

# Detaljplan i Vasastaden för Beridaren 6, 9 och 13

## Samrådsredogörelse

Datum: 2024-06-05

Diarienummer: SBN 2018-833



# Vad är en Samrådsredogörelse?

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

[Läs mer om detaljplaner på Boverkets webbplats www.boverket.se.](http://www.boverket.se)

## Samrådsskedet

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

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

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

## Överklaga

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

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

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

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

# Innehållsförteckning

Vad är en Samrådsredogörelse? .....	2
Samrådsskedet .....	2
Överklaga .....	2
Inledning .....	5
Sammanfattning av detaljplanen .....	5
Detaljplanens handlingar .....	5
Sammanfattning av samrådet .....	6
Inkomna yttranden på planförslaget och Stadsplaneringsavdelningens kommentarer .....	7
Myndigheter .....	8
Länsstyrelsen .....	8
Kommunala nämnder/kontor och bolag etc. ....	10
Tekniska Verken i Linköping AB .....	10
Företag, organisationer och föreningar .....	11
Hyresgästföreningen .....	11
Bostadsrättsföreningarna Kristina, Hertig Karl och Svea .....	11
Privatpersoner/Sakägare .....	15
Yttrande 1 .....	15
Yttrande 2 .....	15
Yttrande 3 .....	16
Ändringar av planförslaget efter samråd .....	16
Sammanställning av de som inkommit med synpunkter under samrådet .....	18
De som inkommit med synpunkter som inte har tillgodosetts .....	18
Företag, organisationer och föreningar .....	18
Sakägare/privatpersoner .....	18
De som inkommit med synpunkter som har tillgodosetts .....	18
Myndigheter .....	18
Kommunala nämnder/kontor och bolag etc. ....	18

# Inledning

## Sammanfattning av detaljplanen

Planområdet är beläget i Vasastaden i centrala Linköping och omfattar fastigheterna Beridaren 3, 9 och 13 som tillsammans är ca 3000 m<sup>2</sup> stort. Fastigheterna ägs av HSB Östergötland AB.

Syftet med detaljplanen är att ändra markanvändningen från småindustri- och hantverksändamål till bostads- och centrumändamål för fastigheterna Beridaren 6, 9 och 13. I planen möjliggörs för en ny byggnad för bostäder med en skyddad grön innergård där det i den nya byggnaden finns möjlighet till centrumverksamheter i bottenvåningen.

Detaljplanen reglerar användningen inom planområdet till bostäder (B) och centrum (C) med syfte att levandegöra denna del av kvarteret Beridaren under fler av dygnets timmar. Med anledning av omgivande bebyggelse och gaturum samt läge i staden regleras den nya bebyggelsens höjd och viss gestaltning.

## Detaljplanens handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek A1 i skala 1:500
- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning \*
- Samrådsredogörelse

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

# Sammanfattning av samrådet

Samråd genomfördes under tiden 17 januari 2024 – 14 februari 2024.

Planförslaget har remitterats till berörda remissinstanser samt sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 8 januari 2024.

Information om samrådet annonserades digitalt via Facebook och Instagram under samrådets början och slut.

# Inkomna yttranden på planförslaget och Stadsplaneringsavdelningens kommentarer

Sammanlagt har åtta yttranden inkommit till kommunen enligt tabellen nedan.

Av de 8 yttrandena är ett yttrande från tre bostadsrättsföreningar och tre yttranden från privatpersoner.

<b>Myndigheter</b>	Inkommande datum	Synpunkter
Länsstyrelsen Östergötland	2024-02-13	Ja
Östgötatrafiken	2024-02-01	Nej

<b>Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.</b>	Inkommande datum	Synpunkter
Tekniska Verken i Linköping AB	2024-02-12	Ja

<b>Företag, organisationer och föreningar</b>	Inkommande datum	Synpunkter
Hyresgästföreningen	2024-02-14	Ja
Bostadsrättsföreningarna Kristina, Hertig Karl och Svea	2024-02-09	Ja

<b>Privatpersoner</b>	Inkommande datum	Synpunkter
Yttrande 1	2024-01-18	Ja
Yttrande 2	2024-02-05	Ja
Yttrande 3	2024-02-10	Ja

*Tabell. Sammanställning av inkomna yttranden på detaljplanen under samrådet.*

Nedan redovisas inkomna yttranden samt Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till dessa.

