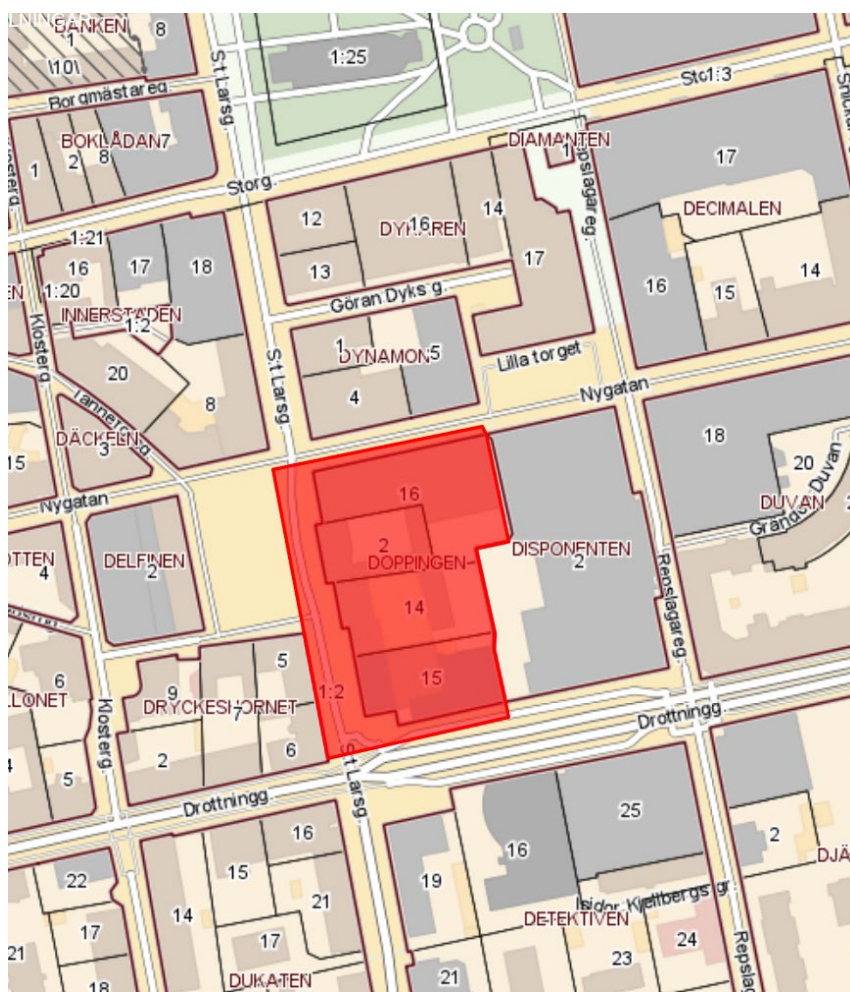


Detaljplan i Innerstaden för Doppingen 15 m.fl. (Köpmansgränd)

Planbeskrivning



Antagandehandling

Datum: 2025-03-12

Diarienummer: Sbn 2016–394



Om detaljplanen

Vad är en detaljplan?

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 detaljplanering på Boverkets webbplats www.boverket.se.

Detaljplanens handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek A1 i skala 1:500
- Planbeskrivning (detta dokument som även innehåller genomförandebeskrivning och undersökning om detaljplanen bedöms medföra betydande miljöpåverkan)
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning *
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Övriga utredningar och underlag som hör till detaljplanen redovisas under rubriken Övrigt i slutet av dokumentet.

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

Detaljplaneprocess och tidplan

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) enligt lagstiftningens lydelse vid planprovningens början (2021-05-19). Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Sammanfattning

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.

Under planarbetet har det varit viktigt att utreda alternativa dispositioner och volymer avseende till- och påbyggnader och att anpassa dessa till platsens förutsättningar och beakta kulturmiljövärden inom berörda fastigheter.

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 miljöbedömningsförordningen och dess bilaga (SFS 2017:966)).

Stadsplaneringsavdelningen

Elin Hoas
Planarkitekt/projektledare

Innehållsförteckning

Om detaljplanen.....	2
Sammanfattning	3
Inledning	5
Tidigare kommunala ställningstaganden	8
Förenlighet med miljöbalken	13
Detaljplanens innebörd	17
Genomförande av detaljplanen.....	74
Undersökning om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan ...	90
Övrigt	98
Plankarta	100
Planbestämmelser.....	101

Inledning

I detta inledande kapitel beskrivs bakgrunden till planen, planens syfte och mål samt plandata som beskriver planområdet.

Bakgrund

Som grund för detta planarbete ligger tre olika planbesked. Det första gäller för Doppingen 16 och inkom från Östra Borgaren AB i december 2014, med en begäran om att möjliggöra för en utbyggnad av H&M:s lokaler. Doppingen 16 fick positivt planbesked i mars 2015 och startbeslut samt samrådsbeslut i april 2016. Det andra gällde för Doppingen 2, 14 och 15 och inkom från Ågruppen Fastigheter AB i maj 2016, med önskemål om förtätning av bebyggelsen inom Doppingen 14 och 15. För Doppingen 2 avsåg den ursprungliga planförfrågan från maj 2016 önskemål om möjlighet att inreda lägenheter i det kulturhistoriskt bevarandevärda gårdshuset, vilket senare kunde hanteras i bygglov. Det tredje gällde en ny planansökan för Doppingen 2 som inkom i februari 2021 från D14 Fastigheter AB. Ansökan resulterade i ett positivt planbesked i mars 2021 för upphävande av tomtindelning, för att möjliggöra för tredimensionell fastighetsbildning samt att från kommunens sida säkerställa befintliga kulturmiljövärden med utgångspunkt i en antikvarisk förundersökning daterad 2017-03-17. Ett separat startbeslut har skrivits fram för Doppingen 2 daterat augusti 2022.

Doppingen 2, 14 och 15 fick positivt planbesked i september 2016 och Doppingen 14 och 15 fick startbeslut i maj 2021. Det är detta startbeslut daterat 2021-05-19 som ligger till grund för planprovningens början, vilket innebär att detaljplanen tas fram enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) enligt lagstiftningens lydelse vid detta datum.

Fastighetsägarna och tillika exploatörerna önskar förtäta inom Doppingen 14, 15 och 16 mot Köpmansgränd med ny bebyggelse. Exploatören planerar för möjlighet till ytterligare kontor-, bostäder- och centrumbebyggelse inom fastigheterna. En förutsättning från kommunen är att den tillkommande bebyggelsen ska komplettera stadskärnan på ett väl avvägt sätt och som ger en god bebyggd stadsmiljö. Ytterligare en förutsättning från kommunen är att befintliga kulturmiljövärden säkerställs, se vidare under kapitlet *Detaljplanens innebörd* och rubriken *Kulturmiljö och arkeologi*.

Planens syfte

Planens syfte är att möjliggöra förtätning inom delar av Doppingen 14, 15 och 16, för kontor, bostäder och centrumbebyggelse, med undantag av vårdcentral samt transformatorstation 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.

Dels med en påbyggnad i två våningar samt teknikutrymme av den östra byggnaden på Doppingen 15 längs Drottninggatan och dels med en kompletterande huskropp i 6–7 våningar samt teknikutrymme inom den östra delen av Doppingen 14, 15 och 16 längs Köpmansgränd.

För befintlig bebyggelse reglerar den nya detaljplanen användningen inom planområdet till bostäder och centrum, med syfte att även fortsättningsvis möjliggöra för befintlig användning och samtidigt bidra med viss flexibilitet.

Syftet är även att upphäva de tomtindelningsbestämmelser som finns för fastigheterna inom kvarteret Doppingen, för att möjliggöra fastighetsreglering så

att tillkommande byggnader ska kunna byggas dikt an befintliga samt för att möjliggöra för 3D-fastighetsbildning.

Syftet är även att säkerställa att befintlig bebyggelse med högt bevarandevärde är planenlig. Samt att säkerställa befintliga kulturmiljövärden genom skydds- och bevarandebestämmelser samt utformningsbestämmelser.

Med hänsyn till planområdets läge i staden och med syfte att skapa en god gestaltning i relation till omgivande bebyggelse och gaturum regleras bland annat bebyggelsens volym och utformning. I syfte att skapa ett rikt utbud av lokaler och verksamheter utmed allmänna gator regleras markanvändningen till centrumändamål mot allmän plats specifikt i markplanet.

Planens mål

Den nya detaljplanen möjliggör en förtätning av befintlig bebyggelse i ett centralt läge inom Linköpings innerstad. Målet är att planen ska bidra till att uppnå Linköpings kommuns mål om en tätare och mer sammanhållen stad. Ambitionen är genom att skapa en tätare bebyggelsestruktur kunna skapa en stärkt kontinuitet med utgångspunkt i den traditionella kvartersstaden.

Drottninggatan öster om S:t Larsgatan har idag få inslag av verksamheter och lokaler i bottenvåningarna, vilket bidrar till färre innerstadskvaliteter. Målet är att utvidga Linköpings innerstad. Målet med detaljplanen är även en varierad användning inom hela kvarteret som även säkerställer att människor vistas inom området och därmed också bidra till en upplevd trygghet under hela dygnet. Målet är även att det ska leda till en viss upprustning av Köpmansgränd och genom att möjliggöra för att den öst-västliga busstrafiken lokaliseras till Drottninggatan ger det även nya möjligheter för utveckling av Drottninggatans stadsliv.

Vidare är målet även att bevara befintliga kulturmiljövärden inom kvarteret.

Målet är även att befintliga tomtindelingsbestämmelser inom kvarter Doppingen ska upphävas, vilket möjliggör fastighetsregleringar.

Stadsbyggnadsidé

En förutsättning är att den tillkommande bebyggelsen ska komplettera stadskärnan på ett väl avvägt sätt och som ger en god bebyggd stadsmiljö. För att säkerställa detta har ett antal stadsbyggnadsprinciper tagits fram som underlag för arbetet med bebyggelseförslaget. Stadsbyggnadsprinciperna utgår bland annat från Arkitekturprogrammet för Linköpings innerstad.

Projektets idé tar avstamp i innerstadens och kvarterets arkitektoniska mosaik, kvaliteter från olika årtionden och outnyttjade möjligheter i kvartersbildningen.

Om- och tillbyggnaden blir ett nutida tillägg och ger en samtida dimension till Linköpings historiska lager från olika årtionden. Tilläggets skala förhåller sig respektfullt till den omgivande bebyggelsens höjd och volym och ska kunna utformas kontrasterande och utmärkande.

Planen utformas för ett flexibelt innehåll med kontor och möjlighet till bostäder och centrumverksamhet.

Den föreslagna påbyggnaden mot Drottninggatan skapar en tydligare rumslighet i gatumiljön. Gaturummets proportioner blir mer harmoniska genom en mer balanserad relation mellan gatans bredd och byggnadens nya höjd.

Den traditionellt slutna kvartersformen och den tidigare sträckningen av Köpmansgränd är utgångspunkter för kompletteringen längs Köpmansgränd med bibehållen öppning och siktlinje mot Drottninggatan. Den västra delen av

Köpmanstränd blir med nya entréer och gångbanor en omhändertagen miljö. Släppet mellan bostadsbyggnaden och kontorsbyggnaden inom Doppingen 15 bevaras, vilket ger fortsatt intressanta inblickar i och utblickar från gårdsmiljön i kvarteret.

Plandata

Planområdet är beläget i Linköpings innerstad och omfattar kvarteret Doppingen (bortsett från ett mindre område av den östra delen av fastigheten Doppingen 16 som tidigare är planlagd tillsammans med grannkvarteret Disponenten, *se område skrafferat med gult*) samt en del av den kommunägda fastigheten Innerstaden 1:2. Planen avgränsas av de kommunala gatorna Drottninggatan i söder, Nygatan i norr, Trädgårdstorget i väster och fastigheten Disponenten 2 med Köpmanstränd i öster.

Planområdet är cirka 9750 kvadratmeter stort och omfattar Doppingen 2 som ägs av Bostadsrättsförening Doppingen i Linköping, Doppingen 14 som ägs av D14 Fastigheter AB, Doppingen 15, som ägs av D15 Fastigheter AB, Doppingen 16 som ägs av Östra Borgaren AB och del av Innerstaden 1:2 som ägs av Linköpings kommun.



Bild. Planområdet är markerat med rött. Del av fastigheten Doppingen 16 som inte ingår i planområdet är skrafferat med gult.

Tidigare kommunala ställningstaganden

I detta kapitel beskrivs tidigare kommunala ställningstaganden som är relevanta för detaljplanen direkt eller indirekt, såsom kommunala planer, program och beslut m.m.

Översiktliga planer

Aktuellt planområde omfattas av *Översiktsplan för staden Linköping (2010)* och tillhör "Innerstaden", inom vilken marken är utpekad för "Tät stadsbebyggelse, blandad användning, bostäder, kontor, handel". Planområdet ligger även i direkt anslutning till S:t Larsgatan och Drottninggatan, vilka är så kallade Link-Link stråk med högkvalitativ kollektivtrafik. Förtätning utmed stråken är önskvärd. Planområdet ingår även i det område som översiktsplanen pekar ut som kulturhistoriskt värdefullt för Linköpings stadskärna. Inriktningen är att större ändringar förutsätter antikvariskt kunskapsunderlag och genomtänkta förhållningsätt till kulturvärden. Planförslaget anses vara i linje med översiktsplanen då det föreslår förtätning med kontor, bostäder och centrumändamål.

Till översiktsplanen hör tre tillägg som berör planområdet, vilka är antagna av kommunfullmäktige, se nedan.

Utvecklingsplan för Linköpings innerstad

Aktuellt område omfattas vidare av Utvecklingsplan för Linköpings innerstad (2016) vars centrala begrepp är "mer och bättre innerstad".

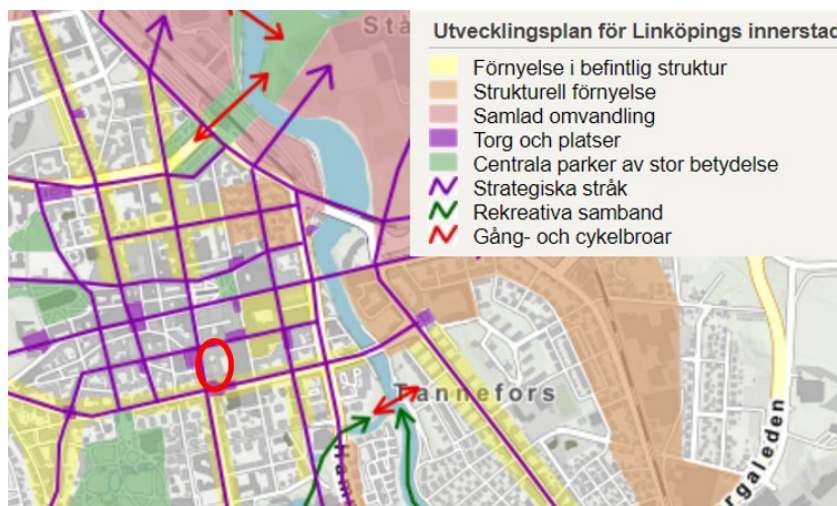


Bild. Utdrag från "Utvecklingsplan för Linköpings innerstad" med planområdet markerat med röd ring.

