

Detaljplan i Innerstaden för Badhuset 5 och del av Badhuset 14

Samrådsredogörelse

Datum: 2023-10-04

Diarienummer: SBN 2021-442



Vad är en Samrådsredogörelse?

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)

Samrådsskedet

Samrådsskedet är det första tillfället för de som är berörda av planförslaget att lämna synpunkter. Samrådet följs sedan av ett granskningsskede, vilket är ytterligare ett tillfälle för berörda att lämna synpunkter. De som yttrar sig under samrådet, och de som berörs av förslaget, kommer meddelas när planförslaget finns tillgängligt för granskning.

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 som inkommit under samrådet sammanställs och kommenteras i en samrådsredogörelse. I samrådsredogörelsens **kommentarer** redovisas kommunens ställningstaganden till inkomna synpunkter, huruvida de tillgodoses eller inte samt en motivering. I avsnittet **ändringar av planförslaget efter samråd** redovisas alla förändringar som tillkommit efter samrådsskedet.

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 en Samrådsredogörelse?	2
Samrådsskedet	2
Överklaga	2
Inledning	5
Sammanfattning av detaljplanen	5
Detaljplanens handlingar	5
Sammanfattning av samrådet	6
Inkomna yttranden på planförslaget och Stadsplaneringsavdelningens kommentarer	7
Myndigheter	8
Länsstyrelsen	8
Östgötatrafiken	14
Lantmäterimyndigheten	15
Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.	15
Tekniska Verken i Linköping AB	15
Företag, organisationer och föreningar	18
Linköpings Hyresgästförening	18
Ändringar av planförslaget efter samråd	20
Sammanställning av de som inkommit med synpunkter under samrådet	21
De som inkommit med synpunkter som inte har tillgodosetts	21
Myndigheter	21
De som inkommit med synpunkter som har tillgodosetts	21
Myndigheter	21
Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.	21
Företag, organisationer och föreningar	21

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. Planområdet är till stor del exploaterat med bebyggelse innehållande handel och kontor samt gymnasieskolor som för tillfället har tidsbegränsade bygglov men som avses vara kvar.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra användningarna gymnasieskola, vuxenutbildning, bostäder, kontor och centrum, med undantag av vårdcentral inom Badhuset 5. Detaljplanen bidrar på så sätt till att möjliggöra en bredare användning av befintlig bebyggelse och därmed en ökad flexibilitet samt till att gymnasieskolor med tidsbegränsade lov kan vara kvar.

Vidare är syftet att justera befintliga byggrätter inom del av 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 det ganska nya bostadshuset intill.

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 Badhuset 5.

Syftet är även att skydda kulturhistoriskt värdefulla byggnader från rivning och förvanskning.

Detaljplanen stämmer väl med Översiktsplan för staden Linköping från 2010.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Detaljplanens handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek A0 i skala 1:500
- Planbeskrivning och Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning *
- Samrådsredogörelse

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

Sammanfattning av samrådet

Samråd genomfördes under tiden 26 maj – 23 juni 2023.

Planförslaget har remitterats till berörda remissinstanser samt sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 24 maj 2023.

Inkomna yttranden på planförslaget och Stadsplaneringsavdelningens kommentarer

Sammanlagt har 5 yttranden inkommit till kommunen enligt tabellen nedan.

Länsstyrelsen Östergötland och Lantmäterimyndigheten fick förlängd svarstid till och med den 27 juni 2023.

Myndigheter	Inkommande datum	Synpunkter
Länsstyrelsen Östergötland	2023-06-27	Ja
Östgötatrafiken - Regional kollektivtrafikmyndighet (RKM) i Östergötland	2023-06-19	Ja
Lantmäterimyndigheten	2023-06-27	Nej

Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.	Inkommande datum	Synpunkter
Tekniska Verken i Linköping AB	2023-06-20	Ja

Företag, organisationer och föreningar	Inkommande datum	Synpunkter
Linköpings Hyresgästförening	2023-06-23	Ja

Tabell. Sammanställning av inkomna yttranden på detaljplanen under samrådet.

Nedan redovisas inkomna yttranden samt Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till dessa.

Myndigheter

Länsstyrelsen

Samråd om detaljplan för Badhuset 5 och del av Badhuset 14 i Innerstaden, Linköpings kommun

Rubricerat förslag har insänts till Länsstyrelsen för samråd enligt PBL 5:11. Inkomna handlingar utgörs av plankarta, planbeskrivning, undersökning om betydande miljöpåverkan samt tillhörande utredningar inom arkeologi, kulturmiljö, trafikbuller och akustik, inomhusluft, markmiljö och geoteknik.

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 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 sammanfattade bedömning

Länsstyrelsen ser positivt på ansatsen att möjliggöra förtätning med fler centrumfunktioner och bostäder samtidigt som områdets kulturmiljövården säkerställs. Planförslaget är i samrådsskedet mycket flexibelt och har utformats för flera alternativa användningar. Inför granskningen inväntas flera utredningar och utöver dessa resultat behöver större omsorg ägnas åt friytors lämpliga planering samt räddningstjänstens behov. Länsstyrelsen behöver få ta del av resultaten innan rådgivning är möjlig och för att tydligare besked ska kunna lämnas inom de statliga ingripandegrunderna (buller, räddningsarbete, översvämningrisker).