# Myndigheter

## Länsstyrelsen

### Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt PBL 4 kap. 33 § p.5.

Länsstyrelsen ser positivt på förslagets intention att tillskapa nya bostäder och centrumverksamhet i ett mycket centralt stationsnära läge i Linköping.

Gällande platsens förändring och tillkommande kvaliteter bedömer Länsstyrelsen att resultaten av miljöundersökningen har potential att införlivas mer i planbeskrivningen. Detta bör rikta in sig på höjda kvalitéer för de inflyttande och minskad påverkan för omgivningen. I sammanhanget efterfrågas transparenta prioriteringar. Direkta och indirekta effekter som kan anses relevanta för projektet gäller ljusförhållanden inomhus, friytor, dagvatten, markföroreningar, risk för sättningar samt luftkvalitet.

### Länsstyrelsens synpunkter - provningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen ser inget skäl att överpröva planförslaget.

### Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

#### Omgivningsbuller och vibrationer

Länsstyrelsen noterar att bullerutredning har tagits fram och ser det som positivt att planförslaget även beaktar vibrationer.

#### Dagsljus

Det är bra att en dagsljusstudie för den tillkommande bebyggelsen har utförts. Den visar på vissa utsatta lägen och vissa åtgärder föreslås såsom fasadkulörer. Inför granskningsskedet behöver det framgå om andra *ändamål* än bostäder har övervägts som kan förordas i dessa lägen. En bostadsrättsförening kan exempelvis ha vissa behov av gemensamhetsutrymmen. Om kommunen anser att vissa undantag kan göras behöver det framgå vad de bedömningarna i så fall baseras på. I sammanhanget kan det vara lämpligt att redovisa konkreta exempel på liknande föreslagna utformningar, hur de har utformats och hur resultatet har blivit.

Solljusförhållanden har studerats och utifrån tillkommande skuggning bör det framgå om/hur planförslaget påverkar dagsljus för omgivande bebyggelse.

#### Markföroreningar

Föroreningar från oljor och PAH som är möjliga att sanera har påträffats, dock är provtagningspunkterna få. I samband med planering av andra kvarter i närområdet har det påträffats föroreningar av klorerade lösningsmedel. Länsstyrelsen uppmuntrar att kompletterande markundersökningar genomförs i den redan bebyggda miljön såsom porgasmätningar, för att få ett säkrare underlag inför kommande saneringsåtgärder. Det är angeläget att bilagor till de miljötekniska undersökningarna som visar provpunkternas placering bifogas framöver.



### Luftföroreningar

Det är bra att en koppling görs till framtagandet av åtgärdsprogrammet för PM10. Eftersträvansvärt för närmiljön omkring Beridaren, såväl som för Innerstadens invånare, vore att hänvisa till hur nationellt uppsatta miljömål för luftkvalitet på sikt ska kunna uppnås i ett långsiktigt perspektiv.

### Översvämning

I planhandlingarna har risk för översvämning hanterats. En utredning av möjliga åtgärder på befintlig gata föreslås för att avgöra vilka effekter som går att uppnå. Länsstyrelsen uppmuntrar att detta studeras vidare. Till granskningskedet behöver dessa åtgärder fastställas och dess effekter konkretiseras, exempelvis i ett genomförandeavsnitt, alternativt att berörd allmän platsmark införlivas i planen. I sammanhanget kan källarförbud alternativt vattentät konstruktion övervägas som lämpliga planbestämmelser. Begreppet 100-årsvattennivån bör ersättas av 100-årsregn.