Kvarteret omges av Nygatan, S:t Larsgatan och Drottninggatan som alla är utpekade som strategiska stråk. Kring dessa stråk är utvecklingen av Linköpings innerstad tänkt att koncentreras, för att koppla samman den växande innerstaden med den befintliga, och tillföra nytt för att på så sätt bidra till mer och bättre innerstad. Drottninggatan är även utpekad för förnyelse i befintlig struktur och den allmänna platsmarken inom planområdet i korsningen S:t Larsgatan och Drottninggatan är utpekad som Torg och platser.

Arkitekturprogram för Linköpings innerstad

Arkitekturprogram för Linköpings innerstad (2017) har som syfte att bidra till att staden växer hållbart och med kvalitet. Stadsbyggnadsprinciperna för kvarteret utgår från arkitekturprogrammet och ligger till grund för utformningen av bebyggelseförslaget och detaljplanen, se vidare under kapitel *Detaljplanens innebörd* och rubriken *Ny bebyggelse*.

Trafikplan för Linköpings innerstad

Syftet med *Trafikplan för Linköpings innerstad (2022)* är att ange inriktningen för den fortsatta utvecklingen av innerstadens trafiksystem i enlighet med intentionerna i Utvecklingsplan för Linköpings innerstad. Syftet är också att nå målet om en hållbar färdmedelsfördelning enligt Linköpings Trafikstrategi (2010).

Trafikplan för Linköpings innerstad har följande inriktningar:

- Gatunätet är kontinuerligt.
- Gator utformas för mer vistelse och rekreation.
- Innerstaden är nåbar för alla.
- Gatunätet utgår från gatukaraktärerna Tempo Gång, Tempo Cykel och Tempo 30/40.
- Stadens gator ska utvecklas successivt.

Trafikplanen pekar ut Drottninggatan direkt söder om planområdet och S:t Larsgatan direkt väster om planområdet som stomlinjestråk för kollektivtrafiken. Detta innebär att de är de mest kapacitetsstarka stråken med högst andel resande och att kollektivtrafiken ska prioriteras högre än alla andra trafikslag, se rubriken *Gator och trafik, Kollektivtrafik* för mer information. Utanför kvarter Doppingen är dessa gator även utpekade som huvudgångnät, huvudcykelnät och de kan planeras att stängas av för genomfartstrafik.

Norr om kvarteret Doppingen, längs Nygatan, anger trafikstrategin tempo gång. Detta innebär att de gående är prioriterade och eventuella andra trafikslag tar hänsyn till de gående i hela gaturummet.

Förenlighet med översiktsplanen

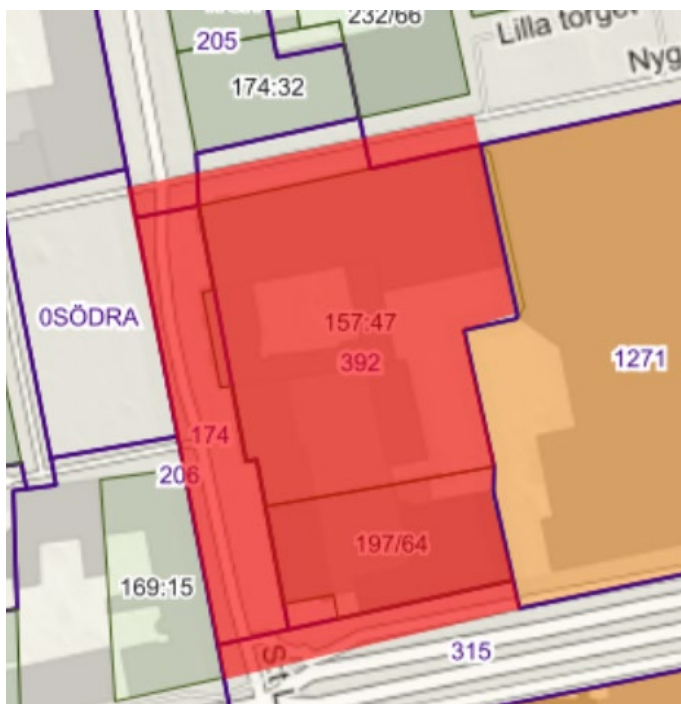
Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen och de tre tilläggen som redovisas ovan.

Detaljplaner

Detaljplaner

För planområdet gäller idag två olika detaljplaner.

För del av Doppingen 2, hela Doppingen 14 och 15 och största delen av Doppingen 16, samt den del av Innerstaden 1:2 som ingår i planområdet gäller Stadsplan 392, *Förslag till ändring av stadsplanen för kvarter. Direktören, Disponenten och Doppingen inom Innerstaden i Linköping*, från 1963. Kvartersmarken ut mot S:t Larsgatan och Nygatan är planlagd för Bostäder och handelslokaler. Mot Drottninggatan och Köpmansgränd (inne i kvarteret) är det planlagt för handel. Inuti kvarteret mellan huskropparna, möjliggör planen för överbyggd gård, eller annan terrassbyggnad. Del av Innerstaden 1:2 är planlagd för allmän plats, gata eller torg.

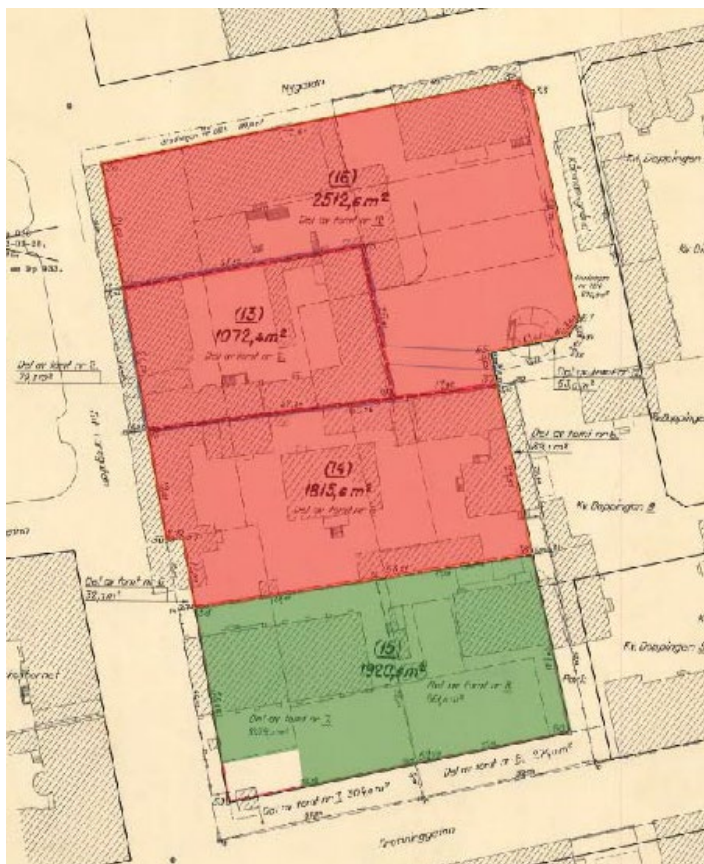


Bilden visar gällande detaljplaner inom området. Planområdets avgränsning redovisas med rött område.

För den del av Doppingen 2 som inte omfattas av ovan nämnda stadsplan, gäller Stadsplan 174, *Förslag till ändring av stadsplanen för kvarter. Disponenten och Doppingen m.m. i Linköping*, från 1950. Aktuell del av Doppingen 2 är planlagd för Gata eller Torg. I stadsplan 392 har man planerat för en annan bebyggelse inom Doppingen 2, än de äldre hus som står där idag och som även stod där när stadsplanen togs fram. Dessa befintliga byggnader är därför planstridiga i relation till nu gällande detaljplaner. Intentionen är att släcka ut *Stadsplan 392* i samband med detta planarbete och i det planarbete som pågår för Dykaren 17 m.fl. precis norr om planområdet.

Tomtindelningsbestämmelser

Det finns två tomtindelningsbestämmelser inom planområdet. För Doppingen 2, 14 och 16 gäller *Tomtindelning kvarteret Doppingen inom Domkyrkoförsamlingen i Linköpings stad* (0580K-Akt 157:47) från 1952. För Doppingen 15 gäller *Tomtindelning av del av kvarteret Doppingen inom S:t Lars församling i Linköpings stad* (0580K-Akt 197/64) från 1964. Tomtindelningarna låser fastighetsgränserna i kvarteret till deras befintliga lägen. Om aktuellt planförslag vinner laga kraft upphör de nu gällande detaljplanerna och tomtindelningsbestämmelserna att gälla i de delar som berörs av planförslaget.



Bilden visar tomtindelningsbestämmelser inom kvarter Doppingen. Doppingen 2, 14 och 16 omfattas av 0580K-Akt 157:47 i rött och Doppingen 15 av 0580K-Akt 197/64 i grönt (Kommunlantmäteriet).

Avsiktsförklaring för framtidens stadskärna

Parallellt med planarbetet, men fristående från planarbetet, har en avsiktsförklaring för Linköpings stadskärna tagits fram under 2021–2022 inom ramen för projektet Framtidens stadskärna. Det arbetet har gjorts i samverkan mellan Linköpings kommun, Citysamverkan, Cityfastighetsägarna samt fastighetsägare och andra nyckelaktörer i stadskärnan. Avsiktsförklaringen har skrivits under av 30 olika parter tillsammans med kommunen och har antagits av Kommunstyrelsen 2022.

Avsiktsförklaringens skrivningar och grundsyfte är att visa på övergripande gemensamma viljeinriktningar där alla undertecknande parter på olika sätt har för avsikt att bidra till att skapa mervärden i stadskärnans utveckling. Detta kan ske genom samverkan, samordning samt olika egna initiativ, engagemang och insatser inom ramen för respektive parts verksamhets- och ansvarsområde.

Avsiktsförklaringen är tänkt att (tillsammans med andra styrande avtal, dokument, regler, ramverk med mera) användas som en gemensam utgångspunkt för samverkan, prioritering och inriktning vid initiering och genomförande av olika utvecklingsprojekt i stadskärnan.

Avsiktsförklaringens kärna och huvuddel utgörs av fyra övergripande prioriteringar med tillhörande övergripande inriktningar för var och en av prioriteringarna.

- Nyttänkande bebyggelse som stärker och skapar möjligheter.
 - Tillsammans ska vi aktivt verka för bebyggelseutveckling som skapar möjligheter för en attraktiv, levande och växande stadskärna där fler bor och verkar. Utveckling av bebyggelse i vår stadskärna ska bidra till att stärka utbud, attraktivitet och platskvaliteter över tid.
- Stärkta platskvaliteter och samband.
 - Tillsammans ska vi aktivt verka för en stegvis och samordnad utveckling av stadskärnans vardagsrum som stärker viktiga samband, plats- och vistelsekvaliteter. Stadskärnan är ett nav i vår växande stad och region som utvecklas med hög tillgänglighet genom hållbara och attraktiva mobilitetslösningar.
- Livsvänlig framtidsstad med stark unik identitet.
 - Tillsammans ska vi aktivt verka för en livsvänlig stadskärna som har ett brett utbud för många, puls och är rik på upplevelser och kultur. Vår stadskärna ska utvecklas med en stark egen identitet där framtiden, den rika historien och samtiden tas tillvara, lyfts fram och utvecklas i en medveten samklang.
- Samverkan som skapar mervärden och tar höjd för framtiden.
 - Tillsammans ska vi aktivt verka för nyttänkande i stadskärnan som tar höjd för framtiden med en växande befolkning. Behov av klimatsmarta och resurseffektiva lösningar samt en snabb innovationstakt ger nya förutsättningar. Med en god samordning av åtgärder, insatser och investeringar skapar vi mervärden och inkluderande processer som stärker stadskärnans utveckling och attraktivitet över tid.

Förenlighet med miljöbalken

I detta kapitel beskrivs detaljplanens förenlighet med miljöbalken, såsom riksintressen, strandskydd m.m.

3 kap. Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden

I 3 kapitlet anges att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som är mest lämpade. Användning som medför en ur allmän synpunkt god hushållning ska ges företräde. Riksintresseområden ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada miljön, försvåra tillkomst, utvinning eller utnyttjande av sådan anläggning. Detaljplanen bedöms vara förenlig med 3 kapitlet i miljöbalken.

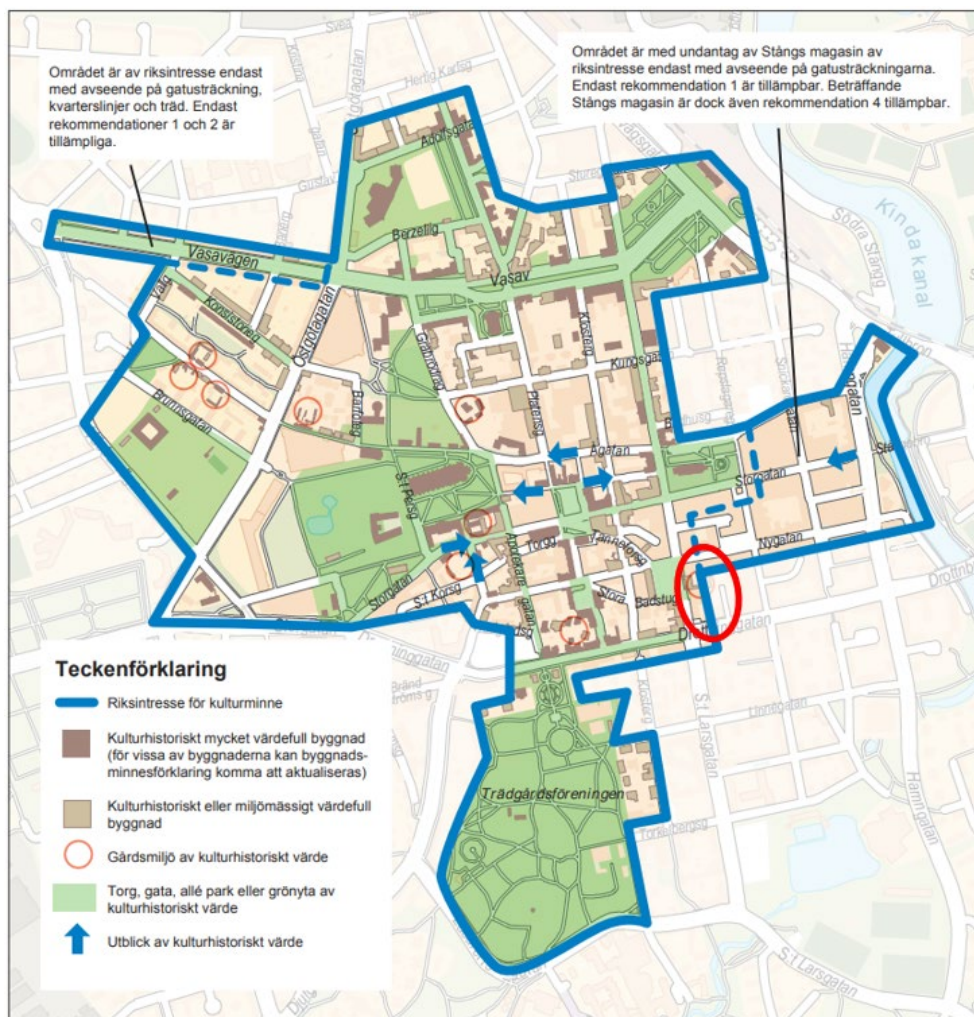
Riksintresse för kulturmiljövärden

Riksintresset Linköping [E32]

Gränsen för riksintresset Linköping [E32] går genom kvarter Doppingen. Detta innebär att gatuhuset längs S:t Larsgatan och Nygatan omfattas av riksintresset, medan den östra byggnaden på Doppingen 15 och kvarterets insida ligger utanför. Påverkan på riksintresset kan dock ske även genom åtgärder som genomförs utanför avgränsningen och hela planområdet bedöms därmed berört av riksintresset. Kvarteret Doppingen ingår i ett område söder om Storgatan och öster om S:t Larsgatan där 1800- och 1900-talets stadsbyggnadsideal genomförts, som förespråkar en rätvinklig rutnätsplan. Här speglar stadsbebyggelsen och planmönstret många utvecklingsskeden från medeltiden fram till och med 1900-talet.

