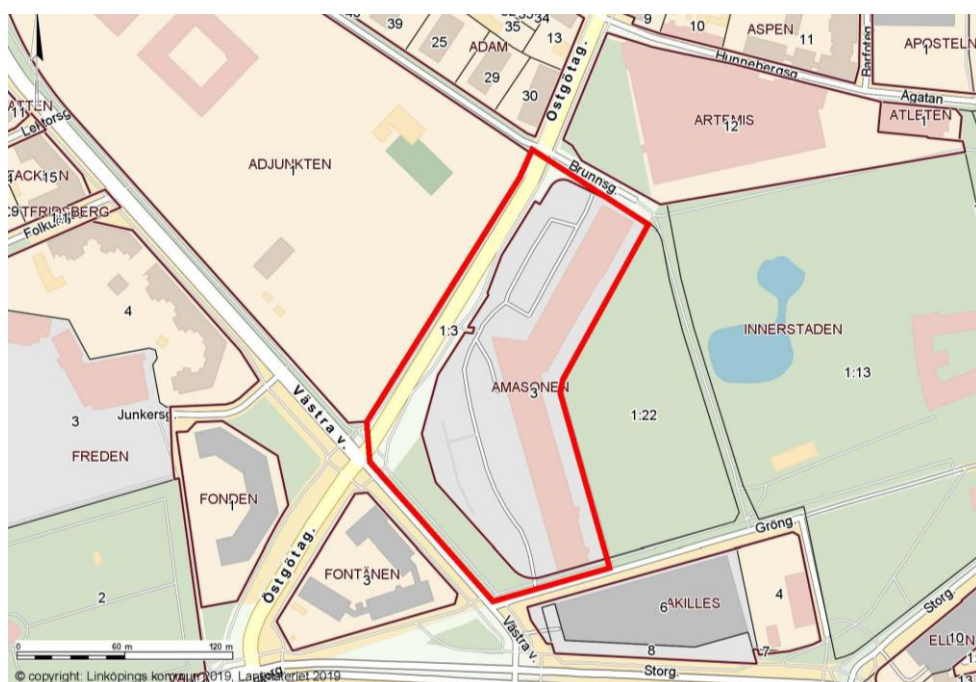


Detaljplan i Innerstaden för Amasonen 3 och del av Innerstaden 1:3

Planbeskrivning



Granskningshandling

Datum: 2024-06-05

Diarienummer: Sbn 2017-454

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 A1 i skala 1:1000
- Planbeskrivning (detta dokument som även innehåller genomförandebeskrivning och undersökning om detaljplanen bedöms medföra betydande miljöpåverkan)
- Grundkarta
- Samrådsredogörelse
- 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.

Till detaljplanen finns en 3D-modell som man kan titta på via Linköpings kommuns webbplats.

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 planprovningens början (2020-05-06). 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 samrådsskedet skickas till postadressen Samhällsbyggnadsnämnden diarium, 581 81 Linköping eller till e-postadressen samhallsbyggnadsnamnden@linkoping.se. Skriftliga yttranden diarieförs som offentliga handlingar.

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra förtätning i ett innerstadsnära läge genom att uppföra en byggnad för kontor- och centrumverksamhet samt vårdcentral i upp till fem våningar, samt ett garage i källarplan. Planens syfte är även att möjliggöra användningen vård i en del av landsstatshuset. Vidare är syftet att skydda det särskilt kulturhistoriskt värdefulla landsstatshuset från rivning och förvanskning.

Detaljplanen stämmer väl överens med *Översiktsplan för staden Linköping* från 2010 som anger "Befintlig tät stadsbebyggelse, blandad användning bostäder/kontor/handel" för planområdet. Detaljplanen är även i linje med *Utvecklingsplan för Linköpings innerstad* från 2016 som anger "Förnyelse i befintlig struktur" för den del av planområdet som den nya byggnaden ska placeras inom. Den nya byggnaden tillkommer på en yta som idag används som bilparkering. Planens genomförande bidrar till att denna lucka i kvartersstrukturen fylls med kontor- och centrumändamål. Även tillskapande av stråk och platsbildningar tillförs i denna del av Linköpings innerstad.

Hänsyn har i planen tagits till viktiga siktlinjer mot domkyrkan samt de träd som pekats ut som värdefulla. Planområdet ska präglas av grönska och nedtagna träd ersätts inom planområdet samt dess närområde.

Detaljplanen är också förenlig med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken. Någon betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå som en följd av planen.

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

Stadsplaneringsavdelningen

Martin Röjestål

Planarkitekt/projektledare

Innehållsförteckning

Om detaljplanen.....	2
Sammanfattning	4
Inledning	6
Tidigare kommunala ställningstaganden	9
Förenlighet med miljöbalken	12
Detaljplanens innebörd	15
Genomförande av detaljplanen.....	57
Undersökning om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan	67
Övrigt.....	75
Plankarta	77
Planbestämmelser.....	78

Inledning

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

Bakgrund

Lilium Fastigheter inkom med en planansökan den 7 juni 2017 för fastigheten Amasonen 3. Ansökan avsåg en ny byggnad med en vårdcentral för att tillgodose Region Östergötlands behov samt eventuellt kontorslokaler och äldreboistäder. Även en utökning av Länsstyrelsens verksamhet var en del av ansökans avsikt.

Samhällsbyggnadsnämnden fattade beslut den 18 oktober 2017 om positivt planbesked och beslutade därmed att tillåta prövning av ny detaljplan för fastigheten Amasonen 3.

Därefter har fastigheten förvärvats av Castellum och den nya byggnaden avser innehålla kontor- och verksamhetslokaler medan vårdcentralen avses att lokaliseras i landsstatshuset.

Den 6 maj 2020 beslutade avdelningschef detaljplan på delegation av samhällsbyggnadsnämnden att detaljplanen fick startas. Samråd för detaljplanen genomfördes under tiden 9 juni till den 11 augusti 2023.

Detaljplanen stämmer väl överens med *Översiktsplan för staden Linköping* från 2010 och med *Utvecklingsplan för Linköpings innerstad* från 2016.

Planens syfte

Planens syfte är att möjliggöra förtätning i ett innerstadsnära läge genom att uppföra en byggnad för kontor- och centrumverksamhet i upp till fem våningar, samt ett garage i källarplanet/suterrängplan. Planens syfte är även att möjliggöra användningen vård i en del av landsstatshuset. Stråk och platsbildningar utvecklas inom hela planområdet med syftet att få en ökad tillgänglighet inom och till planområdet. Bebyggelsens höjd och utformning regleras för att skapa en god gestaltad miljö i förhållande till dess omgivning och planområdets läge i staden. Planens syfte är också att säkerställa att planområdets gröna karaktär blir intakt och att de träd som tas ned ersätts.

Vidare är syftet att skydda det särskilt kulturhistoriskt värdefulla landsstatshuset från rivning och förvanskning. Planen syftar till att säkerställa att dess kulturhistoriska kvalitéer och värden behålls. I en del av landsstatshuset möjliggörs vård. Landsstatshuset skyddas i detaljplanen för att bibehålla sin karaktär och dess utpekade värden.

Planens mål

Målet är att planen ska bidra till att uppnå Linköpings kommuns mål om en tätare och mer sammanhållen stad.

Vidare är målet att realisera visionen av den utvidgade innerstaden och utveckling kring strategiska stråk i enlighet med *Utvecklingsplan för Linköpings innerstad*. Detta genom att den nya byggnaden innehållande kontor- och centrumverksamheter placeras intill det strategiska stråket Gröngatan samt genom möjliggörandet av användningen vård i en del av landsstatshuset. Planen ska vara hållbar över tid och uppfylla framtida behov.

Planen ska bidra till att åstadkomma en attraktiv stadsmiljö, en väl gestaltad gatu- och utemiljö samt en förstärkning av platserna/entréerna framför landsstatshuset.

Stadsbyggnadsidé/Stadsbyggnadsprinciper

Planområdets övergripande stadsbyggnadsidé utgår från ambitionen att skapa en utvidgning av innerstadens bebyggelse och att skapa ett attraktivt och aktivt stadsrum. Platsens samspel med den närmaste omgivningen utformas genom sekvenser av öppna ytor och struktur av grönska som kopplar an till omkringliggande publika myndighetsbyggnader i parkmiljö.

Stadsbyggnadsprinciper som eftersträvas och ska sammanvägas i detta arbete är:

- En utvidgad innerstad, mer och bättre innerstad.
- Lokaler för verksamheter.
- Bebyggelse som väl samspelar med platsen och dess omgivning.
- Samspel mellan den nya bebyggelsen och vyer värda att värna.
- Bebyggelsen ska skapa ökad orienterbarhet och variation.
- Kontrasterande och utmärkande ny bebyggelse.
- Ny bebyggelse ska ha en egen enhetlig identitet och ett samlat formspråk som är avläsbart från olika perspektiv inom staden.
- Värna om närliggande befintlig bebyggelses kvaliteter och kulturvärden.
- Material och utförande ska utstråla kvalitet vid betraktande på nära håll och samtidigt vara ett medvetet bidrag till helhetsupplevelsen av området. Det ska finnas någon form av anknytning till den befintliga miljöns material eller färgpalett.

Plandata

Planområdet är beläget i Innerstaden och avgränsas av Östgötagatan, Västra vägen, Gröngatan, Brunnsgatan samt Landstatsparken. Planområdet är drygt 2 ha stort och omfattas av fastigheten Amasonen 3 som ägs av Castellum Linköping City Estate AB och del av fastigheten Innerstaden 1:3 som ägs av Linköpings kommun.

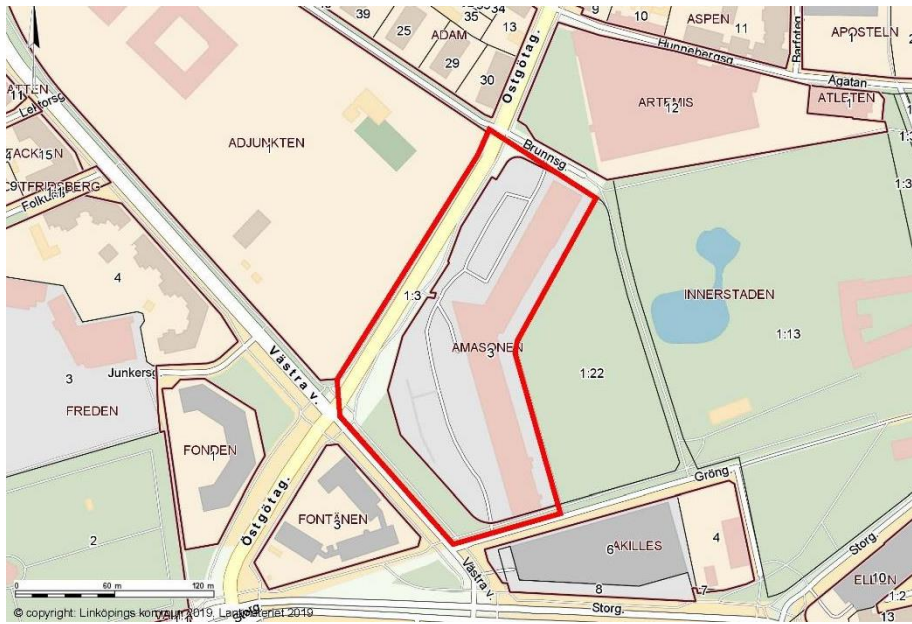


Bild. Översiktskarta som visar planområdet markerat med röd linje.

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

Översiktsplan för staden Linköping

Aktuellt område omfattas av *Översiktsplan för staden Linköping* (2010) och i denna anges markanvändningen ”Befintlig tät stadsbebyggelse, blandad användning bostäder/kontor/handel”.

Utvecklingsplan för Linköpings innerstad

Aktuellt område omfattas även av *Utvecklingsplan för Linköpings innerstad* (2016) som anger ”Förnyelse i befintlig struktur” för den del av planområdet som den nya byggnaden ska placeras inom. Med detta menas förnyelse i form av kompletteringar i befintlig struktur och förnyelse syftar på att nya stadskvaliteter tillförs området genom förtätning. Utvecklingen av Linköpings innerstad föreslås koncentreras kring ett antal strategiska stråk och Gröngatan är ett av dessa stråk. Dessa stråk kan stärkas genom att förses med exempelvis målpunkter, verksamheter och ny bebyggelse. Aktivitet och rörelse ska samlas utmed stråken och ge bättre underlag för butiker, caféer och andra verksamheter.

Arkitekturprogram för Linköpings innerstad

I tillägget till översiktsplanen, *Arkitekturprogram för Linköpings innerstad* (2017) betonas vikten av hållbart stadsbyggande samt att detaljplaneprojekt i innerstaden ska utgå från tio stadsbyggnadsprinciper samt följande tre strategier:

- Varje projekt ska bidra till den omgivande staden.
- Varje projekt ska samspela med sin närmaste omgivning.
- Varje projekt ska ha en arkitektonisk idé.

Trafikplan för Linköpings innerstad

Syftet med *Trafikplan för Linköpings innerstad* (2022) är att ange inriktningen för den fortsatta utvecklingen av innerstadens trafiksystem. Vidare är syftet att nå målet om en hållbar färdmedelsfördelning enligt Linköpings trafikstrategi (2010). Trafikplan för Linköpings innerstad har följande inriktningar:

- Gatunätet är kontinuerligt.
- Gator utformas för mer vistelse och rekreation.
- Innerstaden är nåbar för alla.
- Gatunätet utgår från gatukaraktärerna Tempo Gång, Tempo Cykel och Tempo 30/40.
- Stadens gator ska utvecklas successivt.

Linköpings mötesplatser – innerstadens parker och torg

I tillägget till översiktsplanen, *Linköpings mötesplatser – innerstadens parker och torg* (2019) anges inriktningar och strategier för den fortsatta utvecklingen av stadens offentliga mötesplatser i form av innerstadens parker och torg. Som en del i arbetet med att skapa mer och bättre innerstad föreslås fler och bättre parker och torg. I planen redovisas två närliggande parker, Landstatsparken och Seminarieträdgården, samt ett närliggande torg, Tomas Tranströmers plats som är ett entrétorg framför stadsbiblioteket.

Förenlighet med översiktsplanen

Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen. Detta då planens genomförande kommer bidra till ett adderande av ”befintlig tät stadsbebyggelse, blandadanvändning bostäder/kontor/handel” så som anges i Översiktsplanen. Likaså tillför planens genomförande ett förstärkande av innerstaden och det strategiska stråket Gröngatan, där målpunkter och verksamheter adderas.

Detaljplaner, områdesbestämmelser etc.

För fastigheten Amasonen 3 gäller DP 1285, *Detaljplan för Amasonen 2 m.fl. inom Innerstaden i Linköpings kommun* som fick laga kraft den 15 oktober 2002. Kvartersmarken är planlagd för kontor.

För den del av fastigheten Innerstaden 1:3 som ingår i planområdet gäller DP 675, *Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Akilles m.fl. inom stadskärnan i Linköping*. Den allmänna platsmarken är planlagd för park eller plantering samt gata.

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 undertecknande 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 en 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 av bebyggelse i vår stadskärna ska bidra till att stärka utbud, attraktivitet och platskvaliteter över tid.
- Stärkta platskvaliteter 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 hög tillgänglighet genom hållbara och attraktiva mobilitetslösningar.
- 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 inkluderande processer som stärker stadskärnans utveckling och attraktivitet över tid.

Förenlighet med miljöbalken

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. Den föreslagna användningen av marken i detaljplanen bedöms lämplig utifrån hushållningen med marken då den kommer bidra till en utveckling av innerstaden och att området kommer att nyttjas mer effektivt genom att det bebyggs.

Riksintresse för luftfarten

Linköpings flygplats med kringanläggningar, till exempel in- och utflygningsområden, är av riksintresse för luftfart. Planområdet ligger inom influensområde för Linköpings flygplats/SAAB:s flygfält. Hinderfrihet för SAAB:s flygfält är +97,4 meter över havet (RH 2000) inom aktuellt område. Den maximala höjden på föreslagna bebyggelsen i detaljplanen är lägre än den tillåtna gränsen för hindersfri höjd. Planförslaget bedöms inte skada riksintresset för luftfarten.

Riksintresse för totalförsvaret

Hela planområdet berörs av riksintresse för totalförsvaret. Malmen flottilflygplats med kringanläggningar, till exempel in- och utflygningsområden är av riksintresse för totalförsvaret. Inga så kallade höga objekt över 45 meter tillåts inom planområdet. Planförslaget bedöms inte skada riksintresset för totalförsvaret.

Riksintresse för kommunikationer

Riksintresse hävdas för den planerade Götalandsbanan. Planområdet ligger i utkanten av utredningsområdet för Götalandsbanans korridor. Planförslaget bedöms inte skada riksintresset för kommunikation.

Riksintresse för kulturmiljövården

Planområdet ligger i Linköpings innerstad som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården, riksintresset Linköping [E 32]. Linköping är utpekat som riksintresse för kulturmiljövården i sin roll som stiftsstad och residensstad, som i bebyggelse och planmönster återspeglar flera utvecklingsskeden från medeltiden fram till och med 1900-talet. Riksintresset omfattar geografiskt Linköpings stadskärna, från Vallgatan i väst till Stångån i öst samt från Gustav Adolfsgatan i norr till och med Trädgårdsföreningen i söder. Kvalitéerna i riksintresset för innerstaden identifieras särskilt av den utblick/vy som Storgatan utgör med utblicken mot Stora Torget, Linköpings slott och Domkyrkan. Riksintresset ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dess värde.

I Riksintressen i Linköpings kommun, bilaga till Gemensam översiktsplan för Linköping och Norrköping, antagen 2010, har kommunen angett en övergripande målsättning och tolkning av kommunens riksintressanta kulturmiljöer. För riksintresset Linköping anger översiktsplanen en närmare precisering som tagits fram i samråd med Länsstyrelsen i samband med Översiktsplan för Linköpings innerstad (1995). Preciseringen har gjorts i form av en karta, där utblickar, bebyggelse och allmänna platser och grönytor av kulturhistoriskt värde lyfts fram. Översiktsplanen anger även rekommendationer som ska vara vägledande vid prövning av detaljplaner, områdesbestämmelser, bygglov, marklov och rivningslov inom riksintresset Linköping.

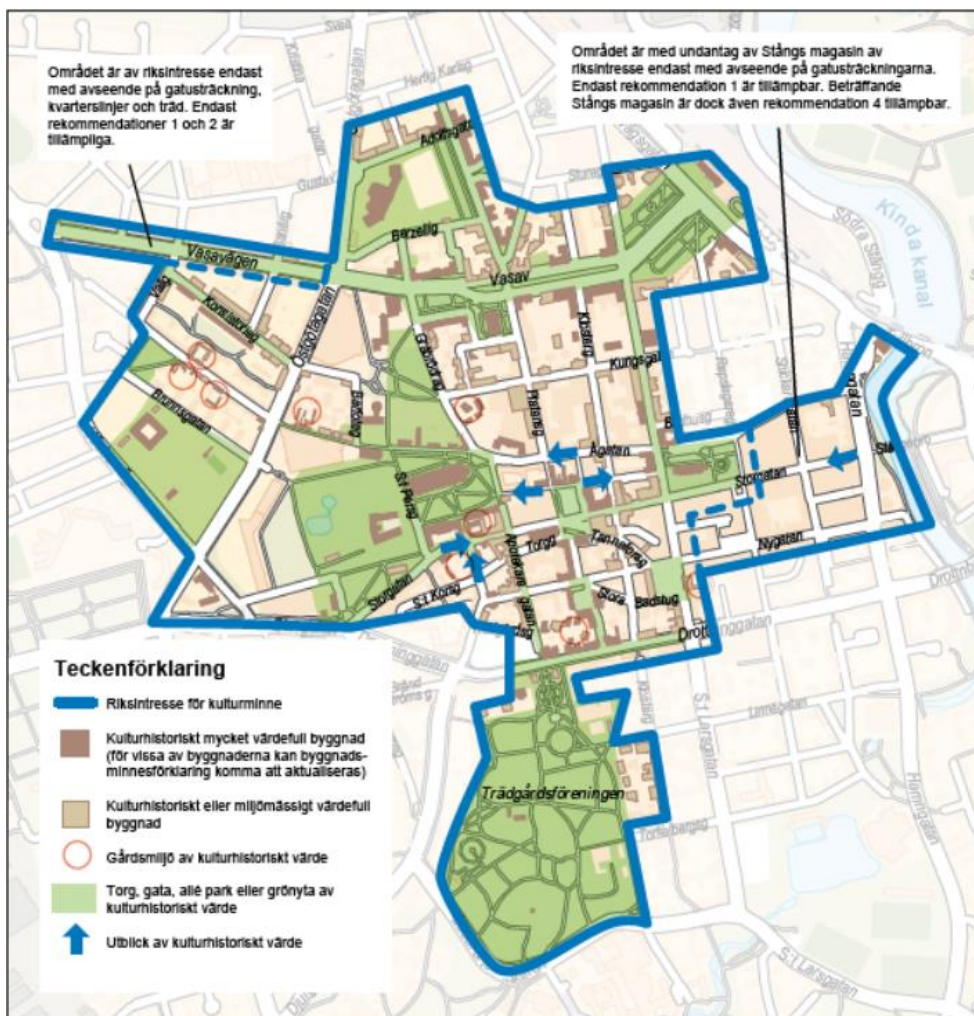


Bild. Karta som redovisar riksintresse för kulturmiljövården - Linköping.

Planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljövården och är känsligt för åtgärder som påverkar riksintressets uttryck eller som riskerar att påtagligt skada dess värden. Riksintresset är särskilt känsligt för åtgärder som berör de gröna sammanhängande parkmiljöerna, de långa siktlinjerna och vyerna mot Domkyrkan och slottet med omgivande parkstråk som möjliggörs av landsstatshusets låga höjd och åtgärder som minskar förståelsen av det samlade stråk av offentliga byggnader som landsstatshuset tillhör.

Från de historiskt viktiga infarterna Malmslättsvägen och Hunnebergsgatan ges långa siktlinjer mot Domkyrkans torn. Även från Malmslättsvägens fortsättning i Storgatan och Gröngatan ges öppna siktlinjer mot domkyrkans torn, och bitvis även slottets siluett. Från Västra vägen, Östgötagatan och från stora delar av Seminarieparken ges långa siktlinjer mot kyrktornet.

Stor hänsyn har tagits till de värden som finns inom riksintresset vid utformningen av bebyggelseförslaget som legat till grund för detaljplanen. Den nya byggnadens höjd och placering har anpassats till omgivande bebyggelse och viktiga siktlinjer och vyer. Den högsta delen på byggnaden har placerats mellan viktiga siktlinjer och vyer för att på så sätt minimera påverkan.

Studier av hur bebyggelseförslaget passar in i stadsbebyggelsen har gjorts, bland annat har siktlinjer från Malmslättsvägen/Storgatan, Gröngatan, Västra vägen, korsningen Östgötagatan-Västra vägen och Seminarieparken studerats. Även studier av hur bebyggelseförslaget påverkar stadssiluetten på längre distans har gjorts, där bebyggelsen delvis kommer vara synlig från nordost. Dessa studier har legat till grund för avvägning av bebyggelsens höjd. Se vidare under kapitel *Detaljplanens innebörd* och rubriken *Bebyggelsens höjd* för bilder.

Bedömningen är att även om den högsta delen på byggnaden kommer att bli synlig på längre avstånd och från olika lägen/platser i staden bedöms påverkan ändå kunna accepteras då viktiga siktlinjer och vyer behålls.

Detaljplanen bedöms, utifrån de ställningstaganden som gjorts avseende utformningen av bebyggelsen, inte innebära någon påtaglig skada på riksintresset.

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

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

5 kap. Miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning

5 kapitlet behandlar 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.

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Se vidare kapitel *Detaljplanens innebörd* och rubrik *Buller, Luft och Dagvattenhantering*.

7 kap. Skydd av områden

Planområdet berör varken direkt eller indirekt Natura 2000, naturreservat, naturminne, artskyddsförordning, fridlysning, natur- och kulturreservat, skydd för enskild biotop, skogliga biotopskyddsområden, strandskydd eller vattenskyddsområde.

Biotopskydd

Inom planområdet finns en trädallé längs med Västra vägen och Östgötagatan som bedöms omfattas av biotopskyddsbestämmelser och som skyddas i detaljplanen. Se vidare kapitel *Detaljplanens innebörd* och rubrik *Natur och rekreation*.

Detaljplanens innebörd

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns landsstatshuset där Länsstyrelsen är etablerade. Den befintliga byggnaden landsstatshuset regleras med användningen kontor då den ska fortsätta att ha denna användning men i norra delen av byggnaden möjliggörs även användningen vård.

Intill planområdet finns flera representativa byggnader med kulturvärden såsom Linköpings slott, stadsbiblioteket, Folkskoleseminariet/Lärarseminariet (Engelska skolan), före detta brandstationen, den gamla fängelsemuren och före detta Riksbankshuset.

Ny bebyggelse

Detaljplanen möjliggör en byggnad med användningarna kontor, centrum och vårdcentral. Byggnaden kan uppföras i upp till fem våningar på mark som idag består av parkering och grönytor. Bruttoarean beräknas bli 8700 kvm för den nya byggnaden. Ett garage möjliggörs i källarplanet/suterrängplan. Nockhöjden regleras till 70,5 meter respektive 74,5 meter över nollplanet i den norra delen mot Östgötagatan. I den södra delen regleras nockhöjden till 83,5 meter i en mindre del som är indragen från alla håll, medan övriga delar inklusive den delen längst i söder mot Gröngatan sätts nockhöjden till 79,5 meter. Den norra delen tillåter en lägre nockhöjd kontra övriga delar för att respektera den omgivande bebyggelsen och dess skala samt en respekt mot den utpekade siktlinjen mot domkyrkan sett från korsningen vid Östgötagatan/Västra vägen.



Bild. Preliminära idéskisser för kommande bebyggelse. Sett norrifrån. (Winell & Jern, 2024-03-18).

Bebyggelsens höjd

Bebyggelseförslagets påverkan på stadsbebyggelsen har studerats. Den nya byggnaden har anpassats till omkringliggande bebyggelse och stor hänsyn har tagits till de värden som finns inom riksintresset och de viktiga siktlinjerna som pekats ut i kulturmiljöutredningen.

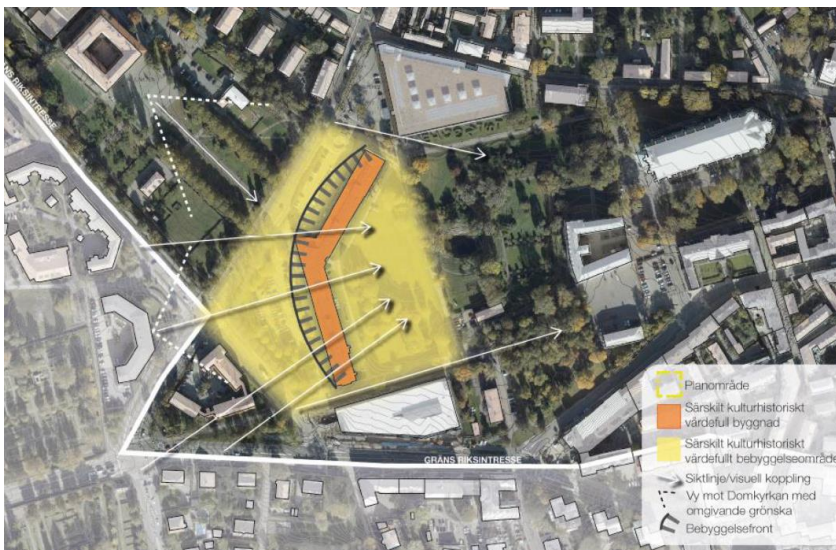


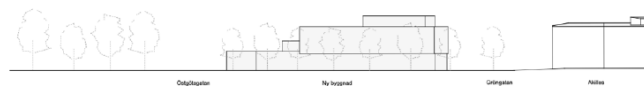
Bild. Utlipp från kulturmiljöutredningen som visar på de utpekade viktiga siktlinjerna (KMV Forum, 2021-02-05).



Bild. Situationsplan som visar hur den nya bebyggelsen anpassats till de viktiga siktlinjerna (Winell & Jern, 2024-02-23).

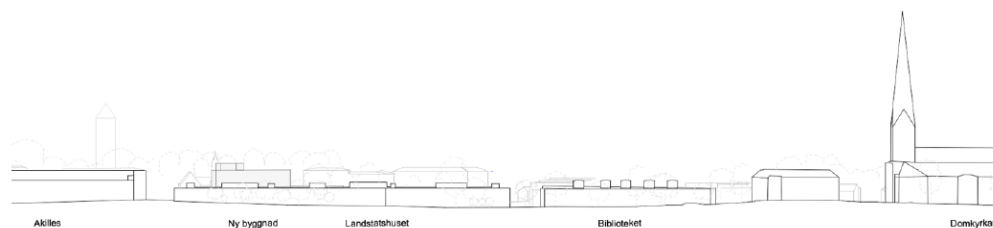


Elevation längs Östgötagatan



Elevation längs Västra Vägen

Bild. Gatuelevationer längs Östgötagatan och Västra vägen som visar nya byggnadens förhållande till de andra byggnaderna i närheten (Winell & Jern, 2024-02-23).



Elevation runt parken

Bild. En elevation på 270 grader runt parken som visar den nya byggnadens förhållande till sin omgivning och dess utbredning bakom landsstathuset. (Winell & Jern, 2024-02-23).

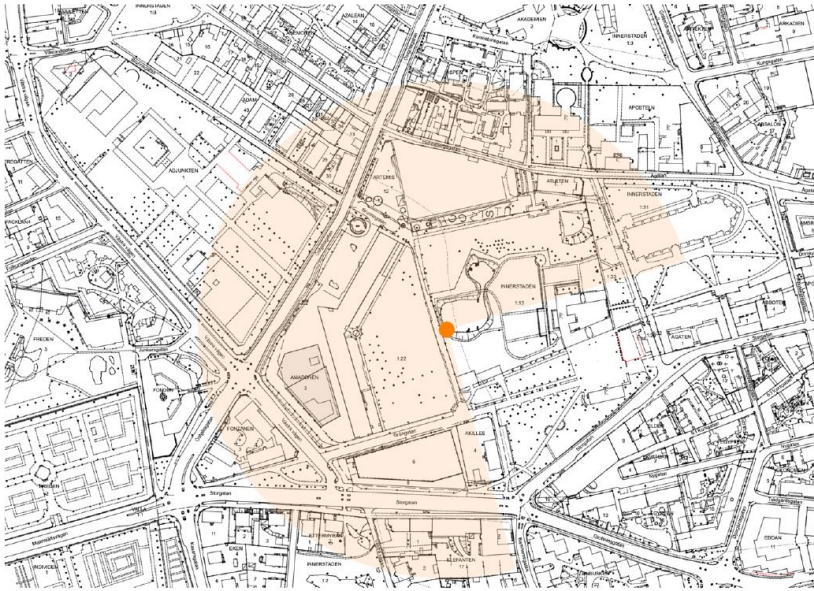


Bild. Utklipp på den 270 gradiga vyn som elevationen ovan berör.

Vyerna mot domkyrkan och slottet som möjliggörs av landsstatshuset låga höjd är känsligt för förändringar. Stor hänsyn har tagits till längre siktlinjer från Malmslättsvägen, Västra vägen och Östgötagatan med öppna vyer mot domkyrkans torn och bitvis även slottets siluett. Placeringen och höjden på nya bebyggelsen har anpassats till siktlinjerna och den högsta delen på byggnaden har placerats mellan viktiga siktlinjer och vyer för att minimera påverkan. Byggnadens dubbla volymer har omsorgsfullt och respektfullt staplats på varandra mellan de viktiga siktlinjerna för att säkerställa att domkyrkans torn förblir synligt och avläsbart. Det översta planet är indraget för att bryta ner skalan ytterligare och göra intrycket nättare och lägre.

Platsen för den nya bebyggelsen ligger mitt i ett sammanhängande stråk med myndighetsbyggnader och institutioner i parkmiljö. Den nya byggnaden har anpassat sig för att möta denna omgivning inom riksintresset med stor hänsyn. Byggnaden möter i söder parkeringshuset Akilles med linjerande takfotshöjder. Med sin högdal mot Gröngatan bildar byggnaden en slutpunkt mot Västra vägen. Tillsammans med gamla brandstationen skapar den en portik som ramar in och förtydligar Västra vägens gaturum. Enbart de översta våningsplanen reser sig högre än den vegetation som löper längs de omgivande gatorna. Sett från Akilles och Landstatsparken reser sig det nya huset i en sekvens ovanför landsstatshusets tak. Det översta planet är indraget vilket gör intrycket nättare och lägre från denna vinkel. Från biblioteket och domkyrkan syns byggnaden enbart delvis bakom vegetationen.



Bild. Vy från Östgöttagatan norr om planområdet i höjd med biblioteket. Nuläge.



Bild. Vy från Östgöttagatan norr om planområdet i höjd med biblioteket. Med ny byggnad.



Bild. Vy från Malmslättsvägen som pekats ut som en värdefull siktlinje. Nuläge.



Bild. Vy från Malmslättsvägen som pekats ut som en värdefull siktlinje där den nya byggnaden ans bakom gamla brandstationen. Med ny byggnad.



Bild. Vy från korsningen Östgötagatan/Västra vägen. Nuläge.



Bild. Vy från korsningen Östgötagatan/Västra vägen. Den lägre delen av nya byggnaden ut mot korsningen på två våningar döljs av trädraden och skymmer heller inte den viktiga siktlinje som finns från korsningen mot domkyrkan. Den fjärde våningen linjerar med Akilles takfot. Med ny byggnad.



Bild. Vy från korsningen Storgatan/Västra vägen. Parkeringshuset Akilles syns till höger. Nuläge.



Bild. Vy från korsningen Storgatan/Västra vägen. Parkeringshuset Akilles syns till höger. Med ny byggnad.



Bild. Vy från Gröngatan mot landsstatshuset. Nuläge.



Bild. Vy från Gröngatan. Från den denna vinkel sticker den nya byggnaden upp över landsstatshuset. Det översta planet är indraget och omfattar bara en mindre del vilket gör intrycket av byggnaden blir nättare från denna vinkel. Med ny byggnad.



Bild. Vy från Landsstatsparken i vidvinkel. Nuläge.



Bild. Vy från Landstatsparken i vidvinkel. Från denna vinkel syns vilken del av landsstatshusets långa volym som berörs av en uppstickande ny huskropp. Här syns också att det översta planets placering och indrag gör att intrycket av byggnaden blir nättare. Med ny byggnad.

Bedömningen är att även om den högsta delen på byggnaden kommer bli synlig på längre avstånd bedöms det som acceptabelt då viktiga siktlinjer och vyer behålls. På nära håll bedöms också påverkan bli acceptabel då den primära vyn som berörs är från korsningen Östgötagatan-Västra vägen. Således kommer landsstatshusets dominans och vitala del av det samlade stråket av offentliga byggnader bestå.

Detaljplanen bedöms, utifrån de avvägningar som gjorts inte innebära någon påtaglig skada på riksintresset.

Utformning och gestaltning

Planområdet ligger i en del av Linköping som karaktäriseras av fristående betydelsefulla byggnader. De är frikopplade från stadens kvartersmönster och omges av grönska och fristående träd. Samspel med den närmaste omgivningen ska utformas genom sekvenser av öppna ytor, grönska och träd för att bibehålla denna karaktär.

Den nya bebyggelsen ska bidra till att innerstaden växer längs det strategiska stråket Gröngatan. Kvarteret har ett centralt läge i utkanten av innerstaden och ligger inom riksintresse för kulturmiljövård vilket ställer höga krav på bebyggelsens utformning och gestaltning.

Den nya byggnaden knyter an till sin närmaste omgivning genom ett formspråk, en storlek och färgskala som respekterar platsens karaktär och omringliggande

byggnader. I fasaderna finns referenser både till teglet, de varma putstonerna och träkonstruktion som syns i de omkringliggande byggnaderna. Huset består i sin enklaste tolkning av en låg sockelvolym ovanpå vilken en mindre högdal vilar. Lågdelen är i två plan och relaterar till det jämnhöga landsstatshuset intill. På denna, förskjutna mot byggnadens södra grundare del inkilad mellan de siktlinjer som här varit viktiga att bevara, har en trevåningsvolym placerats. Det översta planet är indraget från alla håll för att bryta ner skalan ytterligare för att anpassa sig till den känsliga omgivningen.

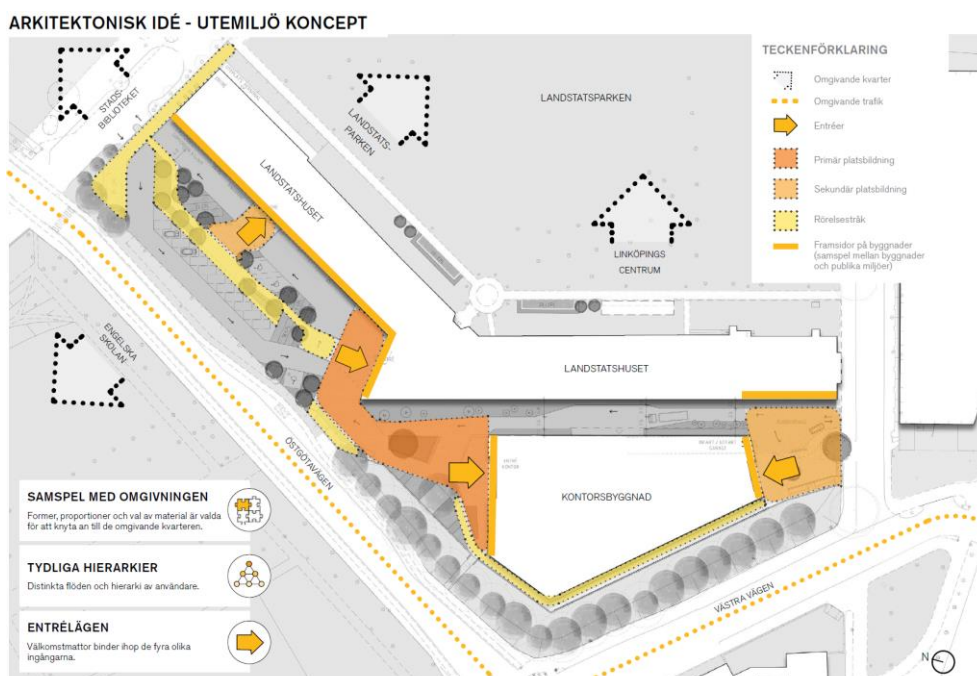


Bild. Ett koncept för hur utemiljön för fastigheten som illustrerar stråk, entréer och platsbildningar (White, 2023-05-16).

Tillgänglighet

Området sluttar något mot norr men det bedöms ändå finnas goda förutsättningar att utforma entréer och utemiljöer med god tillgänglighet. Angöring och tillgängliga entréer anordnas till den nya byggnaden i både den södra och norra delen av byggnaden med angöring antingen från Gröngatan eller från Östgötagatan. Till den planerade vårdcentralen i landsstatshuset anordnas angöring och tillgänglig entré i den norra delen av landsstatshuset. Parkering för rörelsehindrade löses inom 25 meter vid norra entrén samt i parkeringsgaraget.

Området får en logisk och lättorienterad struktur då den nya byggnaden placeras i linje med Västra vägen och den södra entrén vänds mot Gröngatan och den norra entrén mot Östgötagatan.

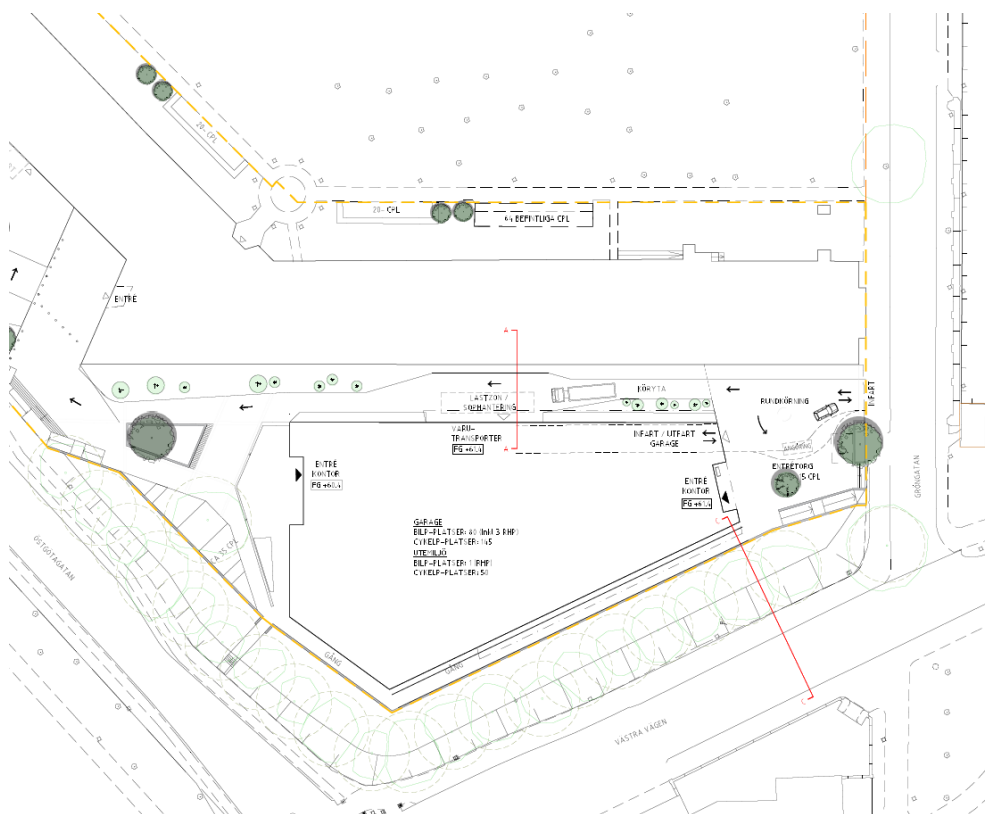


Bild. Utklipp från situationsplanen som visar den nya byggnadens utformning med entréer och entrétorg. Parkering för rörelsehindrade löses utanför entréerna (White, 2024-04-02).

