

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Hanna Svensson

2024-11-06

Dnr SBN 2023-516

Samhällsbyggnadsnämnden

Planbesked i Innerstaden för fastighet Akilles 4 och 6

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplaneprovning i Innerstaden för Akilles 4 och 6 tillåts.

Ärende

Ansökan omfattar fastigheterna Akilles 4 och 6 som ligger inom Innerstaden. Exploatören önskar förtäta och utveckla fastigheterna med tillbyggnad till befintligt hotell. Utifrån de höga värdena på platsen både utifrån kultur- och naturmiljö är anpassning och förhållningssätt till dessa avgörande för att ett planarbete ska kunna bedrivas.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till förtätning och utveckling av i huvudsak hotellverksamhet inom berörda fastigheter genom en detaljplan.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Planbesked Akilles 4 - Beslut om planbesked.docx, 2024-11-06
Planbesked Akilles 4 Ansökan - Beslut om planbesked.pdf
Planbesked Akilles 4 Utredning - Beslut om planbesked.pdf

Bakgrund

Ansökan inkom från Vasaparken Fastighets AB genom Aurum Fastighetsutveckling den 7 juli 2023. Därefter har en dialog förts mellan kommunen och exploatören kring volym och gestaltning. Exploatören inkom slutligen med justerade skisser 2024-08-19, då bedömdes ansökan vara komplett.

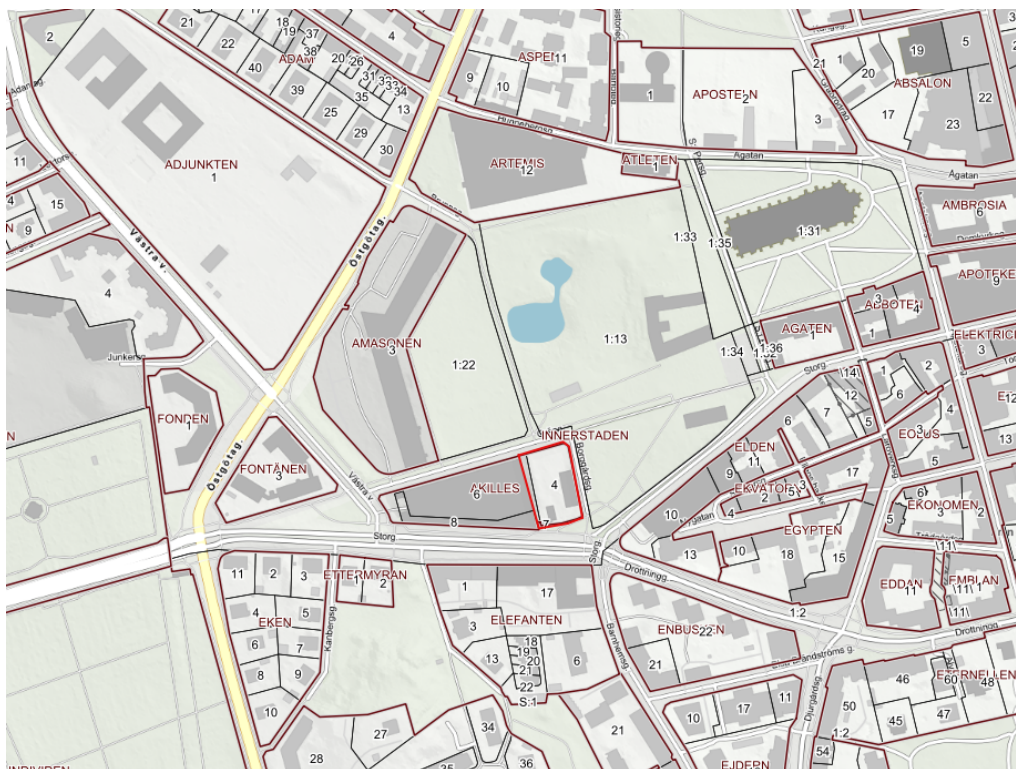
Ansökan omfattar fastigheterna Akilles 4 och del av Akilles 6 som ligger inom Innerstaden och omgärdas av Storgatan, Gröngatan och Borggårdsgatan. Ansökan avser att pröva möjlighet för bebyggelse för hotellverksamhet. Bebyggelsen är en tillbyggnad till befintligt hotell. Den föreslagna bebyggelsen dockas an till parkeringshuset Akilles och utgör en ny fasad mot domprostgården med gårdsmiljö.

Akilles 4 ägs av Vasaparken Fastighets AB. Akilles 6 är bebyggt med parkeringshuset Akilles, fastigheten ägs av Sankt Kors Fastighetsaktiebolag. Befintlig hotellbyggnad ligger inom Akilles 8 och ägs av Centria Akilles. Planansökan är avstämd med Sankt Kors i ett tidigt skede.

Akilles 4 består av den Gamla Domprostgården med tillhörande trädgård med ett gårdshus. Domprostgården uppfördes 1804 och gårdshuset under tidigt 1800-tal. Trädgården utgörs idag av en del parkeringar och en del trädgårdsyta med träd, gräsytor och sittplatser.

Platsen har höga kulturmiljövärden utifrån befintlig bebyggelse och den kontext och struktur de är en del av. Domprostgården med trädgård är skyddad i befintlig detaljplan utifrån kulturhistoriskt värde respektive kulturhistoriskt och miljömässigt värde. Området är en del av riksintresset för Linköpings stadskärna och gränsar till det statliga byggnadsminnet Linköpings slott.

