

Detaljplan i Innerstaden för Badhuset 5 och del av Badhuset 14

Granskningsutlåtande

Datum: 2024-01-10

Diarienummer: Sbn 2021-442



Vad är ett granskningsutlåtande?

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 detaljplaner på Boverkets webbplats www.boverket.se.](http://www.boverket.se)

Granskningsskedet

Granskningsskedet är det andra tillfället för de som är berörda av planförslaget att lämna synpunkter. Samrådsskedet är det första tillfället att lämna synpunkter. Synpunkter från samrådet har sedan tidigare sammanställts och kommenterats i en samrådsredogörelse.

De som berörs av planförslaget och har synpunkter måste framföra dessa skriftligt under samråds- eller granskningsskedet för att senare ha rätt att överklaga kommunens beslut att anta detaljplanen, se rubrik Överklaga nedan.

Synpunkter från granskningen sammanställs och kommenteras i ett granskningsutlåtande. I utlåtandets **kommentarer** redovisas kommunens ställningstaganden till inkomna synpunkter, huruvida de tillgodoses eller inte samt en motivering. I avsnittet **ändringar av planförslaget efter granskning** redovisas alla förändringar som tillkommit efter granskningsskedet.

Överklaga

En detaljplan kan enbart överklagas baserat på icke tillgodosedda synpunkter från sakägare, föreningar och intresseorganisationer eller på grund av formaliafel.

De som har rätt att överklaga en detaljplan baserat på planförslagets innehåll är sakägare, till exempel fastighetsägare, arrendatorer, hyresgäster och andra med rättighet till fastigheter inom eller i anslutning till planområdet. Även intresseorganisationer kan ha rätt att överklaga en detaljplan om samtliga följande punkter är uppfyllda: 1. Organisationens huvudsakliga ändamål är att bevaka naturskydds-, kulturskydds- eller miljöskyddsintressen, och dessa berörs av detaljplanen. 2. Organisationen inte är vinstdrivande. 3. Organisationen har bedrivit verksamhet i Sverige under minst tre år. 4. Organisationen har minst 100 medlemmar eller på annat sätt visar att verksamheten har allmänhetens stöd. Det

går även att överklaga en detaljplan om processen varit felaktigt genomförd, så kallat formaliafel.

Detaljplanen går att överklaga inom tre veckor efter det att beslut om antagande har publicerats på kommunens anslagstavla. Överklagan skickas till kommunen, som sedan skickar den vidare till mark- och miljödomstolen.

Innehållsförteckning

Vad är ett granskningsutlåtande?	2
Granskningsskedet	2
Överklaga	2
Inledning	5
Sammanfattning av detaljplanen	5
Detaljplanens handlingar	5
Sammanfattning av granskningen	6
Inkomna yttranden på planförslaget och Stadsplaneringsavdelningens kommentarer	7
Myndigheter	8
Länsstyrelsen	8
Östgötatrafiken - Regional kollektivtrafikmyndighet (RKM) i Östergötland	9
Lantmäterimyndigheten	9
Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.	9
Tekniska Verken i Linköping AB	9
Ändringar av planförslaget efter granskning	10
Sammanställning av de som inkommit med synpunkter under granskningen.....	11

Inledning

Sammanfattning av detaljplanen

Planområdet är beläget i östra delen av Linköpings stadskärna och gränsar till S:t Larsgatan i väster och Badhusgatan i söder. Planområdet omfattar fastigheten Badhuset 5 och del av fastigheten Badhuset 14.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra användningarna gymnasieskola, vuxenutbildning, bostäder, kontor och centrum. Inom fastigheten Badhuset 5 tillåts dock inte användningen vårdcentral då fastigheten har begränsade möjligheter för angöring. Detaljplanen bidrar till att möjliggöra en bredare användning av befintlig bebyggelse och därmed en ökad flexibilitet.

Detaljplanen syftar även till att justera befintliga byggrätter inom del av fastigheten Badhuset 14 för att möjliggöra påbyggnad och tillbyggnad av befintlig byggnad. Påbyggnad möjliggörs i en våning ovanpå gårdshuset från 1930-talet. Påbyggnad möjliggörs även i en och två våningar på delar av byggnaden från 1990-talet. På den idag öppna inlastningsgården möjliggörs en byggnad som länkas samman med höjden på bostadshuset intill. Tillbyggnader möjliggörs också på byggnaden från 1990-talet mot gården för att skapa nya entréer, dels från gården och dels från Badhusgatan.

