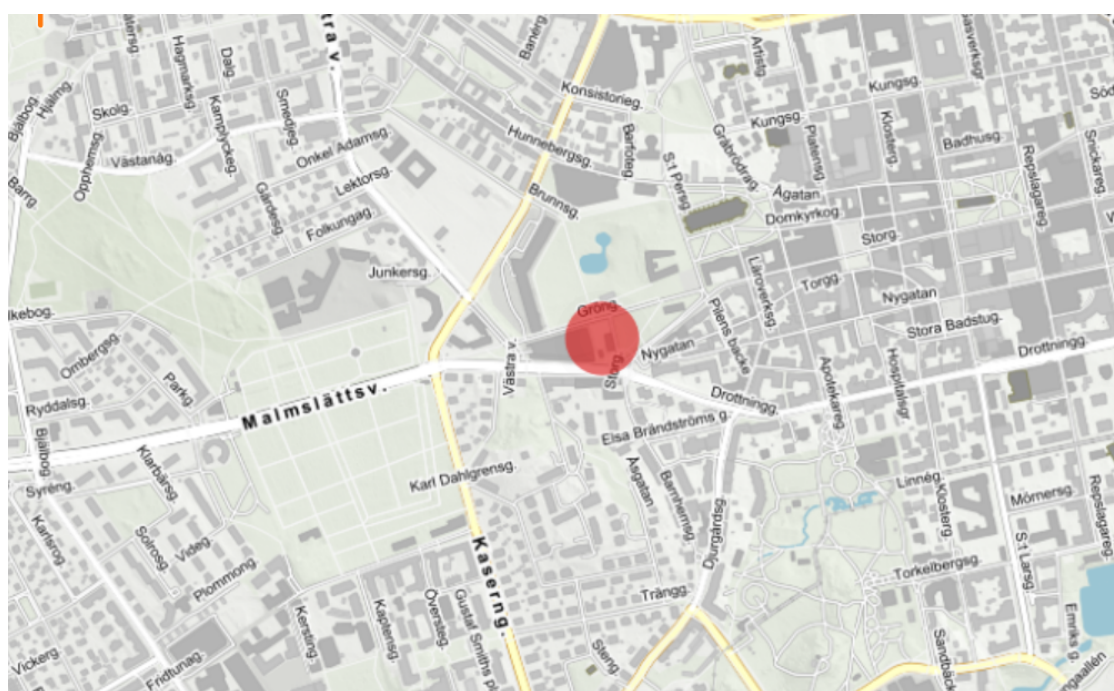


# Utredning om planbesked i Innerstaden för Akilles 4 och 6



Underlag till beslut i samhällsbyggnadsnämnden

Datum: 2024-11-06

Diarienummer: Sbn 2023-516



# Linköping

Denna utredning tas fram som ett underlag till samhällsbyggnadsnämndens beslut om ansökt planbesked. Utredningen ska även användas som underlag inför eventuell fortsatt planläggning för berört område, men är inte ett juridiskt bindande dokument.

## 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 och från detta datum bedöms handlingarna vara kompletta

Ansökan omfattar fastigheterna Akilles 4 och 6 som ligger inom Innerstaden och omgärdas av Storgatan, Gröngatan och Borggårdsgatan. Exploatören önskar förtäta och utveckla fastigheterna med tillbyggnad till befintligt hotell. Akilles 4 ägs av Vasaparken Fastighets AB. Akilles 6 är bebyggt med parkeringshuset Akilles, fastigheten ägs av Sankt Kors Fastighetsaktiebolag. Längs parkeringshusets fasad mot Storgatan och Västra vägen har en smal huskropp uppförts som inrymmer hotellverksamhet. Fastigheten ägs av Centria Akilles, fastighetsbeteckning Akilles 8. Planansökan är avstämd med Sankt Kors i ett tidigt skede.

Akilles 4 består av den Gamla Domprostgården med tillhörande trädgård, ett gårdshus finns även på fastigheten. 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.



*Bild: Foton från platsen idag.*



Bild: Flygfoto från platsen idag, röd linje visar ungefärlig yta för planansökan

## Planansökan

Inkommen ansökan avser att pröva möjlighet för bebyggelse för hotellverksamhet. Bebyggelsen är en tillbyggnad till befintligt hotell och grundar sig i att hotellverksamheten är i behov av större restaurang samt fler rum. Den föreslagna bebyggelsen dockas an till parkeringshuset Akilles och utgör en ny fasad mot domprostgården med gårdsmiljö.