I kommunens översiktsplan pekas området ut som möjligt för förtätning inom befintlig struktur men pekar även ut områdets många värden vilket gör att eventuella förtätningar behöver ske hänsynsfullt. Området ligger längs med i översiktsplanen utpekade strategiska stråk.



Karta: Området inringat i rött.

Utredning

Utredningen för planbeskedet har identifierat att följande frågor behöver utredas vidare i kommande planarbete.:

- Koncept för gestaltning, placering, bebyggelsehöjd och utformning av bebyggelse. Det vill säga en arkitektonisk idé i relation till vad byggnaden bidrar med till innerstaden.
- Kulturmiljövärden- inom fastigheten samt i ett större sammanhang om påverkan på Riksintresset för Linköpings stadskärna
- Befintliga naturvärden på platsen (uppvuxna träd i fastighetsgräns mellan Akilles 4 och 6) samt behov av skyddsåtgärder för att inte riskera påverkan på utpekade naturvärden (särskild värdefullt träd i gräns mot Gröngatan).
- Riskbedömning kopplat till påverkan på befintliga byggnader på Akilles 4-genomförbarhet, risk för sättningsskador mm.
- Påverkan på befintlig byggnad Akilles 6 (p-huset), friskluftsintag m.m.
- Trafik, angöring och parkering
- Dagvatten- och skyfallshantering.
- Buller från Storgatan, i det fall bostadsändamål är aktuellt
- Arkeologi
- Luftmiljö

Punkterna ovan är inte en fullständig genomgång av utredningar/bedömningar som bör göras. Vid start av ett detaljplanearbete behöver en analys av det aktuella utredningsbehovet göras.

Bedömning

En förtätning på platsen bedöms kunna bidra på ett positivt sätt till stadskärnans utveckling förutsatt att det görs på ett hänsynsfullt sätt. För att bidra till och stärka stadskärnan bedömer Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att byggnadens innehåll blir av stor vikt, likväl byggnadens samspel med sin omgivning och dess arkitektoniska uttryck. På grund av förutsättningarna på platsen kommer höga krav att ställas på arkitektoniska kvaliteter och anpassning till viktiga förutsättningar på platsen.

Platsen är befattad med sådana förhållanden att en tillbyggnad behöver begränsas i sin omfattning. I planbeskedet har ingångsvärden getts till projektet utifrån schematiska förhållningssätt avseende volym, utbredning och höjder. Dessa ska inte ses som någon försäkran om att bebyggelse kommer kunna ske i den omfattningen utan behöver prövas genom en planprocess. Även om förhållandena på platsen innebär många osäkerheter och projektet initialt bedöms ha små marginaler, så kommer helhetsverkan och utformning vara avgörande för projektets genomförbarhet.

De skisser som tagits fram till planbeskedet kommer vid ett planarbete att bearbetas både avseende arkitektoniskt uttryck och volym.

Planansökans förslag till förändring bedöms vara i linje med intentionerna i Översiktsplan för staden och Utvecklingsplan för Linköpings innerstad under förutsättning att projektet utförs i enlighet med ovanstående inriktningar.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till förtätning och utveckling av hotellverksamhet inom fastigheterna Akilles 4 och 6 genom en detaljplan.

Tid

En ny detaljplan för Akilles 4 och 6 förväntas prövas med standardförfarande. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att arbetet med detaljplanen kan inledas 2029 och kunna vara slutfört till tidigast 2031. En förutsättning för att tidplanen ska kunna hållas är att intressenten/exploatören medverkar aktivt när planprövningen inleds. Ändrade förutsättningar kan medföra en ändrad tidsbedömning för hur lång tid det tar att ta fram en detaljplan. Förvaltningens uppskattning av startår för detaljplanen är en bedömning utifrån de förutsättningar och den planprioritering som råder vid tidpunkten för planbeskedets beviljande. Arbetet med att ta fram nya detaljplaner hanteras inte i turordning, utifrån när ansökan kom in. Detaljplanerna hanteras istället utifrån en samlad prioritering - en så kallad planprioritering. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen behöver kontinuerligt omprioritera prioriteringsordningen utifrån bland annat ändrade förutsättningar, resurser, andra planbesked, pågående detaljplaner och politiska prioriteringar. Planprioriteringen sker därför successivt och förvaltningen gör detta utifrån en sammanvägd bedömning av helheten, önskad utveckling för Linköping, måluppfyllelse och inte utifrån enskilda uppdrag. Det bedömda startår som detaljplanen Akilles 4 och 6 har fått i denna skrivelse, kan därför komma att justeras.

Jämställdhet

Frågorna kring jämställdhet har behandlats i utredningen tillsammans med andra förutsättningar som är viktiga för att skapa god livsmiljö för människor och plats för alla. Förslaget om tillbyggnad av hotellverksamhet bedöms påverka män och kvinnor i samma utsträckning.

Barnperspektiv

Den preliminära bedömningen är att kommande planarbete inte får en stor påverkan på barn och unga i staden utifrån projektets innehåll och begränsade omfattning.

Upplysning

Beslutet om att detaljplaneprovning tillåts innebär att kommunen bedömer att det är befogat att pröva förslaget. Planbeskedet föregriper inte den detaljplaneprocess då förslagets lämplighet och genomförbarhet slutligt prövas. I den processen kan förslaget behöva justeras eller planarbetet avbrytas.

Ett ramavtal ska tecknas mellan kommunen och den sökanden innan planprovning kan påbörjas. I avtalet regleras fördelningen av planarbetets kostnader.

Ett planbesked kan enligt 13 kap. 2§ plan- och bygglagen (2010:900) inte överklagas.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Stadsplaneringsavdelningen

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Aurum Fastighetsutveckling AB