LANDSTATSHUSET NORR - TILLGÅNGLIGHET

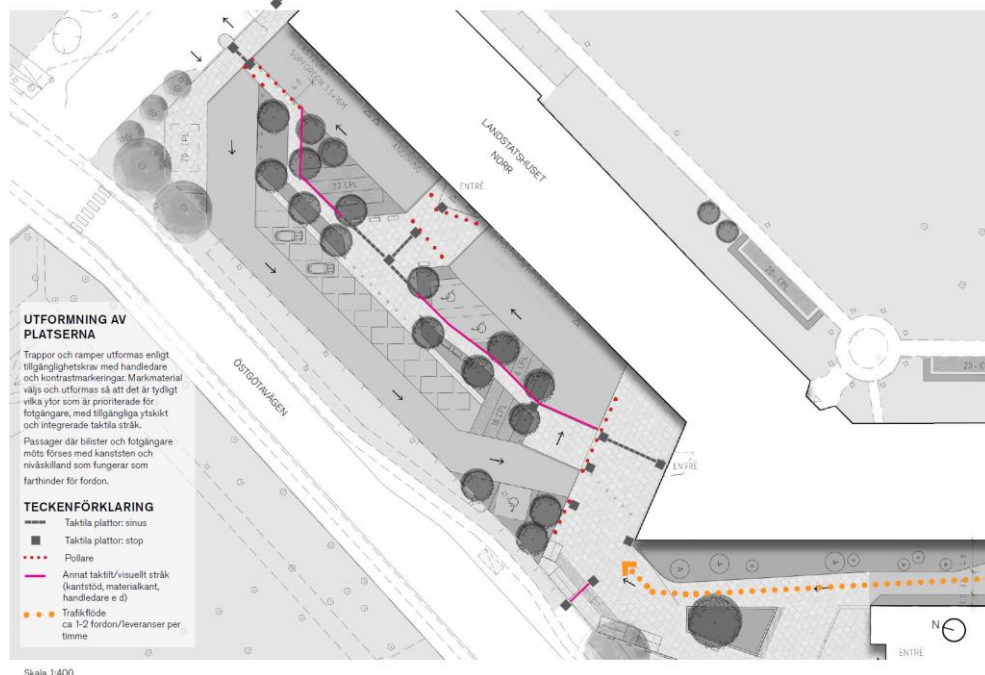


Bild. En situationsplan med en möjlig utformning för att visa hur tillgänglighet kan lösas. Situationsplanen visar vilka ytor som är prioriterade för fotgängare, var taktila stråk är lokaliserade och var RHP finns (White, 2023-05-16).

Planområdet ska utformas med tydliga stråk med genomtänkta markmaterial för att på bästa sätt underlätta tillgängligheten för personer med nedsatt orienterings- och rörelseförmåga. Vistelseytorna vid de fyra entréerna sammankopplas genom materialval, gångstråk och siktlinjer. Öppna ytor ramas in med träd, planteringar och avgränsare såsom pollare.

Utemiljön ska utformas med en tydlig struktur utifrån flöden och målpunkter. Kritiska punkter där olika trafikslag möts ska gestaltas med hjälp av markmaterial och en tydlig formgivning för att stärka läsbarheten av platsen.

Natur- och parkmiljö

Natur och rekreation

Planområdets grönstruktur består av en parkmiljö med buskar och ett större antal lövträd som växer på en parkeringsyta och på en klippt gräsyta, delvis längs med Östgötagatan och Västra vägen.



Bild. Alm inom planområdet.

En inventering av trädens naturvärden har genomförts (Calluna, 2021-11-09) där 26 av 38 träd har angetts som naturvärdesträd under kategorin efterföljare. Tre av träden, varav en större alm, har också bedömts som särskilt skyddsvärda träd (se figur på sida 29).

Även en utredning av vitaliteten av trädallén längs med Östgötagatan och Västra vägen, samt av två almar inom planområdet, har genomförts (Växtteknik PS Konsult, 2021-06-11). De almar som utretts är den som pekats ut som särskilt skyddsvärt träd samt en alm som står på fastigheten Innerstaden 1:3 i korsningen Gröngatan - Västra vägen. För fyra utvalda träd i allén har också rotkartering gjorts (Växtteknik PS Konsult, 2021-11-23). Resultatet av naturinventeringen, vitalitetsutredningen och rotkarteringen har använts i planarbetet för att säkerställa skyddsavstånd till byggnader, gångvägar och liknande.

Utformningen av den nya bebyggelsen har anpassats så att den större almen kan bevaras (träd nummer 25 i figuren på sida 29). De två andra särskilt skyddsvärda träden bestod av en högstubbe av en död lönn (nummer 6 i figuren på sida 29), som under planens framtagande har tagits ner av kommunen av säkerhetsskäl (efter dialog med länsstyrelsen¹), samt av en tysklönn som står i allén längs med gatan och därmed bevaras (se nummer 19 i figuren på sida 29).

¹ Muntlig och skriftlig dialog har under februari 2022 förts med Nicklas Jansson på Länsstyrelsen i Östergötlands län om skicket på högstubben och hur den lämpligast tas om hand.

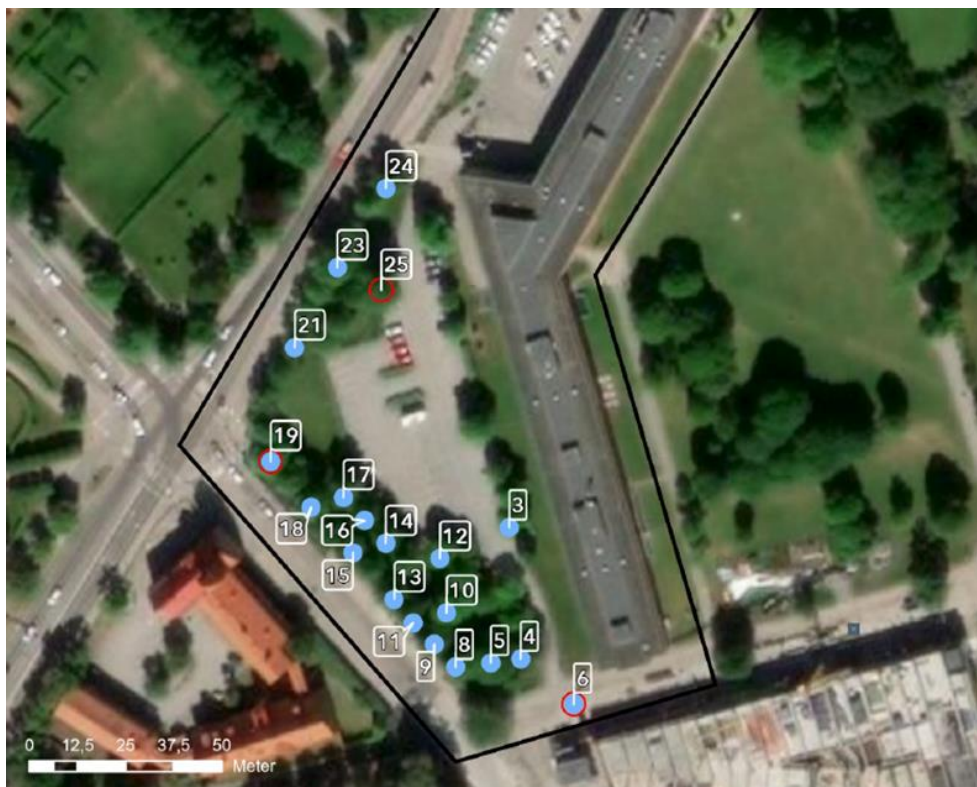


Bild. Kartan visar merparten av de 26 träd som av Calluna bedömts som naturvärdesträd (blå markering), samt de tre träd som bedömts som särskilt skyddsvärda träd (röd ring). Träd nummer 6 som pekades ut som ett av de tre skyddsvärda träden finns inte längre vid planens upprättande.

Längs med Östgötagatan och Västra vägen växer en allé bestående av tysklönn, skogslönn och en alm. Allén är skyddad med generellt biotopskydd enligt bilaga 1 i förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt Miljöbalken, och skyddas även med planbestämmelse i detaljplanen. Under planarbetets gång har det också diskuterats huruvida träden står i dubbla rader och att fler träd än dem längs med gatan därmed skulle omfattas av biotopskyddet, men Länsstyrelsen i Jönköpings län har 2021-03-25 konstaterat att så inte är fallet.

Den vitalitetsbedömning som gjorts av träden i allén samt den alm som står på fastigheten Innerstaden 1:3 i korsningen Gröngatan - Västra vägen visar att en stor del av träden i allén är i dåligt eller mycket dåligt skick. Alléträden står på kommunens mark, och åtgärder för vitalisering av träden kan bli aktuellt för att kunna säkerställa en allé i bra skick på lång sikt. Även borttagning och återplantering av de träd som är i allra sämst skick kan komma att övervägas. Om dessa åtgärder blir aktuella kommer kommunen att söka dispens från biotopskyddet.

Hantering av alm

Den alm (nummer 25 i bild ovan) som bedömdes vara särskilt skyddsvärd på fastigheten Amasonen 3 har inventerats i en okulär besiktning gällande almsjuka (Arboretet, 2021-05-06) på uppdrag av Linköpings kommun, och bedömdes då vara frisk. Dock var det relativt torrt jämt utspritt i kronan vilket tyder på dålig rotmiljö eller torka. Vitalitetsåtgärder kan behöva genomföras på sikt. Flertalet almar i närliggande områden har drabbats av almsjuka och behövs tas ned av säkerhetsskäl. Almen kan behöva tas ned om den drabbas av almsjuka.

Skyddsåtgärder vid byggnation

För att under anläggningsskedet kunna vidta lämpliga försiktighetsmått för de träd som ska bevaras innehåller den rotkartering som genomförts (Växtteknik PS Konsult, 2021-11-23) även rekommenderade trädskyddsområden vid byggnation. Runt de träd som undersökts närmare finns specifika skyddsmått angivna, och för övriga träd bör ett allmänt trädskyddsområde av 6,5 meter radie från trädstammens mitt tillämpas. Även ytterligare rekommendationer kring täckning av rötter, anpassning till ytskikt och rötternas utbredning i djup- och längsled ges i rapporten. Om det byggs eller installeras något inom trädskyddsområdena ska trädexpertis konsulteras för att närmare undersöka vad som kan göras och vilka schaktmetoder, material mm som kan användas.

Att rekommendationerna kring bevarande av träd under anläggningsskedet följs kommer säkerställas i exploateringsavtalet.

Ersättningsplantering

Av de träd som inte bedöms skyddsvärda kommer de som står i allén längs med kanten av planområdet, på kommunens mark, att bevaras, medan övriga träd kommer att tas bort för att möjliggöra exploateringen. Under planprocessen har trädens värden och möjligheter till att ersätta dessa värden diskuterats. Som resultat planeras cirka 20 träd att återplanteras inom fastigheten. Enligt överenskommelse mellan fastighetsägaren och kommunen ska varje träd som fälls inom fastigheten ersättas med ett nytt träd i likvärdig storlek på annan plats inom fastigheten. De träd som inte får plats att planteras inom fastigheten ska ersättas på kommunal mark enligt överenskommelse mellan fastighetsägaren och kommunen. De nya träden ska vara av varierade arter, lämpliga för ståndorten och ha sådana förutsättningar att de kan överleva och bli stora på lång sikt. Vilka träd som ska planteras och vilka förutsättningar de ska ges regleras vidare i exploateringsavtalet.

GRÖN INFRASTRUKTUR & DAGVATTENHANTERING



Bild. Föreslagen placering på ersättningsplantering inom kvartersmark (White, 2024-03-12).

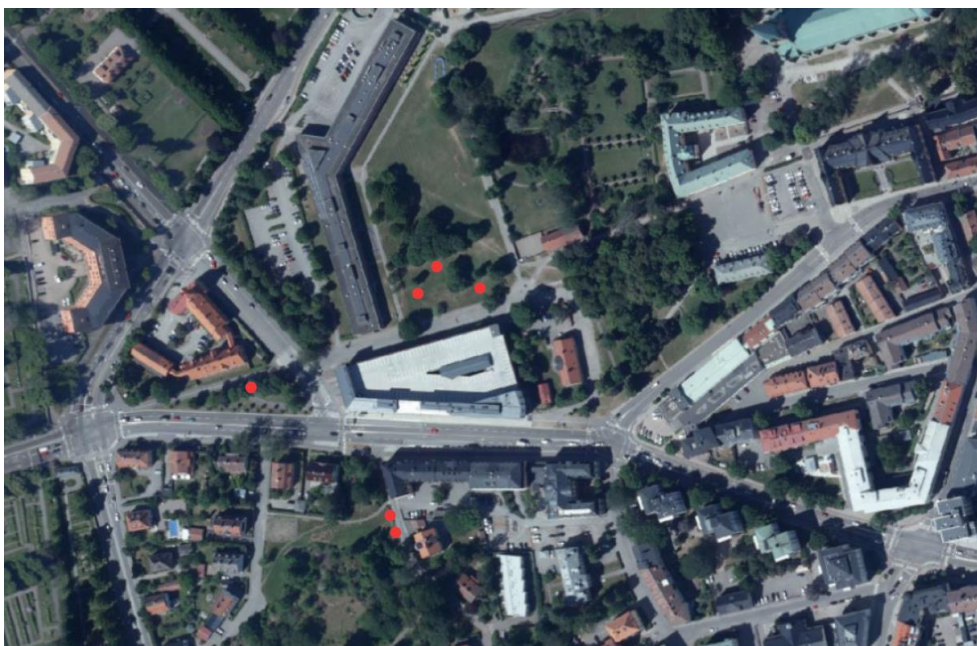


Bild. Föreslagen ungefärlig placering på ersättningsplantering inom kommunal mark utanför planområdet.

Park, lek och aktivitet

Inom planområdet finns idag gräsytor, buskar och träd intill parkeringsytorna och trädalléer längs med Västra vägen och Östgötagatan. Dessa står delvis på privatägd mark och delvis på kommunalägd mark. Flera träd och buskar kommer att behövas tas ner för att möjliggöra byggnationen men flera kommer också att finnas kvar samt att ersättas. I närheten av planområdet finns flera parker och ytor för aktivitet och rekreation.

Linköpings mötesplatser - innerstadens parker och torg är ett tematiskt tillägg till *Översiktsplan för staden Linköping* och anger inriktningar och strategier för den fortsatta utvecklingen av innerstadens parker och torg. I Linköpings mötesplatser beskrivs att det från innerstaden och rakt västerut finns en sekvens av befintliga parker som har potential att bilda ett attraktivt grönt stråk mot Rydskogen. Stråket går från Borggårdsparken, längs Gröngatan, vidare intill Norra Griftegården och passerar genom Lektorhagen och Fridhemsparken. Det finns även flera andra parker som genom visuell kontakt kan fungera som anslutningar till stråket, exempelvis Seminarieträdgården och parkerna kring slottet. Med bibehållna visuella kopplingar stärks upplevelsen av tillgång till gröna miljöer överlag.

Mellan landsstatshuset och Kungsträdgården ligger Landstatsparken som är en stadspark med evenemangskaraktär. Parken består av en flack gräsyta med grupper av träd och delar av parken hyser ekologiska värden. Gröngatan förbinder Borggårdsparken med Norra Griftegården, som en del i det gröna stråket mot Rydskogen.

Väster om planområdet på andra sidan Östgötagatan ligger Seminarieträdgården som är en allmänt tillgänglig parkmark men marken är privatägd. Parken används som skolgård till skolan i Seminariebyggnaden. De stora träden, främst längst med områdets ytterkanter, skapar avgränsning mot gatorna och utgör samtidigt en del av stadens gröna infrastruktur för biologisk mångfald med kopplingar både mot griftegårdarna och parkerna kring slottet.

Trädgårdar och formella parker som omger stadens institutionsbyggnader och skolor är en viktig aspekt av de riksintressanta parkanläggningarna och grönstråken i staden. Landstatsparken ingår i ett sammanhängande stråk av formella parker som sträcker sig från Seminarieparken i väst, till Biblioteksparken, Kungsträdgården, Borgårdsparken och Domkyrkoparken i öst. De formella parkerna fungerar som gröna förrum till offentliga byggnader och institutioner, och förstärker byggnadernas framträdande position i stadsrummet.

Norr om planområdet ligger Tomas Tranströmers plats som är ett entrétorg framför stadsbiblioteket.

Mark och geoteknik

WSP Sverige AB har på uppdrag av exploitören Castellum, utfört en geoteknisk och markmiljöteknisk undersökning inom den del av planområdet som är aktuell för bebyggelse i syftet att undersöka mark- och grundläggningsförhållandena i området samt ge översiktliga grundläggningsrekommendationer inför framtagandet av detaljplanen.

Marken består överst av fyllnadsmaterial på en lera, vars övre del är av torrskorpekaraktär. Under leran har friktionsjordar av huvudsak finsand/sand med siltinnehåll påträffats. I vissa borrhål har dock lera ej påträffats.

Fyllningsmaterialet är inhomogent inom undersökningsområdet och består i huvudsak av lera, sand och grus alternativt sand och grus. Fyllning har påträffats ner till 0,6-2,7 meter i punkter där provtagning har skett. Leran har påträffats ner till mellan 0,9-3,8 meters djup. I leran har en utvecklad torrskorpa påträffats i dess övre del och ner till 0,7-2,2 meters djup. På större djup saknas omvandlingen, men leran upplevs som fast. Leran har genom hela profilen haft inslag av grus och sand. Friktionsjordens övre del består i huvudsak av finsand/sand med siltinnehåll. Dess relativa fasthet är hög till mycket hög. På djupet antas siltinnehållet minska samt ett ökat inslag av grovkorniga jordar förekomma.

Friktionsjordarnas mäktighet har ej undersökts. Sonderingar har generellt avbrutits efter sondering i minst 7 meter friktionsjord. Stopp mot fast botten på djup mellan 8-12 meter bedöms dock ha skett mot block. I området har sondering avbrutits efter som mest cirka 28 meter i friktionsjord.

Grundvattennivån har lodats till cirka 14,8 meter under markytan på nivån +46,8 som ytligast. WSP bedömer att ett underjordiskt garage ej kommer påverka grundvattennivån i området.

Totalstabiliteten i området bedöms vara god då suterrängvåning planeras att uppföras. Stabilitet har ej undersökts för eventuella behov av djupare schakter, då närheten till befintlig bebyggelse och anläggning förutsätter att stödkonstruktioner krävs vid djupare schakter.

Utifrån den rådande geologin och med tidiga skisser på byggnadens utformning, bedöms förutsättningar för grundläggning med plattgrundläggning med förstyvad kantbalk alternativt sula. Grundläggning bedöms ske på packad fyllning på en kombination av naturlig lagrad torrskorpelera/lera och friktionsjord av sandig silt/siltig sand efter att ett materialavskiljande lager av geotextil utlagts på schaktbotten. Då grundläggningsnivån och utformning av grundkonstruktion inte är fastställd ännu, skall en förnyad kontroll med avseende på sättningar utföras innan vald grundläggningsmetod fastställs.

Allmänt

Vid schaktning och packning uppkommer vibrationer som kan påverka omgivningen negativt. Vibrationer sprider sig i marken och kan ge upphov till skador på omkringliggande byggnader och anläggningar. Innan vibrationsalstrande arbeten påbörjas inom undersökningsområdet ska en riskanalys upprättas. I denna

ska minst anges omfattning av omkringliggande byggnader och anläggningar som ska avsynas, riktvärden för vibrationer samt behov av vibrationsövervakning.

Nödvändig markuppfyllnad mot landsstatshuset får ske. Detta ska göras varsamt och utan att täcka för några fönster.

Kompletterande arbeten

Efter att marknivåer har fastställts och projekteringsförslag till grundläggning finns framme skall en förnyad kontroll av sättningar utföras för att verifiera möjligheterna med grundläggning med kantförstyvad platta alternativt sula.

När marknivåer för Västra vägen och Östgötagatan erhållits samt schaktdjup bestämts skall en kontroll av stabilitet mot dessa gator kontrolleras alternativt behov av stödkonstruktioner bestämmas.

När det fastställts hur befintlig byggnad, Länsstyrelsen, är grundlagd samt schaktdjup för ny byggnad är bestämd, skall en kontroll av stabiliteten alternativt behov av stödkonstruktion mot den befintliga byggnaden kontrolleras.

Radon

Mätresultaten har uppvisat på högradonmark. Grundläggning av byggnader ska således ske radonsäkert.

Vattenområden

En samlad bedömning av den inverkan som detaljplanens genomförande bedöms medföra på bland annat miljön, natur och vatten har gjorts under rubriken *Undersökning om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan*. Bedömningen har resulterat i att ingen utförlig miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram, men en kortare beskrivning och bedömning av just påverkan på vattenområden görs under denna rubrik.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

För Sveriges alla vattenförekomster (sjöar, vattendrag, kustvatten och grundvatten) har miljö kvalitetsnormer (MKN) fastställts med syftet att säkra Sveriges vattenkvalitet. Miljö kvalitetsnormen beskriver den kvalitet som en viss vattenförekomst, i detta fall Stångån, ska ha nått vid en viss tidpunkt. Huvudregeln är att alla vattenförekomster ska uppnå god ekologisk och god kemisk status.