Föreslagen byggnad är i fyra våningar samt en suterrängvåning. Entré till hotellet sker via befintlig hotellentré från Storgatan. Inlastningen flyttas till hörnet mot Gröngatan. Restaurangen placeras i markplanet och föreslås få en uteplats i den södra delen av domprostgårdens trädgård, runt befintlig ekonomibygnad. I ansökan beskrivs att fönster till hotellrummen på våning 2–4 placeras och riktas för att inte få direkt insyn i trädgården. På våning fyra föreslås en takterrass och relaxavdelning.

Den sökande har beskrivit den arkitektoniska idén för förslaget. Där beskrivs att tillbyggnaden ska täcka ytterligare en fasad av parkeringshuset vilket anses göra kopplingen mellan anläggningen och park och biblioteksmiljön tydligare. Tillbyggnaden föreslås "vara en egen volym i form och arkitektur utan arkitektoniska kopplingar till befintligt hotell. Huset tar fasta på relationen till trädgården med en friare arkitektur och mer detaljerat uttryck i struktur och detalj."

Den sökande beskriver att förslaget "sammantaget resulterar i en byggnad med organisk grundform tydligt kopplad till trädgården. Volymens höjd bryts ner i delar där huvudtemat i material skall föra tankarna till byggnader i den anslutande kulturmiljön."

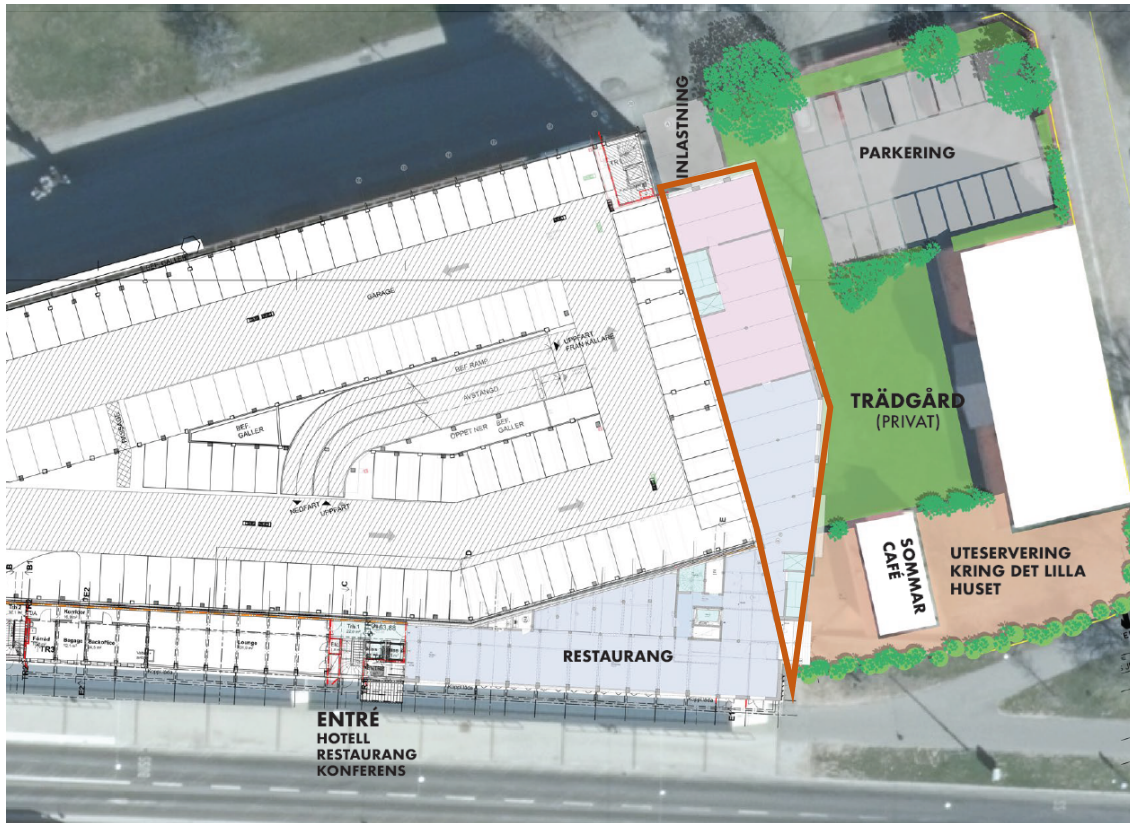


Bild: Situationsplan markplan (Winell&Jern Arkitekter). Orange inringat område visar omfattning av tillbyggnad.





