

Detaljplan i Innerstaden för Doppingen 15 m.fl. (Köpmansgränd)

Beslut om granskning

Förslag till beslut

1. Detaljplan i Innerstaden för Doppingen 15 m.fl. (Köpmansgränd) får bli föremål för granskning.
2. Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken antas inte uppstå till följd av detaljplan i Innerstaden för Doppingen 15 m.fl. (Köpmansgränd).

Ärende

Planens syfte är att möjliggöra förtätning inom delar av Doppingen 14, 15 och 16, för kontor, bostäder och centrumbebyggelse samt transformatorstation. Bebyggelsen ska komplettera stadskärnan på ett väl avvägt sätt. Syftet är även att upphäva de tomtindelningsbestämmelser som finns för fastigheterna inom kvarteret Doppingen, säkerställa att befintlig bebyggelse med högt bevarandevärde är planenlig, samt skydda kulturhistorisk värdefull bebyggelse.

Detaljplanen möjliggör ny bebyggelse i 5–7 våningar, genom en påbyggnad på Doppingen 15 vilken länkas samman med byggnader inom Doppingen 14 och 16 längs Köpmansgränd. Detta medför att gårdshuset på Doppingen 14 och delar av gårdshuset på Doppingen 16 rivs.

Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för staden Linköping samt med miljöbalken kapitel 3, 4 och 5. Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att detaljplanen kan gå vidare till granskning.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Detaljplan Doppingen 15 m.fl. – Beslut om granskning.docx, 2024-11-06

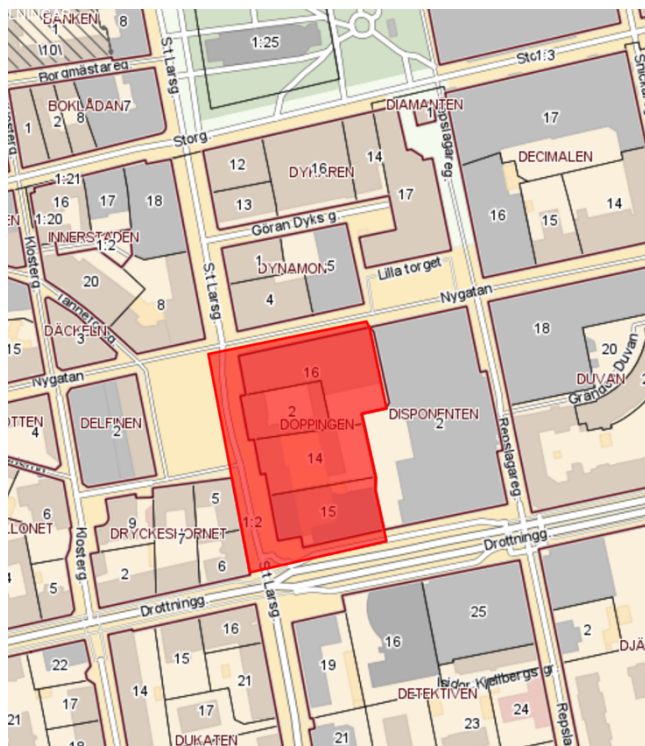
Detaljplan Doppingen 15 m.fl. Plankarta – Beslut om granskning.pdf

Detaljplan Doppingen 15 m.fl. Planbeskrivning – Beslut om granskning.pdf

Detaljplan Doppingen 15 m.fl. Samrådsredogörelse – Beslut om granskning.pdf

Bakgrund

Som grund för planarbetet finns tre olika planbesked. Det första, för Doppingen 16, togs 2015. Det andra, för Doppingen 2, 14 och 15, togs 2016. Doppingen 14 och 15 fick startbeslut i maj 2021, medan för Doppingen 2 kunde planförfrågan hanteras direkt i bygglov. Det tredje gällde en ny planansökan för Doppingen 2 och togs 2021. Startbeslutet daterat 2021-05-19 är det startbeslut som ligger till grund för planprövningens början.



Bilden visar aktuellt planområde markerat med rött.