Vidare är syftet att möjliggöra påbyggnad i två respektive tre våningar ovanpå de två tillbyggnaderna som idag är i en våning mot gavlarna på huvudbyggnaden och på gårdsbyggnaden inom fastigheten Badhuset 5.

Inom planområdet finns kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och detaljplanen syftar därför till att skydda kulturhistoriskt värdefulla byggnader från rivning och förvanskning.

Detaljplanens handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek A2 i skala 1:500
- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning *
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

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

Sammanfattning av granskningen

Granskning genomfördes under tiden 25 oktober – 15 november 2023.

Planförslaget har remitterats till berörda remissinstanser samt sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 13 oktober 2023.

Information om granskningen annonserades i Östgöta Correspondenten och Linköpings Tidning, 25 oktober 2023.

Inkomna yttranden på planförslaget och Stadsplaneringsavdelningens kommentarer

Sammanlagt har fyra yttranden inkommit till kommunen enligt tabellen nedan.

Länsstyrelsen fick förlängd svarstid till och med den 21 november 2023.

Myndigheter	Inkommande datum	Synpunkter
Länsstyrelsen Östergötland	2023-11-21	Nej
Östgötatrafiken - Regional kollektivtrafikmyndighet (RKM) i Östergötland	2023-11-14	Nej
Lantmäterimyndigheten	2023-11-07	Nej

Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.	Inkommande datum	Synpunkter
Tekniska Verken i Linköping AB	2023-11-15	Nej

Tabell. Sammanställning av inkomna yttranden på detaljplanen under granskningsskedet.

Nedan redovisas inkomna yttranden.

Myndigheter

Länsstyrelsen

Granskning av detaljplan för Badhuset 5 och del av Badhuset 14 i Linköpings kommun

Rubricerat förslag har insänts till Länsstyrelsen för granskning enligt PBL 5:22. Handlingarna utgörs av plankarta, planbeskrivning, undersökning om betydande miljöpåverkan, trafikbullerutredning, dagvattenutredning, geoteknik och samrådsredogörelse.

Detaljplanens syfte är att i befintlig bebyggelse möjliggöra för ändamålen gymnasieskola, vuxenutbildning, bostäder, kontor, centrum, vårdcentral får inte medges ut mot gata. Syftet är även påbyggnader och tillbyggnader i en till tre våningar på befintlig inlastningsgård och för att skapa nya entréer. Syftet är även att skydda kulturhistoriskt värdefulla byggnader från rivning och förvanskning.

Planområdet ligger i östra delen av Linköpings stadskärna i korsningen Badhusgatan/S:t Larsgatan. Gällande översiktsplan för staden Linköping (2010) har en tydlig inriktning på förtätning i befintliga områden intill kollektivtrafikstråk och anger för området befintlig tät stadsbebyggelse med en blandad användning av kontor, handel och bostäder. St Larsgatan pekas ut som ett högkvalitativt kollektivtrafikstråk. I Utvecklingsplan för Linköpings innerstad (2016) anses St Larsgatan utgöra ett strategiskt viktigt stråk för att förena innerstadens stadsdelar. Den föreslås utvecklas med målpunkter och verksamheter för att stödja stadslivet.

Planen handläggs med standardförfarande. Kommunen bedömer att planförslaget överensstämmer väl med översiktsplanens intentioner och gör bedömningen att planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsens synpunkter

Länsstyrelsen har under samrådet lämnat synpunkter gällande bland annat riksintresset för kulturmiljö, miljö kvalitetsnormer, översvämningrisker och trafikbuller. Länsstyrelsen bedömer att dessa frågor har utretts och beaktats på ett godtagbart sätt i detaljplanen.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av samhällsbyggnadsdirektör Jan Persson med samhällsplanerare Stanislav Ilic som föredragande. I den slutliga handläggningen har även byggnadsantikvarie Louise Törnvall, klimatanpassningssamordnare Magnus Edström och vattenhandläggare Weronica Klasson medverkat.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Planen handläggs med utökat förfarande sedan granskningen.