### Miljökvalitetsnormer för ytvatten

Ett resonemang skulle kunna tillföras miljöundersökningen och planbeskrivning när det gäller möjliga åtgärder i det omgivande området på lång sikt. Kommunen kan utifrån detta tillföra inslag om hantering av dagvatten/skyfallshändelser i sin översiktliga planering för geografin mellan Innerstaden och Stångån, med tanke på Innerstadens generella ledningskapacitet.

### Sättningar

Marken i området består av lera och det är känt att det förekommer sättningar i nybyggda hus i området, en problematik som kan antas öka på grund av framtida klimatskiftningar, varför Länsstyrelsen ser det som positivt att kommunen uppvisar god medvetenhet om problematiken.

### Klimat

Det är positivt att byggnadernas möjlighet till kyla uppmärksammas. I sammanhanget är även arkitektur, glaspartiers möjlighet till markiser och ytor för närliggande trädplantering aspekter som kan övervägas.

### Friytor

Då ytan för utomhusvistelse är så pass liten bör det övervägas att inte tillåta komplementbyggnader på innergården utan undersöka hur dessa funktioner istället kan lokaliseras till entréplan.

### Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen uppmuntrar kommunen att inte låsa fast sig vid nu föreslagen byggnadsutformning och ändamål utan fördjupa sig i möjliga åtgärder med tanke på ovan nämnda faktorer innan slutlig ställning tas till planens miljöpåverkan. Detta för att tillföra projektet höga kvalitéer och inte kompromissa för mycket till förmån för exploateringsgraden inom planområdet.

### Information om parallella prövningar enligt annan lagstiftning

Länsstyrelsen ser, med tanke på grundvattennivåer och nu föreslagen källarlösning, att det troligen kommer att behövas en grundvattenbortledning. Grundvattenbortledning är tillståndspliktig. Ansökan skickas till mark- och miljödomstolen.

### **Stadsplaneringsavdelningens kommentar:**

Inom ändamålen bostad och centrum finns möjlighet till anpassningar vad gäller dagsljus. Den analys som är genomförd och de bestämmelser som införts vad gäller balkonger bedöms vara tillräckliga i planskedet.

Efter samrådet har en porluftsprovtagning genomförts av WSP. Denna visar förekomst av klorerade lösningsmedel i samband med porgasmätning i en provpunkt, men den påträffande föroreningen underskrider jämförelsevärden med god marginal och påverkan på omgivningen bedöms vara mycket låg.

En planbestämmelse om lägsta golvnivå för bostadslägenhet har införts på plankartan, samt en planbestämmelse om att källare ska utföras med vattentät konstruktion med anledning av skyfall och grundvatten.

En VSC-analys har tagits fram för att visa hur den nya bebyggelsen påverkar dagsljuset för befintlig bebyggelse. Analysen visar att den nya bebyggelsen påverkar dagsljuset för befintlig bebyggelse, men att värdena fortsatt är godtagbara och att ogynsamma effekter motverkas genom bl.a. befintliga fönsterpartier samt tillkommande ljusa fasader på den nya bebyggelsen.

Exploatören är informerad om att tillstånd för grundvattenbortledning måste sökas.

Övriga rådgivande synpunkter noteras.

## Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.

### Tekniska Verken i Linköping AB

#### Belysning

Tänk på att idag finns det belysningsstolpar och kabel på samma sida som den nya fastigheten. Det behövs ny belysning och nya kablar, samt under byggtiden tillfällig belysning, på motsatta sidan av gatan. Oftast brukar spontning ske utanför befintliga stolpar och kablage vilket medför att det måste kopplas om och ersättas redan i byggfasen.

#### Avfall

Tekniska verken hänvisar till sina riktlinjer när det kommer till avfall och återvinning.

#### Dagvatten

På sidan 25 i planbeskrivningen står det att inga nya ledningar behövs: "Fastigheterna är idag anslutna till VA-nätet och inga nya ledningar bedöms behövs anläggas."

Det stämmer inte. Dricksvattenserviserna behöver dimensioneras upp. Huvudledningarna i gatan klarar dock detta.