Inom kvarteret Doppingen ligger gårdshuset till Doppingen 2 som är en ekonomibyggnad tillhörande en stadsgård från 1800-talet. Gatuhuset inom Doppingen 2 representerar den storskaliga stenhusbebyggelsen från decennierna kring sekelskiftet. Från denna tid kommer även parkanläggningar, gator, platsbildningar och grönstråk som knyter samman kvarteret Doppingen med omgivande stadsrum och stadslandskap.

Riksintresset ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dess värde. Kommunens allmänna målsättning är att kulturhistoriska värden ska vårdas och bevaras. Detta innebär inte ett generellt förbud mot nya byggnader eller varsamma förändringar, utan kulturmiljöerna vårdas bäst genom att de får brukas och leva. Inom riksintesseområdet finns det bebyggelsemiljöer, där byggnader som är av kulturhistoriskt värde eller som har betydelse för karaktären hos kulturmiljön, inte får förvanskas. Dessa får inte förvanskas genom till exempel olämpliga om- och tillbyggnader. De ska underhållas så att deras särart behålls.



Bilden visar karta som redovisar riksintresse för kulturmiljö - Linköping. Planområdet markerat med en röd ellips.

För de delar av planområdet som ligger inom riksintresset hänvisas huvudsakligen till följande rekommendationer:

- Befintliga gatusträckningar, befintliga kvartersindelningar och befintliga kvarterslinjer bör i huvudsak bibehållas. Gatuöverbyggnader, till exempel inglasningar och broar, bör undvikas.
- Befintliga byggnader av kulturhistoriskt eller miljömässigt värde får inte förvanskas. Sådana byggnader ska underhållas så att deras särart bevaras (rekommendationen har stöd i PBL 8 kap 13 § och 8 kap. 17 §). Ovan nämnda byggnader bör inte rivras (rekommendationen har stöd i PBL 8 kap 16§).

Planförslaget medför ingen påverkan på befintliga gatusträckningar eller kvartersindelningar m.m. Detta eftersom befintlig bebyggelse inom riksintresset längs S:t Larsgatan och Nygatan bevaras och förtätning möjliggörs inuti kvarter Doppingen inom de delar som inte är direkt berörda av riksintresset. Vid utformningen av bebyggelseförslaget som möjliggörs av detaljplanen har hänsyn tagits till de värden som finns inom riksintresset, så som befintliga byggnaders värden och anpassning till kvarterets rådande byggnads proportioner. De högsta byggnadsdelarna har placerats inuti kvarteret för att minimera synligheten från de omgivande torg- och gaturummen i väster och norr inom riksintresset. Volymstudier har tagits fram som visar den planerade bebyggelsen från olika riktningar. Se vidare under kapitel *Detaljplanens innebörd* och rubriken *Volymstudier*.

Planförslaget innebär även att de befintliga byggnader inom riksintresset på Doppingen 2 som är kulturhistoriskt bevarandevärda beläggs med skydds- respektive bevarandebestämmelser i enlighet med rekommendationerna för riksintresset.

Detaljplanen bedöms, utifrån de ställningstaganden som gjorts avseende utformningen av bebyggelsen, inte innebära någon påtaglig skada på riksintresset.

Riksintresse för framtida järnväg

Hela planområdet liksom större delen av Linköpings innerstad och nordvästra Linköping ligger inom riksintresset för framtida järnväg, Götalandsbanans utredningskorridor. Det innebär att markområden som är särskilt lämpliga för anläggning av kommunikationer så långt det är möjligt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller nyttjandet av en sådan anläggning. Detaljplanen bedöms inte innebära någon påtaglig skada på riksintresset.

Riksintresse för luftfarten

Linköpings flygplats med kringanläggningar, till exempel in- och utflygningsområden, är av riksintresse för luftfart. Planområdet ligger inom influensområde för Linköpings flygplats/SAAB:s flygfält. Hinderfrihet för SAAB:s flygfält är +97,4 meter över havet (RH 2000) inom aktuellt område. I planförslaget ingår ingen bebyggelse över angiven plushöjd. Detaljplanen bedöms därmed inte utgöra något hinder för riksintresset.

Riksintresse för totalförsvaret

Runt Malmens flottilflygplats har försvarsmakten pekat ut en cirkel med radien 40 km, som försvarsmakten anger som generellt stoppområde för höga objekt. Detta innebär att hela planområdet är av riksintresse för totalförsvaret, Malmens flottilflygplats med kringanläggningar, till exempel in- och utflygningsområden och inga så kallade höga objekt över 45 meter tillåts inom planområdet. I planförslaget ingår ingen bebyggelse över angiven höjd. Detaljplanen bedöms därmed inte utgöra något hinder för riksintresset.

4 kap. Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden

I 4 kapitlet anges vissa områden i Sverige där särskild stor hänsyn måste tas. Planen berör inte något sådant område.

5 kap. Miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning

I 5 kapitlet behandlar miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning. Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt styrmedel som används för att förebygga eller åtgärda miljöproblem. Det finns idag normer för buller, luft och vattenkvalitet.

Planens genomförande kan väntas medföra viss ökad biltrafik i området men inte av sådan storlek att miljökvalitetsnormen för luft bedöms påverkas.

Exploateringen bedöms inte medföra ökade dagvattenmängder då kvarteret är helt bebyggt sedan tidigare. Framtagen dagvattenutredning visar på att med föreslagna

dagvattenåtgärder kan dagvatten från planområdet både fördröjas och renas. Bedömningen är att föroreningsbelastningen då minskar och att miljö kvalitetsnormen för den mottagande vattenförekomsten Stångån därmed kan följas.

Genomförd bullerutredning visar att det finns goda förutsättningar att klara riktvärden för buller och inget överskridande av miljö kvalitetsnormen bedöms därför ske.

Sammanfattningsvis bedöms detaljplanens genomförande inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Se vidare under kapitel *Detaljplanens genomförande* och rubrikerna *Trafikbuller*, *Luftmiljö* och *Dagvatten- och skyfallshantering*.

Detaljplanens innebörd

I detta kapitel beskrivs detaljplanens förutsättningar och förändringar samt konsekvenser av detaljplanens genomförande.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Övergripande

Detaljplanen omfattar nästan hela kvarteret Doppingen, förutom en mindre del av Doppingen 16. Anledningen till detta är för att hela den befintliga detaljplanen ska kunna ersättas. Att befintlig äldre bebyggelse inom Doppingen 2, som inte stämmer överens med nu gällande detaljplan, utan är planstridig, ska bekräftas och bli planenlig. Att kulturhistoriskt värdefulla byggnader ska kunna säkerställas genom att de bevaras och värnas. Samt att gällande tomtindelningsbestämmelser inom kvarter Doppingen upphävs, vilket möjliggör för exempelvis tredimensionell fastighetsbildning etc.

Längs S:t Larsgatan och Nygatan kantas kvarteret av sammanbyggda huskroppar placerade i fastighetsgräns, vilket ger en sluten fasadlinje. Längs Nygatan är husen även sammanbyggda med Disponenten 2 till en sluten fasadlinje mot Nygatan och Lilla torget. Längs S:t Larsgatan är kvarteret uppdelat i fyra fastigheter och byggnaderna har viss variation i höjd och placering i förhållande till S:t Larsgatan. Detta skapar ett livfullt möte mot S:t Larsgatan, med flera mindre platsbildningar längs kvarteret. Längs Nygatan är kvarteret uppdelat i tre byggnader, inom samma fastighet, vilka håller en rak fasadlinje, med en nedtrappning i byggnadshöjd, vilken samspekar med gatans lutning mot Lilla torget. Längs Drottninggatan råder en mer öppen karaktär med en lägre skifferbyggnad från 60-talet vilken upplevs fristående i förhållande till kvarteret i övrigt. Här är även gaturummet bredare och upplevelsen förstärks av det låga skifferhuset.

För att säkerställa delar av denna karaktär för framtiden, har plankartan försetts med en generell placeringsbestämmelse om att *"Byggnader mot S:t Larsgatan, Drottninggatan och Nygatan ska placeras i byggrättsgräns mot gata respektive torg"*. Plankartan har även försetts med två generella utförandebestämmelser om att *"Huvudentréer ska placeras mot allmän platsmark, där sådan gränsar till byggnaden"* och att *"Nya entrédörrar får ej ha dörruppslag över allmän platsmark"*. Detta för att bidra till en levande gatumiljö även för framtiden, samt säkerställa att dörrslagning även fortsättningsvis sker in mot kvarteret.

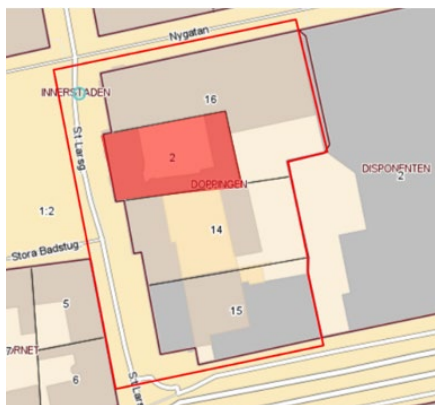
Planbestämmelser

Detaljplanen reglerar bostads- och centrumändamål (B och C) för befintlig bebyggelse utmed S:t Larsgatan och Nygatan, samt kontor-, bostads- och centrumändamål, med undantag av vårdcentral (K, B och C₁) för lågdelen inom Doppingen 15 ut mot Drottninggatan. Bostadslägenhet får endast ordnas i den befintliga byggnadens översta våningsplan, utifrån vad som är lämpligt ur dagsljussynpunkt. Detta möjliggör befintlig användning samtidigt som det översta planet kan inrymmas med bostäder. Befintliga bebyggelsens höjd regleras med nockhöjd. Respektive nockhöjd är framtagen utifrån befintlig inmätt nockhöjd, med cirka 0,5 meters marginal.

Plankartan har försetts med en generell bestämmelse om att *Centrumändamål ska finnas i bottenvåning mot allmänplats*. Detta för att säkerställa en fortsatt livfull

miljö mot gaturummet och samtidigt möjliggöra bostadskomplement i form av förråd och parkering m.m. i bottenvåningarnas inre delar. Gatuhuset inom Doppingen 2 har även försetts med en bestämmelse s₁- *Centrum får endast placeras i bottenvåning*, för att säkra de övre våningarnas fortsatta användning för bostadsändamål, med hänsyn till byggnadens kulturmiljövärde. Befintliga byggnader har även fått flera skydd-, varsamhet och utformningsbestämmelser, med syfte att värna eller skydda bebyggelsens kulturmiljövärden. Se rubriken *Kulturmiljö och arkeologi* längre ner, för vidare information.

Doppingen 2



Bilden visar fastigheten Doppingen 2.

Doppingen 2 har ett gatuhus i fyra och en halv våningar längs S:t Larsgatan, byggnaden fortsätter i vinkel in mot gården och ett gårdshus i två våningar. Gatuhuset uppfördes 1912 och dess ursprungliga funktion har varit bostadshus. Gårdshuset inom Doppingen 2 bekräftas i detaljplanen och blir planenlig.

Doppingen 2 angörs från S:t Larsgatan och är sammanbyggd med angränsande fastigheters byggnader, men har inga interna kopplingar till dessa angränsande byggnader.

Förändringar

På en del av gården inom Doppingen 2 möjliggör planförslaget komplementbyggnader, för exempelvis väderskydd för cyklar eller avfallsutrymme. Detta regleras med bestämmelse ö₂- *Marken får endast försees med komplementbyggnad, skärmtak och andra anläggningar än byggnader.* Med hänsyn till kvarterets kulturmiljövärden har bedömningen gjorts att komplementbyggnader ska uppföras fristående från befintliga byggnader, samt anpassas till rådande stil och karaktär inom fastigheten. Detta regleras med bestämmelse f₂- *Komplementbyggnader och byggnadsverk ska anpassas till rådande stil och karaktär inom fastigheten och komplementbyggnader ska utföras fristående.* Det är sedan upp till bygglovsprövningen att bedöma huruvida det rör sig om en komplementbyggnad eller ett skärmtak. Storleken för komplementbyggnad regleras med bestämmelse e₁- *Största byggnadsarea för komplementbyggnad och skärmtak är 35 kvm* och h₄- *Högsta nockhöjd är 4,5 meter.*

Övrig yta inom bostadsgården försees med bestämmelse ö₃- *Marken får inte försees med byggnad*, för att freda den kulturhistoriskt känsliga miljön från eventuell framtida byggnation.

Doppingen 14



Bilden visar fastigheten Doppingen 14.

Inom Doppingen 14 finns ett gatuhus i sex våningar mot S:t Larsgatan samt ett gårdshus. Gatuhuset uppfördes 1955, som ett kombinerat affärs- och bostadshus, med nöjeslokal i bottenvåningen (tänkt som biosalong) och ett underjordiskt bilgarage.

Förändringar

Detaljplanen möjliggör att gatuhusets vind kan inredas med nya lägenheter inom befintlig volym. Vid inredning av vinden är det viktigt att ta hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde och att förändringar sker varsamt, framförallt mot S:t Larsgatan och Trädgårdstorget. Mot innergården är byggnaden inte lika känslig för förändring. För att uppnå en god utformning föreslås endast takfönster ordnas mot S:t Larsgatan. Det är viktigt att nya takfönster följer fönsteraxlarnas placering. Slutgiltig utformning hanteras vid bygglov.