*Bild: Illustrationsskisser (Winell&Jern Arkitekter)*



*Bild: Foto från platsen idag.*

## Gällande planer och planeringsunderlag

Området omfattas av två gällande planer, detaljplan 1557 och stadsplan 675. Detaljplanen antogs 2015 och anger för denna del av planområdet parkering och centrumändamål i fyra våningar, ytan mot tomtgräns består av prickmark. Ombyggnad av parkeringshuset enligt planen (påbyggnad av befintligt p-hus samt hotellverksamhet mot Storgatan) färdigställdes under 2019.

Stadsplanen anger för denna del bostadsändamål, trädgården har försetts med prickmark förutom yta för komplementbyggnad. Bebyggelsen och trädgården omfattas av riksintresset för Linköpings stadskärna. Domprostgården är utpekad som byggnad av särskilt historiskt värde och har bestämmelse Q i befintlig plan, *område skall utgöra reservat för befintlig, kulturhistorisk värdefull bebyggelse*. Hela trädgårdsmiljön har bestämmelse q i befintlig plan, *område är befintlig bebyggelse av kulturhistoriskt och miljömässigt värde. Sådan förändring av befintlig byggnad får ej vidtas som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär.*

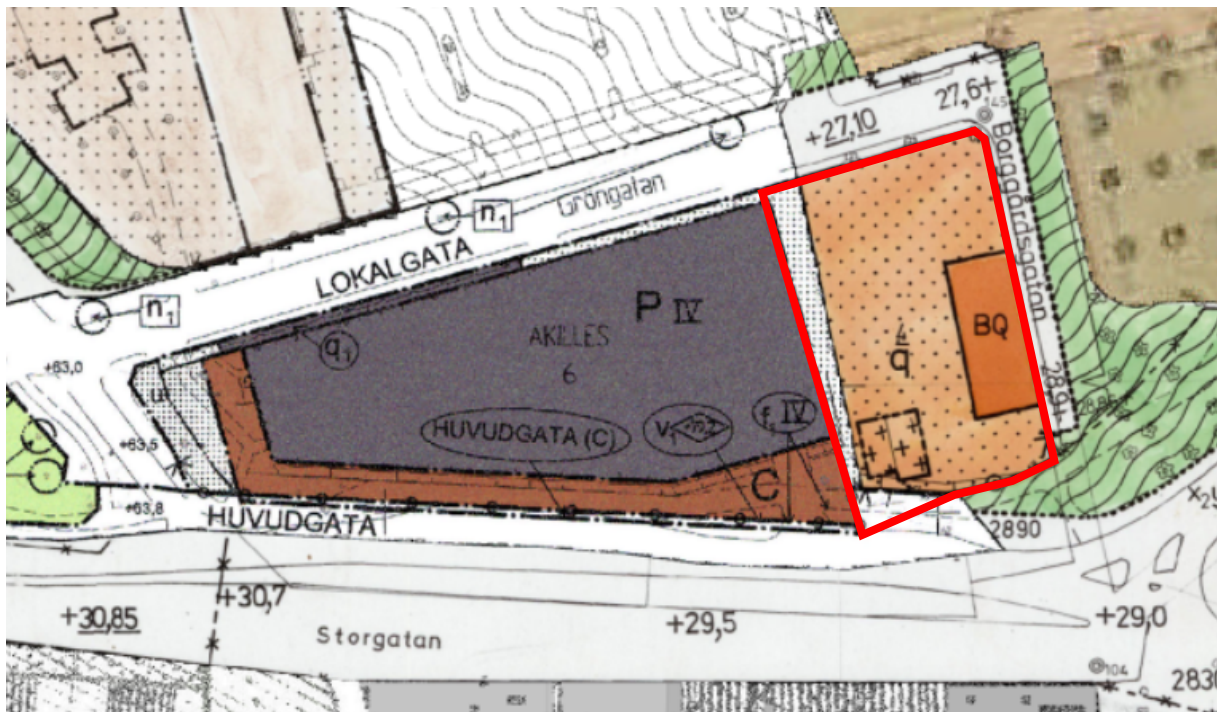


Bild: Mosaik över befintliga planer.

