

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

Granskningsutlåtande

Datum: 2025-03-12

Diarienummer: Sbn 2016-394



Vad är ett granskningsutlåtande?

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)

Granskningsskedet

Granskningsskedet är det andra tillfället för de som är berörda av planförslaget att lämna synpunkter. Samrådsskedet är det första tillfället att lämna synpunkter. Synpunkter från samrådet har sedan tidigare sammanställts och kommenterats i en samrådsredogörelse.

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 från granskningen sammanställs och kommenteras i ett granskningsutlåtande. I utlåtandets **kommentarer** redovisas kommunens ställningstaganden till inkomna synpunkter, huruvida de tillgodoses eller inte samt en motivering. I avsnittet **ändringar av planförslaget efter granskning** redovisas alla förändringar som tillkommit efter granskningsskedet.

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 ett granskningsutlåtande?	2
Granskningsskedet	2
Överklaga	2
Inledning	5
Sammanfattning av detaljplanen	5
Detaljplanens handlingar	6
Sammanfattning av granskningen	7
Inkomna yttranden på planförslaget och Stadsplaneringsavdelningens kommentarer	8
Myndigheter	9
Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.	11
Företag, organisationer och föreningar	11
Ändringar av planförslaget efter granskning	12
Sammanställning av de som inkommit med synpunkter under granskningen	13
De som inkommit med synpunkter som inte har tillgodosetts	13
De som inkommit med synpunkter som har tillgodosetts	13

Inledning

Sammanfattning av detaljplanen

Kvarteret Doppingen gränsar till Drottninggatan i söder, S:t Larsgatan i väster, Nygatan i norr och Köpmansgränd inom Disponenten 2 i öster. Som grund för planarbetet ligger tre olika planbesked. Inför start av detaljplan 2021 har fastighetsägarna för Doppingen 14, 15 och 16 gått samman, med syftet att förtäta kvarter Doppingen.

Detaljplanen möjliggör ny bebyggelse i 5–7 våningar samt uppstickande teknikutrymmen, 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. Användningen inom planområdet regleras till kontor, bostäder och centrum, med undantag av vårdcentral, med syfte att skapa en flexibel byggrätt, med möjlighet till ett levande kvarter under dygnets alla timmar. Detaljplanen reglerar bland annat att bottenvåningar ska innehålla centrumverksamheter mot allmän plats. Detta för att skapa ett levande stadsrum ut mot de allmänna gatorna Drottninggatan, S:t Larsgatan och Nygatan. Det ska även finnas möjlighet för centrum inom Köpmansgränd. Bebyggelsens höjd och volym regleras med hänsyn till omgivande bebyggelse och gaturum samt riksintresset för kulturmiljö. Delar av befintlig bebyggelse bedöms ha kulturvärden, varför detaljplanen medför skydds- och varsamhetsbestämmelser för denna. Angöring till Doppingen 14, 15 och 16 kommer även fortsättningsvis ske via den del av Disponenten 2 som utgör Köpmansgränd.

Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för staden Linköping (2010) och dess tillägg 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 (som avses i miljöbalkens 6 kap med beaktande av miljöbedömningsförfordningen och dess bilaga (SFS 2017:966)).

Detaljplanens handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

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

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

Sammanfattning av granskningen

Granskning genomfördes under tiden 27 november – 20 december 2024.

Planförslaget har remitterats till berörda remissinstanser samt sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 18 november 2024.

Inkomna yttranden på planförslaget och Stadsplaneringsavdelningens kommentarer

Sammanlagt har 7 yttranden inkommit till kommunen enligt tabellen nedan.