Bilderna visar hur takfönster kan placeras på Doppingen 14 mot S:t Larsgatan för att uppnå en god gestaltning (Sonark arkitektkontor AB).

Doppingen 15



Bilden visar fastigheten Doppingen 15.

Inom Doppingen 15 finns två byggnader, en högdelen och en lågdelen som uppfördes 1964. Högdelen har sex våningar vid korsningen S:t Larsgatan och Drottninggatan. Dess ursprungliga funktion är bostads- och kontorshus, med livsmedelshall i bottenvåningen och underjordiskt garage. Lågdelen är i tre våningar. Byggnadens ursprungliga funktion var kontorshus med butiker i bottenvåningen och underjordiskt garage.

Förändringar

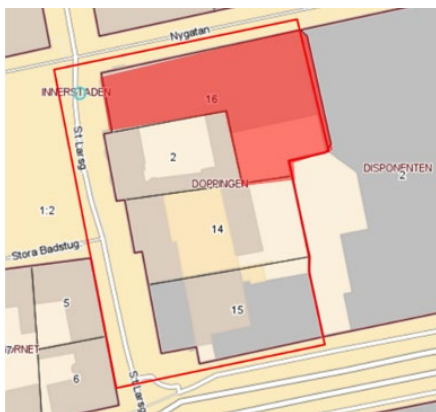
Detaljplanen möjliggör att högdelen vind kan inredas med nya lägenheter inom befintlig volym. Det är viktigt att vid inredning av vinden ta hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde och exponerade läge mot korsningen mot Drottninggatan. Förändringar ska därför ske varsamt, framförallt mot S:t Larsgatan och Drottninggatan. Mot innergården är byggnaden inte lika känslig för förändring. För att uppnå en god utformning är det viktigt att nya takfönster och takkupor följer fönsteraxlarnas placering och att takkupor är indragna från takfoten och taknocken. Mot S:t Larsgatan föreslås två mindre takkupor kunna ordnas i linje med befintliga franska balkonger samt att takfönster placeras i linje med befintlig fönstersättning. Slutgiltig utformning hanteras vid bygglov.



Bilderna visar hur takkupor och takfönster kan placeras på Doppingen 15 mot S:t Larsgatan för att uppnå en god gestaltning (Sonark arkitektkontor AB).

I hörnet mellan de båda huskropparna ut mot allmän plats, torgytan, finns en trappa som leder upp till bostadsgården inom Doppingen 15. Trappan hör gestaltningsmässigt samman med lågdelen inom Doppingen 15 och är även denna inklädd med glavaskiffer. Intentionen är att trappan ska bevaras i sin nuvarande utformning, varför den har försetts med en höjdbestämmelse $h_2+54,0$ med lydelsen *Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan.*

Doppingen 16



Bilden visar fastigheten Doppingen 16.

Inom Doppingen 16 finns tre byggnader. De första två byggnaderna, en högdelen i fem våningar i korsningen S:t Larsgatan och Nygatan och efterföljande lågdelen i fyra våningar längs Nygatan hör samman. Mellan byggnaderna sker det en höjdvavtrappning som följer Nygatan. Tempo, som var Linköpings första moderna varuhus, har tidigare funnits i bottenvåningarnas affärsdel. De övre våningarna utgörs av bostäder.

Den tredje byggnaden är i fyra våningar och uppfördes som en komplettering till affärsbyggnaderna. Även denna byggnad har en fortsatt höjdvavtrappning som följer Nygatans lutning samt butikslokal i bottenvåningen med bostäder och kontor ovanpå.

Förändringar

Detaljplanen möjliggör att vind kan inredas med nya lägenheter inom befintlig volym. Det är viktigt att vid inredning av vinden ta hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde och förändringar ska därför ske varsamt, framförallt för högdelen mot S:t Larsgatan/Nygatan. Högdelen har ett högt kulturhistoriskt värde och ligger i ett väldigt exponerat läge. Varken takkupor eller takfönster bedöms lämpligt mot S:t Larsgatan men mot Nygatan bedöms takfönster kunna ordnas. För de andra två byggnaderna inom Doppingen 16 är det också viktigt att förändringar sker varsamt, framförallt mot Nygatan. Mot innergården är byggnaden inte lika känslig för förändring. För att uppnå en god utformning är det viktigt att nya takfönster och takkupor följer fönsteraxlarnas placering och att takkupor är indragna från takfoten och taknocken. Slutgiltig utformning hanteras vid bygglov.



Bilderna visar exempel på hur takfönster och takkupor kan placeras på Doppingen 16 mot Nygatan och innergården för att uppnå en god gestaltning (Sonark arkitektkontor AB).

Köpmansgränd inom Disponenten 2 och inuti kvarter Doppingen

Kvarter Doppingen utgör tillsammans med kvarter Disponenten ett storkvarter där Köpmansgränd inom Disponenten 2 utgör en gemensam asfalterad innergård för angöring och logistik. Angöringen in i kvarteret sker via fastigheten Disponenten 2, som inte ingår i planområdet. Här har kvarter Doppingen servitut för att ta sig in/angöra i Köpmansgränd. Lågdelen inom Doppingen 15 skapar tillsammans med befintliga gårdshus inom dessa fastigheter en inre sluten kvartersstruktur mot Köpmansgränd. Mellan kvarteret Doppingens yttre och inre kvartersstruktur finns det bjälklagsgårdar inom Doppingen 14 och 15 och en gård i markplan inom Doppingen 2.

Ny bebyggelse

Övergripande

Den största förändringen som planen innebär är en förtätning för kontor (K), bostäder (B) och centrumändamål, med undantag av vårdcentral (C1) inom den del av Doppingen 14, 15 och 16 som angränsar till Köpmansgränd. Centrumändamålet begränsas när det kommer till vårdcentral, då detta inte bedöms lämpligt ur angöringssynpunkt. För Doppingen 14 möjliggör detaljplanen även för transformatorstation (E1). Största byggnadsarea för transformatorstation är 50 kvadratmeter.

Bostadslägenhet får inte ordnas i byggnadernas lägre delar, eftersom det inte är lämpligt med hänsyn till dagsljusinsläpp. I de nedre delar av byggnaderna kan dock bostadskomplement som t.ex. förråd ordnas.



Bild: Fågelperspektiv från sydöst. Bilden visar ett exempel på hur kvarteret Doppingen kan bebyggas, samt hur bebyggelseförslaget förhåller sig till befintlig bebyggelse (KOD och Veronika Borg).

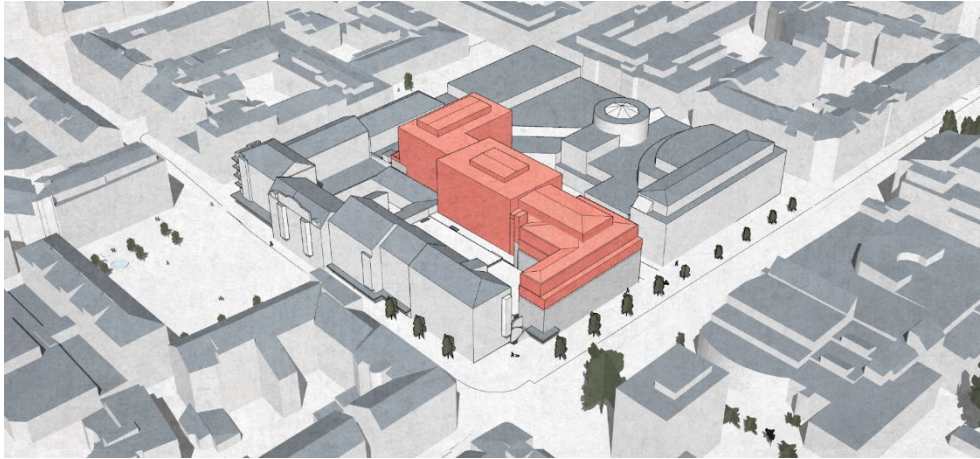


Bild. Kvarter Doppingen med föreslagen ny bebyggelse i rött, sett ur fågelperspektiv från korsningen Drottninggatan S:t Larsgatan i sydväst (KOD och Veronika Borg).

Fastighetsägarna har presenterat två alternativ till framtida utveckling av fastigheterna Doppingen 14, 15 och 16, ett som innehåller kontor och centrumverksamhet i form av lokaler och ett som innehåller kontor, centrumverksamhet och cirka 145 bostäder. Totalt sett redovisar de en tillkommande bruttoarea (BTA) om som mest cirka 10 650 kvadratmeter ovan mark. Detta innebär en ökning med upp till cirka 8700 kvadratmeter BTA inom kvarteret Doppingen, beroende av hur mycket BTA som rivs.



Bilden visar förslag till planskiss samt antal våningar (Linköpings kommun med skiss av Sonark Arkitektkontor AB under).

Doppingen 15 öst

Det tre våningar höga skifferhuset inom den östra delen av Doppingen 15, mot Drottninggatan, föreslås att byggas på med två våningar plus en tredje indragen våning för teknikutrymme samt förses med en länk till den angränsande föreslagna bebyggelsen mot Köpmansgränd. Delar av taket på den östra byggnaden inom

Doppingen 15 är tänkt att rivas för att göra plats för ny bebyggelse enligt planförslaget.

Höjden regleras med en högsta totalhöjd på +67,5 meter över nollplanet för bostäder och kontor och +72,5 meter över nollplanet för teknikutrymme. Detta möjliggör bebyggelse i fem våningar plus teknikutrymme.

Doppingen 14 och 16

Detaljplanen möjliggör för ny bebyggelse längs Köpmansgränd inom Doppingen 14 och 16.

Detaljplanen möjliggör för tillkommande bebyggelse med högsta totalhöjd på +72,5 meter över angivet nollplan för bostäder/kontor, samt högsta totalhöjd på +75,2 meter över angivet nollplan för teknikutrymme. Detta möjliggör för 6–7 våningar samt teknikutrymme beroende på om fastigheten bebyggs med kontor eller bostäder, detta då kontor har en högre våningshöjd. På Doppingen 16 trappas totalhöjden sedan ner till +63,5 meter över nollplanet, vilket möjliggör bebyggelse i två våningar, för del av befintligt gårdshus inom Doppingen 16, som avses byggas samman med tillkommande huskropp.

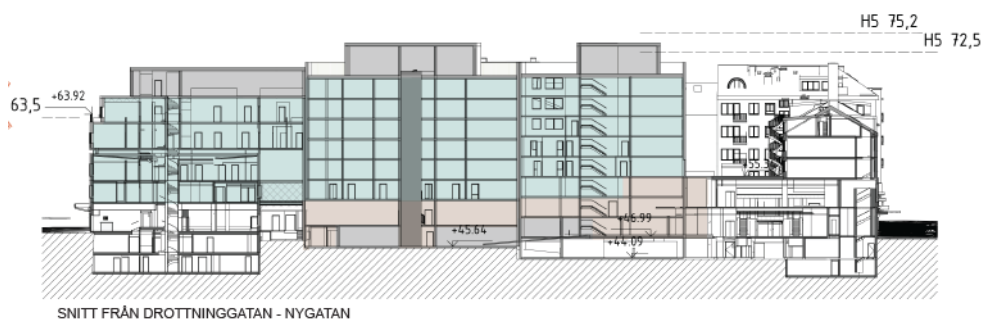
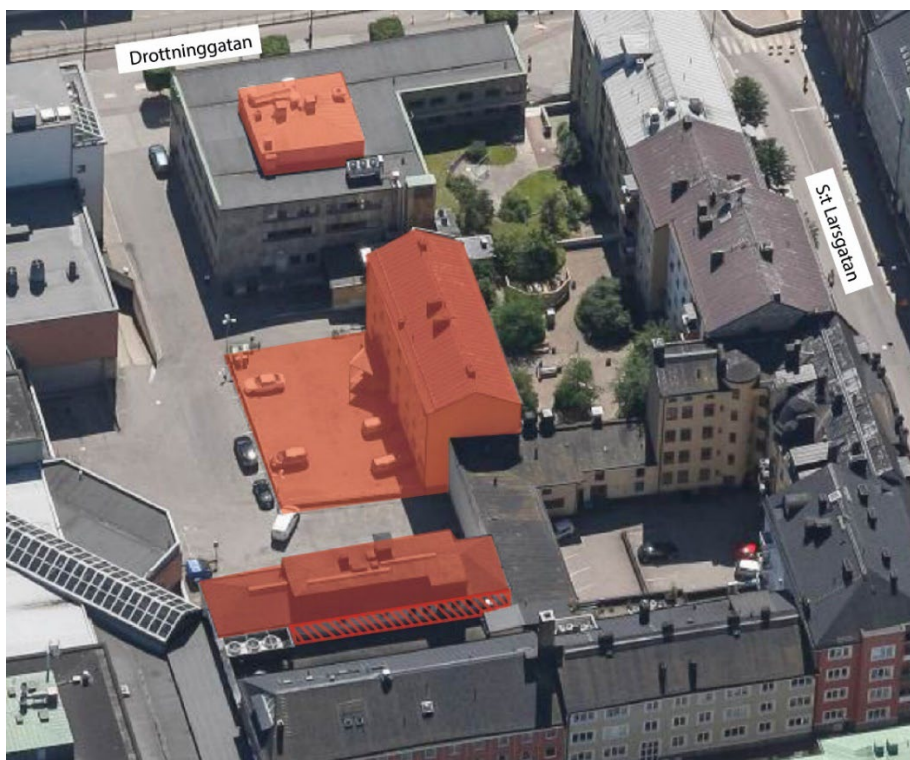


Bild. Sektion genom föreslagen bebyggelsen, från Drottninggatan i söder till gatuhuset inom Doppingen 16 i norr. (Sonark Arkitektkontor AB).

Rivning av befintlig bebyggelse

Detaljplanens genomförande innebär att delar av taket på den östra byggnaden inom Doppingen 15, gårdshuset på Doppingen 14, den upphöjda parkeringen inom Doppingen 14 och delar av gårdshuset på Doppingen 16 samt delar av garaget rivs för att göra plats för ny bebyggelse enligt planförslaget. Totalt rör det sig om cirka 2600 kvadratmeter bruttoarea (BTA) som avses rivas. Se avsnittet om *Kulturmiljö och arkeologi*, för vidare information om rivningsdokumentation.



Bilden visar byggnadsdelar som planeras att rivas i rött och byggnadsdelar som eventuellt planeras att rivas skrafferade med rött.

Utformning och gestaltning

Nedan beskrivs utformningen och föreslagna materialval för tillkommande byggnation. Materialval är dock ingenting som regleras i detaljplanen.

För att uppnå en enhetlig utformning i kvarteret och tydliga takavslut har plankartan försetts med en generell bestämmelse om att "Skyddsräcken till takterrass ska utföras genomsiktligt och ska placeras indraget från fasadliv mot gata. Undantag får göras för räcken som gestaltas som en del av fasaden, om inget annat anges". För att uppnå goda dagsljusförhållanden och behålla befintlig karaktär införs även en generell bestämmelse att "Balkong får inte glasas in".