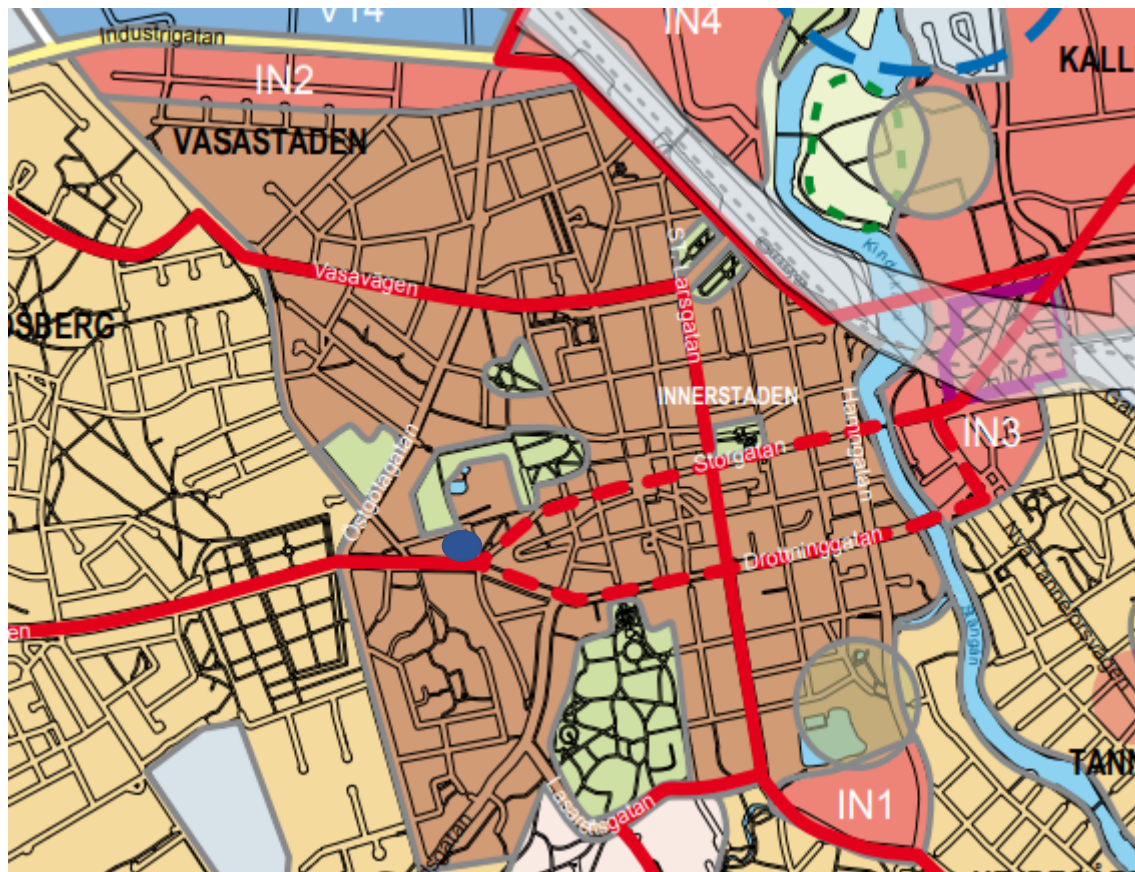


Bild: Kartutdrag Översiktsplan för staden. Området är markerat med blå cirkel.

I översiktsplan för staden ligger området inom Innerstaden där markanvändningen anger *Tät stadsbebyggelse, blandad användning bostäder/kontor/handel*. Området gränsar till grönområden som anges som *Större strövområden och centrala parker av stor betydelse*.