Myndigheter	Inkommande datum	Synpunkter
Länsstyrelsen Östergötland	2024-12-11	Ja
Lantmäterimyndigheten	2024-12-17	Ja
Trafikverket	2024-12-16	Nej
Östgötatrafiken- Regional kollektivtrafikmyndighet (RKM) i Östergötland	2024-12-18	Ja

Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.	Inkommande datum	Synpunkter
Tekniska Verken i Linköping AB	2024-12-18	Nej
Räddningstjänsten Östra Götaland	2024-12-19	Nej

Företag, organisationer och föreningar	Inkommande datum	Synpunkter
Fastighets AB L E Lundberg	2024-12-20	Ja

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

Nedan redovisas Länsstyrelsens och Lantmäteriets yttranden i sin helhet,
sammanfattning av de andra yttrandena samt kommunens kommentarer till
synpunkterna.

Myndigheter

Länsstyrelsen

Granskning av detaljplan för Doppingen 15 m.fl. Linköpings kommun

Kommunens ärendenummer: SBN 2016-394

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Syftet med detaljplanen

Planens syfte är att möjliggöra förtätning inom delar av Doppingen 14, 15 och 16, för kontor, bostäder och centrumbebyggelse som kompletterar stadskärnan på ett väl avvägt sätt. Syftet är också att möjliggöra för en flexibel byggnad vars innehåll kan ge ett levande kvarter och därmed en upplevd trygghet, under dygnets alla timmar.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

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

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Hälsa

Länsstyrelsen ser positivt på den framtagna utredningen av luftkvalité. Utredningen rekommenderar placering av luftintag. Länsstyrelsen anser att friskluftsintag i denna miljö bör regleras i plankartan.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av samhällsbyggnadsdirektör Jan Persson med samhällsplanerare Stanislav Ilic som föredragande. I den slutliga handläggningen har också miljöskyddshandläggare Maria Lindqvist medverkat.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Synpunkten noteras. Eftersom resultatet av genomförd luftutredning visar att halter av både PM10 och NO₂ underskrider såväl miljökvalitetsnormer som miljökvalitetsmål, samt att om Drottninggatan omvandlas till bussgata blir nivåerna ännu lägre, har det inte bedömts motiverat att reglera placering av friskluftsintag på plankartan.

Lantmäterimyndigheten

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

Ert ärende: Sbn 2016-394

Lantmäterimyndigheten har gått igenom planens granskningshandlingar (daterade 2024-11-06) och har följande synpunkter.

I plankartan står det att det finns oklara fastighetsgränser inom planområdet. Dessa gränser har fastställts genom en lantmåteriförrättning sedan samrådsskedet och är nu klara och rättsligt entydiga. Texten oklar fastighetsgräns kan därmed tas bort från grundkartan då fastighetsbestämningen vunnit laga kraft.

I planbeskrivningen står det att alla ledningsåtgärder som av ledningsägaren bedömer föränledas av exploatören ska bekostas av exploatören. Lantmäterimyndigheten vill här påminna om att kostnaden att bilda ledningsrätter helt åvilar ledningsrättshavaren, enligt 27 § Ledningsrättslagen.

Inom Doppingen 14 finns möjlighet att uppföra transformatorstation. I planbeskrivningen bör det framgå hur E-området ska hanteras. Dvs. ska det bildas ledningsrätt eller lösas på något annat sätt? Är avsikten att transformatorstationen ska belasta en så pass stor del av kvarteret? Här kan det även kompletteras med avgränsning i höjdded.

Det finns inte någon beskrivning om den rätt (enligt 6 kap. 13 § Plan- och bygglagen) eller skyldighet på fastighetsägarens begäran (enligt 14 kap. 14 § Plan- och bygglagen) som kommunen har att lösa in den allmänna platsen med kommunalt huvudmannaskap utan stöd av överenskommelse.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Inför antagandet av detaljplanen har grundkartan uppdaterats och texten om osäkra fastighetsgränser har tagits bort. Kostnaden för ledningsrätter har förtydligats i genomförandebeskrivningen. Genomförandebeskrivningen har förtydligats kring kostnadsfördelning av ledningsrätter samt förtydligande hur E-område ska hanteras.