Bild. Befintlig och föreslagen bebyggelse inom Doppingen 15 från korsningen Drottninggatan S:t Larsgatan i sydväst. Bilden visar ett exempel på hur byggnaden skulle kunna utformas (KOD och Veronika Borg).

Doppingen 15

Den befintliga byggnadens upplevda tyngd och horisontalitet med mörkt glavaskiffer och fönsterband föreslås kontrasteras genom påbyggnad av en lätt glasfasad med inslag av detaljer i mörk plåt som anknyter till den befintliga fasadens detaljer i koppar. Påbyggnaden tar upp och förstärker den skala i stadsrummet längs Drottninggatan som är fyra våningar plus indragen takvåning(-ar) som återfinns bl.a. i direkt anslutning inom kvarter Disponenten. Den övre våningen får ett indrag på 1,5 meter med möjlighet till terrass som kan ge liv åt gatan. Detta regleras med en separat höjdbestämmelse om högsta nockhöjd på +63,5 meter över nollplanet. Vad det gäller terrassräcken bör dessa placeras med visst indrag, från underliggande fasadliv, på någon till några decimeter, för att inte upplevas som en del av fasaden och utföras i genomsiktligt material, exempelvis glas, för att passa ihop med fasaden. Detta regleras i plankartan med bestämmelse f_5 - *Skyddsräcke ska utföras genomsiktligt och ska placeras indraget från fasadliv mot gata.*

Särskild vikt ska läggas i utformningen av detaljer såsom krön, räcken och rännor som behöver samspela med den befintliga fasadens enkla karaktär. Tydlig skillnad mellan nytt och befintligt åstadkoms genom ett indrag vid mötet mellan den befintliga och nya fasaden samt genom skillnad i material. På detta sätt skapas en svävningseffekt mellan ny och befintlig byggnad och befintlig byggnad behåller sin dignitet. Indraget säkerställs i plankartan genom planbestämmelse f_6 , med lydelsen, *Mellan ursprunglig byggnad och påbyggnad ska ett indrag om minst 0,4 meter i djupled och minst 0,5 meter i höjled göras.*

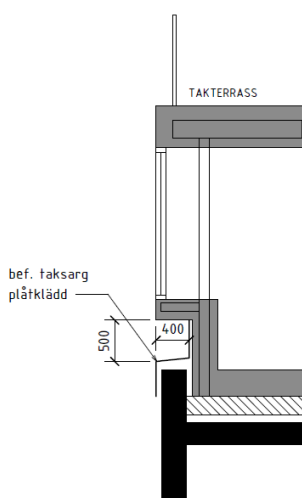


Bild. Sektion över ett exempel på hur det indrag mellan befintlig byggnad och påbyggnad som regleras av bestämmelse f_6 i plankartan kan utformas (Sonark Arkitektkontor AB).

Doppingen 14 och 16

Byggnaderna är tänkta att länkas samman med varandra och med byggnaden inom den östra delen av Doppingen 15. Utformningsmässigt bör detaljer och material väljas med hänsyn till sin omgivning och platsens historia. I de befintliga byggnaderna i kvarteret förekommer koppar vid fönster, skärmtak och burspråk samt plåt på taken. Liknande gestaltningselement bör tas upp i föreslagen bebyggelse.

Detaljplanen reglerar omfattningen av balkonger med bestämmelsen f_7 - *Balkong får skjuta ut maximalt 1,4 meter från fasad* och f_8 - *Utskjutande balkonger och burspråk får tillsammans maximalt uppta 45 % av fasadlängden per våningsplan*. Det är därmed tillåtet att ordna takterrass längs hela fasaden och helt

indragna balkonger (loggior). Detta regleras dels med hänsyn till vad som är lämpligt utifrån dagsljussynpunkt och dels för att passa in i omgivningen och inte dominera framför den bakomliggande fasaden samt för att ge de angränsande gaturummen och gårdarna tillgång till ljus och rymd.

Volymstudier

Föreslagen tillkommande bebyggelse visas i rött i volymstudier nedan.



Bild. Påbyggnad på Doppingen 15 i förgrunden och tillkommande bebyggelse inuti Köpmansgränd i bakgrunden, sett från Drottninggatan i sydöst (KOD och Veronika Borg).

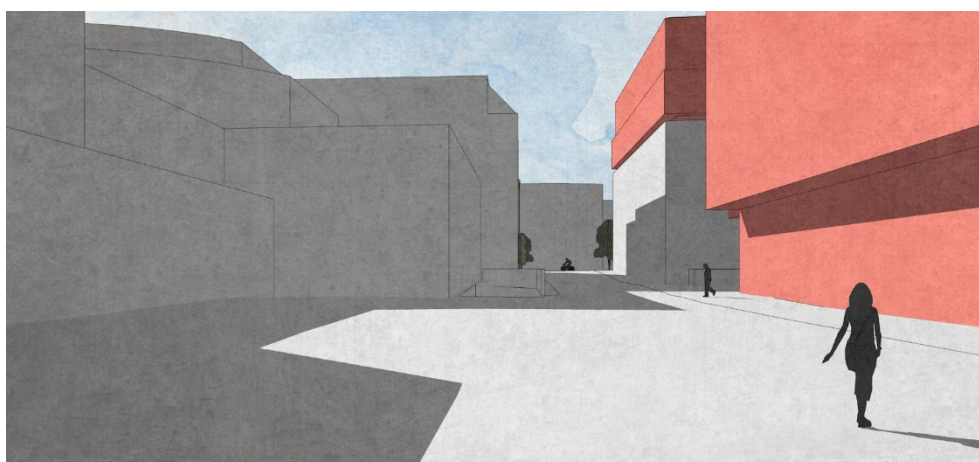


Bild. Föreslagen ny bebyggelse inom Köpmansgränd mot Drottninggatan (KOD och Veronika Borg).

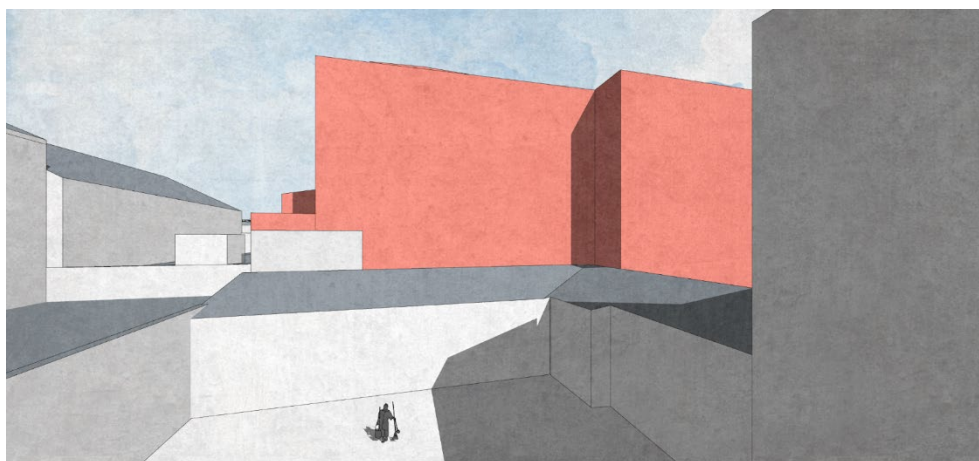


Bild. Föreslagen ny bebyggelse inom Köpmansgränd sedd från första bostadsvåningen inom Doppingen 2, sedd från väster (KOD och Veronika Borg).



Bild. Föreslagen ny bebyggelse inom Köpmansgränd sedd från Lilla torget (KOD och Veronika Borg).



Bild. Kvarter Doppingen sett från Tanneforsgatan/Trädgårdstorget. Föreslagen ny bebyggelse kommer inte synas från detta läge (KOD och Veronika Borg).

Köpmansgränd

Inom Köpmansgränd, som ligger på kvartersmark, möjliggör detaljplanen för omgestaltning inom den del som omfattas av planområdet. Köpmansgränd avses även fortsättningsvis primärt utgöra en angorings- och logistikgränd.

Bottenvåningarna inom kvarter Doppingen är tänkta att innehålla entréer till föreslagen bebyggelse, avfallsrum, cykelrum och logistikinfarter m.m. För att säkra sammanhållen gestaltning för föreslagen bebyggelse inom Köpmansgränd har plankartan försetts med en generell utförandebestämmelse om att *Portar till parkeringsgarage ska integreras i huvudbyggnader.*

För att styra de oskyddade trafikanternas rörelse föreslås en gångbana inom kvartersmark längs med fasaderna inom del av Doppingen 15, 14 och 16. Utanför Doppingen 14 föreslås gångbanan delvis placeras i en arkad som ger väderskydd vid entrén och för pauser. Detta möjliggörs och regleras i plankartan genom bestämmelse ö₁, *Marken får endast förses med anläggningar, utkragande balkonger och skärmtak ovan mark samt byggnadsverk under mark, samt bestämmelse f₁, balkonger och skärmtak mot Köpmansgränd får inte placeras lägre än 4,0 meter över mark.*

Bostadsgårdarna

Ny byggnad föreslås få en utgång mot de befintliga bjälklagsgårdarna inom Doppingen 14 och 15, vars gröna karaktär avses bevaras och kan förstärkas för att fånga upp mer vatten. Detaljplanen möjliggör för en breddning av bostadsgårdarna om cirka 4–4,5 meter. Det finns även planer på att skapa en koppling mellan

gårdarna. Dels för att kunna samutnyttja och skapa en trevligare utemiljö och dels för att underlätta utrymning vid brand.

Förhöjda växtbäddar kan skapas för att rena dagvatten och marktäckande perenner, låga buskar och flerstammiga buskträd föreslås för plantering. För att möjliggöra föreslagen utformning har höjden på gårdsbjälklagen reglerats med bestämmelse $h_3+53,2$ -Högsta nockhöjd på gårdsbjälklagets ovansida i meter över nollplanet. Därutöver får marktäckningsmaterial, ventilation, teknikutrymmen, upphöjda växtbäddar, trappor, trappräcken, loftgångar, balkonger och räcken m.m. finnas. Även de befintliga oplanterade terrasserna inom Doppingen 16 har försetts med bestämmelse $h_3+55,0$ meter över nollplanet för den västra delen och $h_3+57,0$ meter över nollplanet för den östra delen, för att möjliggöra för eventuell utveckling av takterrasser.

På bostadsgården inom Doppingen 15 finns det även ett teknikutrymme i en våning med fläktsystem, detta har försetts med en totalhöjd i meter över nollplanet om +56,5.



Bild. Perspektiv över exempel på förslag till ny utformning av utökade bjälklagsgårdar inom Doppingen 14 och 15 (KOD och Veronika Borg).

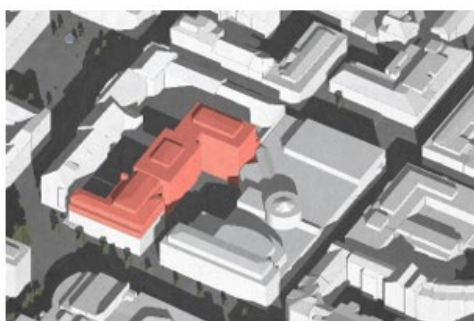
Takterrasser

Detaljplanen möjliggör för anläggande av takterrass inom del av Doppingen 14 och 16. Dels inom en yta på en lägre nivå inom Doppingen 16, vilken har försetts med bestämmelse $h_3+57,0$ -Högsta nockhöjd på gårdsbjälklagets ovansida i meter över nollplanet. Därutöver får marktäckningsmaterial, ventilation, teknikutrymmen, upphöjda växtbäddar, trappor, trappräcken, loftgångar, balkonger och räcken m.m. finnas. Detta behöver utredas, eftersom befintligt tak på platsen har fläktrum, vilka i så fall föreslås tas bort. Diskussion har även förts om eventuell möjlighet till takterrass på föreslagen ny byggnad inom Doppingen 14 och 16. Med anledning av detta har detaljplanen försetts med en generell bestämmelse om att "Skyddsräcken till takterrass ska utföras genomsiktligt och ska placeras indraget från fasadliv mot gata. Undantag får göras för räcken som gestaltas som en del av fasaden, om inget annat anges." Bestämmelsen syftar till att säkerställa en medveten gestaltning, med tydliga takavslut.

Solstudier

Solstudier har tagits fram av KOD arkitekter, som visar skuggpåverkan från det mest omfattande bebyggelseförslaget alt 2 vid olika tider i mars och juni, *se bilder nedan*. Planförslaget innebär att skuggning på bostadsgårdarna och befintlig bebyggelse delvis kommer öka. Den minskade tillgången på solljus bedöms vara

skälig med hänsyn till vad som kan förväntas i en tät stadsmiljö och ingen betydande olägenhet bedöms uppstå.



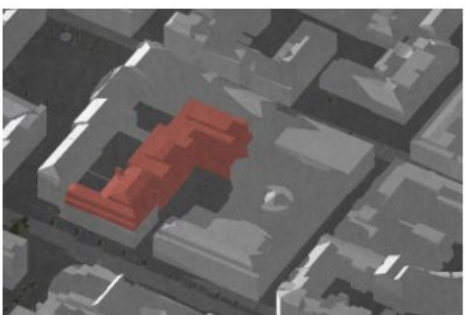
Mars klockan 09:00



Mars klockan 12:00



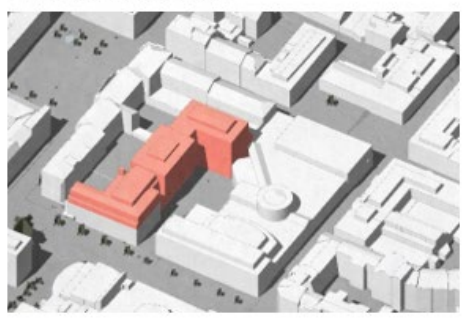
Mars klockan 15:00



Mars klockan 17:00



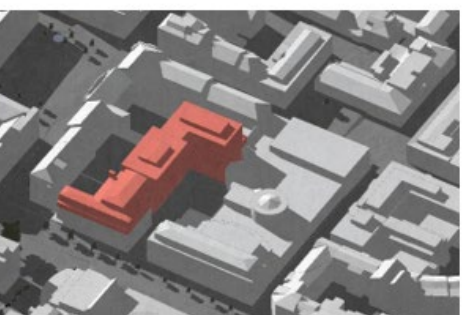
Juni klockan 09:00



Juni klockan 12:00



Juni klockan 15:00



Juni klockan 17:00

Dagsljusanalys

En dagsljusutredning *Doppingen, Linköping, Dagsljusstillgång + belystzon* har tagits fram av ACC glas och fasadkonsult daterad 2022-06-07. Studien utgör en preliminär dagsljusbedömning avseende kraven i Boverkets byggregler, kapitel 6:322. Studien innefattar också beräkningsresultat för tillgång till direkt solljus. För att få en indikation på hur de ytor med minst tillgång till dagsljus presterar har studier utförts på de lägst belägna planen, då tillgången till dagsljus generellt kan förväntas öka på våningarna ovanför. Utredningen har senare

kompletterats för att undersöka lämpligheten i att ordna bostäder även i de lägre våningsplanen. Utredningar har studerat dagsljusstillgången på rumsnivå för bostäder där det bedöms bli som mörkast (ACC glas och fasadkonsult, 2024-02-05).