Utbyggnaden av detaljplanen bedöms inte försämra möjligheten att uppnå MKN för Stångån som är den mottagande vattenförekomsten för dagvatten. Stångån är indelad i flera mindre vattenförekomster där SE647682-148987 är mottagare av vatten från planområdet. Den kemiska statusen i Stångån är påverkad av förhöjda halter av kvicksilver och bromerad difenyleter liksom i samtliga svenska ytvattenförekomster. Den övergripande ekologiska statusen för Stångån har bedömts till måttlig och den kemiska statusen till uppnår ej god. De huvudsakliga miljöproblemen är vandringshinder, fysik påverkan och miljögifter. Aktuell miljö kvalitetsnorm är god ekologisk status med tidsfrist till år 2039. För att förbättra statusen behöver vandringshinder åtgärdas liksom vattendragets form.

Den kemiska statusen uppnår enligt VISS (2024) inte god status på grund av polybromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver (Hg). PFOS-halterna överskrider även gränsvärdet för god kemisk status. PBDE och kvicksilver (Hg) finns i för höga halter i alla svenska vattendrag på grund av atmosfärisk deposition, vilket gör att dessa ämnen oftast är undantagna för miljö kvalitetsnormerna då det inte är rimligt att genomföra renande åtgärder av dessa ämnen i dagsläget.

Halterna PFOS behöver minskas i Stångån för att vattendraget ska kunna uppnå god kemisk status. Enligt VISS behövs utsläppsreducerande åtgärder för att minskautsläppet så att god status kan nås 2027.

Markavvattning

Planområdet påverkar inte något markavvattningsföretag och inga vattendomar påverkar planområdet.

Vattenskyddsområde

Avrinning från planområdet berör inte Stångåns vattenskyddsområde. Planområdets dagvatten släpps till Stångån nedströmsskyddsområdet.

Kulturmiljö och arkeologi

Kulturmiljö

En byggnadsinventering finns sedan tidigare framtagen av Linköpings kommun där Länsstyrelsens byggnad (landsstatshuset) är utpekad som särskilt värdefull. Även flera intilliggande byggnader är utpekade som särskilt värdefulla såsom Linköpings slott, stadsbiblioteket och Folkskoleseminariet/Lärarseminariet (Engelska skolan). Även före detta brandstationen, den gamla fängelsemuren och före detta Riksbankshuset sydväst om planområdet är kulturhistoriskt särskilt värdefulla. Bland gröna kulturmiljöer som gränsar till planområdet eller kan beröras finns Seminarieträdgården, Landstatsparken, Kungsträdgården, Borggårdsparken, förrummet till f.d. Riksbankshuset och resterna av allén mellan Borggårdsparken och griftegården.

KMV forum har på uppdrag av Linköpings kommun tagit fram en kulturmiljöutredning som underlag för detaljplanarbetet, som omfattar fastigheterna Amasonen 3 och del av Innerstaden 1:3, dess omgivande miljö samt Länsstyrelsens byggnad (landsstatshuset).

Hela inventeringsområdet utgör ett särskilt värdefullt bebyggelseområde såsom avses i PBL 8 kap. 13 §. Åtgärder eller kompletterande bebyggelse inom särskilt värdefulla miljöer ska utföras på ett sätt som inte innebär en förvanskning av helhetsmiljön.

Värdebärande egenskaper för det särskilt värdefulla bebyggelseområdet är:

- Områdets tydliga karaktär av maktcentrum med statens, kyrkans och sedermera kommunens administrativa och publika verksamheter bebyggelse med årsringar från medeltid till sent 1900-tal.
- Bevarade medeltida stadsstrukturer i form av gatusträckningar och tomtindelning.
- Det välbevarade landsstatshuset i tidstypisk gestaltning som 1970-talets årsring i områdets bebyggelsestruktur, inordnat med stor hänsyn till områdets kulturhistoriska värden genom sin låga skala och placering.
- Det skalmässiga sambandet mellan landsstatshuset, biblioteket och närliggande byggnader, där bebyggelsen underordnats till domkyrkans och slottets byggnadshöjd.

- Den modernistiskt präglade Landstatsparken gestaltad av Gunnar Martinsson, som rumsligt hänger samman med Kungsträdgården, Biblioteksparken och Domkyrkoparken och avgränsas mot väster av landsstatshusets byggnadskropp.
- Siktlinjer och visuella kopplingar mot domkyrkan, slottet och gamla landsstatshuset så väl från landsstatshuset och landstatsparken som från områdena väster och nordväst om landsstatshuset och längs områdets äldre gatusträckningar. Landsstatshuset som horisontlinje anpassad till vyer från Kungsträdgården och slottet.

Landsstatshuset bedöms vara särskilt värdefull såsom avses i PBL 8 kap. 13 §. Byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får enligt PBL 8 kap. 13 § inte förvanskas. Underhåll och ändringar ska utföras så att byggnaders karaktärsdrag och kulturhistoriska värden inte förvanskas.

Landsstatshuset utgör en viktig årsring i områdets bebyggelsehistoriska utveckling och ett mycket tydligt exempel på hur statens förvaltningsbyggande ute i länen tog sig uttryck under det tidiga 1970-talet. Byggnaden är uppförd genom Kungliga byggnadsstyrelsen för Länsstyrelsen i Östergötlands län 1972, ritad av AOS Arkitekter (Magnus Ahlgren, Torbjörn Olsson och Sven Silow) och invigd 1973. Byggnaden är medvetet gestaltad och anpassad i sin arkitektur för att passa in i områdets historiska miljö med höga kulturhistoriska värden. Byggnaden gavs en låg höjd och en placering som minimerade intrånget i den gröna parkmiljön. Den enda allmänna ingången bryter av från husets övriga karaktär. Dess placering i husets innervinkel, tillsammans med sekvensen av foajé och vidare ut till Landstadsparken är en bärande gestaltningssidé.

Byggnaden består av två långa byggnadskroppar som möter varandra i vinkeln som skapar det trekantiga rum där entréhallen öppnar sig från golv till tak och där de bägge entréerna ansluter. Byggnaden har en pelarstomme i betong och fasaderna har en hög sockel i kalksten som ramar in bottenvåningen och markerar de bägge entréerna. Huvudentrén är placerad i yttervinkeln ut mot parkeringen och Östgotagatan i nordväst. I innervinkeln mot parken finns personalingången med gångvägar mot Gröngatan och Brunnsgränd. De två huvudentréerna har en närmast monumental omfattning i kalksten och är utsmyckade med en relief huggen i sten föreställande Östergötlands landskapsvapen, gripen.

Sockelvåningens kalkstensplattor övergår utan skarv till slätputs i en ljus roströd kulör, vilken tydligt samspelar både i material och kulör med den omgivande bebyggelsen så som den gamla brandstationen med fasader i rött tegel och gamla Riksbankshuset, gamla landsstatshuset och slottet med slätputsade fasader. De långa, horisontella fönsterbanden är liksom dörrar och andra detaljer omfattade med ärgad kopparplåt. I byggnadens nordvästra del in mot parken öppnar sig den ursprungliga personalrestaurangdelen och markeras tydligt med ett burspråk i samma kalksten som i den omgärdande sockeln. Det flacka taket är klätt med kopparplåt och fem lanterniner som släpper in ljus i byggnaden genom ljusschakt och entréhallens ljusgård.

Värdebärande egenskaper för det särskilt värdefulla landsstatshuset är:

- Landsstatshusets grundform med två avlånga byggnadskroppar i vinkel som sammanfogas i den öppna entréhallen, som närmast omsluter landsstatsparken och övriga grönområden.
- Byggnadens förhållandevis låga skala om två-tre våningar som följer den naturliga topografin och förstärks genom det platta taket och de genomsläppta lanterninerna. Lanterninerna utgör en viktig del av byggnadens karaktär och uttryck.

- Landsstatshusets arkitektoniska helhetsgestaltning och dess tidstypiska sparsmakade utformning för 1970-talets statliga kontorsbyggnader, karaktäriserat av påkostade byggnadsmaterial som kalksten, koppar och puts som genom dess färgsättning ger byggnaden ett stillsamt men allvarligt och formellt uttryck.
- Takets fem lanterniner som ger ljusinsläpp till så väl entréhallen och två ljusschakt per byggnadskropp. Entréhallen och ljusschakten med pyramidformade ljudabsorbenter utgör en viktig del i byggnadens interiör och den ursprungliga arkitektoniska idén.
- De långsträckta korridorerna som strålar ut från Entréhallen i de bågge byggnadskropparna, där byggnadens konstruktion med synliga betongpelare är en del av byggnadens helhetsgestaltning.
- Den välbevarade och mycket karaktäristiska fönsterutformningen med horisontella fönsterband med fönsterbågar i trä och fönsteromfattningar i koppar samt bevarade originaldörrar och ursprungliga entréer, också de klädda i koppar.
- Välbevarade interiöra ytskikt av hög kvalitet såsom entréhallens och trapphusens golv, väggpartier samt trappor i kalksten.



Bild. Foto taget av KVM forum som visar landsstatshuset mot norr, huvudentrén och entréhallens lanternin skymtar i bakgrunden.



Bild. Foto taget av KMV forum som visar landsstatshusets entré mot öster.



Bild. Landsstatshusets huvudentré mot norr.



Bild. Landsstatshusets entrédörrar sett inifrån.



Bild. Landsstatshusets entréhall.

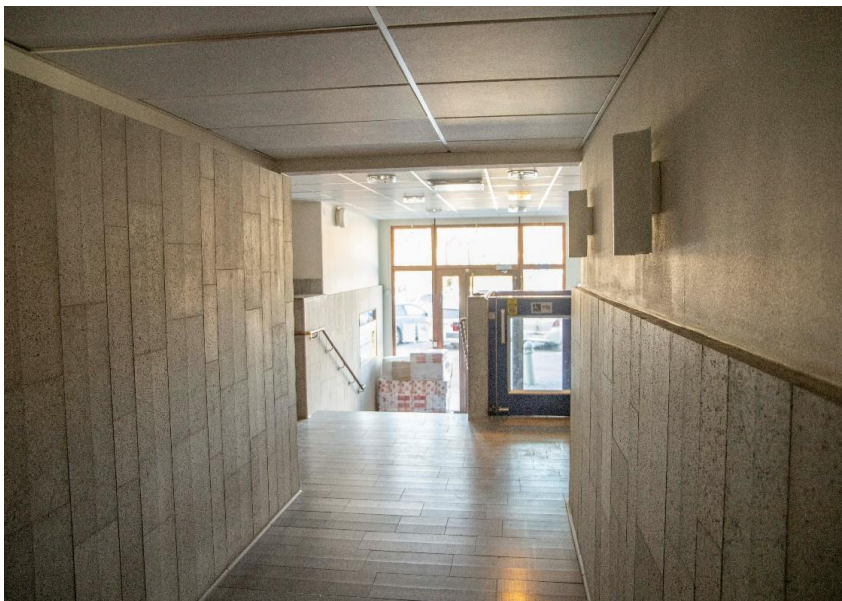


Bild. Sidoentrén med golv och väggpartier i kalksten.



Bild. Till vänster. Landsstatshusets platta tak med kopparsarg. Till höger. Ett av ljusschakten med taklanternin. I bilden syns även den konstnärligt uppförda ljudabsorbenten samt de ursprungliga räckena som finns i ljusschakten.

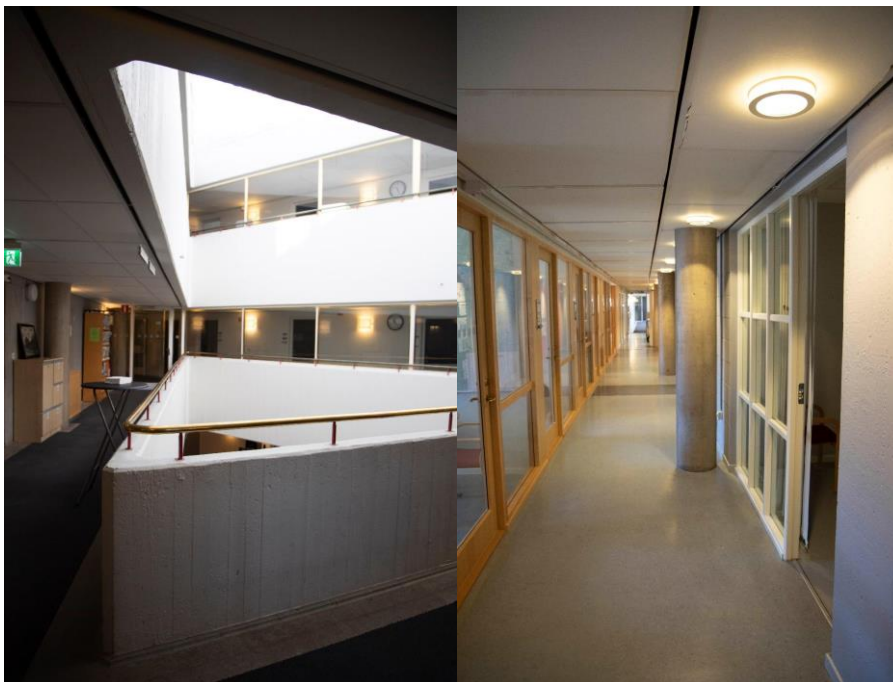


Bild. Till vänster. De ursprungliga räckena i ljusschakten. Till höger. Korridor i landsstatshuset där de fristående betongpelarna syns.

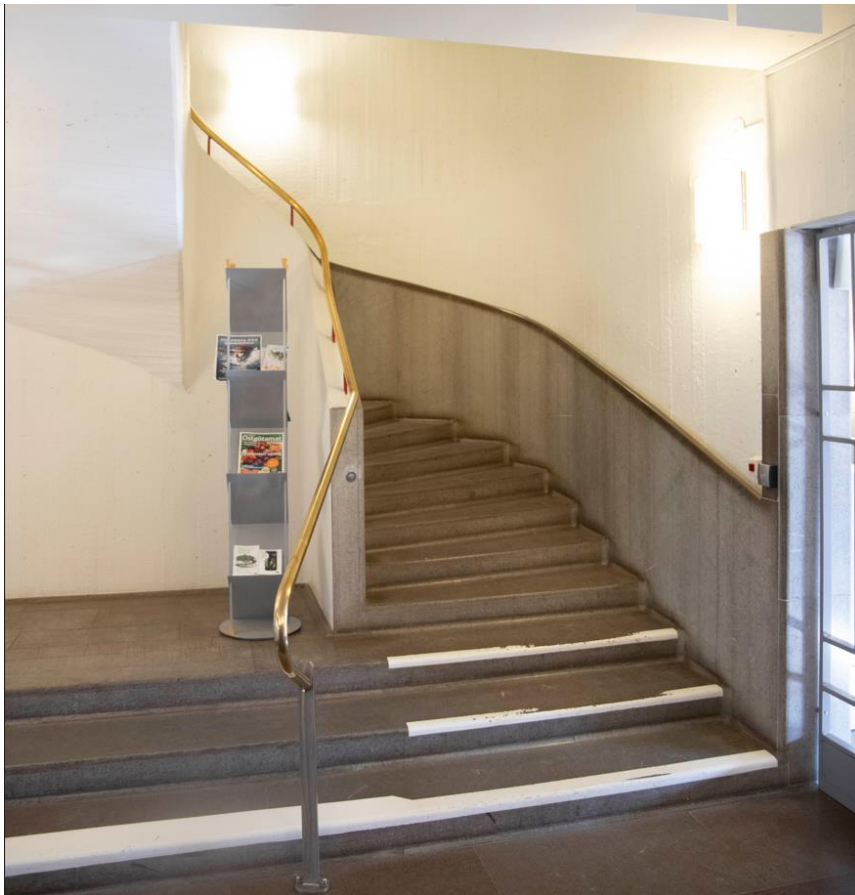


Bild. Trapphus där väggpartier i kalksten samt överliggare på räcken syns.



Bild. Sessionssalen inklusive den ursprungliga takarmaturen.

Ett rivningsförbud skyddar endast byggnadens stomme. Därför behöver planbestämmelser om rivningsförbud i de flesta fall kombineras med varsamhetsbestämmelser (k) eller skyddsbestämmelser (q) för att ge ett mer fullgott skydd för de värden som rivningsförbudet grundar sig på.

Vid underhåll av särskilt värdefulla byggnader krävs anmälan (PBF 6 kap 5 § punkt 7).

Ändringar av en byggnad ska enligt PBL 8 kap 17 § alltid utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Varsamhetskraven gäller även för särskilt värdefull bebyggelse.

Skyddsbestämmelsen q föreskriver att utpekade delar, egenskaper eller material hos en byggnad inte får förändras, tas bort eller att de ska underhållas på visst sätt.

Skyddsbestämmelsen q reglerar att värdebärande karaktärsdrag som angivits för byggnadens exteriör, såsom ett befintligt material eller byggnadsdetaljer, ska bevaras så långt som möjligt och inte får förvanskas, alltså får inte ändras i form, färg, material, detaljer och proportioner. Skyddsbestämmelsen ställer krav på underhåll för att bevara dessa karaktärsdrag.

Varsamhetsbestämmelsen k främjar varsam ändring och underhåll med bevarande av karaktär och beskriver vilka egenskaper/utformning en byggnad ska ha men kan inte föreskriva att originalmaterialet ska behållas.

Varsamhetsbestämmelsen k tydliggör att underhåll och ändringar ska utföras varsamt och ta hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och kulturhistoriska värden. Vidare reglerar varsamhetsbestämmelsen k att värdebärande karaktärsdrag som angivits för byggnaden ska tas tillvara vid underhåll och ändring och bibehållas till sin utformning, men dessa kan vara möjliga att ersätta om de ges samma utformning.

Landsstatshuset skyddas genom följande bestämmelser:

k1 - Byggnadens värdebärande karaktärsdrag exteriört ska bibehållas till sin utformning vad gäller:

- Volym, proportioner, övergripande formspråk, material och färgsättning.
- Byggnadens flacka tak med lanterniner, de horisontella fönsterbanden och fasadens puts i ljust roströd kulör samt sockelvåningens övergång utan skarv till slätputs.

k2 - Byggnadens värdebärande karaktärsdrag interiört ska bibehållas till sin utformning vad gäller:

- De synliga och fristående betongpelarna.
- De ursprungliga ljusschakten under taklanterniner.

q1 - Byggnadens värdebärande utformning och material exteriört ska bevaras avseende:

- Ursprungliga fönsterdetaljer och material
- Koppardetaljer på taksarg och taklanterniner.
- Entrédörrar och entrépartier i koppar.
- Sockel i kalksten inklusive burspråk i bottenvåningen.
- Huvudentréernas omfattning i kalksten och utsmyckning (lågrelief).

q2 - Byggnadens värdebärande utformning och material interiört ska bevaras avseende:

- Entréhallens, sidoentréernas, och trapphusens golv, trappor samt väggartier i kalksten och överliggare på räcken.
- Ljudabsorbenter i takens ljusschakt samt räcken och överliggare på räcken i ljusschakten (gäller till skillnad från k2 den materiella inredningen.)
- Sessionssalen med fast inredning i form av takarmaturer, det pendlade/nedsänkta innertaket, väggpaneler samt scenen och projektorum.

r - Byggnaden får inte rivas.

Ny bebyggelse

Den nya bebyggelsen inom planområdet har anpassats utifrån de i kulturmiljöutredningen utpekade siktlinjerna och de visuella kopplingarna mot domkyrkan, slottet och gamla landsstatshuset så väl från landastatshuset och landstatsparken som från områdena väster och nordväst om landsstatshuset och längs områdets äldre gatusträckningar. Avvägningar har gjorts utifrån att inte påverka denna miljö negativt och att landsstatshusets låga gestalt inte ska störas genom en tillkommande byggnad. Avvägningar har även gjorts utifrån påverkan på Linköpings slott. Slottet ligger cirka 250 meter från den nya bebyggelsen och siktlinjer till/från slottet skymms av landsstatshuset och Landsstatsparkens växtlighet. Slottet har sin entré mot öster och Borggården ligger söderut och den nya byggnaden påverkar inte slottets närliggande kulturmiljö. Det översta planet är indraget från alla håll för att bryta ned skalan ytterligare och gör intrycket nättare. Fotomontage som skildrar detta finns beskrivet i *Bebyggelsens höjd*. Där syns i ett fotomontage från Landstatsparken att endast en mindre del av det långa landsstatshuset berörs av en uppstickande huskropp. Riksintresset och landsstatshuset värdebärande egenskaper bedöms inte påverkas negativt.

Arkeologi

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. I närheten av och omkring 40–100 meter norr och öster om planområdet finns fornlämningen L2011:4081, som är Linköpings gamla stadslager. Vidare finns två uppgifter om brunn/kalkkälla omkring 30–100 meter nord och nordväst om planområdet L2008:1817 och L2008:1739. Dessa är dock inte bekräftade fornlämningar utan är markerade utifrån äldre kartor från 1700-talet. Inga lämningar av dem finns synliga ovan mark.

Eftersom Länsstyrelsen i Östergötland är belägen i det aktuella detaljplaneområdet blir det en jävssituation när fornlämningsfrågan ska bedömas. Länsstyrelsen i Jönköpings län har därför förordnats att yttra sig i ärendet.

Länsstyrelsen i Jönköpings läns bedömning är att med hänsyn till att det utförts flera arkeologiska schaktningsövervakningar i nära anslutning till Länsstyrelsens byggnad med så kallat nollresultat de senaste tio åren, bedömer Länsstyrelsen att någon ytterligare undersökning i nuläget inte kan anses vara motiverad inför detaljplanens eventuella antagande.