Gällande dagvatten är dagvattenledningarna i gatan en del av det stora system som rinner ned till Järnvägsparken där VA planerar att bygga ett fördröjningsmagasin. Detta kommer dock inte räcka. Simuleringar visar att vid ett 30-årsregn (med klimatfaktor 1,25) blir trycknivån på dagvattennätet över 0,5 m ovanför gatan utanför kvarteren (Engelbrektsgatan). Det finns därmed behov av fördröjning på allmän platsmark, t ex kassetter i gatan eller liknande. Gatorna är visserligen inte del av detaljplanen men det kan vara bra att ha med detta framåt i planeringen. När vi tittade lite snabbt ser vi eventuellt en möjlighet till fördröjning på

Hertig Karlsgatan men vi skulle behöva simulera mer framöver, med fördröjning och kanske med ett mindre regn.

**Stadsplaneringsavdelningens kommentar:**

Belysning kommer att nyanläggas i samband med att allmän plats byggs om med anledning av den nya byggnaden.

Serviser kommer behöva uppgraderas, men inga nya huvudledningar kommer behöva anläggas, vilket är det skrivelsen i planbeskrivningen syftar till.

Då allmän plats för Hertig Karlsgatan inte ingår i planområdet behöver frågan om ett fördröjningsmagasin hanteras utanför det aktuella planarbetet. Stadsplaneringsavdelningen hänvisar till stadsmiljöavdelningen i denna fråga.

## Företag, organisationer och föreningar

### Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen anser att det är för höga byggnader och att ljusinsläpp blir dåligt på grund av förtätning. De undrar också över temperaturpåverkan, bristfällig avrinning av dagvatten, avstånd till lekpark, buller från järnväg och biltrafik på Järnvägsgatan. Föreningen undrar över hur mycket grönt det blir per person, var källsorteringen ska ske, vilka som ska bo i de nya lägenheterna samt hushållsstorlek och ålder. Hyresgästföreningen undrar vem som ska stå för saneringen av marken som det ska byggas på och vad som är stadsmässighet.

**Stadsplaneringsavdelningens kommentar:**

Att förtäta i innerstaden innebär påverkan och konsekvenser för omgivningen i stort sett var det än görs. Det innebär förändringar av närmiljön på olika sätt. En dagsljusberäkning är framtagen, vilken har utrett dagsljus i de kommande lägenheterna samt påverkan på befintliga byggnader. Dagvattenutredning och utredning av buller från väg och järnväg är också framtagna, vilka visar att dagvattnet kan omhändertas på lämpligt sätt samt att bullervärdena är inom de gränser som finns. Källsortering ska ske i byggnaden enligt regler om fastighetsnära insamling. Vilka som kommer att bo i byggnaden samt hushållsstorlek regleras inte i detaljplanen. Sanering av marken genomförs av fastighetsägaren. Närmaste offentliga lekplats finns i Bantorgsparken ca 120 meter från planområdet.

### Bostadsrättsföreningarna Kristina, Hertig Karl och Svea

Planbesked beviljades för Beridaren 6, 9 och 13 i september 2019. I ansökan anger HSB Östergötland att de vill riva befintliga byggnader och i stället bygga flerbostadshus med ca 100 lägenheter. Planprövningen började i mars 2023. Detaljplanen befinner sig i samrådsskedet och medborgare har möjlighet att ta del av information och lämna idéer och synpunkter.

Bostadsrättsföreningarna Kristina, Hertig Karl och Svea berörs på liknande sätt av planförslaget och lämnar därför följande gemensamma synpunkter. Synpunkter kan även inkomma från enskilda bostadsrättsinnehavare i föreningarna.

Samrådshandlingarna är otydliga och föreningarna efterfrågar ett fysiskt samrådsmöte. Sådant möte skall hållas då detaljplaner har ett större allmänt intresse. Föreningarna anser att denna plan har ett tillräckligt stort antal berörda, såväl boende som företagare i lokaler, för att motivera ett möte där tydligare information kan ges och frågor besvaras.