Bedömning enligt kap 11 PBL

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Planområdet berör riksintressen som bevakar flyghinder men föreslagna höjder är lägre och påverkar inte dessa verksamheter.

Riksintresse för kulturmiljövård - Linköping stad

Detaljplanen är belägen inom riksintresse för kulturmiljövården Linköping stad [E32]. Hela fastigheten Badhuset 5, med det tidigare Grand hotell, ingår i de uttryck som är värdebärande för riksintresset. Bebyggelsemiljön är känslig för förtätning och annan förändring. Inom sådana områden kan endast ändringar som utförs med stor hänsyn till de kulturhistoriska värdena tillåtas.

Det är mycket positivt att kommunen låtit ta fram en kulturmiljöutredning och även att de tillägg som detaljplanen föreslår illustreras med 3D-illustrationer. Kommunen har redogjort för hur riksintressets värden ska tillgodoses i planhandlingarna och kommunen anser att detaljplanen inte innebär påtaglig skada på riksintresset. Bland annat för att värdefull bebyggelse skyddas från rivning och förvanskning och att bebyggelsen inom Badhuset 5 inte förändras.

Länsstyrelsen instämmer med kommunens bedömning i stort men anser att förändringar av planen behöver göras för att tillgodose riksintresset.

De nya tillägg som föreslås inom Badhuset 5 (påbyggnader) kommer att påverka upplevelsen av den befintliga bebyggelsen, både värdebärande byggnadsdetaljer (gesimsar, fönster) och upplevelsen av byggnadsvolymer. Varken den före detta hotellbyggnaden eller gårdshuset har fasader som ursprungligen byggts för att tillåta sammanbyggnad med andra byggnader. Gårdsmiljön är viktig för läsbarheten och relationen mellan byggnaderna på fastigheten. Länsstyrelsen ställer sig därför tveksam till föreslagna påbyggnader på gaveln till 1800-talsbyggnaden som ursprungligen är byggd för att vara ett hotell med tidstypisk stor arkitektonisk omsorg. Påbyggnaden av gårdshuset är godtagbar förutsatt att den ges en omsorgsfull utformning.

Länsstyrelsen anser därför att planen i högre grad behöver reglera *antal* och *placering* av tillkommande komplementbyggnader för att större hänsyn ska tas till exempelvis byggnaders möten med varandra, befintliga fönster och takutsprång.

Länsstyrelsen vill även se att planbeskrivningen anger att hela planområdet anses som *berört* av riksintresseutpekandet, eftersom åtgärder som utförs strax utanför det geografiskt utpekade området påverkar riksintresset.

Miljö kvalitetsnormer

Vatten

Länsstyrelsen ser, likt kommunen, ingen risk för att detaljplanen försämrar möjligheten att följa miljö kvalitetsnormen för vatten i Stångån på grund av den aktuella detaljplanen.

Luft

Planbestämmelsen om att friskluftsintag placeras bort från St Larsgatan är positiv. Då gatan är utpekad som strategiskt stråk och utgör ett högtrafikerat stomlinjenät för kollektivtrafiken kommer luftpartiklar att vara en faktor för lång tid framöver.

Hälsa och säkerhet

Buller

Länsstyrelsen ser det som angeläget att bullerfrågan fortsatt utreds så som föreslås i planbeskrivningen. Den nya utredningen baserad på befintliga hastigheter och estimerad framtida trafik behöver omfatta både bostäder och undervisningslokaler. Det är viktigt med ett trovärdigt framtidsscenario för St Larsgatans och Badhusgatans trafikering, baserat på lokala trafikstrategier och mål. Risk för störningar från andra ljudkällor än trafikbuller kan även behöva uppmärksammas, såsom lågfrekvent ljud från fläktar och högre momentana ljud.

Markföroreningar

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att det inte är motiverat med ytterligare mätningar av inomhusluft.

Skydd mot olyckor

Det behöver framgå hur räddningsarbetet påverkas av föreslagen förtätning, särskilt kan fråntillgänglighet (tillgänglighet för funktionshindersbehov under utrymning) för inre föreslagna bostäder på höjden innanför föreslagna utfyllnadsbyggnader behöva uppmärksammas.

Risk för översvämning, ras, skred och erosion

Området har generellt sett ett otillräckligt dagvattensystem och både Badhuset 5 och Badhuset 14 riskerar att få skador, i vissa delar allvarliga, i händelse av ett framtida skyfall. Det är bra att en skyfallskartering tagits med som skildrar lågpunkter och konsekvenserna vid ett 100-årsregn har beskrivits.

Länsstyrelsens uppfattning är att ny bebyggelse ska uppföras så att den inte skadas av översvämning vid ett 100-årsregn med relevant klimatfaktor. En ny detaljplan får inte förvärra översvämningensrisken på omkringliggande områden vid ett 100-årsregn.

Inför kommande granskningsskede ser Länsstyrelsen det som angeläget att en dagvattenutredning kan visa på lämpliga åtgärder som säkerställs i plankartan och följs upp i bygglovsskedet, för att så långt som möjligt förebygga skador på grund av översvämning. Den nya bebyggelsen behöver klara sådana regntillfällen samt visa att översvämningensrisken inte blir högre för bebyggelse eller infrastruktur på omkringliggande områden.