Ett nollresultat innebär att inget av antikvariskt intresse har framkommit under sökschaktningen, det vill säga inga fynd eller anläggningar som kan tänkas vara fornlämningar med skydd av Kulturmiljölagen. Sannolikt har marken vid Länsstyrelsens byggnad störts i samband med och efter anläggandet av byggnaden och de ytor som omger den.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet är beläget i innerstaden och därmed är det nära till innerstadens serviceutbud. Närmaste dagligvaruhandel är belägen i vid Stora torget.

Flertalet förskolor samt skolor i årskurserna F-9 och gymnasium finns inom en radie av 1 kilometer från planområdet. Även flertalet äldreboenden finns inom samma avstånd, likaså flertalet vårdcentraler.

Detaljplanen bidrar till att möjliggöra för privat eller offentlig service genom att reglera markanvändningen till kontor- och centrumverksamhet för den nya byggnaden. Centrumverksamheter kan innefatta verksamheter såsom den primära användningen kontor, handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler och andra jämförliga verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå.

Landsstatshuset kommer fortsätta att ha användningen kontor och kommer även möjliggöra användningen vård i en del av byggnaden.

Sociala aspekter

Barnperspektivet

Planområdet ligger i innerstaden med närhet till parker och rekreationsområden samt förskolor och skolor som utgör målpunkter för barn och ungdomar. I dag rör sig barn mestadels vid sidan av planområdet, längs med gång- och cykelvägarna som går längs med Östgötagatan, Västra vägen och Gröngatan. Grönnytor med träd bibehålls runt den nya byggnaden men inga specifika platser för barn skapas.

Trygghet

Under kvällstid minskar andelen människor som rör sig i området då det inte finns bostäder och kommersiell service precis i närheten vilket gör att upplevelsen av otrygghet kan öka under dessa tider. Den nya byggnaden med dess flexibla användning i form av kontor- och centrumverksamheter kan komma att öka andelen människor som rör sig i området under kvällstid. Den nya kontorsbyggnaden kommer att bidra till fler entréer och glasade partier som skapar kontrast med omkringliggande stråk och flöden med människor. Nya passager och kopplingar till befintliga gång- och cykelstråken skapas både vid södra och norra entrén till kontorshuset. Dessa passager ska gestaltas öppna, inbjudande och trygga.

För att öka upplevelsen av trygghet blir det därför viktigt med åtgärder som exempelvis utformning och placering av belysning och drift och underhåll av buskage så att områden där människor rör sig och vistas blir attraktiva, tillgängliga och trygga. Inom planområdet längs med Västra vägen och Östgötagatan är det viktigt med genomsiktighet för att skapa trygghet. En visuell kontakt mellan allmänna stråk och byggnaderna bör skapas för en ökad känsla av trygghet. Det nya kontorshuset bör vara upplyst nattetid för att öka tryggheten.

Jämställdhet och mångfald

Planprocessen rymmer aktiviteter så att kvinnor och män har likvärdiga möjligheter att delta och samråda kring lokalisering, innehåll och kvalitéer i bebyggelsemiljön.

Ambitionen med detaljplanen är att skapa en stadsmiljö som ger likvärdiga förutsättningar för alla medborgare att ta del av stadens utbud, att vistas och röra

sig. Detta görs genom att planen möjliggör en ny byggnad med användningen centrumverksamhet vilket möjliggör ett bredare utbud av verksamheter i området och därigenom även nya arbetsplatser i området som alla kan ta del av och gynnas av.

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

Planområdet ligger intill Östgötagatan, Västra vägen och Gröngatan. In- och utfarter till och från området finns idag till och från Östgötagatan och Gröngatan. Angöring för biltrafik som ska till den södra delen av det befintliga huset samt den tillkommande byggnaden sker via Gröngatan i planområdets södra del. I denna del kommer det finnas angöringsmöjlighet med bil. Detta för tillfällig angöring samt parkering för personer med rörelsehindrade med tillstånd. Infart till parkeringsgaraget i den nya kontorsbyggnaden sker från Gröngatan. Angöring till vårdcentral och besökare till Länsstyrelsens lokaler i befintliga huset sker via Brunngatan i planområdets norra del.

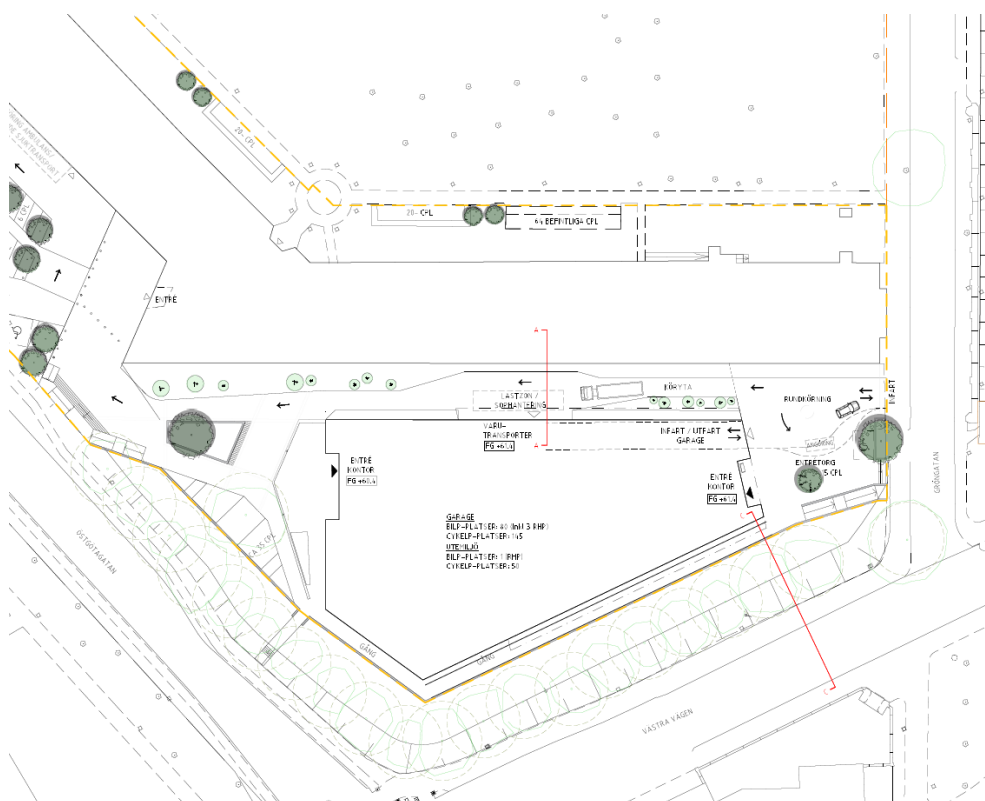


Bild. Utklipp från situationsplanens södra del där trafikflödets riktningar syns. (White, 2024-04-02).

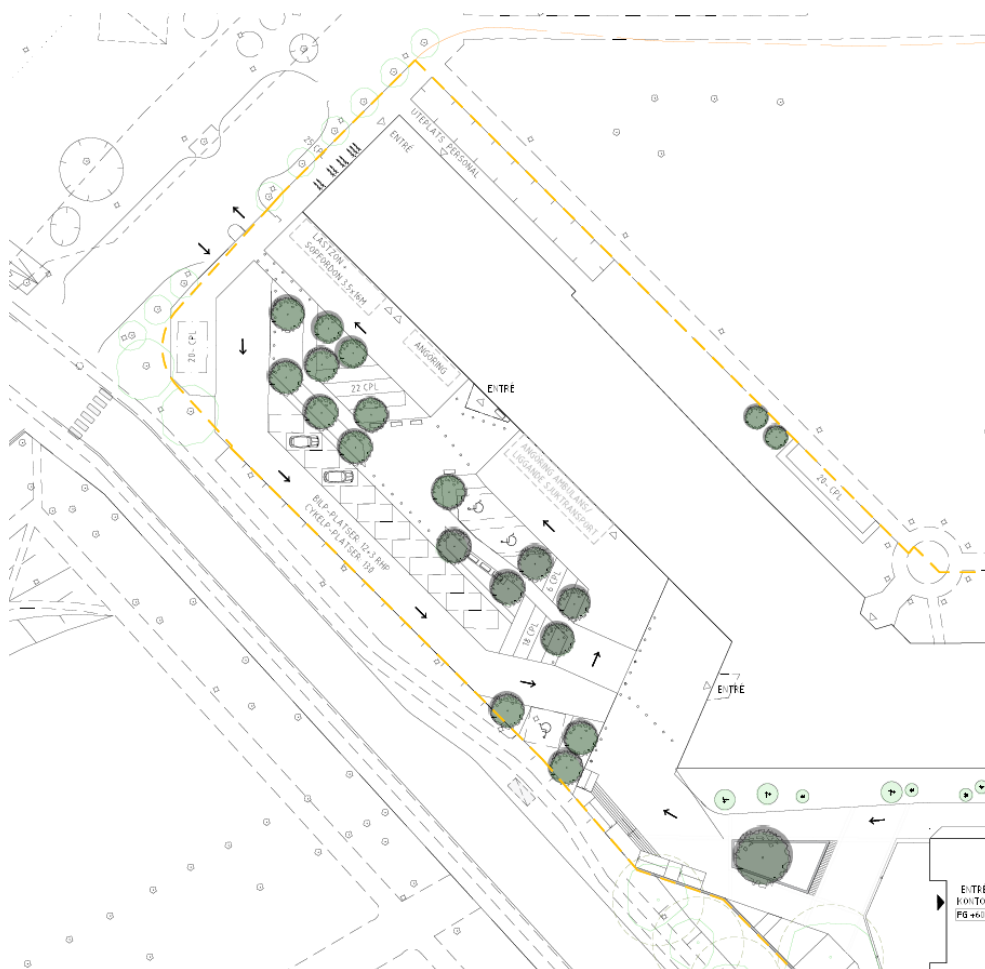


Bild. Utklipp från situationsplanens norra del där trafikflödets riktningar syns (White, 2024-04-02).

Lastzon och plats för sophantering för den tillkommande byggnaden planeras mellan den tillkommande byggnaden och befintliga byggnaden i östra delen av planområdet som är enkelriktad med infart från Gröngatan. För befintliga byggnaden planeras sop- och lastzon i norr. De angöringsytor som krävs för vårdcentralens verksamhet kommer finnas längs med landsstatshusets västra sida.

Till grund för planens framtagande har en trafikutredning tagits fram av Ramböll (2023-05-08). Enligt mätningar gjorda 2018 visar ÅDT (årsmedeldygnstrafik) för biltrafiken på Östgötagatan flöden på ca 3400 och 3900 fordon/dygn i södergående respektive norrgående riktning. Västra vägen visar på flöden på ca 3600 fordon/dygn per riktning. Den ökade trafikmängden på Östgötagatan och Västra vägen till följd av detaljplanens genomförande bedöms bli liten trots att simuleringar visar på stora framkomlighetsproblem med trafik enligt prognosår 2040 (Ramböll, 2023-05-08). Ett problem som noteras under både för- och eftermiddagens maxtimma är köer som sträcker sig längre än kömagasinets längd i södergående riktning mellan korsningarna Malmslättsvägen/Östgötagatan/Kaserngatan och Västra vägen/Östgötagatan. Under eftermiddagen sträcker sig medelköerna bakåt förbi nästa korsning, vilket gör att fordon ej hinner igenom innan signalen slår om till rött. Trafikmängden blir lägre år 2040 med planens genomförande än utan, vilket härrör från Linköpings kommuns VISUM-modell prognosår 2025 där viss trafik omfördelas i samband med planens genomförande. Slutsatsen är att simuleringresultaten visar på stora framkomlighetsproblem med trafik enligt prognosår 2040, både med och utan Amasonen.

Gång- och cykeltrafik

Längs med Östgötagatan och Västra vägen finns gång- och cykelvägar och längs med Gröngatan finns en gångväg. Längs med Östgötagatan och Gröngatan går huvudstråk för gång- och cykeltrafik.

Inom kvartersmarken är det viktigt att tillgänglighet för fotgängare och cyklister blir god. Ytmaterialet spelar en mycket viktig roll för att skapa den rätta balansen mellan enhetlighet och tydlig separation.

UTEMILJÖ - MATERIALPALETT

Ytmaterialet spelar en mycket viktig roll för att skapa den rätta balansen mellan enhetlighet och tydlig separation. Följande material föreskrivs:

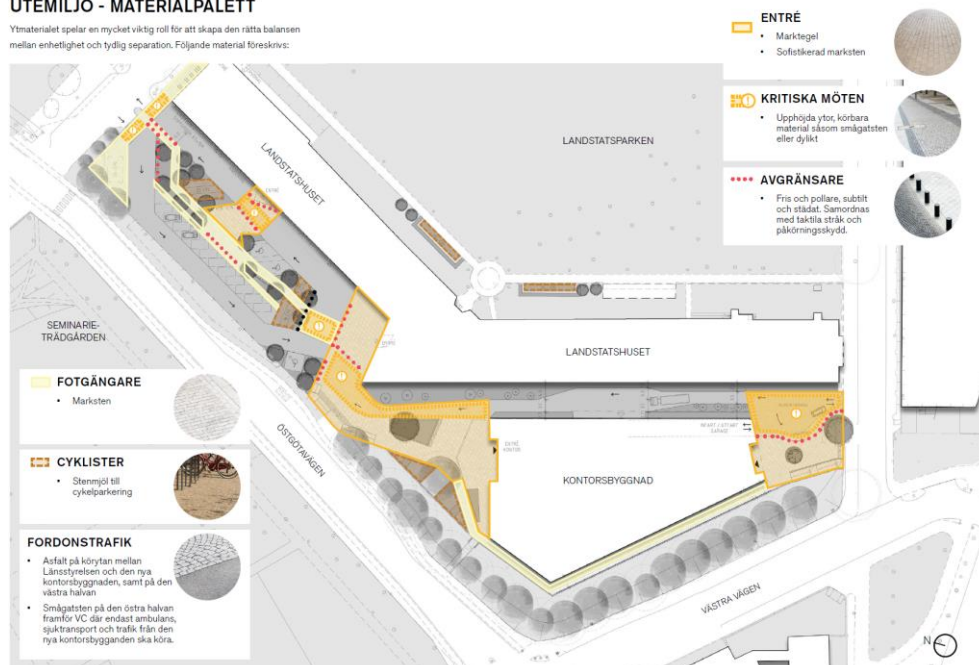


Bild. En situationsplan med en möjlig utformning av fastigheten som illustrerar stråken och de tänkbara markmaterialen (2023-05-16).

Trafikplanen för Linköpings innerstad föreslår att antalet cykelstråk successivt ska utökas för att till slut skapa en sammanhängande helhet runt stadskärnan. Stadens gatunät ska utgå från de tre gatukaraktärerna Tempo Gång, Tempo Cykel och Tempo 30/40 som ger en översiktlig inriktning för hur gaturummet ska disponeras och hur prioriteringen mellan de olika trafikslagen där ska ske. Gröngatan är utpekad som en gata med karaktären Tempo Cykel. Tempo Cykel ökar tillgängligheten för cykeltrafiken till stadskärnan på gator där en separat cykelbana inte är möjlig eller önskvärd. Det innebär att cyklister ska prioriteras före övriga trafikslag.

Kollektivtrafik

På Östgötagatan finns hållplatser som trafikeras av busslinjerna 12, 39, 240, 241, 249, 540, 543, 617. Busslinjerna är både tätortslinjer och expresslinje (till Kisa). Linje 12 trafikerar med 15 min trafik, linje 39 med 30 min trafik och resterande linjer med 60 min trafik i högtrafik. Avståndet från entrén till närmsta busshållplats är cirka 30 meter.

Östgötagatan samt Storgatan, söder om planområdet, utgör regionala stomlinjestråk för kollektivtrafik. I framtiden planeras LinkLink, ett högkvalitativt kollektivtrafikstråk med stombussar alternativt spårvagnar, passera på Storgatan.

Det finns planer på att framöver ändra placeringen av busshållplatserna till nya lägen på Östgötagatan men detta skulle inte påverka förutsättningarna för detaljplanen såsom infarter osv.

Detaljplanens genomförande medför inga ändringar i kollektivtrafiksystemet.

Parkering och angöring

Denna detaljplanen utgår från parkeringsnormen *Parkering i planering i planering och bygglov*, antagen 2012. Gällande bilparkeringstal är 7 parkeringsplatser per 1000 m² BTA för kontorsverksamhet. Gällande cykelparkeringstal är 18 cykelparkeringar per 1000 m² BTA för kontorsverksamhet. Utifrån tillfälligt tillägget till parkeringsnormen *Reducerad bilparkeringsnorm*, antagen 2021 kan en reduktion på parkeringstalet göras förutsatt att vissa åtgärder vidtas. I framtida bygglov finns möjlighet att uppnå en reduktion av parkeringstalet genom att uppfylla dessa åtgärder.

Parkeringsbehovet för kontorsverksamhet inom planområdet med en BTA på 17140 m² ger ett parkeringsbehov på cirka 120 bilplatser. Cykelparkeringsbehovet för kontorsverksamhet inom planområdet med en BTA på 17140 m² ett parkeringsbehov på ca 308 cykelparkeringar utifrån ett parkeringstal på 18 cykelplatser per 1000 m² BTA.

Parkeringsbehovet för vårdcentralen bedöms vara 17 bilparkeringar och ca 38 cykelparkeringar utifrån parkeringsutredning (White, 2022-04-20).

I det parkeringsgarage som kommer att tillkomma i den nya byggnaden beräknas det inrymmas cirka 80 bilparkeringsplatser. Den del av bilparkeringsbehovet som inte ryms inom fastigheten kommer att lösas genom parkeringsfriköp.

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.

Förorenad mark

WSP Sverige AB har på uppdrag av exploitören Castellum, utfört en geoteknisk och markmiljöteknisk undersökning inom den del av planområdet som är aktuell för bebyggelse. Syftet med den miljötekniska markundersökningen har varit att utreda om det förekommer några föroreningar i jord eller grundvatten som kan innebära en oacceptabel risk för miljö eller hälsa inom området och som därmed kan påverka förutsättningar för detaljplanen.

Inför den miljötekniska undersökningen utfördes en historisk inventering med syfte att ta reda på om det tidigare har bedrivits några misstänkt förorenande verksamheter på platsen. I Länsstyrelsens EBH-databas fanns de inte några potentiella eller konstaterade förorenade objekt inom aktuell fastighet. En sökning i Linköpings kommuns bygglovsarkiv visade att aktuell byggnad på fastigheten, som bland annat inhyser Länsstyrelsen, uppfördes i början på 1970-talet med ombyggnationer på parkeringsytorna år 1993. Historiska flygfoton från 1960-talet visar att det på den tiden fanns odlingslotter på fastigheten medan flygfoton från år 1975 visar att dagens byggnad har uppförts.

Provtagningen har utförts enligt den på förhand upprättade provtagningsplanen med det undantaget att det aldrig installerades något grundvattenrör för miljöprovtagning av grundvatten.

Mängden fyllnadsmaterial i djupled varierade på fastigheten från nästan tre meter i provpunkt 1, belägen i den norra delen av undersökningsområdet, till 0,5-1 meter i

resterande provpunkter placerade i den södra delen av undersökningsområdet. Naturlig jordart varierade från lera till finsand. Det noterades inte några tecken på föroreningar i form av avvikande färg eller lukt från jord eller asfalt under fältarbetet.

Inget grundvatten påträffades inom de 6 meter som var det djupaste som det gick att borra till med skruvborr. Följaktligen kunde inte något grundvattenrör för miljöprovtagning installeras på fastigheten. Provtagning av grundvatten utgår därmed ur undersökningen.

Ingen misstänkt förorenande verksamhet har framkommit i den historiska inventeringen och det har inte noterats några indikationer på föroreningar i fält.

I ett av sex analyserade jordprover har det dock påträffats halt av förorening över riktvärdet för känslig markanvändning. Eftersom provtagningspunkterna har placerats ut slumpvis och inte riktat till någon misstänkt föroreningskälla är det mer troligt att fyllningsjorden i parkeringsytan där punkt 20Wo4 är lokaliserad i varierande grad kan innehålla föroreningar än att det finns en punktförorening i 20Wo4. Eftersom omfattningen av denna förorening inte är känd rekommenderades i den första leveransen av den geotekniska och markmiljötekniska utredningen att föroreningen i något skede skulle utredas vidare. Analyser genomfördes därför på sparade prover på nästa två djupnivåer i provpunkt 20Wo4 (0,6-0,9 och 0,9-1,5 m) samt motsvarande djupnivå i provpunkt 20Wo5 (0-0,5 m) som ligger i samma parkeringsyta.

I de djupare proverna i punkt 20Wo4 var halterna av tunga alifater under laboratoriets rapporteringsgräns och en avgränsning i profil kan därför anses uppnådd. I provet från 20Wo5 konstaterades tunga alifater i storleksordningen halva det generella riktvärdet för känslig markanvändning. Den ursprungliga tesen att fyllnadsjorden under parkeringsytan i detta jordsegment (0-0,5 meter) i varierande utsträckning är lätt förorenad är alltså fortfarande gällande och det är inte säkert att föroreningen skulle gå att avgränsa närmre i plan även om fler prover tagits. Vid en framtida masshantering rekommenderas kompletterande prover för att erhålla representativa värden på föroreningarna i den aktuella jordvolymen som kan ligga till grund för en korrekt klassificering av massorna.

Miljökontoret instämmer i konsultens bedömning och anser att vidare avgränsning av föroreningen inte är nödvändig i detta skede.