Tillkommande bebyggelse har generellt sett mycket god tillgång på dagsljus på alla fasader mot söder. Mot öster och väster är dagsljusstillgången i stort sett mycket god, med undantag för markplan mot gården. I hörnet mot innergården på Doppingen 15 är dagsljusstillgången begränsad, med särskilt svåra förhållanden på det nedersta bostadsplanet. På liknande sätt finns indragna delar av fasaden där tillgången till dagsljus är mycket starkt begränsad; till exempel i hörnlägena för Doppingen 16 och 14 mot Köpmangränd.

Om byggnaden inryms med kontorslokaler är den dagsljusbelysta zonen i byggnadens kärna begränsad i de lägre våningsplanen. Det är möjligt att placera arbetsplatser här, men ytan ska inte användas för permanenta arbetsplatser.

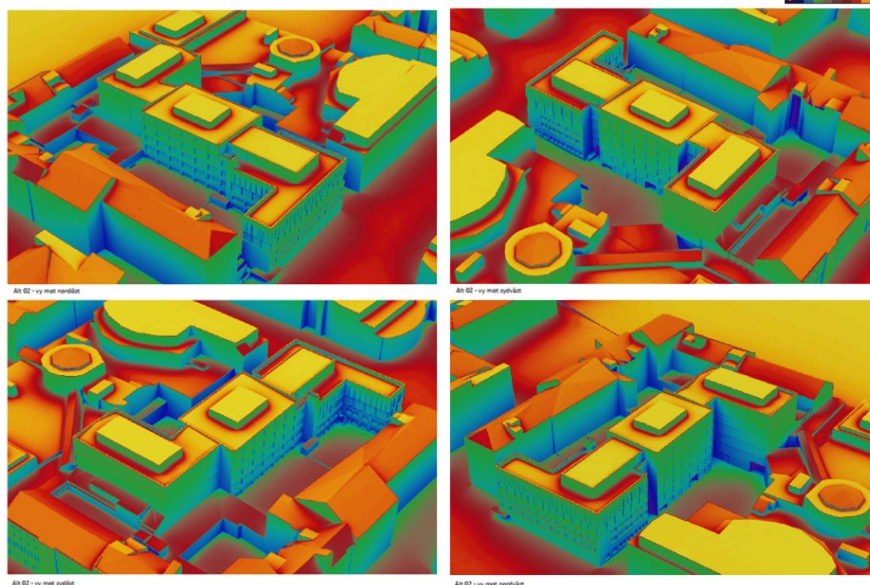
Om byggnaden inryms med bostäder har de översta våningsplanen mycket god tillgång på dagsljus. Majoriteten av rummen bedöms klara dagsljuskraven. För de lägre våningsplanen finns rum i hörnlägen och där byggnaden har indragna delar av fasaden som inte klarar kraven. Dagsljuskraven bedöms kunna klaras genom bearbetning av planlösning och lägenhetsfördelning, rumsdjup, balkongstorlekar, glastyper och invändiga material. Om det är någon del av byggnaden där kravet inte klaras kan det användas till exempel till förråd eller annan gemensam yta för byggnaden.

Med hänsyn till dagsljus reglerar detaljplanen omfattningen och storleken på balkonger, att balkonger inte får glasas in samt att bostadslägenheter inte får ordnas i de nedersta våningsplanen. Där är det fortsatt möjligt att anordna bostadskomplement som till exempel förråd och cykelrum.

Befintlig bebyggelse

Nybyggnationen kommer att påverka en del av den befintlig bebyggelse inom kvarteret Doppingen något med avseende på dagsljus. Planförslaget är resultatet av en avvägning mellan tillgången till dagsljus och den förtätning och förändrade stadsmiljön som detaljplanen möjliggör. Den minskade tillgången till dagsljus bedöms vara skäligen med hänsyn till vad som kan förväntas i en tät stadsmiljö och bedöms inte innebära någon fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Doppingen 14 och 15 bedöms generellt sett ha goda förutsättningar att klara dagsljuskravet, även om dagsljusstillgången för de två lägsta våningarna går från god tillgång till begränsad tillgång. För Doppingen 2 har vissa hörn på de lägsta våningarna mot innergården begränsad tillgång till dagsljus redan idag. Dessa ytor får en mindre försämring av dagsljusstillgången till följd av planerad exploatering. Dagsljusförhållandena bedöms vara något bättre i verkligheten än i 3D-modellen, eftersom befintlig inkörspport till Doppingen 2 från S:t Larsgatan saknas i modellen. För den befintliga byggnaden inom Doppingen 16 försämras dagsljusstillgången mot söder, från god tillgång till begränsad tillgång. Det bedöms trots detta finnas goda förutsättningar för tillräckligt med dagsljus för bostäderna eftersom den smala huskroppen ger ett begränsat rumsdjup.



Bilder. Dagsljustillgång på fasader. VSC på 20% och uppåt innebär god tillgång på dagsljus, mellan 10–20% är tillgången begränsad och mellan 0–10% är det mörkt (ACC glas och fasadkonsult).

Tillgänglighet

För större delen av planområdet sker det ingen påverkan på befintlig tillgänglighet, eftersom befintlig bebyggelse bevaras mot Nygatan, S:t Larsgatan och Drottninggatan. Tillgängligheten till Doppingen 15 är idag begränsad då entréer nås från bostadsgården via en trappa mellan byggnaderna i korsningen Drottninggatan/S:t Larsgatan. Ny bebyggelse ska utformas med god tillgänglighet.

Köpmanstränd, som till mindre del ligger inom planområdet, är i dagsläget förhållandevis otillgänglig med mycket trafik till följd av logistik och flera garagedrifter, men även med avsaknad av direkta målpunkter. Den del av Köpmanstränd som ingår i planområdet kan komma att få en ökad tillgänglighet till följd av planarbetet, genom planerad gångbana inom kvartersmark längs med Doppingen 14–16.

Natur- och parkmiljö

Natur och rekreation

Planområdet är beläget i Linköpings innerstad och är redan i dagsläget bebyggt och nästan helt hårdgjort, utan nämnvärda naturvärden eller parkmiljöer. Planförslaget bedöms därför inte medföra någon påverkan på natur eller rekreation.

Planförslaget skulle kunna medföra en viss ökad andel grönska och biologiska värden inom kvarteret, beroende på hur man i genomförandefasen väljer att arbeta med upprustningen av bjälklagsgården och eventuell etablering av gröna tak.

Park, lek och aktivitet

Planområdet ligger i en del av stadskärnan där det råder brist på ytor för lek utomhus. I S:t Larsparken cirka 240 meter norr om planområdet, finns en mindre lekmiljö. Inom cirka 500 meter från planområdet finns dels lekplatsen i Trädgårdsföreningen samt två kommunala lekplatser på var sida om Stångån sydöst om planområdet, dels vid Ådalagatan och dels vid Arbetaregatan.

Inom Doppingen 14 och 15 finns det idag två upphöjda gröna bjälklagsgårdar med sittgrupper och vegetation. Gårdarna planeras vara tillgängliga för såväl befintlig som tillkommande bebyggelse inom Doppingen 14 och 15 och kan med en bra gestaltning ge de boende både en grön oas, men även inslag av lekvärdar för främst yngre barn. Inom Doppingen 16 finns det idag en takterrass på befintlig bebyggelse innanför Nygatan, denna takterrass är endast möblerad och saknar grönska men kan i framtiden utvecklas och förses med grönska. Detaljplanen möjliggör för en takterrass på tillkommande bebyggelse inom Doppingen 16, för att lösa behovet av friyta för denna del av bebyggelsen.

Mark och geoteknik

Tekniska verken har tagit fram en översiktlig geoteknisk undersökning av planområdet daterad 2022-06-01. Syftet med undersökningen har varit att kontrollera grundvattennivåerna för den planerade förtätningen samt att ge förutsättningar inför planläggningen av kvarteret. Det krävs en detaljerad geoteknisk undersökning för slutligt val av grundläggningsmetod(er), dimensionering etc. I samband med detta har det även gjorts en översiktlig miljöundersökning och provtagning av grundvattnet av Prezero Recycling AB daterad 2022-05-11. Det finns även äldre geotekniska undersökningar för delar av planområdet, eller dess direkta närområde, framtagna 1963 respektive 2001.

Markytan inom planområdet varierar från cirka +46,1 meter på Köpmansgränd till cirka +48,6 meter på S:t Larsgatan. I punkt 1 (se bild nedan) ser jordlagerföljden under betongplattorna ut enligt följande: 1,5 meter mäktigt lager av grusig sandig fyllning och lerfyllning. Därunder följer ett cirka 1,5 meter tjockt lager med lera som från cirka 3 meter djup under nuvarande marknivå följs av ett mäktigt lager av silt alternativt skiktad lera och silt som successivt övergår till silt eller siltig finsand nertill provtagningens maximala djup av 5 meter. Där under följer sandig siltig morän på berg. Sonderingarna har avslutats mellan cirka 6–9,5 meter djup. I punkt 2 (se bild nedan) ser jordlagerföljden under asfalten ut enligt följande: fyllning och sannolikt morän som från cirka 1,1 meter djup övergår till berg.



Bild. Provtagningspunkter i anslutning till kvarteret Doppingen. Punkt 1 markerad med orange pil i bilden, punkt 2 markerad med gul pil i bilden och punkt 3 markerad med röd pil i bilden.

I maj 2022 har grundvattnets trycknivå mätts i två rör placerade på trottoaren utanför kvarter Doppingen i punkt 1 och 3 (se bild ovan), ett tredje rör planerades i punkt 2 (se bild ovan) men fick slopas på grund av ytligt berg. Grundvattennivån har uppmätts att ligga mellan +43,8 och +44,7 meter. Det ska tas i beaktande att grundvattennivåer i stora magasin var mycket under det normala vid tiden för mätningen. Långsiktigt kan grundvattennivån förväntas variera mellan +44 och +45 meter runt kvarter Doppingen.

Enligt den geotekniska undersökningen finns det risker med förtätning av byggnation i känslig stadsmiljö. Föreslagen förtätning medför risk för omgivande byggnader och infrastruktur. Dels eftersom befintlig byggnation är äldre och dess grundläggningssätt inte är känt, och dels för att områdets geotekniska förutsättningar kan medföra stora utmaningar i byggskedet. Omgivande befintlig bebyggelse kan ta skada av såväl grundvattensänkning, som vibrationer under byggskedet. Befintlig bebyggelse ska inventeras och övervakas med avseende på grundläggningssätt och dess känslighet för påverkan från omgivningen. Även en riskanalys krävs beträffande risk för skador på omgivande bebyggelse, framförallt gällande pålning, schakt, spontning och eventuell grundvattensänkning. Detta måste genomföras innan schaktning och grundläggningsarbeten påbörjas. Analysen bör exempelvis omfatta besiktning av omgivande befintliga fastigheter, eventuella behov av vibrationsmätning samt mätning av grundvattennivåer.

Dräneringsledningar får inte förläggas under grundvattennivån, +44 meter. Eventuella delar av garage/källare under denna nivå behöver därför utföras som vattentät konstruktion. Därvid behöver också risken för upplyftning av golv på grund av vattentryck beaktas.

För att undvika problem med flytbenägen jord under grundvattenytan (bottenuppluckring, schaktslänter som rasar etc.) avråds schakt under nivån +44 meter. Eventuell schaktning under grundvattenytan kräver grundvattensänkande åtgärder i byggskedet som i så fall också kan medföra omgivningspåverkan. I de aktuella jordarterna (silt och finsand) behöver grundvattensänkning utföras med vakuummetsoden, så kallade "well-points". Schaktning under grundvattenytan kräver sannolikt också spont för att förlänga läckvägar och därmed reducera påverkan på omgivningen.

Med anledning av detta finns det en generell planbestämmelse i plankartan, som anger att *Dränerande ingrepp får inte utföras under +44 meter över nollplanet (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)*. Bestämmelsen möjliggör för eventuellt underhåll, samtidigt som den förhindrar att vatten dräneras av. Detta eftersom det är skillnad på en kortvarig tillfällig sänkning av grundvattnet till exempel i samband med underhåll, jämfört med att man gör en långvarig eller permanent avsänkning.

Kulturmiljö och arkeologi

Kulturmiljö

En antikvarisk förundersökning har tagits fram av WSP Sverige AB Kulturmiljögruppen, daterad 2017-03-17 och ligger till grund för stora delar av nedanstående text och planbestämmelser. Utredningen har tittat i detalj på gatuhuset inom Doppingen 2, Doppingen 14 och Doppingen 15. En separat utredning har även tagits fram för gårdshuset på Doppingen 2 i samband med genomförd ombyggnation. Utredningen är framtagen av Fredriksson arkitektkontor AB 2016. En bedömning av de kulturhistoriska värdena för bebyggelsen på Doppingen 16 ingick inte i framtagen utredning från 2017. För att fylla i de kunskapsluckor som utredningen från 2017 lämnar vad det gäller främst

Doppingen 16, har en kulturmiljöbedömning tagits fram av kommunens Stadsantikvarie under hösten 2022.

Utredningarna beskriver den befintliga bebyggelsens kulturhistoriska värden. WSP:s utredning från 2017 omfattar även en känslighets- och tålighetsanalys, som legat till grund för den nya bebyggelse som föreslås inom kvarteret. Utredningens innehåll redovisas kortfattat i texten nedan.

Övergripande

Kvarteret Doppingen med omgivande stadslandskap har måttliga till mycket höga kulturhistoriska värden. Bebyggelsen har en blandad karaktär som avspeglar det förändrade läget och statusen i staden fram till idag; från dess utkanter under 1700- och 1800-talen till dess mest centrala affärskvarter under 1900-talet. Den snabba utvecklingen under 1900-talet har gjort att planområdet till största delen består av bebyggelse från detta sekel. Breddningen av S:t Larsgatan och Drottninggatan till huvudtrafikleder, saneringarna och affärshusbyggnaden under efterkrigstiden har påverkat utvecklingen.

Kvarteret Doppingen har i mycket hög grad varit kännetecknande och särskilt betydelsefull för stadens utveckling. I ett nationellt perspektiv avspeglar kvarteret i hög grad dåtidens saneringar och etableringar samt expansion av affärsverksamheter i innerstäderna. Det finns ett kulturhistoriskt värde i att kvarterets användning fortsatt präglas av handel.