I det här fallet gäller nybyggnationen tillbyggnader och påbyggnader, vars hårdgjorda ytor inte ökar utan är desamma till följd av planförslaget, men som kan förbättras tack vara planförslaget. En viktig fråga är att bedöma och säkerställa framkomligheten och byggnadernas funktionalitet.

Länsstyrelsen ser det även som angeläget att de geotekniska risker som påtalas i planbeskrivningen följs upp i det fortsatta arbetet, särskilt med tanke på sättningar och anläggningsarbetets eventuella påverkan på utpekade kulturhistoriska värden.

Allmänt och rådgivande

Planformalia

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att förslaget överensstämmer med det som översiktsplanen har pekat ut för området. Det skulle kunna tillföras en tydligare koppling till vilka lokaliseringar och övergripande intentioner kommunen har för just gymnasieskolor och vuxenutbildning.

Planen handläggs med standardförfarande. Länsstyrelsen rekommenderar utökat förfarande då planen kan anses vara av intresse för allmänheten med skyddade kulturmiljöer inom riksintresse och befäst utbildningsverksamhet.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att genomförande av planen inte medför betydande miljöpåverkan.

Kulturmiljövård

De kulturhistoriska värdena har utretts och beaktats. Föreslagna planbestämmelser har goda möjligheter att innebära en förbättring vad gäller ett säkerställt bevarande. Något som kan förtydligas framöver är om kulturmiljöaspekter som behöver säkras exteriört kan innebära vissa konflikter med tanke på krav kring bullerreduktion eller energieffektivisering. I sammanhanget kan behov för att uppnå god inomhustemperatur, ventilation, luftvärmepumpars placering och fläktljud behöva behandlas och avvägningar synliggöras.

Badhuset 5

Avseende bevarande av fönster vill Länsstyrelsen observera föreslagen bestämmelse k1. Fönstrens utformning och karaktär för f.d. Grand hotell och f.d. Grand hotells gårdshus skiljer sig i stort från fönstren på Correns byggnad från 1930. Jämför gärna med kulturmiljöutredningens olika formuleringar för de olika byggnaderna och överväg vissa åtskillnader för de tre byggnaderna så att exempelvis spröjsens önskade smäckerhet eller indelning det blir mer specificerat än "utseende" eller "storlek".

Del av Badhuset 14

För att bibehålla en god avläsbarhet av 1930-talsbyggnaden vill Länsstyrelsen ge rådet att undanta tillbyggnaden som föreslås på den västra längan. Även den tillbyggnad i ett plan som föreslås vid gatuhusets i öster, mot Badhusgatan och 90-talsentrépartiet, skulle kunna anpassas mer till befintlig bebyggelse.

Friytor

Ändamål för bostäder och gymnasium föreslås i befintlig centralt belägen miljö med stor brist på friytor. Friytorna är en fråga som behöver ägnas större omsorg i kommande planskede och kan med fördel behandlas som en arbetsmiljöfråga. Om skolelever kommer att kunna hänvisas till att nyttja gården på del av Badhuset 14 behöver det förtydligas. Det ser ut att kunna finnas möjligheter för förbättring i kombination med föreslagna dagvattenåtgärder, men det kan behöva ske på bekostnad av föreslagna utrymmen för parkering.

Trafik och kommunikationer

Frågan kring allmän platsmark för vändplan kan förtydligas framöver (anges i samrådsversionen som under utredning). Möjligheten till kombinerad mobilitet och mobilitetstjänster kan med fördel vidareutvecklas i det fortsatta arbetet.

Det kan med fördel lyftas hur skyddsrum kan tillgängliggöras med tanke på föreslagen utbyggnad vid Correns gavel. På adress Badhusgatan 5 på fastigheten Badhuset 14 finns i MSBs skyddsrumskarta/register två skyddsrum, dels nr 196940-5, med 60 platser nr 169927-7, med 118 platser.

Upplysning om tillstånd och dispenser med mera som kan komma att krävas

Arkeologi

Fastigheten ligger inom fornlämning, stadslager. Inom begränsade delar av fastigheten Badhuset 14 har arkeologisk undersökning gjorts tidigare. Länsstyrelsens Kulturmiljöenhet kontaktas för samråd inför kommande markarbeten i syfte att fastställa om ytterligare arkeologisk undersökning krävs.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Riksintrasse för kulturmiljövård - Linköping stad

För påbyggnaden ovanpå tillbyggnaden mot gaveln av huvudbyggnaden regleras nu att våningsplan över bottenvåningen ska vara indragna 1,5 meter från gatulivet. Detta för att de befintliga särskilt värdefulla byggnadernas gavelfasader fortsatt ska hävdas och upplevelsen av befintliga byggnaders byggnadsvolymer inte ska påverkas i samma utsträckning. Detta bidrar även till att utsmyckningar på gavlarna i form av risaliter, profilerade lister och takgesims på huvudbyggnaden inom Badhuset 5 samt pilaster och takgesims på gatubyggnaden inom Badhuset 14 inte täcks för utan fortsatt hävdas. Inför granskningen har föreslagen utformning beskrivits mer utförligt och fler illustrationer tagits fram som visar hur påbyggnaderna kan utformas med hänsyn till befintlig bebyggelse.