Buller

Det finns inga nationella eller regionala riktvärden för trafikbuller utomhus vid lokaler.

För trafikbuller inomhus finns riktlinjer enligt Boverkets byggregler (BBR) och Folkhälsomyndigheten. Kraven i BBR gäller för byggnader, som innehåller bostäder eller vissa slags lokaler. De lokaler som anges är vårdlokaler, förskolor, fritidshem, undervisningsrum i skolor samt i rum i arbetslokaler avsedda för kontorsarbete, samtal eller dylikt.

Med lämpliga val av ytterväggskonstruktion, fönster och uteluftdon kan BBR och riktvärden enligt Folkhälsomyndigheten klaras inomhus för lokaler. Det finns därmed möjlighet att klara god ljudmiljö inomhus.

Dagsljus

En dagsljusutredning har tagits fram av ACC glas och fasadkonsult daterad 2023-02-21. Studien utgör en preliminär dagsljusbedömning avseende kraven i Boverkets byggregler, kapitel 6:322. Den nya byggnaden har generellt sett mycket god tillgång på dagsljus. Mörkast är det i byggnadens centrala delar där vissa ytor

inte ska användas för permanenta arbetsplatser. Goda förutsättningar finns för att de flesta kontorsrum ska uppfylla BBRs dagsljuskrav.

Luft

Tyréns har på uppdrag av Castellum utfört en luftutredning för Amasonen daterad 2023-11-25. Syftet med utredningen har varit att utreda påverkan på luftkvaliteten av en exploatering av fastigheten Amasonen 3. Beräkningarna visar att den framtida situationen år 2030 med fastigheten Amasonen 3 utbyggd innebär minskade halter runt planområdet av NO₂ och något ökade halter av partiklar PM₁₀. Sammantaget är dock situationen vad gäller luftföroreningar god, alla miljö kvalitetsnormer klaras mycket väl och regeringens precisering av miljö kvalitetsmålen underskrids med god marginal.

Räddningstjänst

Utryckningsfordon når kvarteret via omgivande allmänna gator samt via infarten från Gröngatan eller infarten från Östgötagatan. Åtkomst till byggnadernas trapphusuppgångar nås inom 50 meter från en plats där ett släckfordon kan stanna.

Varje kontorsyta ska ha tillgång till minst två, eller fler, vanliga brandtekniskt avskilda trapphus. Kommunen har inte planerat för förutsättningarna att kunna utrymma via höjdfordon, annan motsvarande teknisk lösning ska kunna tillhandahållas. Exempelvis kan räddningstjänstens bärbara stegutrustning användas om de fönsterbleck/balkongräcken som ska nås är placerade max 11 meter ovan mark samt att kontorslokalerna i övrigt begränsas invändigt på så sätt att maximalt 15 personer arbetar i en och samma brandcell om som mest 200 kvm.

Klimatanpassning

Det finns många miljö- och riskfaktorer att ta hänsyn till vid fysisk planering. En viktig övergripande faktor är de klimatförändringar världen står inför, till följd av ökade utsläpp av växthusgaser. På grund av klimatförändringar förväntas fler och större skyfall.

En dagvattenutredning har tagits fram av Ramböll (2022-10-17). Krossmagasin eller kassetmagasin ska anordnas inom fastigheten för att fördröja större regn eller skyfall.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintliga allmänna vatten- och avloppsledningar finns utbyggda i Östgötagatan och Västra vägen. Fastigheten Amasonen 3 är ansluten till det allmänna vatten- och avloppssystemet via upprättade förbindelsepunkter för spillvatten, dricksvatten och dagvatten i fastighetens nordvästra del. Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Spillvatten från källare får inte kopplas med självfall.

Befintlig spillvattenservis bör ha kapacitet även för planerad tillkommande bebyggelse. Möjlighet finns att förbättra kapaciteten på befintlig dricksvattenservis genom en uppdimensionering från vattenledningen i Östgötagatan. Tekniska verken har ett behov av att förnya befintlig allmän dricksvattenledning i Östgötagatan.

Dagvatten

Idag är fastigheten Amasonen 3 till större delen hårdgjord och endast en mindre del består av grönytor med träd.

Befintliga allmänna dagvattenledningar finns dels intill Östgötagatan och dels inom fastigheten Innerstaden 1:3 intill fastighetsgränsen mot fastigheten Amasonen 3 och ska ligga kvar i befintliga lägen.

Kommunfullmäktige har (2024) antagit en vattentjänstplan för Linköpings kommun. Vattentjänstplanen tydliggör kommunens inriktning när det gäller dagvatten. Grundprincipen vid planläggning av ny bebyggelse är att dagvattnet omhändertas lokalt (LOD) och att dagvatten fördröjs och renas så att inte mer vatten släpps ut än vad som är fallet innan exploatering. Förändrad markanvändning får inte medföra att miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomster inte uppnås eller riskerar att inte uppnås. Ansvar för dagvattenhantering är rent juridiskt uppdelat på fastighetsägare, VA-huvudmannen och kommunen.

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten vilket innebär att Tekniska verken ansvarar för att ta hand om dagvattnet från planområdet. Fastighetsägaren ansvarar för att avleda dagvattnet till anvisad anslutningspunkt. Kommunens vägledning för kvartersmark innebär att kvartersmarken minst bör fördröja regnets första 10 millimeter.

Mottagande vattenförekomst är Stångån. ID-numret för berörd del av vattenförekomsten Stångån är SE647682-148987. Miljö kvalitetsnormen för Stångån är god kemisk ytvattenstatus och måttlig ekologisk status 2039. Stångån uppnår inte god kemisk status och har krav på att uppnå en god kemisk ytvattensstatus. Det innebär att ett genomförande av detaljplanen inte får försämrade förutsättningarna för att uppnå miljö kvalitetsnormen för vattenförekomsten Stångån, vilket ett genomförande av detaljplanen inte heller bedöms att göra.

En dagvattenutredning har genomförts för fastigheten Amasonen 3 (Ramböll, 2023-05-05). Den befintliga markanvändningen är tolkad enligt bild nedan och består till stor del av hårdgjorda ytor.

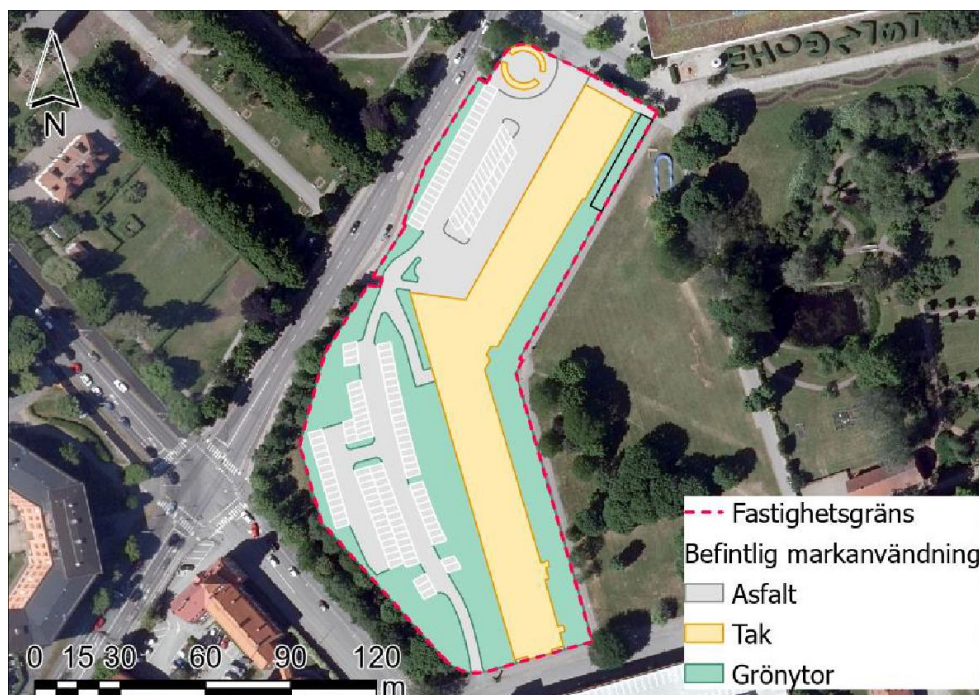


Bild. Tolkad befintlig markanvändning inom Amasonen 3.

Den planerade markanvändningen efter exploatering kan ses i bilden nedan. Den huvudsakliga skillnaden gentemot befintlig situation är tillkomsten av en byggnad på befintlig parkeringsplats. Detta innebär att en del grönytor och asfalt byts ut mot tak och marksten.

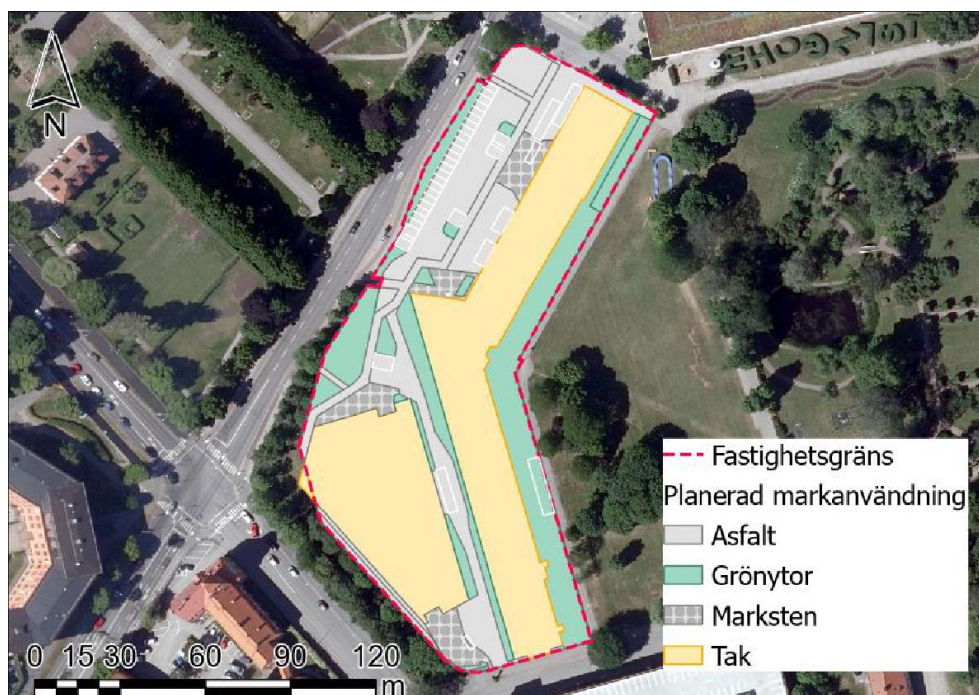


Bild. Planerad markanvändning.

Dagvattenutredningen har tagit fram två förslag för dagvattenhantering som båda uppfyller kraven från kommunens styrdokument "Vägledning om hantering av dagvatten från kvartersmark" (2021-06-01). Inga bindande åtaganden inkluderas i förslagen. Att inte försäkra möjligheten att nå MKN i Stångån är dock ett krav.

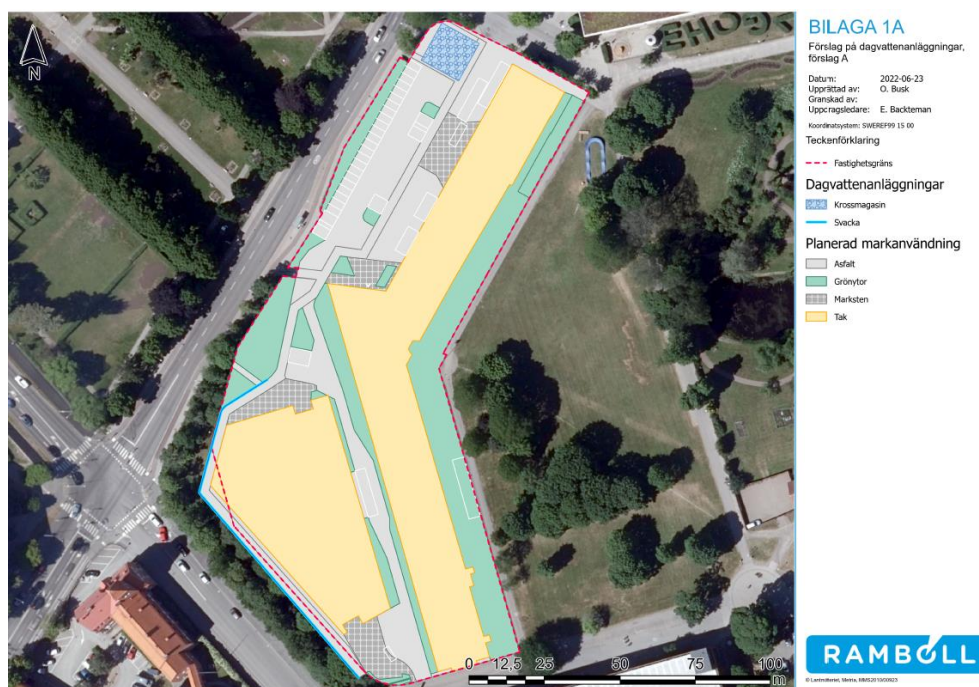


Bild. Förslag A. (Ramböll, 2023-05-05).



Bild. Förslag B. (Ramböll, 2023-05-05).

I båda förslagen föreslås ett krossmagasin i norra delen av fastigheten. Den föreslagna placeringen av krossmagasinet är fördelaktigt ur två aspekter: låg ytbelastning (ingen fordonstrafik) och nära anslutning till befintlig servisledning.

Den nya byggnaden kommer förses med ett underjordiskt plan som ansluter till landsstatshusets bottenplan. Marken mellan byggnaden kommer därför att stå på bjälklag, se bilden nedan.

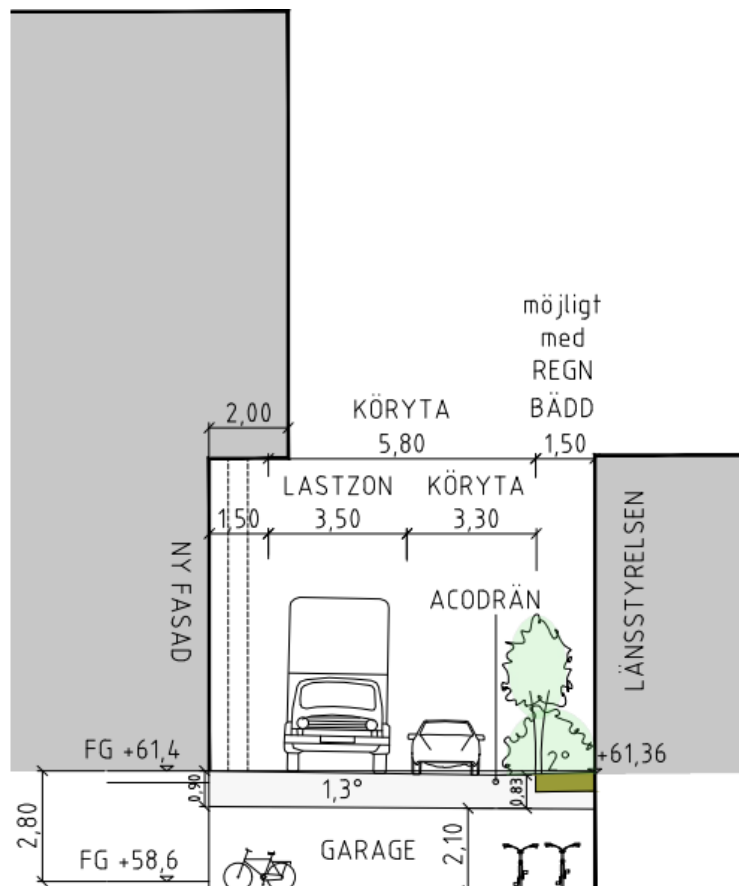


Bild. Sektionsskiss. (White, 2022-05-09).

Skyfall

Vatten rinner från syd till norr inom fastigheten. Där den nya byggnaden planeras finns inga instängda områden. Den lågpunkt där vattnet blir stående där ytliga flöden avvattnats ligger i norra delen av fastigheten ut mot Östgötagatan.

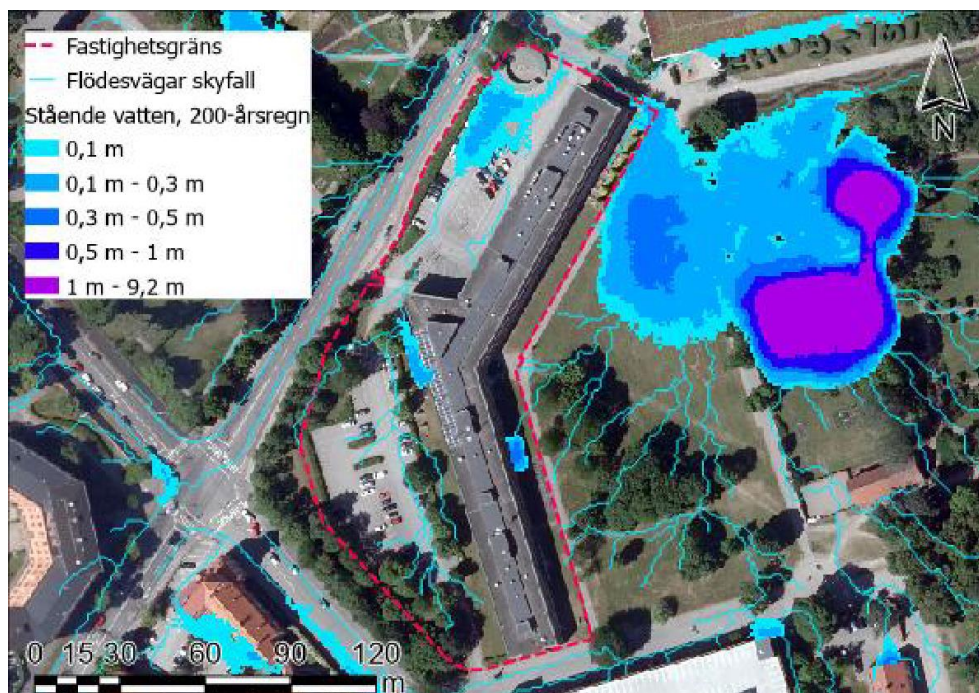


Bild. Vattendjup och huvudsakliga rinnvägar vid ett skyfall vid fastigheten, motsvarande ett 200-årsregn. 200-årsregn har studerats då vårdcentral är en samhällsviktig verksamhet (Ramböll, 2023-05-05).

Enligt "Vägledning om hantering av dagvatten från kvartersmark" (2021-06-01) är ett förslag från kommunen att de 10 första millimetrarna per hårdgjord yta fördröjs inom kvartersmark. För hela fastigheten motsvarar detta 101 m³, och för den västra delen som avvattnas mot dagvattenhuvudledningen i Östgötagatan 99 m³.

En svacka eller mindre dike föreslås längsmed den västra fastighetsgränsen. Syftet med denna är att avleda eventuella flöden från Västra vägen eller Östgötagatan som skulle kunna rinna in mot fastigheten. Svackan bör samordnas med höjdsättningen för gångvägen genom att denna, anläggs med ett tvärfall för att sammanfalla med den skyfallsväg som planeras för fastigheten enligt bild nedan.



Bild. Skyfallsvägar inom fastigheten. (Ramböll, 2023-05-05).

Fjärrvärme/fjärrkyla

Tekniska verken Linköping AB har en fjärrvärmeledning i Västra vägen samt in i den norra delen av planområdet där landsstatshuset är anslutet till fjärrvärme. I Östgötagatan och i Västra vägen har Tekniska verken Linköping AB har en fjärrkyleledning.

Den nya byggnaden kan anslutas till fjärrvärme från Västra vägen och kapacitet finns för detta. Det finns inget behov av nya fjärrvärmeledningar. Kapacitet finns även för anslutning till fjärrkyla.

Torget vid stadsbiblioteket, Tomas Tranströmers plats, har markvärme. Möjlighet finns att få markvärme till det nya torget inom Amasonen 3.

El

Befintliga allmänna elledningar (en högspänningskabel och en lågspänningskabel) finns på fastigheten Innerstaden 1:3 längs med Östgötagatan, Västra vägen samt över grönytan snett mellan dessa gator. Dessa ledningar bedöms inte behöva flyttas till följd av byggnationen.

Befintliga byggnader inom fastigheten Amasonen 3 är sedan tidigare anslutna till Tekniska verken i Linköping AB:s elnät. För att försörja den nya byggnationen finns behov av att anlägga en transformatorstation inom planområdet. Efter samtal med fastighetsägaren och Tekniska verken kommer transformatorstationen att anläggas i nya kontorsbyggnaden.

Tele och opto

Tekniska verken Linköping AB har en större optoledning i grönområdet på fastigheten Innerstaden 1:3 i linje med fastigheten Amasonen 3. Telia har en optoledning på norra sidan om Gröngatan. Den nya bebyggelsen kan försörjas med fiber.