Känsliga karaktärsdrag i stadslandskapet är dels det tidiga 1900-talets sammanhållna kvarter och takfotslinjer; dels det modernistiska med indragna byggnadsvolymer och variationer i byggnadsskala som skapar platsbildningar och luckor mellan husen. Känsligt är också att bryta kvarterets historiska kontinuitet genom att riva eller förvanska stenstadshuset från jugendtiden, liksom det sammanhang som affärshuset från 1930-, 1950- och 1960-talen ger.

Övergripande förhållningssätt för ny bebyggelse är att bevara och bygga vidare på dessa befintliga karaktärsdrag, samt reglera användningen mot fortsatt handelsverksamheter i bottenvåningarna. Nyttillskott bör heller inte ta i anspråk de terrasserade innergårdarna på Doppingen 14 och 15, då detta är en ovanlig förekomst i Linköping. Att behålla Köpmansgränds öppning in i kvarteret är viktigt för kvarterets och stadens varuhushistoria som symbol för Domus verksamhet.

Teckenförklaring

Mycket känsligt	Gaturum	Mycket känsligt	Inre kvarter	Mycket känsligt	Torg, plats	Mycket känsligt
Känsligt		Känsligt	Känsligt			
Mindre känsligt		Tåligt	Tåligt			

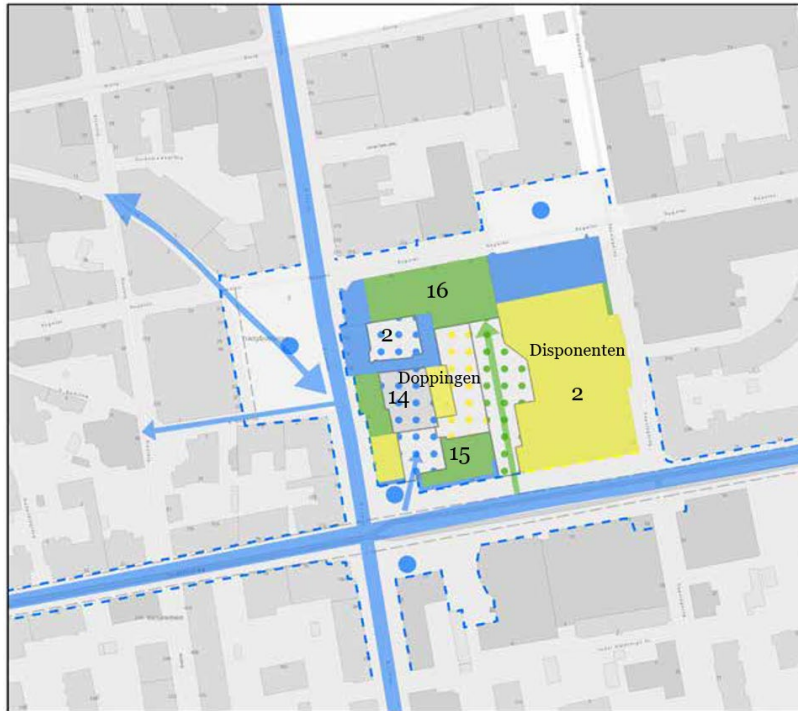


Bild. Känslighets- och tålighetsanalys för kvarter Doppingen. Pilarna visar på viktiga siktlinjer (WSP 2017).

Genom detaljplanen skyddas och värnas den befintliga bebyggelsen inom planområdet på olika sätt med bestämmelserna r, q, k och f. Syftet med de olika bestämmelsetyperna är följande:

r: skyddar stommen

q: tillvaratar byggnadens autenticitet, integritet och arkitektoniska stil.

k: värnar byggnadens karaktär

f: visar hänsyn till husens övergripande karaktär.

Nedan följer en beskrivning av de olika byggnadernas kulturvärden, karaktärsdrag samt planbestämmelser.

Doppingen 2, gatuhuset mot S:t Larsgatan



Bilder. Bilden till vänster och i mitten visar gatuhuset på Doppingen 2 sett från S:t Larsgatan. Bilden till höger visar gatuhuset på Doppingen 2 sett från innergården (WSP 2017).

Huset på Doppingen 2 är i Jugendstil med burspråk och är ritat av Knut Pihlström och Hans Lindblad.

Kulturvärden

Byggnadens kulturhistoriska värde är så stort att dess bevarande kan sägas utgöra ett verkligt allmänt intresse enligt PBL (kap. 8 §13).

- Tydliggör tidigare samhällsförhållanden: Berättar om svenska städers kraftiga förändringar i och med industrialism och urbanisering kring 1900-talets början, när småskaliga handelsgårdar ersattes av storskaligare hyreshus med butiker i bottenvåningen.
- Tydliggör samhällsutvecklingen: Byggnaden har genom sitt läge vid stadens infartsgata, S:t Larsgatan, och vid Trädgårdstorget ett av det tidiga 1900-talets mest representativa lägen i Linköping. Tydliga samband finns med 1700-talets planstruktur i väster och i norr. Detta läge har fortsatt varit mycket betydelsefullt vilket omgivande affärshus från 1950-talet berättar om. 1950-talsbyggnaderna är respektfullt tillbakadragna på ett sätt som gör att jugendbyggnaden fortfarande spelar huvudrollen i stadsrummet mot torget, samt ger en variation med små platsbildningar vid butikerna.
- Källa till kunskap om äldre material och teknik: Jugendhuset är traditionellt byggt med bärande ytterväggar av tegel, inklädda med sandfärgad sprutputs. Smidesjärnsdetaljer i form av stiliserade blommor på balkonger och smidesjärnsgrind mot innergården.
- Konstnärligt värdefull: Smidesbalkonger med fundament av järn och räcken med stiliserade blommor visar på industriell tillverkning, modernitet och dåtidens populära jugendstil.

Karaktärsdrag

- Attika med trappgavelliknande form.
- Betonat mittparti med väl tilltagna glaspartier och balkonger mot torget.
- Två rundade burspråk som sträcker sig över alla tre huvudvåningarna.
- Balkongernas smidesräcken är utsmyckade med stiliserade blommor.
- Fönstertyper är två- och trelufts-fönster med spröjsad överdel, typiskt för jugendtiden.
- Omgivande affärshus med indragna fasadliv.

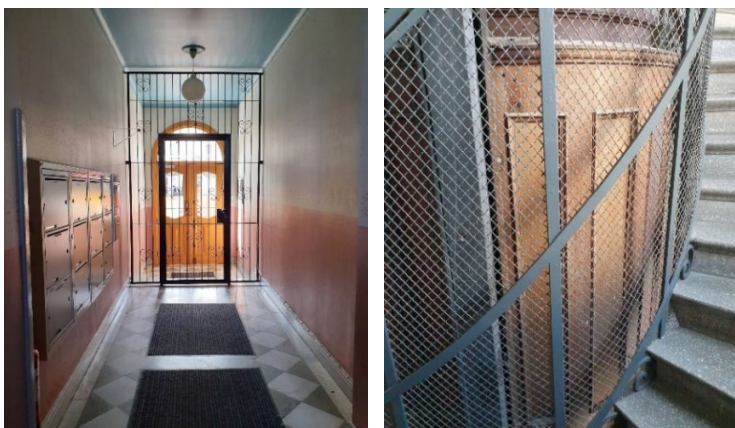


Bilder. Från vänster: smidesjärnsdetaljer på balkonger, smidesjärnsgrind mot innergården och gångpassage med kakeldecor (WSP 2017).

Planbestämmelser

Med anledning av byggnadens kulturvärde och karaktärsdrag har gatuhuset inom Doppingen 2 försetts med följande planbestämmelser:

- r₁- Byggnaden får inte rivas.
- q₁-Byggnadens placering och volym i förhållande till gata och till intilliggande byggnader ska bevaras. Byggnadens exteriör vad gäller utformning, material och färgsättning ska bevaras.
 - Detta inbegriper sockel av kalksten, balkonger med balkongsmiden, gångpassage med kakeldekor, trapp och grind samt originalfönster mot innergården (fönstren mot S:t Larsgatan har bytts ut sedan tidigare).
- q₂- Trapphusens interiöra värdebärande delar ska bevaras.
 - Detta inbegriper väggar, tak, snickerier, marmorplattor på golv, hisskorg och trappspindeln.
- k₁- Byggnadens fönstersättning med betonat mittparti och olika fönstertyper ska bibehållas.
- k₂- Radiatorer i trapphusen bibehålls till sin karaktär.



Bilder. Interiöra bilder från gatuhuset inom Doppingen 2, som visar entréhall med mönstrat stengolv och segmentradiator (WSP 2017).



Bilder. Interiöra bilder från gatuhuset inom Doppingen 2, som visar hisskorg i trappspindel och dörr till hiss (WSP 2017).



Bilder. Interiörbilder från trapphuset i flygelbyggnaden inom Doppingen 2, som visar ett före detta invändigt fönster, trappa med trappräcke (WSP 2017).

Doppingen 2, gårdshuset



Bild. Gårdshuset inom Doppingen 2.

Gårdshuset är ritat av arkitekt Janne Lundin.

Kulturvärden

Gårdshuset, som är ett före detta stall tillhör de allra sista av gårdsstallen som fanns i så gott som alla kvarter in på 1900-talet. Det är ett av få spår från det Linköping som fanns ända in på 1900-talet och har ett högt kulturhistoriskt värde. Stallet berättar om Linköping som en mindre stad bestående av hållgårdar. Dess högsta kulturhistoriska värde består av stallet i stadsmiljön och berättelsen det förmedlar om stadens framväxt.

Den ändring som har gjorts av byggnaden genom inredning av bostäder har medfört en kraftig ändring av interiören men bevarar i stor utsträckning det exteriöra uttrycket som ett inslag i stadsmiljön. Den antikvariska förundersökning som togs fram av Fredriksson arkitektkontor AB 2016-11-03 inför ombyggnationen av stallet rekommenderar att särskilt stor hänsyn visas det exteriöra och byggnadens karaktär av uthus.

Karaktärsdrag

- Exteriörens uttryck som ekonomibyggnad.
- Byggnadens proportioner, med fasadsymmetri och taklutning.
- Dörrar, fönster och pärlspont som berättar om byggnadstiden och bidrar till förståelsen om byggnadens ursprung i tid och funktion.
- Takets och takfotens form.
- Dörrkarmar (öppningsmått), dörrfoder och dörrblad av äldre uthuskaraktär.
- Äldre fönster av trä med munblåst glas.
- Beslag på fönster och äldre dörrar.
- Brandvägg.
- Trappa av sten.
- Fiskbensmurat valv över källartrappa.

Planbestämmelser

Med anledning av byggnadens kvarvarande kulturvärden och karaktärsdrag efter ombyggnationen, har gårdshuset inom Doppingen 2 försetts med följande planbestämmelser i plankartan.

- r₁- Byggnaden får inte rivas.
- k₃- Byggnadens exteriöra och arkitektoniska stil i fråga om utformning, proportioner, material och färgsättning ska bibehållas.
 - Detta inbegriper fasad med pärlspont, smala dörr- och fönsterpartier. Samt fönster med spröjs och foder och dekorativa takfotstassar.
- f₃- Vid ändring av fasad ska tillägg anpassas till husets övergripande stil och karaktär.



Bild. Gårdshuset inom Doppingen 2, med fasad av pärlspont (Linköpings kommun).

Doppingen 14, gatuhuset mot S:t Larsgatan



Bilder. Gatuhuset inom Doppingen 14, till vänster sett från S:t Larsgatan och till höger sett från den upphöjda innergården (Linköpings kommun).

Huset är ritat av Björn Hedvall. Huset är tvådelat, med olika kulör, slätputsade fasader och spetsiga hörn. Gårdshuset är anpassat till gatuhusens karaktär, med en nedtonad enkel putsfasad.

Kulturvärden

Byggnaden har ett kulturhistoriskt värde, särskilt i avseende på den helhetsmiljö som skapas längs S:t Larsgatan tillsammans med jugendhuset inom Doppingen 2 och det före detta Tempovaruhuset inom Doppingen 16 (ritat av samma arkitekt). För att ta tillvara byggnadens och kvarterets karaktär och kulturvärden bedöms det vara lämpligt att specificera det allmänna varsamhetskravet i PBL (kap. 8, §17).

- Tydliggör tidigare samhällsförhållanden: Byggnaden berättar om bilismens och varuhusens tillväxt i svenska städer under efterkrigstiden.
- Tydliggör samhällsutvecklingen: Utvecklingen fick avtryck i bebyggelsens karaktär och planering med fasader som vänder sig mot gaturummet och terrasserade innergårdar med underjordiska garage. Byggnaderna är medvetet placerade i förhållande till gata och till omgivande huvudtrafikleder. Läget har från 1800-talet varit betydelsefullt både för kommunikationer och som handels- och mötesplats, vilket byggnadens respektfullt tillbakadragna placering i förhållande till äldre bebyggelse samt till Trädgårdstorget berättar om. Kvarterets fasadförskjutningar ger ett varierat stadsrum och spetsiga hörn med tydlig funkiskaraktär.
- Källa till kunskap om äldre material och teknik: Putsens ytbehandling och geometriska färgsättning är tidstypiska för 1950-talet, tillsammans med plåtavtäckningar besitter de höga hantverksmässiga värden.
- Konstnärligt värdefull: Det geometriska formspråket tillsammans med den smäckra utformningen av fönsterbågar och bröstningar.

Karaktärsdrag

- Tvådelad byggnad med slätputsade fasader och granitinklädd sockel.
- Glasade bottenvåningar för centrumverksamhet.
- Våning över entréplan markerat av tätt stående fönster.
- Avdelande list mot de övre bostadsvåningarna och ett sidoställt burspråk.
- Den södra delens ockragula kulör som tillsammans med vita fönsteromfattningar samspelar väl med stadsrummets övriga färgskala.

Planbestämmelser

Med anledning av byggnadens kulturvärde och karaktärsdrag har byggnaden inom Doppingen 14 försetts med följande planbestämmelser:

- r₁- Byggnaden får inte rivas.
- k₃- Byggnadens exteriöra och arkitektoniska stil i fråga om utformning, proportioner, material och färgsättning ska bibehållas.
 - Se karaktärsdrag ovan.
- k₄- Trapphusens interiöra värdebärande delar ska bibehållas.
 - Dessa inbegriper marmorplattor i golv och trappa samt trappräcken.
- f₃- Vid ändring av fasad ska tillägg anpassas till husets övergripande stil och karaktär.
- f₄- Befintliga skärmtak får kraga ut från fasad över allmän plats.

Doppingen 15, högdel i korsningen S:t Larsgatan Drottninggatan



Bilder. Doppingen 15 högdel, till vänster sett från Drottninggatan och till höger sett från S:t Larsgatan (WSP 2017).

Högdelen inom Doppingen 15 är ritad av arkitekt Gustaf Kaunitz och är uppförd 1964. Högdelen har slätputsad fasad och repetitivt fasaduttryck som anpassats till intilliggande byggnaders karaktär.