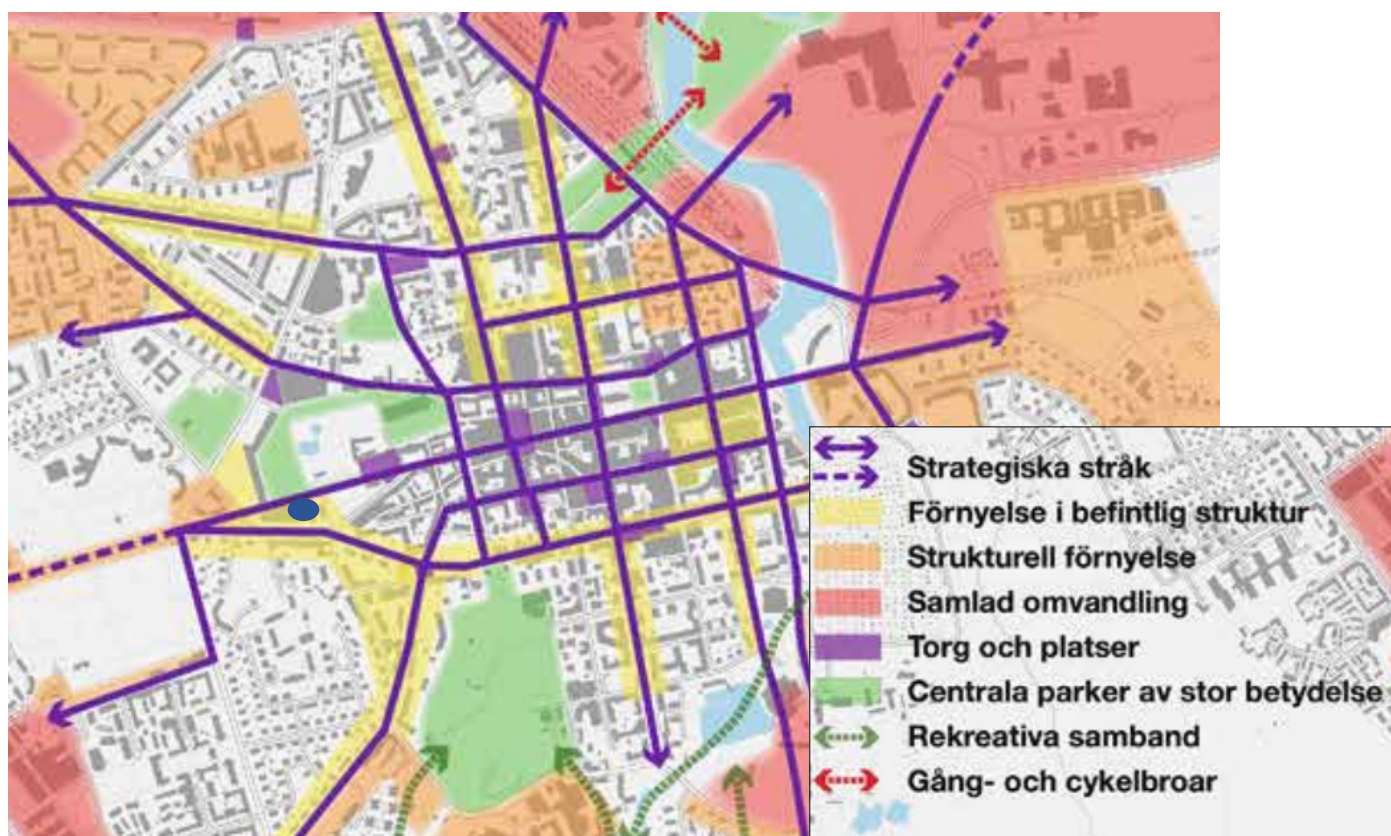


Bild: Utdrag ur Utvecklingsplan för Linköpings innerstad. Området inringat i blå.

Det aktuella kvarteret ligger inom Innerstaden och omfattas av *Utvecklingsplan för Linköpings innerstad*. Utveckling och ny bebyggelse inom Innerstaden ska enligt inriktningar i utvecklingsplanen bidra till "Mer och bättre innerstad". Området betecknas enligt utvecklingsplanen som den Sydvästra stadskärnan med en miljö som domineras av friliggande institutioner såsom Linköpings slott, domkyrkan, stadsbiblioteket och länsstyrelsen.

Kvarteret ligger utmed Storgatan och Gröngatan som är utpekade som strategiska stråk. Markanvändningen anger *Förnyelse i befintlig struktur*. De strategiska stråken är av särskild vikt när innerstadsmiljöer ska utvecklas. Inriktningen är att samla aktiviteter och rörelser till dessa huvudstråk som då kan fungera som motorer för utvecklingen. Det ställer extra krav på utformningen av och innehållet i bottenvåningar. Området gränsar mot grönområden som anges som *Centrala parker av stor betydelse*.

Arkitekturprogrammet för Linköpings innerstad omfattar kvarteret. Det innebär att följande frågeställningar ska utredas och utvecklas i kommande planarbete och ligga till grund för utformningen av eventuell bebyggelse:

- hur projektet bidrar till staden som helhet
- hur projektet samspelar med sin omgivning
- projektets arkitektoniska idé



# Utredning

## Gestaltning

I planansökan har en början till arkitektonisk idé för projektet formulerats men bedöms behöva utvecklas vidare. Framtagande/utveckling av projektets arkitektoniska idé blir av stor vikt i det efterföljande detaljplanarbetet. De skisser som tagits fram till planbeskedet föregriper inte de bedömningar och avvägningar som görs inom ramen för ett planarbete. De kommer att bearbetas både avseende arkitektoniskt uttryck och volym.

