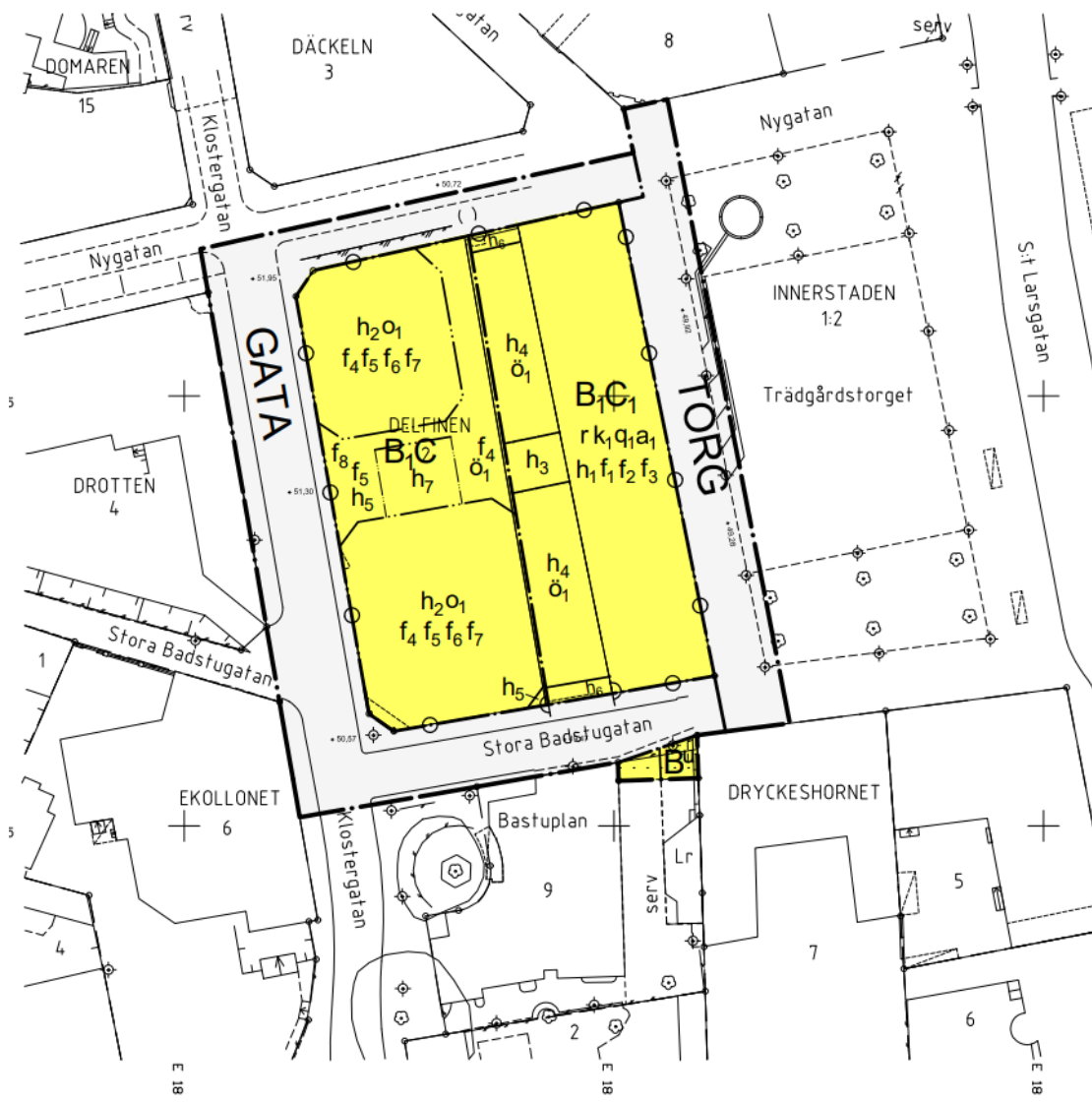
Roger Stigsson, tidigare planarkitekt och projektledare för planprocessen, Stadsplaneringsavdelningen

Alexandru Babos, stadsantikvarie, Stadsplaneringsavdelningen

Anna Tunemar, mark- och exploateringsingenjör, Stadsplaneringsavdelningen
Marie Fredin, projektledare infrastruktur, Stadsmiljöavdelningen
Jakob Olingdal, trafikingenjör, Stadsmiljöavdelningen
Susanne Appelberg, bygglovsarkitekt, Bygglovsavdelningen
Kerstin Målefors, bygglovshandläggare, Bygglovsavdelningen
Liselott Blombäck, bygglovsantikvarie, Bygglovsavdelningen
Anna-Stina Påledal, miljöplanerare, Stadsplaneringsavdelningen
Elin Midelf, förrättningslantmätare, Kommunlantmäteriet.

Planhandlingarna har granskats av Emma Löfgren, planarkitekt, Stadsplaneringsavdelningen.