Angående tillkommande komplementbyggnader regleras nu för fastigheten Badhuset 5 att 40 kvadratmeter komplementbyggnader kan placeras inom den norra delen av fastigheten vid infarten från S:t Larsgatan och resterande 20 kvadratmeter kan användas till komplementbyggnader på av gården. Den större delen av byggrätten för komplementbyggnader placeras därmed i den norra delen av fastigheten som inte är känslig för nybyggnad. Endast en mindre byggrätt för komplementbyggnader tillåts på gården som är känslig för nybyggnad. På detta sätt tas hänsyn till befintlig bebyggelse och gården som är känslig för nybyggnad.

Planbeskrivningen har kompletterats med att ange att hela planområdet anses som berört av riksintresseutpekandet, eftersom åtgärder som utförs strax utanför det geografiskt utpekade området kan påverka riksintresset.

Buller

En bullerutredning som omfattar både bostäder och undervisningslokaler har tagits fram för fastigheterna Badhuset 5 och del av Badhuset 14 och sammanfattas i planbeskrivningen.

Det finns inga riktvärden för lågfrekvent buller utomhus. När det gäller lågfrekvent buller inomhus har Folkhälsomyndigheten tagit fram allmänna råd. Inomhusbuller är ett tekniskt egenskapskrav som hanteras i startbesked och prövas mot BBR kap. 7.

Skydd mot olyckor

Hur räddningsarbetet påverkas beskrivs nu mer utförligt i planbeskrivningen.

Risk för översvämning, ras, skred och erosion

Dagvattenutredningar med förslag på åtgärder för hantering av dagvatten och skyfall har tagits fram för fastigheterna Badhuset 5 och del av Badhuset 14 och sammanfattas i planbeskrivningen.

En geoteknisk utredning har tagits fram för fastigheterna Badhuset 5 och del av Badhuset 14 och sammanfattas i planbeskrivningen.

Planformalia

Utveckling och lokalisering av skolor ska enligt gällande översiktsplan ske i samordning med övrig bebyggelseutveckling i närområdet och staden. Utbildningslokaler är viktiga målpunkter och ska utformas så att de bidrar till stadsrummets liv och rörelse. Nya skolor bör placeras strategiskt för att stärka stråk och allmänna platser, samt i lägen med tillgänglighet till kollektivtrafik, gång och cykel. Möjlighet för hållbara resor är speciellt viktigt för gymnasieskolor.

Utbildningsförvaltningens intentioner vid lokalisering av gymnasieskolor är att de ska vara enkla att nå med kollektivtrafik och möjliggöra utbyte/samarbete mellan gymnasieskolorna. Om det är en nischad utbildning som kräver särskild lokalisering så tas hänsyn till det vid lokaliseringen.

Möjligheten till placering av gymnasieskolor och vuxenutbildning inom detta planområde stämmer väl överens med kommunens intentioner för lokalisering av skolor.

Planbeskrivningen har kompletterats med denna text ovan kring placering av skolor.

Detaljplanen kommer inför granskningen att handläggas med utökat förfarande istället.

Kulturmiljövård

I och med att det redan finns gymnasieskolor inom Badhuset 5 idag så har bullerproblematiken i relation till fönstrens kulturvärden hanterats inom ramen för tidsbegränsade bygglov. Vissa fönster i huvudbyggnaden inom Badhuset 5 har fått nya mer ljudisolerande glas på insidan för att minska bullernivåerna och detta innebär inte en konflikt med kulturmiljöaspekter eftersom det inte påverkar exteriören eller fönstrens utformning. Det krävs bygglov för ändringar som påverkar byggnadens yttre utseende. Om det skulle bli aktuellt med placering av luftvärmepumpar eller liknande på fasaden kommer det därmed att kräva bygglov.

Angående k₁ bestämmelsen den formulerats om för huvudbyggnaden inom Badhuset 5 ska undanta fönstren på bottenplan mot S:t Larsgatan och Badhusgatan eftersom dessa är utbytta och förvanskade. Sedan har ytterligare en k-bestämmelse lagts till och samtliga k-bestämmelser har formulerats om något inför granskningen och säger nu att byggnadens fönster ska till form, material, indelning, proportioner och färgsättning bibehållas till sin utformning. Bestämmelserna medför därmed att fönstrens olika utseende på de olika byggnaderna skyddas. De olika fönstrens utseende beskrivs i planbeskrivningen och kulturmiljöutredningen.

Angående påbyggnaden i en våning som möjliggörs ovanpå gårdshuset från 1930-talet så bedömer Linköpings kommun att denna inte kommer att hindra en god avläsbarhet av 1930-talsbyggnaden. Ett sakkunnigutlåtande avseende kulturvärden gällande påbyggnad ovanpå gårdshuset togs fram av Fredriksson arkitektkontor AB den 2 juni 2022. I sakkunnigutlåtandet bedöms sammanfattningsvis föreslagen påbyggnad ha möjlighet att utföras med hänsyn till plan- och bygglagens varsamhetskrav (8 kap. 17 § PBL) och förvanskningförbud (8 kap. 13 § PBL). Planbeskrivningen har inför granskningen kompletterats med text från sakkunnigutlåtandet och beskriver föreslagen utformning av påbyggnaden mer utförligt utifrån hur hänsyn tas till kulturvärdena.