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.

Inom Akilles 4 består gränsen mot parkeringshuset till stor del av uppvuxna träd. Det gör att trädgården i dagsläget har en inramning med ett mjukt möte mot parkeringshuset. Även om trädgården i dagsläget till stor del består av parkeringsytor, upplevs den ändå som en trädgård på avstånd (sett över staketet) utifrån de relativt många gröna inslagen som är synliga på håll. Om platsen utvecklas genom en ny bebyggelsekropp kommer det mötet förändras då den nya bebyggelsen blir det nya mötet mot trädgården. Detta behöver studeras djupgående vid ett planarbete.

Förslaget medför att ny bebyggelse kommer närmare gårdshuset och inkluderar byggnaden i utvecklingsförslaget. Avståndet mellan parkeringshuset och gårdshuset är idag drygt 9 meter. Vid en utveckling av platsen behöver säkerställas att tillräckligt avstånd fortsätter att hållas för att inte skada byggnaden eller riskera senare skador kopplat till sättningar/annat.

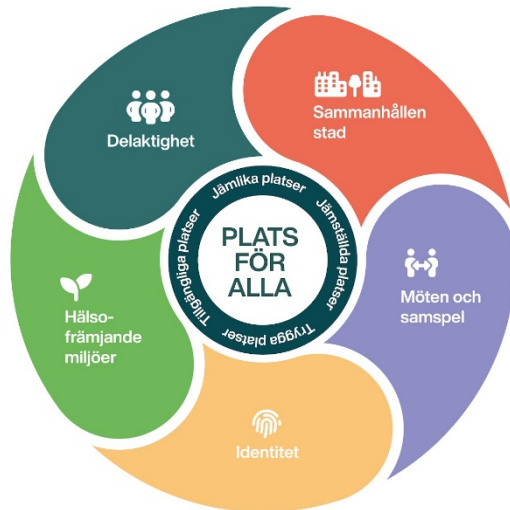
Möjliga angreppssätt vid en bebyggelseutveckling som diskuterats under arbetet med planbeskedet är en smal byggnad som gör ett litet intrång i trädgården eller en form som avviker från den befintliga strukturen och rumsligheten vid ytan mellan Akilles 4 och 6.

## Sociala aspekter

Platsen är viktigt för Linköping som stad utifrån områdets starka karaktär och höga kulturmiljövärden. En utveckling genom förtätning kan bidra till staden men kan också skada platsen om utförandet inte ges tillräcklig omsorg.

Idag utgör trädgården och grönridån en medveten inramning av platsen som skänker trivsel till platsen. En byggnad som ersätter grönskan måste ges en utformning som bidrar till större vistelsevärden och attraktivitet i helhetsmiljön än vad som går förlorat.

Beroende på hur projektet utformas kan det få olika effekt utifrån sociala aspekter. Ett tillskott av verksamhet i form av hotell kan göra att området mot Gröngatan/parken upplevs tryggare då det medför fler människor som vistas på platsen under fler timmar på dygnet. Entréer till verksamheten föreslås dock från befintlig hotellentré vilket bedöms leda till en liten påverkan på upplevelsen i parkmiljön. Placering och utformning av inlastningsområdet behöver studeras vidare för att inte bidra till att platsen runt entrén till parkeringshuset upplevs mer otrygg.



## 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.

## Natur- och kulturvärden

### Kulturmiljövärden

De höga kulturmiljövärdena på platsen, både utifrån värden i den faktiska bebyggelsen och det sammanhang som bebyggelsen befinner sig, ställer höga krav vid en eventuell bebyggelseutveckling på platsen.

Domprostgården och gårdshuset har pekats ut som särskilt värdefulla (PBL 8:13) i genomförd byggnadsinventering (2021). För domprostgården pekas värden ut både för den stora sammanhängande trädgården i väster samt byggnaden i sig som bedöms vara välbevarad i sin helhet. För gårdshuset pekas flera delar i byggnaden ut som viktiga att värna, byggnaden bedöms som mycket välbevarad och välunderhållen. Domprostgården uppfördes 1804 och för gårdshuset anges tidigt 1800-tal.