Synpunkten om beskrivning om rätt att lösa in allmän plats; Denna fråga hanteras i överenskommelse om fastighetsreglering, mellan Linköpings kommun och fastighetsägaren till Doppingen 15, som ska vara tecknad innan detaljplanen antas.

Trafikverket

Inga synpunkter.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Noterat.

Östgötatrafiken- Regional kollektivtrafikmyndighet (RKM) i Östergötland

Östgötatrafiken ser positivt på att planen möjliggör en förtätning av staden i ett område med mycket god kollektivtrafikförsörjning. De har synpunkter på att planområdet ligger i ett område som är mycket känsligt för störningar och att påverkningar på hållplatserna Trädgårdstorget och Köpmansgränd riskerar att påverka kollektivtrafiken i hela stadstrafiknätet negativt. Det är därför särskilt viktigt att kollektivtrafikens framkomlighet säkerställs under byggtiden.

Östgötatrafiken har synpunkten att ett av de två hållplatslägena, Köpmansgränd, på norra sidan av Drottninggatan måste hållas öppet under byggtiden, medan det andra kan flyttas tillfälligt och användas för bygglogistik. De vill att detta även ska framgå i planhandlingarna under kapitel om bygglogistik.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning om att ett hållplatsläge måste hållas öppet under byggtiden, under avsnittet om bygglogistik. Synpunkten har även förmedlats vidare till exploatören.

Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.

Tekniska Verken i Linköping AB

Inga synpunkter.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Noterat.

Räddningstjänsten Östra Götaland

Inga synpunkter.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Noterat.

Företag, organisationer och föreningar

Fastighets AB L E Lundberg

Yttranden har inget emot förslaget, men förutsätter att fastighetsägarna inom planområdet löser dagvattenhantering på ett lämpligt sätt och inte ökar flödet av dagvatten till angränsande fastighet. Om detta ändå skulle ske, så förutsätter de att fastighetsägarna inom planområdet löser och bekostar erforderlig lösning med anledning av detta

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Synpunkten noteras. En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram som visar hur dagvatten och skyfall ska hanteras för att inte påverka omgivande bebyggelse negativt.

Ändringar av planförslaget efter granskning

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

- Planbeskrivningen har kompletterats under avsnittet om *Bygglogistik*, med en upplysning om att ett hållplatsläge måste hållas öppet under byggtiden.
- Genomförandebeskrivningen har förtydligats kring kostnadsfördelning av ledningsrätter samt förtydligande hur E-område ska hanteras.
- Plankartans gränser har justerats efter att fastighetsbestämning genomförts för fastighetsgränserna inom planområdet.
- En största byggnadsarea för transformatorstation har införts.

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

Sammanställning av de som inkommit med synpunkter under granskningen

De som inkommit med synpunkter som inte har tillgodosetts

Myndigheter

- Länsstyrelsen

De som inkommit med synpunkter som har tillgodosetts

Myndigheter

- Kommunala lantmäterimyndigheten
- Östgötatrafiken- Regional kollektivtrafikmyndighet (RKM) i Östergötland

Företag, organisationer och föreningar

- Fastighets AB L E Lundberg

Granskningsutlåtandet skickas till samtliga som lämnat synpunkter under granskningen.

Bedömning

Granskning har skett enligt 5 kap. 18 – 24 §§ plan- och bygglagen. Inkomna synpunkter har lett till revidering enligt vad som framgår under "Ändringar av planförslaget efter granskning". I övrigt har mindre redaktionella ändringar gjorts i planförslaget. Någon ny granskning behövs inte. Stadsplaneringsavdelningen bedömer att förslaget kan antas.

Den nya detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan och med hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap. samt med miljö kvalitetsnormerna i 5 kap. miljöbalken. Detaljplanen anses inte innebära någon betydande miljöpåverkan.

Stadsplaneringsavdelningen anser att den föreslagna detaljplanen inte är av principiell betydelse och att samhällsbyggnadsnämnden därför kan besluta om antagande i enlighet med kommunfullmäktiges delegation såsom det framgår av kommunens reglemente.