Området är det sista kvarstående i sin omgivning, där den gällande detaljplan inte har ändrats. Föreningarna ser positivt på en omvandling av de tomma industrilokalerna och att befintliga byggnader rivs, men berörs i betydande utsträckning av detaljplanens förslag.

#### Husens höjd

Motivet till den föreslagna hushöjden är höjden på omgivande befintlig bebyggelse där de enda högre husen ligger på Bangården 1 och del av Agraffen 4, båda i en yttre årsring, för att använda planens uttryck. Föreningarna anser att den nya bebyggelsen i stället blir en komplettering av en inre årsring som har måttligare höjder, väl anpassade till de historiskt värdefulla byggnaderna i kvarteret och till gaturummen. Utmed övervägande delen av Engelbrektsgratan och Sveagatan är husen lägre än förslaget och relationen till gatans bredd ifrågasätts. De nya byggnaderna borde anpassas till den lägre byggnadshöjden. "Platsens historia är en resurs", sägs det. På vilket sätt tas det annars tillvara? Bebyggelse i den tillåtna höjden enligt planförslaget får stor inverkan på flera lägenheter i föreningarna. Det är positivt med indragna översta våningar men den totala hushöjden behöver minska. Intressant att veta är också om tekniska utrymmen kommer att finnas på taken, vilket ytterligare kommer att öka bygghöjden.

#### Husens fasader

På bilderna illustreras fasaderna dels mycket ljusare än de förmodligen kommer att bli, dels ges en falsk bild när byggnader i angränsande kvarter bara illustreras med vita volymer.

Dessutom har träd lagts in där träd varken finns eller kommer att kunna finnas.

Tegelfasader upplevs som tunga och byggnaden i kvarteret Agraffen borde vara ett avskräckande exempel. På de föreslagna byggnaderna anges att fasaden mot innergården skall ha en så ljus kulört som möjligt för att bidra till bättre dagsljusförhållanden. Detta bör också gälla fasaden mot Engelbrektsgratan oavsett höjden.

Ett radikalt önskemål är att de nya byggnaderna vänds så att innergården blir en gård mot gatan. Då ökar förmodligen även den nya gårdens kvalitet. Har detta diskuterats?

En bestämmelse finns om att balkonger får skjuta ut max 1,4 m från fasad mot allmän plats. Det kan knappast vara meningen att ha utskjutande balkonger över Engelbrektsgratan och denna bestämmelse bör tas bort.

#### Solljuset

Solstudierna är inte tillräckligt tydliga för att i detalj bedöma hur planförslaget påverkar befintlig bebyggelse, men många lägenheter kommer att bli mycket mörkare. Argumentet att befintliga byggnader redan påverkas av varandra, skuggar och minskar solljuset, kan inte vara grund för att säga att planförslagets konsekvenser är godtagbara. Gården på Bangården kommer också att skuggas och avsevärt försämma befintliga uteplatser.

Bestämmelser införs i planen för att kunna uppfylla de krav som finns för dagsljus i bostäder.

Hur dagsljusförhållanden i föreningarnas lägenheter påverkas bör undersökas och beskrivas bättre. Kraven måste uppfyllas även i dessa efter föreslagen byggnation.

#### Trafiksituationen

Tillkommande lägenheter och lokaler kommer att öka trafiken med personbilar, sopbilar, leveranser och besökare på Engelbrektskatan /Sveagatan. Korsningen Engelbrektskatan/Sveagatan/bussgatan är otydlig och är främmande i kvartersstrukturen. Den föreslagna hörnavskärningen är troligen inte tillräcklig för att få tillräcklig sikt och trafiksäkerhet.

Antalet parkeringsplatser för de nya bostäderna, 53 stycken, anser föreningarna vara alldeles för få, men det är bra att dessa ordnas under mark. Att kompensera ett lågt parkeringstal med mobilitetsåtgärder tror inte föreningarna löser parkeringsbehovet. Det finns redan gott om hyrbilar i de omgivande kvarteren och hyrbilar i anslutning till föreningarnas kvarter används i liten utsträckning.