*Bild: Foto från Byggnadsinventering 2021.*

Området ligger inom riksintresset för Linköpings stadskärna. Uttrycket för riksintresset anges som *Domkyrkomiljön med domkyrkan och slottet, d v s den medeltida biskopsgården, samt andra medeltida byggnader. 1700- och 1800-talens stadsgårdar, med gårdsmiljöer och ekonomibyggnader, samt områden med mer gles bebyggelse i utkanten av den gamla stadskärnan.*

Domkyrkan ligger ca 250 meter nordost om området har en påverkan på exploateringsmöjligheterna på platsen avseende bland annat siktlinjer. Linköpings slott som är ett statligt byggnadsminne ligger cirka 150 m från området. Slottet ägs av Statens fastighetsverk.

Vilken påverkan en bebyggelseutveckling på platsen skulle ha på riksintresset har inte utretts inom ramen för planbeskedet och behöver utredas vid ett planarbete. Det omfattar även en dialog med både Statens fastighetsverk och Länsstyrelsen.

I planarbetet behöver det också säkerställas att en förtätning inom fastigheten kan ske utan att skada den befintliga bebyggelsen, genom exempelvis sättningskador.



*Bild: Foto på befintlig bebyggelse på Akilles 4, till vänster gårdshuset och till höger domprostgården.*



Karta: Riksintresse för Linköpings stadskärna. Aktuellt område inringat i med röd cirkel.

## Fornlämningar

Området gränsar till kända fornlämningsområden och undersökningar har genomförts bland annat i samband med utbyggnad av p-huset Akilles. Vilket behov av ytterligare undersökningar som gäller får utredas vidare vid ett planarbete.

## Naturvärden

Nära fastighetegräns till Akilles 4 finns ett mycket värdefullt träd. Noga hänsyn till trädet behöver tas vid utformning av ny bebyggelse i dess närhet för att inte påverka/försämrat trädets förutsättningar.

I gränsen mellan Akilles 4 och 6 finns idag ett antal uppvuxna träd. Dessa träd och värden kopplade till dem har inte utretts i samband med planbeskedet. Exploatören bedöms kunna ta fram en trädinventering inför start av ett planarbete för att tydliggöra de värden som finns på platsen.

*Utredningar som tas fram av exploatören/den sökande/byggaktören innan planarbetet startar sker på egen risk. Kommunen har huvudansvar för att det planeringsunderlag som används i planarbetet är tillförlitligt och håller rätt kvalitet, vilket innebär att redan framtagna utredningar kan behöva kompletteras eller bearbetas under planarbetet. Inför start av arbete med framtagande av planeringsunderlag bör avstämning med detaljplaneenheten ske. Kommunen rekommenderar att framtagande av planeringsunderlag startar tidigast 1,5 år innan planerad start av detaljplan, för att vara så aktuella som möjligt (och exempelvis baserade på aktuell lagstiftning eller riktlinjer) vid planstart.*