Angående tillbyggnaden av huvudentrén i ett plan som föreslås vid gatuhuset i öster, mot Badhusgatan och 90-talsentrépartiet så ansluter denna mot 1980- och 1990-talsbebyggelsen som inte har lika höga kulturvärden. Tillbyggnaden av huvudentrén ska utformas med ett indrag på en meter från Badhusgatan för att gatubyggnaden ska fortsätta att upplevas fristående från gatuvy. Inför granskningen har föreslagen utformning beskrivits mer utförligt och fler illustrationer tagits fram som visar hur tillbyggnaden kan utformas med hänsyn till befintlig byggnad.

Friytor

Om det blir aktuellt med bostäder ska plats för lek och samvaro möjliggöras.

Annan typ av skola än gymnasieskola eller vuxenutbildning där krav ställs på friytor bedöms inte som lämplig eftersom friytorna är begränsade inom området. För gymnasieskolor ställer inte Linköpings kommuns krav på friyta. Det blir därmed upp till fastighetsägarna om de ordnar med friytor för anställda och elever på gårdarna. Anställda och elever har möjlighet att ta sig till närliggande parker och grönområden som kan användas som vistelseytor.

Trafik och kommunikationer

Inom en yta vid infarten från Badhusgatan till fastigheten Badhuset 14 regleras att marken inte får förses med byggnadsverk för att säkerställa att

utrymme finns för att vända genom så kallad "t-vägsvändning". Ytan för vändplanen är avsedd för all trafik som har behov av att vända på Badhusgatan och kan även användas som köryta för fordon som ska in på gården. Avtalsservitut finns tecknat sedan tidigare mellan fastighetsägaren för Badhuset 14 och Innerstaden 1:3 vilken ger allmän trafik rätt att nyttja vändplanen.

Linköpings kommun planerar att anlägga en lastzon på Badhusgatan utanför fastigheten Badhuset 5. Där skulle bland annat sopbilen kunna angöra och varumottagningar kunna ske. Föreslagen placering redovisas i foto i planbeskrivningen.

Angående möjligheten till kombinerad mobilitet och mobilitetstjänster så föreslås redan flertalet på båda fastigheterna så det är svårt att vidareutveckla. Det beskrivs både vilka mobilitetstjänster som föreslås och var de kan placeras. Det kan dock eventuellt framöver även bli aktuellt att utreda om det finns en efterfrågan av fordonspool för personbilar inom Badhuset 14. Detta nämns nu i planbeskrivningen.

Vid tillbyggnaden vid Correns gavel säkerställs tillgänglighet till skyddsrum genom att integrera det befintliga trapphuset från skyddsrummet i tillbyggnaden.

Arkeologi

Planbeskrivningen kompletteras med text om att Länsstyrelsens Kulturmiljöenhet ska kontaktas för samråd inför kommande markarbeten i syfte att fastställa om ytterligare arkeologisk undersökning krävs.

Östgötatrafiken

Region Östergötland är Regional kollektivtrafikmyndighet (RK.M) i Östergötland. Östgötatrafiken utför på uppdrag av RKM upphandling och planering av kollektivtrafiken i länet. Östgötatrafiken har mottagit samrådsremiss angående detaljplan i Innerstaden för Badhuset 5 och del av Badhuset 14. Linköpings kommun önskar yttrande senast 2023-06-23. 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.

Detaljplanen ligger i ett för kollektivtrafiken mycket viktigt område och tillika ett område som är väldigt känsligt för störningar. Störningar i kollektivtrafiken på S:t Larsgatan riskerar att påverka kollektivtrafiken i hela stadstrafiknätet negativt. Det är därför av yttersta vikt att stor hänsyn tas till kollektivtrafiken och kollektivtrafikens framkomlighet under byggtiden. Lossning till bygget bör ske på Badhusgatan och som körväg för byggtrafik till Badhusgatan bör annan väg än S:t Larsgatan väljas om möjligt.

Östgötatrafiken deltar gärna i en fortsatt planering av bygglogistiken kopplat till detaljplanen.

I Linköping mest centrala delar finns flera planer på ombyggnation på både fastigheter och gatumark. I nuläget är exempelvis ytterligare två detaljplaner i direkt

anslutning till S:t Larsgatan på samråd - Dykaren 17 m.fl. och Doppingen 15 m fl. Linköpings kommun har också planer inom de närmaste åren att omforma gatumiljön på både Trädgårdstorget och Drottninggatan. Östgötatrafiken ser ett stort behov av att olika byggprojekt i innerstaden i närheten av eller i de viktiga kollektivtrafikstråken samordnas på ett sätt så att störningen för kollektivtrafiken under byggtiden kan minimeras. Östgötatrafiken deltar gärna i ett sådant planerings- och koordineringsarbete.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Yttrandet har översänts till exploatörerna samt till Stadsmiljöavdelningen, Linköpings kommun.

Lantmäterimyndigheten

Efter genomgång av planens samrådshandlingar (daterade 2023-05-17) har vi inga synpunkter.

Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.

Tekniska Verken i Linköping AB

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

Synpunkter beträffande VA och Avfall och återvinning framgår av bilagor.

För våra övriga verksamheter finns inga synpunkter.

Remissyttrande från affärsområde Vatten och avlopp gällande Detaljplan i Innerstaden för Badhuset 5 och del av Badhuset 14.

Angående rubrik "Teknisk försörjning – Dagvatten på sid 18-19". Komplettering önskas med följande text. Ev. källare- garagevåningar får inte anslutas till det allmänna spill- eller dagvattenledningsnätet med självfall.