Plankarta



Observera att detta är ett urklipp från originalplankartan. Den formella plankartan är i formatet A2 och i skala 1:500. Kartan finns tillgänglig på Kontakt Linköping på Stadsbiblioteket under samrådsskedet. Handlingarna finns dessutom på kommunens webbplats.

Planbestämmelser

Detaljplan i Innerstaden

för Delfinen 2 och del av Innerstaden 1:2 (Delfinpalatset)

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS (PBL 4 kap. 5§ punkt 2 och 8§ punkt 2)

	Gata med målpunkter och in-/utfarter längs sträckan
	Torg med vistelseytor och plats för t.ex. handel, serveringar

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK (PBL 4 kap. 5§ punkt 3 och 11§ punkt 2)

	Bostäder och centrum. Byggnaden får inte användas som bostad under 57 meter över nollplanet.
	Bostäder
	Bostäder och centrum. Byggnaden får endast användas för centrumändamål i byggnadens entréplan och bostad i byggnadens övriga våningsplaner.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK (PBL 4 kap. 9-14§§ och 16§)

Begränsning av markens utnyttjande

	Marken får inte förses med komplementbyggnader (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 10§ punkt 1)
	Marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 10§ punkt 1)

Höjd på byggnader och takvinkel

h_1	Högsta totalhöjd är 69,5 meter över angivet nollplan. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 10§ punkt 1)
h_2	Högsta totalhöjd är 68,5 meter över angivet nollplan. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 10§ punkt 1)
h_3	Högsta totalhöjd är 58 meter över angivet nollplan. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 10§ punkt 1)
h_4	Högsta totalhöjd på gårdsbalklagets ovsida är 55 meter över angivet nollplan. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 10§ punkt 1)
h_5	Högsta totalhöjd på gårdsbalklagets ovsida är 58 meter över angivet nollplan, med undantag för skyddsräcke. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 10§ punkt 1)
h_6	Högsta totalhöjd är 55,5 meter över angivet nollplan. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 10§ punkt 1)
h_7	Högsta totalhöjd är 60,5 meter över angivet nollplan. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 10§ punkt 1)
α_1	Största takvinkel är 45 grader med undantag för takkupor. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 10§ punkt 1)

Utformning

f_1	Ändringar av sockelväningens exteriör ska anpassas till byggnadens 1920-talskaraktär i fråga om utformning, färgsättning och material. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)
f_2	Inom befintliga takkupor får ytterligare fönster anordnas. Fönster ska anpassas till takkupornas exteriör i fråga om utformning och färgsättning. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)
f_3	Takfönster får anordnas på takfall mot söder, väster och norr. Takfönsterna ska placeras med hänsyn till symmetrin i byggnadens exteriör och utformas med hänsyn till takets färgsättning. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)
f_4	Byggnaden ska utformas med ett tydligt betonat sockelparti. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)
f_5	Balkonger får inte skjuta ut från fasad. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)
f_6	Byggnadens takfotshöjd tillåts vara högst 64,5 meter över nollplanet. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)
f_7	Takcupor får uppta maximalt $\frac{1}{2}$ av takets längd. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)
f_8	Skyddsräcke till takterrass ska utföras som pinnräcke i metall. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)

Huvudentrén ska placeras mot allmän plats. Entrédörrar ska utföras så att dörrblad inte står ut över allmän plats. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)

Portar och ramper till parkeringsgarage ska integreras i byggnad. (PBL 4 kap. 10§ punkt 1)

Stängsel och utfart

	Körbar utfart får inte anordnas. (PBL 4 kap. 11§)
--	---

Skydd av kulturvärden och rivningsförbud

q_1	Byggnadens exteriör ovanför sockelväning och trapphus ska underhållas och får inte förvarskas i fråga om utformning, färgsättning och material. Byggnadens ornament får inte tas bort eller ändras. (PBL 4 kap. 10§ punkt 2)
r	Byggnaden får inte rivras. (PBL 4 kap. 10§)

Varsamhet

k_1	Sockelväningens arkadstruktur med välvda skyltfönster, pilastar, stora portar och dörrar och balkongplattform ska bibehållas. (PBL 4 kap. 10§ punkt 2)
-------	--

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER (PBL 4 kap. 5-8§§, 14-15§§, 17-18§§ och 21§)

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. (PBL 4 kap. 7§)

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft eller från den dag dessförinnan, då del av planen kan genomföras med stöd av förordnande enligt PBL 13 kap. 17§ tredje stycket. (PBL 4 kap. 21§)

Ändrad lovplikt, lov med villkor

a_1	Bygglöv krävs för underhåll av tak, skorstenar, fasader, fönster, balkongdörrar och skärmtak. (PBL 4 kap. 10§)
-------	--

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u	Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar (PBL 4 kap. 4§)
-----	---

UPPLYSNINGAR

Slutlig bedömning av byggnadernas form-, färg- och materialverkan (8 kap. 1§ punkt 2 PBL 2010:900) kommer ske inom ramen för bygglovsprövningen.

Detaljplanen är upprättad med utökad förfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900)