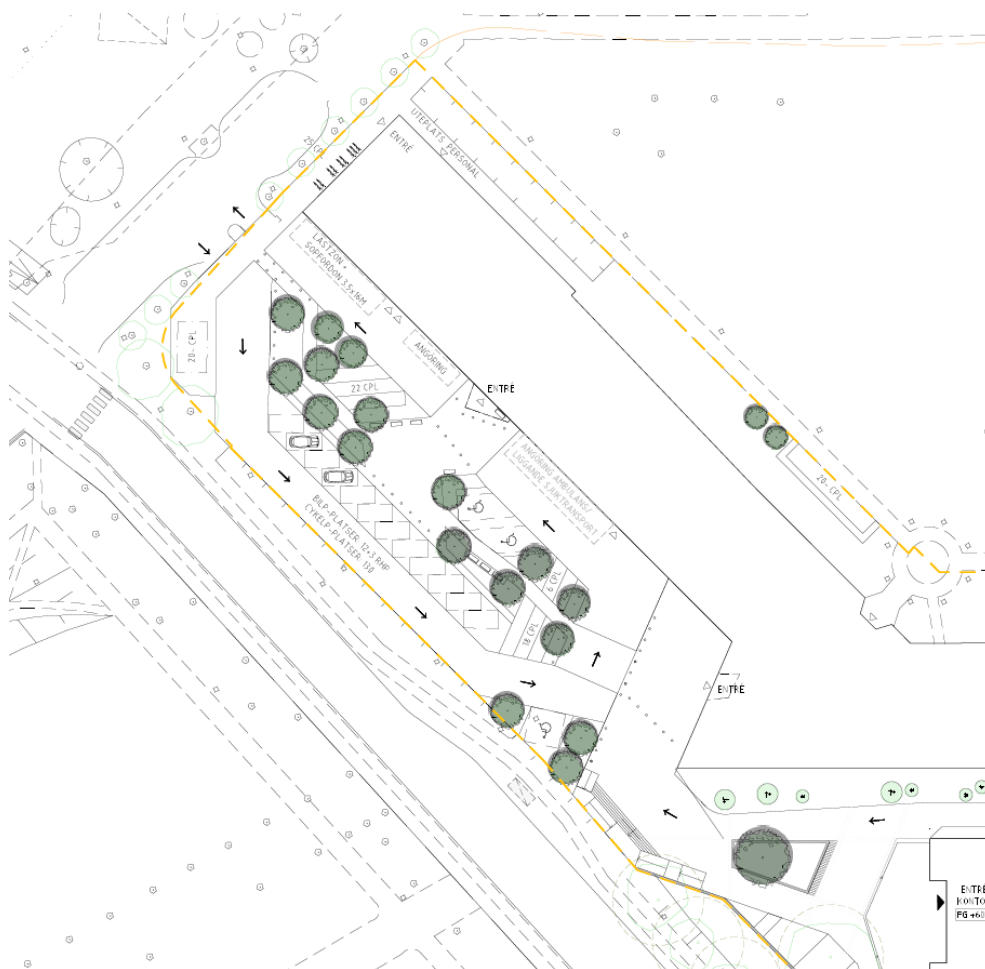


Bild. Bilden visar var sopfordon angör vid det befintliga landsstatshuset.

Avvägningar och hänsyn till motstående intressen

Planförslaget har utformats utifrån överväganden mellan enskilda och allmänna intressen i enlighet med plan- och bygglagens andra kapitel.

I planarbetet har platsens natur- och kulturvärden vägt tungt. Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården - Linköping. I utformningen av exploateringsförslaget har kulturhistoriska värdena beaktats. Planförslaget möter kulturvärdena och säkerställer landsstatshusets utpekade värden samt att den nya bebyggelsen tar hänsyn till omkringliggande bebyggelse. En utredning har gjorts för att redovisa vilka träd som är värda att skydda. Nya träd kommer att planteras för att kompensera för de träd som tas ned.

Denna utveckling av planområdet är i linje med den inriktning som pekats ut för platsen i kommunens översiktsplan och fördjupningar för innerstaden.

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

Planarbetet bedrivs enligt reglerna för utökat förfarande. Planprocessen beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan.

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

Tidplan för detaljplanen

Samråd	Juni - augusti 2023
Granskning	Juni - juli 2024
Antagande	Nov 2024
Laga kraft, tidigast	Dec 2024

Tidplan för detaljplanens genomförande

Tidplan för genomförande av detaljplanen

Plantering träd allmän plats	2025-2026
Utbyggnad kvartersmark	2025- 2027

Genomförandet av detaljplanen börjar när detaljplanen vinner laga kraft. Inledningsvis efter laga kraftvunnen detaljplan kommer fastighetsreglering att genomföras för att reglera rättigheter samt fastighetsgränser för att överensstämna med detaljplanens intentioner.

Genomförandet av detaljplanens kvarter måste fastighetsägaren logistikmässigt samordna med kommunens trafikingenjörer, så att trafik som gränsar till planområdet fungerar.

Castellum äger kvartersmarken som ska bebyggas. Genomförande av kvartersmarken kommer att delas upp i etapper med preliminär start omkring 2025.

Ombyggnad av parkeringsytor och ersättningsplantering för träd inom fastigheten Amasonen 3 kommer regleras i exploateringsavtal.

Under den nya byggnaden kommer ett parkeringsgarage att byggas för bilparkering. Avtal gällande parkeringsfriköp ska redovisas av exploitören vid kommande bygglovsprövning för den nya byggnaden.

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 (GATA och PARK) inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och skötsel av dessa områden.

Markskötsel allmän plats

Allmän plats driftas av Linköpings kommun såsom huvudman. Detaljplaneförslaget bedöms inte innebära någon större påverkan på kommunens driftkostnader.

Linköpings kommuns driftansvar ökar marginellt då kommunen får en något större yta av allmän plats att sköta i och med att kommunen tillförs mer allmän plats.

Ersättningsplantering av träd inom allmän plats

Exploitören ska bekosta ersättningsplantering av 6 stycken större träd inom kommunen allmänna plats, men utanför detaljplaneområdet. Åtgärden regleras i exploateringsavtalet. Övrig ersättningsplantering sker inom exploitörens fastighet.

Kvartersmark

Ägaren av kvartersmark inom planområdet samt framtida fastighetsägare ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll inom den egna fastigheten.

Exploitören ska anmäla till respektive huvudman om anslutning av vatten och avlopp, el, tele etc. inför att anslutning är aktuell.

Skydd av träd vid byggnation

Samtliga träd som berörs och kan ta skada av kommande byggnationsarbete ska skyddas innan entreprenadarbeten påbörjas. Placeringen av skyddsåtgärder ska vara strax utanför det angivna trädskyddsområdet och godkännas av person med grön kompetens och/eller projektledning med ansvar för trädens skydd.

Teknisk försörjning

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

Exploatören ansvarar för och bekostar allt ledningsarbete inom kvartersmark som ligger efter förbindelsepunkt för respektive servisanslutning. Fastighetsägaren ansvarar och bekostar uppförandet av den transformatorstationen som kommer att byggas i den nya byggnaden, men i samråd med Tekniska verken.

Avtal

- Ramavtal
- Exploateringsavtal
- Överenskommelse om fastighetsreglering

Ramavtal

Mellan Linköpings kommun och ägaren till fastigheten Amasonen 3 (Castellum Linköping City Estate AB, exploatören) har ett ramavtal tecknats 2020-09-30. Ramavtalet har lagt grunden till hur ansvars- och kostnadsfördelning under detaljplanarbetet regleras.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal kommer tecknas mellan kommunen och exploatör inför antagande av detaljplanen. Avtalets huvudsakliga innehåll kommer reglera konsekvenserna av att planen genomförs med stöd av detta avtal. Lag (2014:900).

Exploateringsavtalet och överenskommelse om fastighetsreglering kommer att reglera genomförandet av detaljplanen såsom fastighetsbildningsåtgärder (t.ex. reglering av mark mellan allmän plats och kvartersmark), kostnader för ersättningsplantering av träd. Se ytterligare beskrivning av kostnader under *Ekonomiska frågor och fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser*.

Avtal om fastighetsreglering

Som bilaga till exploateringsavtalet kommer en överenskommelse om fastighetsreglering att upprättas. Överenskommelsen kommer reglera kostnader för de fastighetsrättsliga åtgärder som beskrivs nedan och som i kommande lantmäteriförrättning kommer fastställas.

De nya fastighetsgränserna börjar gälla först efter det att lantmäteriförrättningen är klar.

Servitut

Ett nytt x-område fastställs i den nya detaljplanen som innebär att området ska vara tillgängligt för gång och cykeltrafik för allmänheten. Rättigheten säkerställas med ett officialservitut i samband med kommande lantmäteriförrättning. Ingen ersättning utgår till exploatören för rättigheten.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsägare

Fastigheten Linköping Amasonen 3 omges av kommunal allmän plats som ägs av Linköpings kommun.

Linköping Innerstaden 1:3 - Linköpings kommun

Linköping Innerstaden 1:22 - Linköpings kommun

Linköping Amasonen 3 - Castellum Linköping City Estate AB

Ändrade fastighetsgränser

Den nya detaljplanen innebär ändring av nuvarande fastighetsgränser för att möjliggöra byggrätten m.m.

Detaljplanen innebär att justering kommer att göras via lantmäteriförrättning. Den ekonomiska ersättningen kommer att regleras i överenskommelse om fastighetsreglering.

Dessa gränser kommer att justeras enligt översiktsskissen nedan

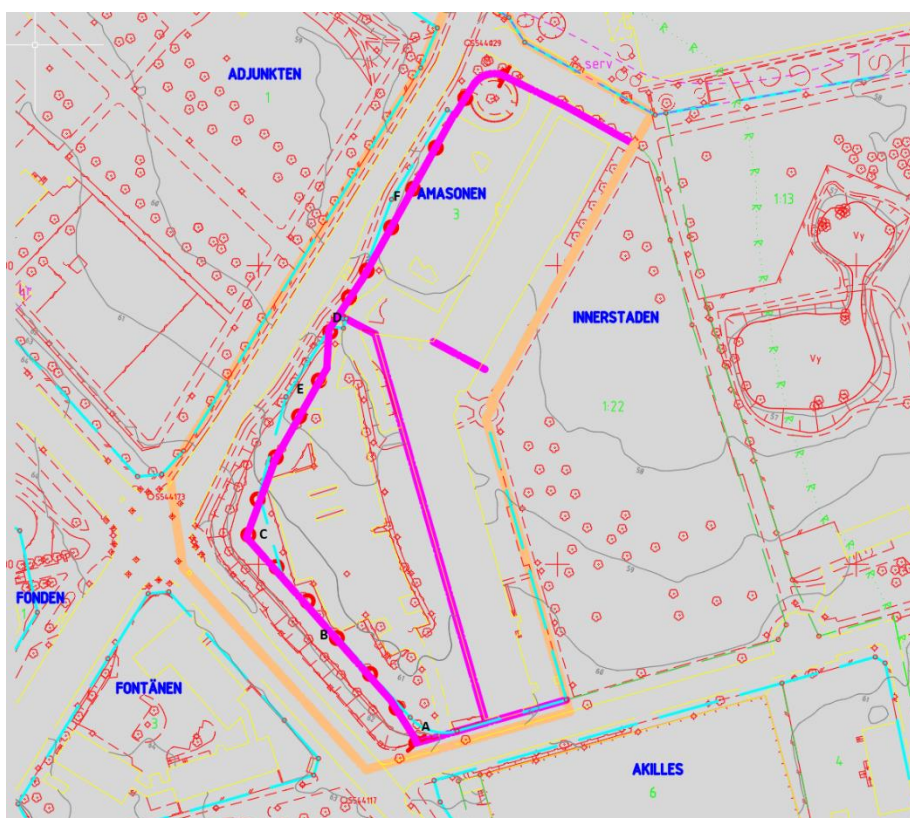


Bild. Hela planområdet. Ljusblå visar den nuvarande fastighetsgränsen och den rosa visar den justerande fastighetsgränsen. Berörda områden är bokstaverade A till F.

Tabell över fastighetsregleringar

Bokstav i översiktskartan	Fastighetsbildning
A	60 kvm övergår från Innerstaden 1:3 till Amasonen 3
B	44 kvm övergår från Innerstaden 1:3 till Amasonen 3
C	111 kvm övergår från Innerstaden 1:3 till Amasonen 3
D	11 kvm övergår från Innerstaden 1:3 till Amasonen 3
E	254 kvm övergår från Amasonen 3 till Innerstaden 1:3
F	191 kvm övergår från Amasonen 3 till Innerstaden 1:3

Sammanfattningsvis

Linköping Innerstaden 1:1 tillförs totalt cirka 445 kvm av Linköping Amasonen 3, genom fastighetsreglering efter att ny detaljplan vinner laga kraft.

Linköping Amasonen 3 tillförs totalt cirka 226 kvm av Linköping Innerstaden 1:3, genom fastighetsreglering efter att ny detaljplan vinner laga kraft.

Fastighetsbildning

Lantmäteriförrättning söks av Linköpings kommun i samband med att detaljplanen vinner laga kraft och förrättningskostnaderna betalas av Castellum Linköping City Estate AB.

Tredimensionell fastighetsbildning

Detaljplanen anger inga begränsningar när det gäller tredimensionell fastighetsindelning.

Servitut

Inom Amasonen 3 kommer ett x-område att upprättas i den nya detaljplanen. X-området ger allmänheten rätt till passage via gångväg genom fastighetens norra hörn. Rättigheten för gångbana ska säkerställas via officialservitut i kommande Lantmäteriförrättning och upprättas mellan kommunens fastighet Linköpings innerstad 1:3 och Amasonen 3, ersättning och ansökan regleras i bilaga till exploateringsavtalet. Idag finns redan en trottoar anlagd i den delen av fastigheten och som används av allmänheten. Åtgärden föranleder således ingen konsekvens

mot hur ytan redan används idag, utan endast säkerställer att så även kommer att ske i framtiden.

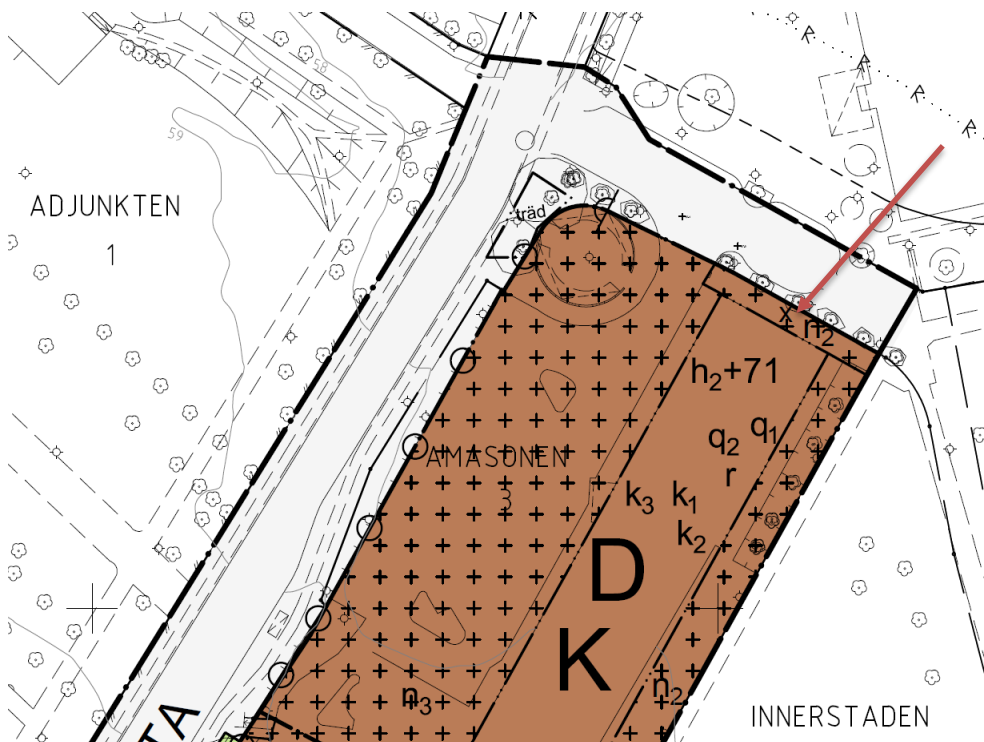


Bild. Utklipp från detaljplanen med en hänvisningspil var x-området är lokaliserat.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnaderna för framtagande av detaljplanen, ersättningsplantering och åtgärder inom allmän plats regleras i avtal mellan kommunen och exploitören. Ingen planavgift utgår vid kommande bygglovsprövning.

Exploitören ansvarar för och bekostar åtgärder inom kvartersmark.

Ersättning för enskild

Om kommunen i en detaljplan inför en skyddsbestämmelse som avses i 4 kap. 42 § andra stycket PBL, har den som äger en fastighet som berörs av bestämmelsen rätt till ersättning av kommunen för den skada som bestämmelsen medför enligt 14 kap. 10 § PBL. Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten.

Om en detaljplan innehåller ett rivningsförbud eller om ett rivningslov vägras enligt 9 kap. 34 § PBL, har fastighetens ägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför enligt 14 kap. 7 § PBL. Rätten till ersättning gäller dock endast om den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

Landstadsstatusets status som skyddsvärd har varit känd av fastighetsägaren redan vid köpet. Det är känt av fastighetsägaren att speciell hänsyn måste tas vid eventuella ombyggnationer och att byggnaden har ett stort antikvariskt och kulturellt värde i stadsmiljön. De förvanskingsbestämmelser som nu införs i detaljplanen ändrar inte fastighetsägarens möjligheter att bedriva verksamhet i huset, utan befäster endast dagens rådande situation. Kommunens bedömning är att den skada som rivningsförbudet medför för den berörda byggnaden (landsstatshuset) i detaljplanen inte är betydande i förhållande till den värdeökning som konsekvensen blir av den utökade byggrätten som den nya detaljplanen medger för fastigheten. Ingen ekonomisk ersättning för bestämmelserna r och q som detaljplanen reglerar, kommer att utgå. Kommunen kommer mellan granskningsförfarandet och antagandet av detaljplanen att anmoda fastighetsägaren att inkomma med ersättningsanspråk om avvikande åsikt föreligger.

Exploatörens investeringar

Exploatören kommer att göra investeringar på kvartersmark i form av nybyggnation. Exploatören kommer att bekosta ersättningsplantering av träd.

Fastighetsbildning mm

Kostnaderna för de fastighetsbildningsåtgärder som uppstår för att möjliggöra detaljplanens genomförande kommer att regleras i överenskommelser mellan fastighetsägaren för Linköping Innerstaden 1:3 (kommunen) och för Linköping Amasonen 3 (Castellum).

Ledningsåtgärder

Om byggnation på kvartersmark föranleder att åtgärder på ledningsnätet behöver göras så ska åtgärden bekostas av exploatören.

Ledningsrätter samt övriga rättigheter

Ledningsrätt kan sökas av ledningsägaren för den nya transformatorstationen, som ska inrymmas i den nya byggrätten.

Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter erläggs enligt gällande taxa. För mer information, kontakta Tekniska verken.

Bygglov, anmälan och planavgift

Bygglov mm ska sökas enligt lag. Bygglovsavgift och andra avgifter för myndighetsbeslut utgår enligt gällande taxa. Myndighetsbeslut är befriad från planavgift vid kommande bygglovsprövning då fastighetsägaren har bekostat detaljplanarbetet och kostnaden reglerats i ramavtal.

När bygglov söks för landsstatshuset så måste hänsyn tas till de förbud mot

förvanskning av byggnaden som den nya detaljplanens bestämmelser anger. Skyltar på fasad ska utformas med friliggande bokstäver i mässing.

Tekniska frågor

Allmän plats

Amasonen 3 omges av allmän plats, park och allmänna gator, Gröngatan, Västra vägen, Östgötagatan och Brunnsgratan. Även om trafiken kommer att öka något med den nya byggrätten som detaljplanen medför så gör kommunen bedömningen att inget behov av ombyggnad av allmän plats föreligger. Infarten från Brunnsgratan påverkas mycket litet och den största trafikökningen kommer att ske via Gröngatan, där infarten sker till det nya parkeringsgaraget. Parkeringsgaraget kommer att byggas i källarplan under den nya byggnaden. Idag regleras trafikorsningarna av trafikljus.

Parkering

Lokalerna ligger i nära anslutning till kollektivtrafik (buss) och har goda cykelförbindelser samt cykelkomfort. Besökare och personalens trafikmönster förväntas i framtiden vara likartat. I detaljplanen kommer 250 kvm parkeringsyta att tillåtas i markplan, vilket motsvarar 12 stycken parkeringsplatser. Utöver dessa kommer 3 stycken parkeringar för rörelsehindrade att anordnas. Besöksparkering till verksamheterna kommer hänvisas till kommunens allmänna parkeringar och behovet kan tillgodoses genom bilparkeringsfriköp.

Behovet av cykelparkering är cirka 374 stycken platser och kommer att tillgodoses med cykelförråd i parkeringsgaraget och olika separata cykelparkeringar inom fastigheten Amasonen 3.

Parkeringsgarage

Under den nya byggrätten för det nya kontorshuset kommer ett parkeringsgarage att byggas om 79 stycken bilparkeringsplatser. De parkeringsplatserna är endast avsedda för den nya tillkommande byggrätten och den verksamhet som kommer att bedrivas i det huset. In- och utfart sker från Gröngatan.

Parkeringsnorm

Parkeringsberäkningen är utförd enligt Parkeringsutredning (White 2022-04-20).