Som det påpekas kommer en dagvattenutredning tas fram till granskningen av detaljplanen. Denna utredning kommer kunna ligga till grund för en justering/komplettering av text under denna rubrik.

Yttrande från Avfall och återvinning gällande detaljplan för Badhuset 5 m.fl.

Avfallshämtning från nybyggnation

Det ställs allt högre krav på avfallshämtarnas arbetsmiljö och framkomligheten för deras fordon. Det är också viktigt för medtrafikanter och de boendes säkerhet att avfallshämtningen blir säker och funktionell.

Hämtning av mat- och restavfall sker idag från Badhuset 5 och S:t Larsgatan 21 via Badhusgatan och kärlden dras ut från innergården, se bild 1. Detta då innergården är trång och vändmöjlighet saknas. Dragvägen är 18 meter.

Hämtning av mat- och restavfall sker från Badhuset 13 och Repslagaregatan 8 där kärlden hämtas från Badhusgatan, se bild 2. Dragvägen för kärll på Badhuset 13 är 5 meter. Väändning sker genom en så kallad "t-vägsväändning" där infarten framför

Correnhuset används vilket är benämnt som "vändplan" på sidan 40. Backningen är en billängds avstånd, alltså ca 11 meter. Backning får enbart ske vid vändning utifrån Arbetsmiljöverkets riktlinjer. Dock är detta problematiskt då det vissa gånger är problem med framkomligheten då det är en cykelparkering där vändningen sker. Vändning på Badhusgatan är problematiskt utifrån att vändplan saknas men är den primära vändpunkten. Dock är denna väg ibland blockerad som gör att "t-vändslösningen" ibland behöver användas. Därför används Corren-husets infart i vissa fall vid vändning även om det inte är optimalt utifrån trafiksynpunkt då cyklister och gångtrafikanter kan finnas på denna väg. Vid en utbyggnation av fastigheten kommer även antalet gång och cykeltrafikanter öka vilket kan påverka chaufförernas framkomlighet men även säkerhetsaspekten för både chaufför och gång/cykeltrafikanter.

Hämtning av mat- och restavfall sker idag från Badhuset 2 och S:t Larsgatan 19 via S:t Larsgatan då innergården är trång och vändmöjlighet saknas. Dragväg är 25 meter, se bild 3.

Hämtning av mat- och restavfall sker även av annan kund från S:t Larsgatan 19 där kärlen dras ut till S:t Larsgatan. Någon dragväg är inte inlagd på denna kund. Kärlet är placerat enligt bild 4. Det finns även återvinningsfraktioner på denna adress/kund som är placerade längst in på innergården som medför dragväg vid hämtning. Dock är vägen inte uppmätt utifrån hur entreprenörens avtal är utformat avseende dragväg och hämtning av återvinningsfraktioner.

Hämtning av mat- och restavfall sker från fastigheten på Kungsgatan 16B enligt bild 5. Det finns även hämtning av återvinningsfraktioner vilka hämtas från Gasverksgränd. Punkten som är markerad på bilden på Badhuset 14 på bild 5 avser fastighetsnära återvinningservice och är inget kärl som hämtas på plats.

I detaljplanen finns det beskrivet på sidan 74 att ett miljörum ska anläggas. Ni har i detaljplanen skrivit att hämtning idag sker från Badhuset 14 samt att ett avtalsservitut finns för ytan. Idag finns ingen hämtning av mat- och restavfall eller återvinningsfraktioner från fastigheten på Badhuset 14 och dess innergård. Vändning på innergården tillhörande Badhuset 14 är inte möjlig utifrån att maxbelastningen för axeltryck är 8 ton enligt nuvarande skyltning. En sopbil har ett axeltryck på 6 ton på framaxeln och 11 ton på bakaxeln vid full last. Vid en tom sopbil uppgår axeltrycket till 9 ton +/- 200 kg. Det saknas även vändplan på innergården och om parkeringarna används till fullo är vändning inte möjlig utifrån nuvarande utformning.

Om hämtning ska ske framgent från Badhuset 14 och innergården behöver en vändyta motsvarande bilaga 1 anläggas. Samt vägen stärkas upp för att klara belastningen enligt minst bärighetsklass 2. Alternativet är dragväg och hämtning från Badhusgatan. Enligt Avfall Sveriges handbok bör dragvägar hållas så korta som möjligt och gärna under 10 meter vid nybyggnation. I detaljplanen har ni angett att miljörummet skulle anläggas 12 meter från Badhusgatan.

Det bör även beaktas vid påbörjandet av byggnationen vart eventuell lämplig uppställningsplats kan vara under byggnationstiden för att underlätta avfallshämtningen. Om framkomligheten på Badhusgatan påverkas behöver det även beaktas att avfallshämtning sker från fastigheterna på jämna nummer som kan komma att påverkas under byggnationstiden.

Fastighetsnära insamling

Från och med 1 januari 2024 eller senast 1 januari 2027 ska förpackningar av papper, plast, färgat glas, ofärgat glas och metall samlas in fastighetsnära i anslutning till insamlingen av matavfall och restavfall, enligt förordningen

(2022:1274) om producentansvar för förpackningar. Samtliga förpackningsslag samt matavfall, restavfall och tidningar ska samlas in i separata behållare.