Redan idag är det stor brist på parkering på omgivande gator. För offentlig och allmän parkering hänvisas till parkeringsanläggningar i närområdet. Vilka som avses är oklart.

Föreningarna vill framhålla att besöksparkering i närheten är viktig för besökare till de boende, men även för verksamheter i nya och befintliga lokaler. Föreningarna som har lokaler i bottenvåningarna känner väl till svårigheterna med att få dem uthyrda. Det beror inte minst på bristen på besöksparkering.

Det är viktigt att infarten till underjordsparkeringen inte stör och förfular gaturummet. Helst borde infarten ske via Hertig Karlsgatan. Det är också viktigt att in- och utfart från föreningarnas garage inte försvåras. Det samma gäller sophämtning och annan service som sker via gränden mellan Bangården 1 och 12.

#### Ljudmiljö

Innan byggnaden i kvarteret Agraffen kom till studsade ljud från Järnvägsgatan och järnvägen mot brandväggen i kvarteret Beridaren och blev störande, framför allt på brf Sveas balkonger mot Engelbrektskatan. Det är viktigt att klargöra att det inte kan uppstå igen beroende på de nya byggnaderna.

#### Sociala miljön

I detaljplanen framförs förhoppningen att bebyggelsen kommer att främja vardagliga möten mellan människor genom att det ges möjlighet till en centrumverksamhet i bottenvåningen, vilket i sin tur bidrar till mer liv och rörelse i området, samt att området används över större delar av dygnet. Föreningarna bedömer detta som en marginell effekt. Viktigt är däremot att fasaden mot Engelbrektskatan inte upptas av garageinfart, soprum och portik vilket innebär långa "döda" sträckor.

#### Skyddsrum

Hänsyn måste tas till att det här finns ett skyddsrum som då behöver avvecklas eller ersättas. Det är föreningarnas närmaste skyddsrum. Varför berörs det inte i planbeskrivningen?

#### Tekniska frågor

Brf Svea har allmänna ledningar inom sitt torg. Kommer dessa att beröras när den nya bebyggelsen skall anslutas till vatten, avlopp och fjärrvärme?

Dagvatten kommer att tas omhand och ledas ut på Engelbrektskatan. Redan idag uppstår vattensamlingar i korsningen Engelbrektskatan/Sveagatan och kapaciteten i brunnar och ledningar bör ses över och dimensioneras efter beräknade maxflöden.

Angående sophantering vill föreningarna påpeka att det inte är möjligt att ansluta till befintligt sopsugssystem om det är föreningarnas system som avses. Det finns inte kapacitet för detta.

### Byggprocessen

Indelningen av kvarteret ger möjlighet till utbyggnad i två etapper. Föreningarna ifrågasätter om det är möjligt eftersom det är parkering i hela källarplanet.

Föreningarna önskar en utbyggnad i en etapp för att få en kortare byggtid med mindre störningar under byggtiden.

Byggtiden bör begränsas till 2 år för att minska störningarna för de boende.

Föreningarna förutsätter att riktlinjer för bullrande verksamhet i tätbebyggelse, och vilka tider på dygnet bygget får pågå, efterlevs.

Gatan bör i så liten omfattning som möjligt upplåtas som materialupplag.

Arbetsplatsen bör istället förses succesivt med material från en extern upplagsplats. Transporter får inte hindra trafik till föreningarna och föreningarnas garage.

Besiktning skall ske innan byggnadsarbeten påbörjas och mätpunkter skall säkerställa att eventuella skador kan bevisas och ersättas. Det gäller även föreningarnas källare som inte får påverkas under byggtiden och av att ett garage byggs under jord?

Damm från bygget medför nedsmutsning av föreningarnas fasader. Föreningarna utgår ifrån att byggprojektet bekostar rengöring av fasader, balkonger och fönster.