Enligt beräkningsmodellen så kommer det att saknas 27 stycken bilparkeringsplatser, under förutsättning att byggnaderna används till vård- och kontorsändamål. Avtal ska tecknas med leverantör av parkeringstjänst (t.ex. Dukaten) gällande friköp. Detta avtal ska kunna visas upp vid bygglovsansökan som bevis på att behovet av bilparkeringsplatser tillgodoses för detaljplanen. Behov av cykelparkeringsplatser som uppstår i och med exploatering av fastigheten ska ordnas på kvartersmark och redovisas i bygglovsansökan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Tekniska verken är huvudman för det allmänna dricksvatten-, spillvatten- och dagvattennätet både inom detaljplanen och i omgivande områden. Tekniska verken svarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt. Ny förbindelsepunkt kommer upprättas för den tillkommande byggrätten.

Dagvatten

Huvudman för allmän plats (Linköpings kommun) ansvarar för omhändertagande av dagvatten från dessa ytor.

Fastighetsägaren ska föra dialog med miljöavdelningen på Linköpings kommun innan dagvattenåtgärder vidtas.

Den huvudsakliga skillnaden gentemot befintlig situation är tillkomsten av en byggnad på befintlig parkeringsplats. Detta innebär att en del grönytor och asfalt bytts ut mot tak och marksten. Den sammanvägda avrinningskoefficienten ökar från 0,58 till 0,69 med planerad markanvändning.

De 10 första millimetrarna per hårdgjord yta fördröjs inom kvartersmark. Dagvattenutredningen har tagit fram olika alternativa lösningar som visar på hur kvartersmarken kan bidra till att ta hand om dagvatten från planområdet.

Fjärrvärme

Tekniska verken är huvudman för fjärrvärmenätet. Befintlig byggnad är idag ansluten till fjärrvärmenätet. Det är möjligt att ansluta den nya kontorsbyggnaden till fjärrvärmenätet, men inte ett krav.

El

Huvudman för elnätet är Tekniska verken som svarar för drift fram till anvisad anslutningspunkt. Vid anslutning, flytt etc. ska utföras av Tekniska verken eller annan godkänd entreprenör utsedd av Tekniska verken Nät.

I samband med byggnationen av det nya kontorshuset kommer elledningar på allmän plats och kvartersmark att behöva förläggas på ny plats. Ledningsflyttarna bekostas av fastighetsägaren vid ett framtida genomförande.

Tele

Idag finns optoledningar inom planområdet utbyggt till landsstatshuset. De större ledningsstråken utmed Östgötagatan och Västra vägen försörjer andra fastigheter inom närliggande område. Den yttre ledningen ska inte påverkas vid genomförandet av detaljplanen och den ledningen ska ligga kvar. Däremot ska ledningarna mot Västra vägen läggas om i samband med byggnationen av det nya kontorshuset. Ledningsflyttarna för optoledningarna kommer bekostas av fastighetsägaren. I samband med byggnationen kommer nya anslutningspunkter att dras fram.

Avfall

Avfallshantering ska hanteras inom kvartersmark inom angivna hämtningszoner. Huvudman är Tekniska verken. I planarbetet har avhämtningsplatser och körytor utretts och godkänts av Tekniska verken.

Geoteknik

Utifrån den rådande geologin och med tidiga skisser på byggnadens utformning, bedöms förutsättningar för grundläggning av den nya byggrätten vara genomförbar med plattgrundläggning med förstyvad kantbalk alternativt sula.

Grundläggning av byggnader ska ske radonsäkert.

Schakter mot Västra vägen och Östgötagatan kan bli relativt höga vid små schaktdjup då vägarna ligger på bank. Några höjder för vägarna har ej erhållits. Tung trafik förekommer på vägarna. Vid schakter djupare än 2,0 meter och i anslutning till vägarna bedöms möjligheter för stabilitetsproblem föreligga. Kontroll av stabiliteten för sådana schakter bör utföras och stödkonstruktioner kan komma att behövas.

Tekniska utredningar

- Dagvattenutredning Amasonen 20221017, Ramböll
- Markteknisk undersökningsrapport 210205, rev 20210622, WSP
- Inventering av naturvärdesträd 20211109, Calluna
- Kulturmiljöutredning 20210205, KMV Forum
- Rotkartering 20211123, Växtteknik PS konsult AB
- Dagsljusutredning 20230221, ACC
- Trafikutredning 20230508
- Parkeringsutredning 20220420, White
- Luftutredning 20231115, Tyréns

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 det upprättas 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

Detaljplanen föreslår byggnation av ett nytt kontorshus.

Slutsats och ställningstagande

Planförslaget innebär exploatering av kontor, vård och centrumändamål inom ett relativt begränsat område inom en stadsdel som är utpekad i översiktsplanen som en del av den utvidgade innerstaden. Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården - Linköping. I utformningen av bebyggelseförslaget har kulturhistoriska värdena beaktats. Planförslaget möter kulturvärdena och säkerställer landsstatshusets utpekade värden samt att den nya bebyggelsen tar hänsyn till omkringliggande bebyggelse och siktlinjen med domkyrkan som har ett utpekad värde. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Sammantaget bedöms detaljplanens totaleffekt vara relativt begränsad. Detaljplanens påverkan är inte mer komplex än att den kan beskrivas och informeras om i samband med lagstadgade krav om samråd och granskning enligt PBL.

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. En miljökonsekvensbeskrivning, enligt 4 kap 34§ PBL behöver därför inte upprättas för detaljplanen.

Miljöchecklista

Miljöchecklistan nedan utgör grunden 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 gör en **sammanvägd bedömning och summering av planens påverkan**.

Kategori	Parameter	Platsens nuläge	Planens påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
Markanvändning och markförhållanden	Markanvändning	Nuvarande markanvändning är framförallt kontorsändamål, till viss del park och parkering. Planområdet består av landsstatshuset som är ett kontorshus samt tillhörande grönytor och parkering.	Detaljplanen föreslår vård, vårdcentral och centrum förutom nuvarande markanvändning kontor i det befintliga landsstatshuset. Det tillkommer ny bebyggelse i form av kontor- och centrumändamål.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
	Geologi	En geoteknisk utredning är gjord för planområdet och den visade på att naturlig jordart inom området varierade från lera till finsand. Värdena för radon är höga inom området.	Grundläggning bedöms ske på packad fyllning på en kombination av naturlig lagrad torrskorpelera/lera och friktionsjord av sandig silt/siltig sand efter att ett materialavskiljande lager av geotextil utlagts på schaktbotten. Då grundläggningsnivån och utformning av grundkonstruktion inte är fastställd ännu, skall en förnyad kontroll med avseende på sättningar utföras innan vald grundläggningsmetod fastställs. Byggnader ska utföras radonsäkert.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
	Förorenad mark	Enligt de jordprover som analyserats ur geoteknisk synpunkt har inga indikationer på miljöföroreningar påträffats. Likaså finns det enligt Länsstyrelsens Östgötakarta inte några utpekade potentiellt förorenade områden inom planområdet.	Föreslagen markanvändning bedöms inte medföra risk för framtida markföroreningar.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.

Kategori	Parameter	Platsens nuläge	Planens påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
Vatten och MKN för vatten	Yt- och grundvatten	Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde. Däremot ligger planområdet inom ett område med sårbart grundvatten.	Planens genomförande väntas inte påverka förutsättningar för att klara gällande miljökvalitetsnormer. Innebär ökad andel hårdgjord mark.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
	Dagvatten	Planområdet består till största delen av hårdgjorda ytor. Den förändring som sker med den planerade markanvändningen är att asfaltsytor kommer bli till tak. Även grönytor och träd kommer att försvinna. Skyfallshanteringen är välfungerande och bedöms även fortsättningsvis kunna avledas med ytliga rinnvägar norrut. Det finns behov av rening av dagvattnet då Linköpings kommuns riktvärden överskrids med avseende på fosfor, kväve, zink, kadmium och suspenderade partiklar (SS). Recipienten är Stångån.	Dagvattenutredningen för planområdet pekar ut ytor inom fastigheten som ska kunna fördröja 51m ³ . Om taket på den nya byggnaden sluttar österut kan detta bli problematiskt vid ett 100-årsregn. Dagvattnet kommer främst att fördröjas genom föreslagna åtgärder. Detta i syfte att fördröja 10 mm eller ett 20-årsregn.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
Luft och MKN för luft	Luft	Ingen överskridande av MKN för luftmiljön bedöms idag förekomma inom eller i anslutning till planområdet.	Översiktlig utredning/ PM kommer att genomföras inom ramen för detaljplanen. Gränsen för miljökvalitetsnormer för partiklar bedöms inte överskridas till följd av detaljplanen.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
Skyddade områden och arter	Riksintressen	Riksintresse för kulturmiljövården, Linköpings stad.	Föreslagen detaljplan innebär en viss förändring för riksintresset eftersom ny bebyggelse föreslås tillkomma. Planarbetet har tagit hänsyn till kulturvärdena och påverkan anses bli obetydlig.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå för riksintresset Planförslaget kommer dock att innebära en utveckling av miljön inom riksintresset. Planförslaget bedöms innebära en positiv utveckling av platsen genom att skapa en ny tidsmarkering i stadens utveckling.
	Områdes-skydd vatten, natur och arter	Inget områdesskydd berörs.	Ingen påverkan.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
	Områdes-skydd kultur	Inget områdesskydd berörs.	Ingen påverkan.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.

Kategori	Parameter	Platsens nuläge	Planens påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
Naturvärden och biologisk mångfald	Naturmiljö	Inom planområdet har flertalet träd pekats ut som värdefulla och den allé som finns utmed Västra vägen och Östgötagatan omfattas av biotopskydd.	Plankartan reglerar skydd av enstaka befintliga träd. Flertalet befintliga träd kommer att behövas tas bort för att möjliggöra den nya byggnaden.	Sammantaget bedöms påverkan vara negativ, men inte så pass stor att betydande miljöpåverkan föreligger. Nedtagna träd ska kompenseras.
	Grönstruktur, rekreation och friluftsliv	Möjligheterna till rekreation är goda då landsstatsparken ligger i direkt anslutning till planområdet.	Ingen påverkan.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
Kulturvärden och arkeologi	Historiskt och kulturellt betydelsefulla områden eller byggnader	Planområdet ligger inom ett område som bedöms ha en tydlig karaktär av maktcentrum med statens, kyrkans och sedermera kommunens administrativa och publika verksamhetens bebyggelse med årsringar från medeltid till sent 1900-tal. Det välbevarade landsstatshuset i tidstypisk gestaltning som 1970-talets årsring i området bedöms vara särskilt värdefullt.	Landsstathuset kommer att skyddas utifrån de utpekade värdena. Detta genom att plankartan innehåller rivningsförbud kombinerat med varsamhets- och skyddsbestämmelser.	Sammantaget bedöms påverkan inte vara betydande och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
	Fornlämningar	Planområdet innefattar inte några kända forn- eller kulturlämningar.	Ingen påverkan.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
Klimat och naturresurser	Klimat och klimatförändringar	Befintlig lågpunkt inom planområde finns i norra delen där det kan samlas stora mängder vatten. Värmeböljor är en annan faktor som bör beaktas.	Lågpunkten planeras att fördröja vatten med genomsläppligt material. Ytan kommer att projekteras under planprocessen för att säkerställa hantering av ytvatten klaras av vid skyfall.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
	Naturresurser	Inga naturresurser berörs.	Ingen påverkan.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
	Energi, transporter och avfall	Befintliga anslutningspunkter till VA, el och fjärrvärme finns. Planområdet är beläget centralt i Linköping och har god tillgång till kollektivtrafik och gång- och cykelvägar.	Ledningsomläggning kommer behövas.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
Risker och störningar för människa och miljö	Buller	Planområdet kan vara påverkat av trafikbuller.	Planförslaget bedöms inte innebära ökade bullernivåer då exploateringen endast medför en liten trafikökning. Inga bostäder kommer tillkomma och således kommer ingen bullerutredning göras.	Sammantaget bedöms påverkan vara negativ, men inte så pass stor att betydande miljöpåverkan föreligger.
	Transport av farligt gods på väg och järnväg	Inget farligt gods transporteras i området.	Ingen påverkan.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.

Kategori	Parameter	Platsens nuläge	Planens påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
	Risk från verksamhet och flyg för människor och miljö	Inga risker från flygverksamhet berörs.	Inga risker från verksamheter bedöms finnas i området.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
	Övriga risker störningar för människa och miljö	Inga övriga risker bedöms finnas.	Ingen påverkan.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.

Planen

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

Nej. Detaljplanen medger vård, vårdcentral, kontor och centrumändamål.

Har planen betydelse för andra planers och programs miljöpåverkan?

Nej. Detaljplanen bedöms inte påverka andra projekt och planer inom innerstaden.

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

Ja. Detaljplanen innebär att ett antal träd kommer att tas ned. Varje träd som tas ned kommer att kompenseras med ett nytt träd.

Innebär miljöproblem som är relevanta för planen själv?

Nej. Detaljplanen bedöms inte innebära några miljöproblem för planen.

Påverkas gränsöverskridande art?

Nej. Detaljplanen medför ingen påverkan.

Sammanvägd bedömning och summering av planens påverkan

Påverkans omfattning och fysiska omfattning?

Sammantaget bedöms planen ha en begränsad påverkan på omgivningen då planen föreslår ny bebyggelse i form av kontor- och centrumändamål inom Linköpings innerstad. Hänsyn har tagits till kulturmiljö, naturmiljö och siktlinjer.

Planförslaget är i enlighet med *Utvecklingsplan för Linköpings innerstad* och översiktsplanen som beskriver förnyelse i befintlig struktur för planområdet.

Påverkans sannolikhet, frekvens, varaktighet och avhjälplighet?

Planen bedöms tillföra positiva effekter till området genom att möjliggöra för fler arbetsplatser och verksamhetslokaler samt utökad möjlighet till vård i Linköpings innerstad.

Flertalet träd försvinner för att kunna uppföra den nya bebyggelsen. Återplantering av nya träd kommer att ske inom fastigheten. Kompensationen ska ske genom att varje nedtaget träd ersätts med ett nytt.

Påverkans totaleffekt, betydelse och komplexitet?

Sammantaget bedöms detaljplanens totaleffekt vara relativt begränsad, då den enbart omfattar ett begränsat område inom innerstaden. Planen innebär också enbart en förtätning i och i anslutning till kvarter med befintlig bebyggelse. Därmed bedöms detaljplanens påverkan inte vara mer komplex än att de kan beskrivas och informeras om i samband med lagstadgade krav om samråd och granskning enligt PBL.

Påverkar planen möjligheten att fullfölja miljölagstiftningen?

Nej.

Övrigt

Referenser

Utredningar för detaljplanen

Dagvattenutredning Amasonen 221017, Ramböll

Markteknisk undersökningsrapport 20210205, rev 20210622, WSP

Inventering av naturvärdesträd 20211109, Calluna

Kulturmiljöutredning 20210205, KMV Forum

Rotkartering 20211123, Växtteknik PS konsult AB

Dagsljusutredning 20230221, ACC

Trafikutredning 20230508, Ramböll

Parkeringsutredning 20220420, White

Luftutredning, 20231127, Tyréns

Kommunala styrdokument

Översiktsplan

Översiktsplan för staden Linköping (antagen 2010)

Riksintressen i Linköpings kommun, bilaga till Gemensam översiktsplan för Linköping och Norrköping, antagen 2010

Utvecklingsplan för Linköpings innerstad (2016)

Arkitekturprogram för Linköpings innerstad (2017)

Linköpings mötesplatser – innerstadens parker och torg (2019)

Trafikplan för Linköpings innerstad (2022)

Medverkande tjänstemän

Martin Röjestål, planarkitekt: projektledare för planprocessen, Stadsplaneringsavdelningen

Magnus Jonsberg, mark- och exploateringsingenjör, Stadsplaneringsavdelningen

Lisa Markström, landskapsarkitekt, Stadsmiljöavdelningen

Alexandru Babos, stadsantikvarie, Stadsplaneringsavdelningen

Madeleine Askelöf, ekolog, Stadsplaneringsavdelningen

Anna-Stina Påledal, miljöplanerare, Klimatenheten

Sara Johansson, miljösamordnare, Klimatenheten

Annika Norrbom, bygglovsingenjör, Byggavdelningen
Mikael Strindemo, trafikplanerare, Stadsmiljöavdelningen

Planhandlingarna har granskats av Ida Hellman, planarkitekt,
Stadsplaneringsavdelningen.

Planbestämmelser

Detaljplan i Innerstaden för Amasonen 3 och del av Innerstaden 1:3

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	Gata med målpunkter och inluffarter längs sträckan
	PARK	Anlagd park

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

	C	Centrum
	K	Kontor
	D	Vård
	D ₁	Vårdcentral
	E ₁	Transformatorstation

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS (PBL 4 kap. 5§, 8§ och 16§)

Markens anordnande och vegetation

+ 0,00	Föreskriven markhöjd över nollplanet. (PBL 4 kap. 10§)
allé	Trädallé. Omfattar den biotopskyddade allén längs Östgötagatan och Västra vägen. Åtgärder som kan skada träden får ej vidtas. Undantag gäller för åtgärder till följd av naturvårdskäl eller säkerhetsskäl. (PBL 4 kap. 10§) (Se vidare under Ändrad lovplikt)
träd	Träd får inte fällas. Åtgärder som kan skada träden får ej vidtas. Undantag gäller för åtgärder till följd av naturvårdskäl eller säkerhetsskäl. (PBL 4 kap. 10§) (Se vidare under Ändrad lovplikt)

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

Begränsning av markens utnyttjande

	Marken får med undantag av cykelparkering med tak inte förses med byggnad. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 16§ punkt 1)
	Marken får endast bebyggas med överhängande byggnadsdel med tillhörande stöttande pelare och underjordisk garage. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 16§ punkt 1)

Höjd på byggnader och takvinkel

h_1	Högsta nockhöjd i meter över nollplanet. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 16§ punkt 1)
h_2	Högsta nockhöjd i meter över nollplanet med undantag för tekniska byggnadsdelar och takanterminer. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 16§ punkt 1)

Utformning


f_1	Byggnad får inte kraga ut upp till en höjd på +65 m eller över +79 m över angivet nollplan. Byggnad får kraga ut högst 2 meter från fasad mellan en höjd på +65 m och +79 m över angivet nollplan. Under utkragning får endast stöttande pelare finnas. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)
f_2	Skyddsräcke får anordnas maximalt 1,5 meter ovanför angiven nockhöjd. Skyddsräcke ska utföras genomsiktligt och uppföras minst 2 meter indraget från fasadiv. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)
f_3	Tekniska byggnadsdelar och takanterminer ska uppföras minst 5,5 meter indraget från fasadiv. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)

Portar och ramper till parkeringsgarage ska integreras i huvudbyggnader. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)

Markens anordnande och vegetation

n_1	Träd får inte fällas. Åtgärder som kan skada träden får ej vidtas. Undantag gäller för åtgärder till följd av naturvårdskäl eller säkerhetsskäl. (PBL 4 kap. 10§) (Se vidare under Ändrad lovplikt)
n_2	Bilparkeringsplats får inte finnas (PBL 4 kap. 15§)
n_3	Maximalt 12 bilparkeringsplatser får anläggas inom ytan. Bestämmelsen gäller inte bilparkeringar för rörelsehindrade samt plats för tillfällig angöring. (PBL 4 kap. 15§)
n_4	Marken får inte användas för bilparkering, med undantag för bilparkeringar för rörelsehindrade samt plats för tillfällig angöring. (PBL 4 kap. 15§)

Stängsel och utfart

 Körbar utfart får inte anordnas (PBL 4 kap. 9§)

Skydd av kulturvärden och rivningsförbud

q_1	Byggnad som omfattas av 8 kap. 13 § PBL. Byggnadens värdebärande utformning och material exteriört ska bevaras avseende: ursprungliga fönsterdetaljer och material, koppardetaljer på taksarg och taklanterniner, entrédörrar och entrépartier i koppar, sockel i kalksten inklusive burspråk i bottenvåningen, entréernas omfattning i kalksten och utsmyckning (lågrelief) (PBL 4 kap. 16§ punkt 3)
q_2	Byggnadens värdebärande utformning och material interiört ska bevaras avseende: Entréhallarnas och trapphusens golv, trappor samt väggpartier i kalksten och överliggare på räcken. Ljudabsorbenter i takens ljusschakt samt räcken och överliggare på räcken i ljusschakten. Sessionssalen med fast inledning i form av takarmaturer, det nedsänkta innertaket, väggpaneler samt scenen och projektorrum. (PBL 4 kap. 16§ punkt 3)
r	Byggnaden får inte rivas (PBL 4 kap. 16§ punkt 4)

Varsamhet

k_1	Byggnadens värdebärande karaktärsdrag exteriört ska bibehållas till sin utformning vad gäller: Byggnadens flacka tak med lanterniner, de horisontella fönsterbanden och fasadens puts i ljus roströd kulör samt sockelväningens övergång utan skarv till slätputs. (PBL 4 kap. 16§ punkt 2)
k_2	Byggnadens värdebärande karaktärsdrag interiört ska bibehållas till sin utformning vad gäller: De synliga och fristående betongpelarna och de ursprungliga ljusschakten under taklanterniner (PBL 4 kap. 16§ punkt 2)

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

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 dessförrinnan, 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

Marklov krävs för fällning av träd eller andra åtgärder som kan skada träd som omfattas av någon av egenskapsbestämmelserna allé, träd eller n_1 . (PBL 4 kap. 15§)

Markreservat för allmännyttiga ändamål

x	Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik (PBL 4 kap. 6§)
-----	--

UPPLYSNINGAR

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

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