Ni har i detaljplanen angivit att en rekommendation är att insamlingsplatsen bör finnas inom 50 meter från bostaden men att anpassningar kan ske på en plats där boende naturligt sätt rör sig. Boverket har en rekommendation om att fastighetsnära insamling bör ske inom 50 meter. Frågan avseende avstånd gällande fastighetsnära insamling är under handläggning samt hur detta ska hanteras framgent. Idag finns inga tydliga direktiv avseende avstånd från bostad till insamlingsplats men förhoppningsvis så kommer ett förtydligande i frågan inom kort från Avfall Sverige.

Branschstandard för källsortering i bostaden

Enligt Boverkets byggregler (2011:6 – Föreskrifter och allmänna råd – Avsnitt 3:423) ska det finnas plats för källsortering i bostadslägenheter.

Verksamheter

Vid nybyggnation av fastigheter som inrymmer både verksamheter och bostäder kan det vara lämpligt att planera för separata avfallsutrymmen för dessa, men mindre verksamheter, till exempel en restaurang eller frisör, har möjlighet att ansöka till kommunen om att dela avfallsutrymme med bostäderna i fastigheten. Verksamheter ska precis som hushållen sortera sitt avfall och lämna förpackningar till återvinning. Om det ska finnas möjlighet till restaurangverksamhet i fastigheten är det viktigt att planera för lämplig placering av fettavskiljare.

Krav som ställs för att hämta avfall

Transportvägen

- Ska ha en hårdgjord körbana.
- Ska utformas för minst bärighetsklass 2 (BK2).
- Bör vara minst 5,5 meter bred om körning i båda riktningarna förekommer. Om parkering tillåts måste vägen vara bredare. Om vägen är mötesfri och det inte finns parkerade fordon kan vägen vara smalare men den bör vara minst 3,5 meter. Träd och annan växtlighet får inte inkräkta på vägbredden.
- Ska ha en fri höjd av 4,7 meter. Träd och växtlighet får inte inkräkta på den fria höjden.
- Som är återvändsgata ska ha vändmöjlighet för hämtningsfordon. Backning annat än vid vändning tillåts inte. Vändplan för en normal sopbil ska ha en diameter av 18 meter med en hindersfri remsa på ytterligare 1,5 meter runt om. Alternativ till detta kan vara en vändplats eller en trevägskorsning som möjliggör en så kallad T-vändning. Olika exempel på vändmöjligheter redovisas i bilaga 1.
- Ska ha fri sikt och god framkomlighet.
- Ska vara snöröjd och halkbekämpad vintertid. Snövallar får inte inkräkta på vägbredden.

Eventuell dragväg för avfallskärl

- Ska vara så kort som möjligt och inte överstiga 10 meter.
- Ska vara jämn, hårdgjord, halkfri och utan trånga passager eller hinder året om.
- Trappsteg, grusgångar och kullersten får inte förekomma.

- Bör vara minst 1,2 meter bred och om den ändrar riktning bör bredden där vara minst 1,35 meter. Även dörrar som sopkärl ska passera ska ha en bredd på 1,2 meter.
- Bör ha minst 2,1 meters fri höjd.
- Lutningen bör undvikas och kan den inte undvikas bör den inte överstiga 1:20 och får inte överstiga 1:12.
- Avfallskärnen bör stå på marknivå tömningsdagen. Lastkaj samt avfallshämtning från källare ställer till problem ur arbetsmiljösynpunkt, se ovanstående punkter.

För ytterligare information hänvisar vi till Avfall Sveriges "Handbok för avfallsutrymmen" med tips och regler för avfallshämtning. Den kan laddas ner från Avfall Sveriges webbplats Handbok för avfallsutrymmen | Avfall Sverige.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med text kring att källare och garagevåningar inte får anslutas till det allmänna spill- eller dagvattenledningsnätet med självfall.

Efter ett platsbesök inom planområdet tillsammans med Tekniska verken i Linköping AB har vi tillsammans landat i att hämtning av avfall från fastigheten Badhuset 14 ska ske genom användning av vändplanen på gården vid infarten från Badhusgatan där T-vändning sker. Detta är det mest lämpliga sättet att angöra och vända på platsen och siktförhållandena är och kommer även efter ett genomförande av detaljplanen att vara godtagbara.

Inom fastigheten Badhuset 14 möjliggörs anläggande av ett miljörum på gården där insamling av mat- och restavfall och även förpackningar kan ske. Miljörummet föreslås placeras cirka 12 meter in från Badhusgatan öster om ytan avsedd för vändplan för så kallad "t-vägsvändning". Eftersom hämtning ska ske genom användning av vändplanen kommer dragvägen bli kort.

Planbeskrivningen har reviderats och kompletterats med text kring avfallshämtning.

Planbeskrivningen har reviderats och kompletterats med text kring att det idag inte finns några tydliga direktiv avseende avstånd från bostad till insamlingsplats men förhoppningsvis så kommer ett förtydligande i frågan inom kort från Avfall Sverige.

Var uppställningsplats kan vara under byggnationstiden för att underlätta avfallshämtningen blir en fråga att lösa inför byggskedet.

Företag, organisationer och föreningar

Linköpings Hyresgästförening

Yttrande gällande Detaljplan Badhuset 5, del av Badhuset14

Ett tredje projekt som berör innerstadens byggnader längs S:t Larsgatan.

