

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Ida Hellman

2023-09-06

Dnr SBN 2015-748

Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplan i Innerstaden för Delfinen 2

Beslut om granskning

Förslag till samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Detaljplan i Innerstaden för Delfinen 2 får bli föremål för granskning.
2. Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken antas inte uppstå till följd av detaljplan i Innerstaden för Delfinen 2.
3. Exploateringskalkyl för genomförande av detaljplan i Innerstaden för Delfinen 2 godkänns.

Ärende

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utveckling av stadskvarteret med bostäder, handel och kontor, alternativt hotell. Detaljplanen prövar möjligheten att höja våningsantalet i västra delen av fastigheten genom två påbyggnader i 2 ½ våningar.

Detaljplanen ska möjliggöra vindsinredning samt säkerställa ett skydd av Delfinpalatset, som är en av Linköpings mest representativa och kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Vid underhåll av byggnaden ska detaljplanen vidare möjliggöra att Delfinpalatsets kulturhistoriska värden kan stärkas.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse – Detaljplan i Innerstaden för Delfinen 2, Beslut om granskning, 2023-08-29

Detaljplan Delfinen 2 Planbeskrivning - Beslut om granskning

Detaljplan Delfinen 2 Plankarta - Beslut om granskning

Detaljplan Delfinen 2 Samrådsredogörelse - Beslut om granskning

Bakgrund

Fastighetsägaren inkom 2015-12-07 med begäran om planbesked för Delfinen 2 i Innerstaden. 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 detaljplan 2021-03-17. Syftet i ansökan om planbesked överensstämmer med Översiktsplan för staden Linköping (2010).

Motiv för beslutet

Samråd har skett enligt 5 kap. 18-24 §§ plan- och bygglagen. Samråd genomfördes mellan 24 mars 2021 och 5 maj 2021. Efter samråd har endast mindre, redaktionella ändringar gjorts av planförslaget.

Stadsplaneringsavdelningen anser att planen kan gå ut på granskning.

Den nya detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplan.

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

Ekonomiska konsekvenser

Ågruppen Fastigheter (exploatören) bekostar samtliga kostnader för upprättande av detaljplanen.

I samband med genomförande av detaljplanen ska kommunen bygga om de delar av Klostergatan och Stora Badstugatan som angränsar till Delfinen 2. Åtgärderna inom allmän plats bedöms som nödvändiga för att kunna genomföra exploateringarna, åtgärderna ger också nytta till exploateringen. Del av åtgärderna bedöms komma skattekollektivet till nytta. Den faktiska kostnaden för åtgärderna inom allmän plats ska därför fördelas mellan exploatören och kommunen.

Exploateringskalkylen visar ett litet plus på grund av markreglering.

Utbyggnaden av allmän plats, efter exploaterings genomförande, kommer innebära att medel om ca 3 miljoner av samhällsbyggnadsnämndens generella investeringsram nyttjas.

Jämställdhet

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. Inom ramen för detaljplanen har bedömning gjorts att ingen jämställdhets- och barnkonsekvensanalys behövs.

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.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Stadsplaneavdelningen

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Aurum fastigheter AB