Östgötatrafiken - Regional kollektivtrafikmyndighet (RKM) i Östergötland

Granskningsyttrande på detaljplan i Innerstaden för Badhuset 5 och del av Badhuset 14

Region Östergötland är Regional kollektivtrafikmyndighet (RMK) i Östergötland. Östgötatrafiken utför på uppdrag av RKM upphandling och planering av kollektivtrafiken i länet. Östgötatrafiken har mottagit granskningsremiss angående detaljplan i Innerstaden för Badhuset 5 och del av Badhuset 14. Linköpings kommun önskar yttrande senast 2023-11-15.

Planens syfte är att möjliggöra förtätning genom att tillåta påbyggnad med ytterligare våningsplan. Planen ska även tillåta en bredare användning av fastigheterna och tillåta användningsområdena gymnasieskola, vuxenutbildning, bostäder, kontor och centrum.

Östgötatrafiken har tagit del av rubricerad remiss och tackar för möjligheten att lämna ett yttrande.

Östgötatrafiken ser positivt på att planen möjliggör för en förtätning av staden i ett område med mycket god kollektivtrafikförsörjning. Östgötatrafiken ser också som positivt att antalet bilparkeringar minskas inom de aktuella fastigheterna, då detta bör leda till minskat antal bilrörelser på den hårt belastade och för kollektivtrafiken mycket viktiga S:t Larsgatan.

Linköpings kommun har tagit hänsyn till de synpunkter angående bygglogistik som Östgötatrafiken lämnade i granskningskedet, och därmed har Östgötatrafiken inga ytterligare synpunkter på detaljplanen.

Lantmäterimyndigheten

Detaljplan i Innerstaden för Badhuset 5 och del av Badhuset 14

Ert ärende: Sbn 2021-442

Lantmäterimyndigheten har gått igenom planens granskningshandlingar (daterade 2023-10-04) och har inga synpunkter.

Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.

Tekniska Verken i Linköping AB

Gällande detaljplan i Innerstaden för Badhuset 5 och del av Badhuset 14

Granskningshandlingen är daterad 2023-10-04.

Tekniska verken har beträffande "Teknisk försörjning" granskat rubricerat förslag till detaljplan och har inga synpunkter.

Ändringar av planförslaget efter granskning

Planhandlingarna har kompletterats efter granskningen enligt nedan. Ändringar och kompletteringar av redaktionell karaktär och/eller mindre väsentliga för planens sakfrågor framgår inte av denna skrivelse.

- Plankartan och planbeskrivningen har kompletterats med en nockhöjd för huvudbyggnaden inom Badhuset 5 samt för gatubyggnaden inom Badhuset 14 för att säkerställa bevarande av deras höjder.
- Planbeskrivningen har reviderats kring parkering utifrån Linköpings kommuns Riktlinjer för parkering från 2023-09-20 med tillhörande tillämpningsanvisningar.
- Planbeskrivningen har kompletterats med sektioner för bebyggelsen inom Badhuset 5.
- Planbeskrivningen har strukturerats om något genom att text och bilder har flyttats från rubriken *Bebyggelse* till under rubriken *Detaljplanens huvuddrag* samt genom att innehållsförteckningen kommer före rubrikerna *Om detaljplanen* och *Sammanfattning av detaljplanen*.
- I planbeskrivningen under *Genomförandefrågor* under rubriken *Avtal* har ett stycke lagts till om överenskommelse gällande utfästelser om åtgärder för reducerat parkeringstal.

Dessa ändringar är relativt små och strider inte mot detaljplanens syfte och grundidé och bedöms inte föranleda någon ny granskning. Stadsplaneringsavdelningen bedömer att detaljplanen kan gå vidare till antagande.

Sammanställning av de som inkommit med synpunkter under granskningen

Inga synpunkter inkom under granskningen.

Bedömning

Granskning har skett enligt 5 kap. 18 – 24 §§ plan- och bygglagen. Inga synpunkter inkom under granskningen.

Några revideringar och kompletteringar har ändå gjorts av planhandlingarna enligt vad som framgår under "Ändringar av planförslaget efter granskning". I övrigt har mindre redaktionella ändringar gjorts i planförslaget. Någon ny granskning behövs inte. Stadsplaneringsavdelningen bedömer att förslaget kan antas.

Den nya detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan och med hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap. samt med miljökvalitetsnormerna i 5 kap. miljöbalken. Detaljplanen anses inte innebära någon betydande miljöpåverkan.

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