### **Stadsplaneringsavdelningens kommentar:**

Stadsplaneringsavdelningen har gjort bedömningen att ett samrådsmöte inte har varit aktuellt då detaljplanen är begränsad till sin omfattning och påverkan. Det finns inte heller krav på ett fysiskt samrådsmöte enligt PBL. Detaljplanen har varit utställd på biblioteket och handlingar har funnits tillgängliga där samt på kommunens hemsida. I samband med utskicket av samrådshandlingar till berörda fastighetsägare skickades även affischer ut till bostadsrättsföreningarna och hyresvärdarna i områdets närhet för att sättas upp i trappuppgångar. En extra insats med digital annonsering har även gjorts. De digitala annonserna har fått många klick och gett större trafik än vanligt till hemsidan.

Illustrationerna har uppdaterats för att det bättre ska synas vilket material och vilken kulör framtida byggnader är tänkta att ha. Det finns även detaljerade bilder på detta i planbeskrivningen. I arbetet med detaljplanen har olika förslag och möjligheter att placera byggnaden prövats. Stadsplaneringsavdelningens bedömning är att det är en bättre lösning att placera byggnaderna enligt förslaget för att kunna åstadkomma en skyddad innergård för den nya bebyggelsen. Byggnadens höjder och utbredning är avvägda med hänsyn till platsens förutsättningar. I avvägningen ingår hänsynstagande till stads- och landskapsbild och intresset av en god helhetsverkan.

En utökad dagsljusutredning har utförts efter samrådet, en så kallad VSC-analys. Analysen visar att dagsljuset minskar i befintliga bostäder, men att det fortfarande är på goda nivåer. Kommunen har antagit riktlinjer för parkering och mobilitetsåtgärder och dessa kommer att användas i projektet. Fler parkeringsplatser leder till fler bilar, vilket är vad mobilitetsåtgärderna är tänkta att motverka.

Planområdet kommer inte anslutas till det sopsugssystem som drivs av Tekniska verken på grund av nya krav för insamling av fler avfallsfraktioner.

Exploatören avser att ansöka till MSB om avveckling av det befintliga skyddsrummet. Om det inte godkänns kommer det att ersättas med ett nytt med samma antal platser, men på en annan plats inom planområdet. Om det är möjligt byggtekniskt kommer det befintliga skyddsrummet att kunna nyttjas under byggnationen av det nya.

Inom planområdet ska de första 10 mm fördröjas. Detta görs genom t.ex. upphöjda planteringsytor.

Byggtid, hantering av eventuella störningar, materialupplag och besiktning förutsätts ske enligt de lagar och regler som finns.

## Privatpersoner/Sakägare

### Yttrande 1

Jag tycker att det är för högt. Det kommer skugga hela innergården och alla lägenheter med balkonger för fastigheten mittemot.

En lösning vore att vända på bygget, och ha innergård ut mot Engelbrektsgatan istället. Alternativt kapa en våning eller två.

#### **Stadsplaneringsavdelningens kommentar:**

Att förtäta i innerstaden innebär påverkan och konsekvenser för omgivningen i stort sett var man än gör det. Det innebär förändringar av utsikt och siktlinjer för de som bor i staden, men det innebär också möjligheter att lösa funktioner som behövs och att åstadkomma något bra för framtiden. Staden blir inte "färdig", den utvecklas ständigt, byggnader tas bort, förändras och nya tillkommer. Det är ett gemensamt intresse att utveckla staden i och med att nya funktioner och behov tillkommer och behöver lösas. Ser vi bakåt har varje tid lämnat sina avtryck på staden.

I arbetet med detaljplanen har olika förslag och möjligheter att placera byggnaden prövats. Stadsplaneringsavdelningens bedömning är att det är en bättre lösning att placera byggnaderna enligt förslaget för att kunna åstadkomma en skyddad innergård för de boende. Byggnadens höjder och utbredning är avvägda med hänsyn till platsens förutsättningar. I avvägningen ingår hänsynstagande till stads- och landskapsbild och intresset av en god helhetsverkan.