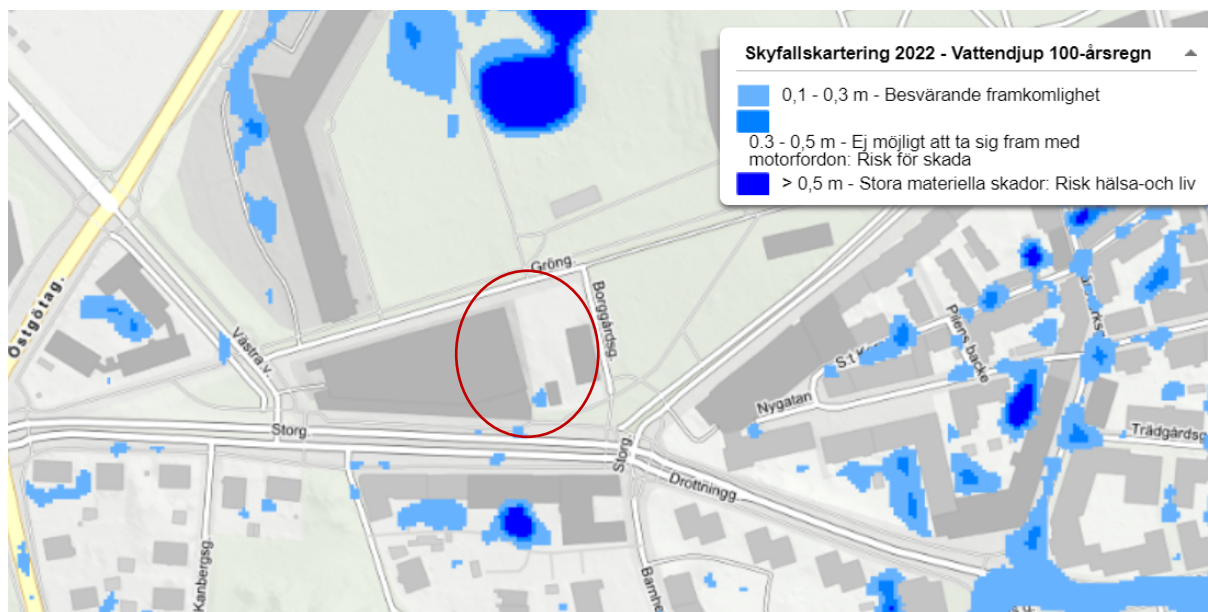


*Bild. Till vänster: utpekad lönn står vid fastighetsgräns till Akilles 4. Till höger: växtlighet mellan Akilles 4 och 6.*

## Dagvatten och skyfall

Delen som ligger inom Akilles 6 består idag av en grusad yta som kan ha en funktion för hantering av dagvatten. Detta behöver utredas vidare vid ett planarbete för att säkerställa att planen inte försämrar för kringliggande område.

Skyfallskarteringen (2022) visar att en mindre lågpunkt finns inom området mellan gårdshuset och parkeringshuset.



Karta: Området ungefärligt inringat i rött.

## Kommunikationer

Förslaget innebär att inlastning till hotellverksamheten flyttas till Gröngatan istället för Storgatan. Genomförbarhet och följder av detta behöver studeras vidare vid ett planarbete.

Ytterligare påverkan på trafikförhållanden såsom gång och cykeltrafik kan behöva studeras vidare vid ett planarbete.

## Allmänt

Trafikbullernivåer utifrån Storgatan kan behöva utredas i samband med ett planarbete om planprövningen även avser bostäder. Luftkvalitetsnormerna överskrids inte för Storgatan idag men kommer att behöva hanteras vidare vid ett planarbete.

Andra tekniska lösningar kopplat till det befintliga parkeringshusets funktion behöver säkerställas vid ett planarbete, såsom friskluftsintag, brandskydd m.m.

## Investeringar för kommunen och dess bolag

Detaljplanarbetet kommer att utreda behovet av ny allmän plats i form av gator, torg, parker och natur inom detaljplaneområdet. Det kan också komma att krävas trafiksäkerhetshöjande eller på annat sätt standardhöjande insatser i intilliggande kommunala gator eller andra allmänna platser för att föreslagen bebyggelse ska kunna komma att genomföras.

Huvudprincipen är att dessa insatser liksom kostnader för markåtkomst till fullo ska finansieras av exploitören genom exploateringsbidrag, oavsett om investeringarna behöver göras inom eller i anslutning till detaljplaneområdet. Detta regleras genom exploateringsavtal. För mer information om hur Linköpings kommun arbetar med exploateringsavtal och exploateringsbidrag, se dokumentet Riktlinjer för exploateringsavtal i Linköpings kommun (antaget KF 2016-02-16 § 16).

## Övrigt

Utredningen ovan är inte en fullständig genomgång av berörda förutsättningar och ingångsvärden. Vid start av ett detaljplanearbete behöver en analys av det aktuella utredningsbehovet göras.

## Stadsplaneringsavdelningens bedömning

Planansökan avser en tillbyggnad till befintlig hotellverksamhet i ett läge med en begränsad tillgänglig yta där det samtidigt finns mycket höga kultur- och naturvärden. 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 Stadsplaneringsavdelningen 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.

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.

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.

Med anledning av Stadsplaneringsavdelningens utredning och bedömning ovan rekommenderas följande frågor bli särskilt viktiga att utreda *under* arbetet med detaljplanen:

- 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, kopplat till domprostgården och gårdshuset samt intrånget i trädgården samt en större bedömning om påverkan på Riksintresset för Linköpings stadskärna.
- Befintliga naturvärden- skyddsavstånd till utpekade träd samt ytterligare naturvärden på platsen. Exploatören bedöms kunna göra en trädinventering av träden i fastighetsgräns mellan Akilles 4 och 6 inför start av detaljplan.
- Riskbedömning kopplat till påverkan på befintliga byggnader på Akilles 4, exempelvis sättningskador
- Påverkan på befintlig byggnad Akilles 6 (p-huset), exempelvis friskluftsintag
- 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.

Stadsplaneringsavdelningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till förtätning och utveckling av i huvudsak hotellverksamhet inom fastigheten Akilles 4 och Akilles 6 genom en detaljplan.

Stadsplaneringsavdelningen

Hanna Svensson