Beslut om att gå ut på samråd fattades 2023-04-25 som ett delegationsbeslut i enlighet med Samhällsbyggnadsnämndens delegationsordning. Samråd genomfördes under tiden 2023-04-28 – 2023-06-09. Öppet hus hölls 2023-05-11 i en lokal på S:t Lars Gymnasium. Inkomna synpunkter från samrådet handlar främst om skyfall, trafik och höjden på byggnaderna.

Den nya detaljplanen möjliggör en förtätning av befintlig bebyggelse i ett centralt läge inom Linköpings innerstad och bidrar till att uppnå Linköpings kommuns mål om en tätare och mer sammanhållen stad. Ambitionen är att, genom att skapa en tätare bebyggelsestruktur, kunna skapa en starkt kontinuitet med utgångspunkt i den traditionella kvarterstaden.

Drottninggatan öster om S:t Larsgatan har idag få inslag av verksamheter och lokaler i bottenvåningarna, vilket innebär färre innerstadskvaliteter. Genom att förtäta inom planområdet kan planen bidra till mer och bättre innerstad. En varierad användning inom hela kvarteret bedöms leda till att människor vistas

inom området under en större del av dygnet, vilket i sin tur kan skapa en ökad upplevd trygghet.

Ekonomiska konsekvenser

Marken inom planområdet ägs av privata markägare. Kostnaden för framtagande av ny detaljplan belastar fastighetsägarna till Doppingen 2 och Doppingen 14–16 enligt tecknade ramavtal. För att säkra genomförandet av detaljplanen kommer exploateringsavtal att tecknas med fastighetsägarna till Doppingen 14–16, då det är inom dessa fastigheter som detaljplanen möjliggör nya kontors- och bostadsbyggnader. Genomförandet av detaljplanen innebär inte några åtgärder inom allmän plats som föranleder exploateringsbidrag.

Under planarbetet har det identifierats att fastighetsgränserna inom planområdet är osäkra, vilket medfört behov av fastighetsbestämning av samtliga fastighetsgränser inom planområdet. Fastighetsbestämning pågår och lantmäteriet kommer inom kort ta beslut om hur kostnaderna för fastighetsbestämningen kommer att fördelas mellan berörda fastighetsägare. En av de berörda fastigheterna är kommunens gatufastighet, vilket innebär att kommunen ska bekosta den del av fastighetsbestämningen som lantmäteriet bedömer härrör till den kommunala gatufastigheten som omgärdar kvarteret Doppingen. Till följd av fastighetsbestämningen bedöms exploateringsprojektet få ett mindre underskott. Men hur stor denna kostnad blir är idag inte känt. Fastighetsbestämningen kommer att ha fått laga kraft inför att detaljplanen går upp för antagande och då kommer de ekonomiska konsekvenserna av fastighetsbestämningen vara kända.

Jämställdhet

Ambitionen med detaljplanen är att skapa en stadsmiljö som ger likvärdiga förutsättningar för kvinnor och män att ta del av stadens utbud, att vistas och röra sig. Inom ramen för planarbetet har ingen specifik jämställdhetsanalys gjorts, men frågorna kring jämställdhet har behandlats tillsammans med andra förutsättningar i de utredningar och analyser som gjorts. Exempelvis genom att planen möjliggör för en blandad användning såsom kontor, bostäder och centrumverksamheter, vilket är en förutsättning för att få ett kvarter som används över hela dygnet. Även närheten till befintlig service och kollektivtrafik kan anses positivt ur ett jämställdhetsperspektiv.

Barnperspektiv

Planområdet kan inte anses vara särskilt tillgängligt för barn i dagsläget, detta eftersom det inom området är sluten kvartersmark med mycket intern trafik till följd av cityhandeln. Detaljplanen bedöms medföra att barns möjlighet att vistas och röra sig på platsen förbättras, detta då befintliga gårdar inom Doppingen 14 och 15 avses slå ihop. Genom att slå ihop gårdarna kan fler

och mer sammanhängande lektyr skapas. Det ges också möjlighet att tillskapa friyta för den tillkommande bebyggelsen inom Doppingen 16. Köpmansgränd avses även rustas upp och förses med gångbana längs den nya bebyggelsen.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Stadsplaneringsavdelningen

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Brf Doppingen i Linköping
D14 Fastighets AB
D15 Fastighets AB
Östra Borgaren AB