### Yttrande 2

Jag kollade på detaljplanen Beridaren 6, 9 och 13. Det enda problemet är att jag tycker att innergården inte kan vara särskilt attraktiv eftersom ena sidan är en vägg och inte mycket mer. Om detta kommer vara en platt vägg utan några dekorationer kommer en beskådade endast se tomheten och anonymiteten i en vägg till industrilokaler. Att det inte kommer in mycket sol i innergården bidrar till att innergården kommer kännas kallt, oinbjudande och dystert. Jag funderar på om man skulle kunna behålla den byggnaden mot söder och på så sätt få in mer ljus. Den byggnaden är den mest attraktiva av de som rivs. Då skulle man kunna ha konst på väggen likt den vid Babettes. Annars skulle man kunna bygga ett hus som

längst ner bara har fönster åt ett håll. Skulle kunna vara ettor. Bara så att väggen täcks och slipper kännas som en tråkig vägg och blir istället en fasad med mening.

**Stadsplaneringsavdelningens kommentar:**

Planförslaget medger att det byggs cykelparkering under tak mot den befintliga brandväggen. Innergården planeras även innehålla lektyor, gräsmatta och upphöjda planeringsytor. Innehållet på gården styrs dock inte av planbestämmelser. Stadsplaneringsavdelningen hänvisar till fastighetsägaren vad gäller konst på fasaden.

### Yttrande 3

I ett allt varmare klimat, i en allt mer förtätad stad behövs mycket fler träd planteras längs stadens gator. Varför finns inte sådana planer i denna förändring av detaljplanen?

**Stadsplaneringsavdelningens kommentar:**

Detaljplanen innehåller ingen allmän platsmark, utan reglerar enbart kvartersmarken för den nya bebyggelsen. Någon förändring av gatorna runt omkring planområdet görs alltså inte. De aktuella gatorna bedöms även vara för smala för trädplantering.

## Ändringar av planförslaget efter samråd

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

- Planbeskrivningen har kompletterats med information om befintligt skyddsrum.
- Planbestämmelsen f4 har formulerats om för att överensstämja med hur andra detaljplaner reglerat frågan.
- Planbestämmelsen f1 har ändrats.
- Planbestämmelsen f3 har förtydligats.
- Plankartan har kompletterats med en bestämmelse om att "Gårdsbjälklaget ska dimensioneras så att minst 10% av ytan kan bära vikten av minst 0,45 meter jorddjup med tillhörande vegetation."
- Plankartan har kompletterats med en bestämmelse om att källare ska ha vattentät konstruktion.
- Plankartan har kompletterats med en bestämmelse om att komplementbyggnader ska utföras med takvegetation
- Plankartan har kompletterats med en planbestämmelse om att balkonger får skjuta ut maximalt 1,5 meter från hörnet Engelbrektskatan/Sveagatan
- Plankartan har kompletterats med en bestämmelse om lägsta färdig golvnivå.
- En VSC-analys (dagsljus) har tagits fram.



- Genomförandebeskrivningen har förtydligats vad gäller nya huvudledningar för vatten.
- Genomförandebeskrivningen har förtydligats vad gäller befintliga och nya elskåp.
- Genomförandebeskrivningen har uppdaterats vad gäller återställande åtgärder på allmän plats.

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

# Sammanställning av de som inkommit med synpunkter under samrådet

## De som inkommit med synpunkter som inte har tillgodosetts

Företag, organisationer och föreningar

- Hyresgästföreningen
- Bostadsrättsföreningarna Kristina, Hertig Karl och Svea

Sakägare/privatpersoner

- Yttrande 1
- Yttrande 2
- Yttrande 3

## De som inkommit med synpunkter som har tillgodosetts

Myndigheter

- Länsstyrelsen

Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.

- Tekniska Verken i Linköping AB

Samrådsredogörelsen skickas till samtliga som lämnat synpunkter under samrådet.

# Bedömning

Samråd har skett enligt 5 kap. 18 – 24 §§ plan- och bygglagen. Inkomna synpunkter har lett till justering enligt vad som framgår under "Ändringar av planförslaget efter samråd". I övrigt har mindre redaktionella ändringar gjorts i planförslaget.