Här gäller det korsningen vid Badhusgatan med den gamla Grand Hotel byggnaden och Correnhuset längs Badhusgatan.

Detaljplanen är tänkt som att där nu liggande gymnasieskolor kan få vara kvar på platsen och att skapa ny entré till correnhuset bland annat. Påbyggnation av mellanliggande byggnad och renovering av gårdsbyggnad. Möjliggör också nya lokaler för verksamheterna på plats, även nya lägenheter.

'Grand Hotel' byggnaden kräver ett ytterst varsamt förfarande för att bibehålla sin struktur och utseende och att det inte skadas av vibrationer från om och tillbyggnader i kvarteret.

Trafiksituationen i området blir ännu mer ansträngd och behovet av P-platser kommer öka. Alla kan inte ta cykeln till/från jobbet. Glöm inte platser för funktionshindrade.

Hyresgästföreningen har, med dessa påpekanden, inga invändningar till denna detaljplan.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Huvudbyggnaden, tidigare Grand Hotel, inom fastigheten Badhuset 5 bedöms vara särskilt värdefull och skyddas med skyddsbestämmelse, rivningsförbud och utökad lovplikt för ändringar som påverkar byggnadens yttre utseende. Befintlig bebyggelse bevaras men påbyggnader möjliggörs även ovanpå de två sekundära tillbyggnaderna som idag är i en våning mot gavlarna på huvudbyggnaden och på gårdsbyggnaden. Dessa ska utformas med hänsyn till bebyggelsens karaktärsdrag och värden.

Beräkningen av uppskattade trafikmängder för ett framtidsscenario visar inga påtagliga öknings av trafikmängderna varken i området eller i närområdet. Den förändrade markanvändningen och utökade byggrätter som detaljplanen möjliggör bedöms inte alstra mer trafikrörelser med biltrafik till och från planområdet än den befintliga användningen. Planområdet är beläget i innerstaden med ett brett utbud och närhet till alternativa färdmedel och parkeringstalen för bil kan reduceras till följd av de mobilitetsåtgärder och mobilitetstjänster som föreslås inom fastigheterna som ska kunna nyttjas av verksamma, elever och boende inom planområdet. Behovet av bil blir på så sätt lägre. Antalet parkeringsplatser inom Badhuset 14 beräknas att bli färre efter genomförandet av detaljplanen eftersom antalet markparkeringarna på gården föreslås att minskas ner för att göra plats för tillbyggnad samt komplementbyggnad med cykelrum och miljörum. Inom Badhuset 5 kommer befintliga parkeringsplatser att behållas alternativt om det blir bostäder så behöver istället parkering lösas på annan fastighet. Parkering för funktionshindrade ska finnas inom fastigheterna.

Ändringar av planförslaget efter samråd

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

- Planbeskrivningen har kompletterats med en sammanställning av de geotekniska utredningar som har gjorts.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en sammanställning av de dagvatten- och skyfallsutredningar som har gjorts.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en sammanställning av den trafikbullerutredning som har gjorts.
- Planbeskrivningen har kompletterats med text kring vändplan, lastzon och sophantering.
- Planbeskrivningen har kompletterats med text kring fordonspool för personbilar.
- Planbeskrivningen har kompletterats med text kring kommunens övergripande intentioner kring lokalisering av gymnasieskolor.
- Planbeskrivningen har kompletterats med text kring riksintresset för kulturmiljövård.
- Planbeskrivningen har kompletterats med text kring att källare och garagevåningar inte får anslutas till det allmänna spill- eller dagvattenledningsnätet med självfall.
- Planbeskrivningen har kompletterats med text kring att detaljplanen nu handläggs med utökat förfarande.
- Planbeskrivningen har kompletterats med text kring räddningsarbete.
- Planbeskrivningen och plankartan har justerats så att bostäder tillåts inom befintlig 1990-tals byggnad inom fastigheten Badhuset 14.
- Planbeskrivningen och plankartan har justerats avseende höjder på vissa befintliga byggnader.
- Planbeskrivningen har kompletterats med text samt fler skisser på föreslagna påbyggnader inom fastigheten Badhuset 5.
- Planbeskrivningen har kompletterats med fler skisser på föreslagen tillbyggnad inom fastigheten Badhuset 14.
- Planbeskrivningen har kompletterats med text kring föreslagen påbyggnad ovanpå gårdshuset inom fastigheten Badhuset 14.

Dessa ändringar är relativt små och strider inte mot detaljplanens syfte och grundidé och bedöms inte föranleda något nytt samråd. Stadsplaneringsavdelningen bedömer att detaljplanen kan gå vidare till granskningsskedet.

Sammanställning av de som inkommit med synpunkter under samrådet

De som inkommit med synpunkter som inte har tillgodosetts

Myndigheter

- Länsstyrelsen

De som inkommit med synpunkter som har tillgodosetts

Myndigheter

- Östgötatrafiken

Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.

- Tekniska Verken i Linköping AB

Företag, organisationer och föreningar

- Linköpings Hyresgästförening

Samrådsredogörelsen skickas till samtliga som lämnat synpunkter under samrådet.

Bedömning

Samråd har skett enligt 5 kap. 11 – 17 §§ plan- och bygglagen. Inkomna synpunkter har lett till revidering enligt vad som framgår under "Ändringar av planförslaget efter samråd". I övrigt har mindre redaktionella ändringar gjorts i planförslaget.