Kulturvärden

Byggnaden har ett måttligt kulturhistoriskt värde. En stor del av värdet består av de sammanhållna takfotslinjerna i kvarteret, det anslutande fasadmaterialet och den inre kvarterstrukturen som skapar en helhetsmiljö längs S:t Larsgatan. Om förändring av fasadens färgsättning sker är det viktigt att den nya färgen anpassas till husets stil, karaktär och modernistiska uttryck. För att ta tillvara byggnadens och kvarterets karaktär och kulturvärden bedöms det allmänna varsamhetskravet i PBL (kap. 8, §17) vara tillämpligt.

- Gaturummet: Varsamt utformad och platsanpassad byggnad som kompletterar kvarterstrukturen och gaturummet i korsningen S:t Larsgatan/Drottninggatan.
- Byggnadstypen: För 1950- och 60-talen typisk lösning att kombinera affärer i bottenvåningen och bostäder i ovanvåningarna. Bristen på grönytorner/lekplatser för barn i området gjorde att en gräsbevuxen terrasserad innergård ingick i projektet. Byggnaden uppfördes tillsammans med lågdelen inom Doppingen 15.
- Arkitekturen: Illustrerar kvarterets utveckling mot allt större bebyggelseenheter efter Drottninggatans breddning och den ökande biltrafiken.
- Material och teknik: Anspråkslösa detaljer som passats väl in i den släta fasaden; kopparklätt burspråk och skärmtak, franska balkonger mot vardagsrummen och pivåhängda enluftsfnster.

Karaktärsdrag

- Byggnadsproportioner, slätputsad fasad och repetitivt fasaduttryck.
- På kortsidan markerat burspråk.
- Mot innergården är trapphuset accentuerat av parti i glasbetong.

Planbestämmelser

Med anledning av byggnadens kulturvärde och karaktärsdrag har högdelen inom Doppingen 15 försetts med följande planbestämmelser:

- k₅- Byggnadens exteriöra och arkitektoniska stil i fråga om utformning, proportioner och material ska bibehållas.
 - Se karaktärsdrag ovan.
- k₄- Trapphusens interiöra värdebärande delar ska bibehållas.
 - Dessa inbegriper värdebärande delar i trapphuset mot innergården; marmorplattor i golv och trappa, trappräcken samt räfflad undersida på trappa.
- f₃- Vid ändring av fasad ska tillägg anpassas till husets övergripande stil och karaktär.
- f₄- Befintliga skärmtak får kraga ut från fasad över allmän plats.

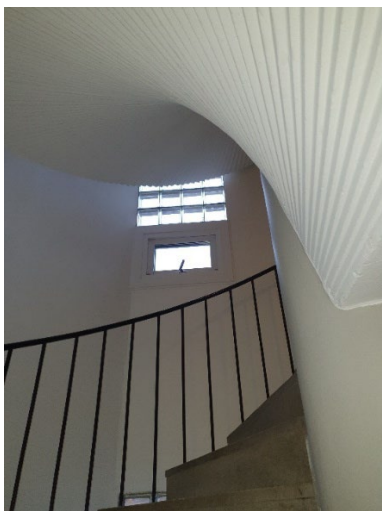


Bild. Marmortrappa, med trappräcken och parti i glasbetong samt räfflad undersida på trappa inom Doppingen 15s högdal (WSP 2017).

Doppingen 15, lågdal, mot Drottninggatan



Bilder. Till vänster Doppingen 15 lågdal från innergården (Linköpings kommun) och till höger från Drottninggatan (WSP 2017).

Lågdelen inom Doppingen 15 är ritad av arkitekt Gustaf Kaunitz och är uppförd 1964. Byggnaden har en slät fasad av glavaskiffer, med koppardetaljer och repetitivt fasaduttryck. Byggnadens låga utsträckta proportioner längs Drottninggatan kompletterar den högre och smalare högdelen inom Doppingen 15.

Kulturvärden

Byggnaden har ett kulturhistoriskt värde. Värdet består dels i den enhetliga modernistiska karaktären med höga ambitioner vad gäller fasadmaterial, detaljer och utomhusytor kring byggnaden. Dels består värdet i sambanden med omgivande bebyggelse; den västra byggnaden som ingick i samma projekt, byggnaden på motsatt sida Drottninggatan, samt före detta Domus varuhus och Köpmansgränd mot öster.

- Stadsrummet: Låg byggnadsskala som skapar luftighet och variation bredvid intilliggande högre bebyggelse.
- Byggnadstypen: Tidstypiskt kombinerat butiks- och kontorshus.
- Arkitekturen: Genom sina tilltagna fönsterytor och långsträckta form kommunicerar byggnaden med bilarna i rörelse längs den trafikerade Drottninggatan.
- Material och teknik: Materialmässigt höga ambitioner med användning av skifferplattor lagda med viss förskjutning.

Karaktärsdrag

- Låga, utsträckta proportioner längs Drottninggatan som kompletterar intilliggande högre och smalare hus i hörnet vid korsningen Drottninggatan/S:t Larsgatan.
- Slät fasad av skiffer och repetitivt fasaduttryck. Mot ena kortsidan har den terrasserade innergården byggts in bakom en trappa inklädd i skiffer precis som på fasaden.
- Mot innergården är byggnaden vinkelställd och skyddad mot trafiken och stadslivet utanför.

Den låga byggnaden inom Doppingen 15 föreslås delvis att byggas på. Fasaden och byggnadens placering i förhållande till gata och omgivande byggnader är känsliga. Förståelsen för den ursprungliga byggnadshöjden är väsentlig för de kulturhistoriska värdena i området. Fasadmaterial och fönstersättning är mycket karaktärsgivande i stadsrummet och stadsrummet är känsligt för ändring av fasadens karaktär.

Påbyggnad bedöms vara möjlig om tillkommande våningar utförs indragna från underliggande fasadliv. Detta är i enlighet med modernismens uttryck med en bredare lågdel och en indragen högdel.

I hörnan mellan de båda huskropparna på Doppingen 15 ut mot allmän plats, finns en trappa som leder upp till bostadsgården inom Doppingen 15. Trappan hör gestaltningsmässigt samman med lågdelen inom Doppingen 15 och är även denna inklädd med glavaskiffer.

Planbestämmelser

Med anledning av byggnadens kulturvärde och karaktärsdrag har lågdelen inom Doppingen 15 försetts med följande planbestämmelser:

- r₂- Byggnaden får inte rivas, med undantag för översta bjälklaget.
 - Möjligheten att riva det översta bjälklaget är en förutsättning för att möjliggöra den tänkta påbyggnaden av Doppingen 15 lågdel, vilken har arbetats fram med hänsyn till den antikvariska förundersökningen. Samtidigt medför bestämmelsen ett skydd för byggnadens stomme i övrigt.
- k₃- Byggnadens exteriöra och arkitektoniska stil i fråga om utformning, proportioner, material och färgsättning ska bibehållas.
 - Dessa inbegriper fasad av glavaskiffer, fönster placerade i horisontella fönsterband, fönster-, portar och andra detaljer i koppar och skärmtak över butiksentré, vilka bör bevaras till sitt material, färgsättning och detaljeringsgrad.
- k₄- Trapphusens interiöra värdebärande delar ska bibehållas.
 - Dessa inbegriper karaktärsdragen; golv och trappa av Kolmårdsmarmor. Stenklädd vägg i entrén, med inskjutna radiatorer i väggen. Samtliga enhetligt utformade ledstänger och räcken i entrén och trappan. Påbyggnaden medför påverkan på befintlig trappa, vilken förlängs för att koppla an till påbyggnationen.
- k₆- Trappans material i form av skiffer ska bibehållas.
- f₃- Vid ändring av fasad ska tillägg anpassas till husets övergripande stil och karaktär.
- f₄- Befintliga skärmtak får kraga ut från fasad över allmän plats.



Bild. Till höger, entréhall Doppingen 15 lågdel och till vänster trappa upp till innergården för Doppingen 15, klädd i skiffer (Linköpings kommun).

Doppingen 16 (Tempohuset); hörnbyggnaden S:t Larsgatan 29 och Nygatan 28



Bild. S:t Larsgatan 29 sett från S:t Larsgatan respektive Nygatan (Linköpings kommun).



Bild. Nygatan 28 (Linköpings kommun).

Byggnaden i korsningen S:t Larsgatan och Nygatan och efterföljande lågdel längs Nygatan inom Doppingen 16 hör samman. De är ritade 1935 och ändrade 1957 av arkitekt Björn Hedvall. Byggnaderna har ett tidigt funkisformspråk, med burspråk som betonar hörnet och dess bottenvåning och en höjdvavtrappning som följer Nygatan.

Kulturvärden

- En av stadskärnans representativa och tidiga flerbostadshus med affär i gatuplan i funkisstil.
- Viktig hörnbyggnad i korsningen S:t Larsgatan & Nygatan.
- Frontbyggnad vid Trädgårdstorget, som långvarig handels- och mötesplats i staden.
- Ritad 1935 och ändrad 1957 av Björn Hedvall (1889–1982), en av landets mest kända och anlitade arkitekter vid den tiden.
- Husets koppling till handelsstaden sett till både funktion, placering och utformning.
- Stadens första moderna varuhus, Tempo, öppnades här.

Karaktärsdrag

- Tidig funkiskaraktär, med enkelt komponerade fasader, burspråk för hörnbetoning.
- Funkisformspråk med framträdande hörnbalkonger i smide, varmfärgade putsade fasader, två- och tredelade fönster, träport och stort trapphusfönster ovanför entré vid Nygatan 28, sadeltak täckt med falsade plåtband, samt murade uppstickande skorstenar.
- Sena klassiska drag som sadeltak mot torget, ljusa fönsteromfattningar
- Från ombyggnaden 1957: skärmtak, stora skyltfönster för centrumverksamhet, dekorativa klinkerpartier på fasta pelarpartier, portomfattningar vid trapphus beklädda i sten, stenbeklätt fält ovanför skärmtak.

Planbestämmelser

Med anledning av byggnadens kulturvärde och karaktärsdrag har byggnaderna på S:t Larsgatan 29 och Nygatan 28 försetts med följande planbestämmelser:

- r₁- Byggnaden får inte rivas.
- q₂- Trapphusens interiöra värdebärande delar ska bevaras.
 - Dessa inbegriper karaktärsdragen; trapphus med marmorplattor i golv och trappa, formgivet trappräcke och ledstång i smide, glasade partier med tidstypiska detaljer, tidstypisk hiss, profilerade dörrfoder och de två klassiska spegeldörrarna med profilerade foder under trappan på St Larsgatan 29.

- k₃- Byggnadens exteriöra och arkitektoniska stil i fråga om utformning, proportioner, material och färgsättning ska bibehållas.
 - Se karaktärsdrag ovan.
- f₃- Vid ändring av fasad ska tillägg anpassas till husets övergripande stil och karaktär.
- f₄- Befintliga skärmtak får kraga ut från fasad över allmän plats.



Bilder. Interiörbilder från trapphus inom S:t Larsgatan 29, med marmorplattor i golv och trappa, formgivet trappräcke i smide samt glasade partier med tidstypiska detaljer (Linköpings kommun).



Bilder. Interiörbilder från trapphus inom S:t Larsgatan 29 med tidstypisk hiss (Linköpings kommun).

Nygatan 28 har även försetts med följande planbestämmelse:

- q₃- Ursprunglig port, med portal och tillhörande glaspartier, vid Nygatan 28 ska bevaras.



Bild. Ursprunglig port, med portal och tillhörande glaspartier vid Nygatan 28 (Linköpings kommun).

Doppingen 16, gatuhus Nygatan 26



Bild. Gatuhus vid Nygatan 26 (Linköpings kommun).

Byggnaden inom Doppingen 16 är uppförd 1957, ritad av arkitekt Björn Hedvall. Byggnaden uppfördes som en komplettering till Tempobyggnaderna. Byggnaden har ett tydligt funkisformspråk och en fortsatt höjdvtrappning som följer Nygatans lutning.

Kulturvärden

- Komplettering till hörnbyggnaden på S:t Larsgatan 29 och Nygatan 28 som är en av stadskärnans representativa flerbostadshus med affärslokaler i två plan i renodlad funkisstil.
- Frontbyggnad vid Nygatan.
- Ritad 1957 av Björn Hedvall (1889–1982), en av landets mest kända och anlitade arkitekter vid tiden.
- Tydligt enkelt funkisformspråk, burspråk med betoning på horisontalitet.
- Husets koppling till handelsstaden sett till både funktion, placering och utformning.
- Stadens första moderna varuhus, Tempo, expanderade här.

Karaktärsdrag

- Renodlad funkiskaraktär, enkelt komponerad fasad, framskjuten våning som betonar centrumverksamheterna.
- Skärmtak, stora skyltfönster, dekorativa klinkerpartier på fasta pelarpartier, portalomfattning i marmor samt träport intill entrén till Nygatan 26.
- Funkisformspråk med rutmönstrad varmfärgad putsad fasad, rytmiskt delad av upprepade fönsteraxlar med originalfönster, stora parvisa tvådelade fönster i teak en våning upp, stenbeklätt fält ovanför skärmtak.

Planbestämmelser

Med anledning av byggnadens kulturvärde och karaktärsdrag har byggnaden på Nygatan 26 försetts med följande planbestämmelser:

- k₃- Byggnadens exteriöra och arkitektoniska stil i fråga om utformning, proportioner, material och färgsättning ska bibehållas.
 - Se karaktärsdrag ovan.
- k₄- Trapphusens interiöra värdebärande delar ska bibehållas.
 - Dessa inbegriper karaktärsdragen; trapphus med marmorplattor i golv och trappa, formgivnet trappräcke i smide, och ledstång i trä, tidstypisk hiss.
- f₃- Vid ändring av fasad ska tillägg anpassas till husets övergripande stil och karaktär.
- f₄- Befintliga skärmtak får kraga ut från fasad över allmän plats.



Bild. Bilden till vänster visar portalomfattningen i marmor på Nygatan 26 och bilden till höger visar träporten intill entrén på Nygatan 26 samt dekorativa klinkerpartier i blått på fasta pelarpartier (Linköpings kommun).

Rivningsdokumentation för del av Doppingen 14 och 16.

Eftersom ett genomförande av detaljplanen förutsätter rivning av gårdshuset på Doppingen 14 och delar av gårdshuset på Doppingen 16 (se rubriken *Rivning av befintlig bebyggelse under Detaljplanens innebörd, Bebyggelse*) har rivningsdokumentation för respektive byggnad tagits fram av Östergötlands museum år 2022.

Doppingen 14 - gårdshuset

Byggnaden är ett större gårdshus i fem våningar och används i dagsläget för förråds-, bostads- och kontorsändamål. Källar- och bottenvåningarna är sammanbyggda med gatuhuset inom Doppingen 14 via den två våningar höga

byggnadskroppen med innergården på taket. Byggnaden har genomgått vissa förändringar, men överlag bibehållit en 1950-tals modernistisk karaktär.

Enligt den Antikvariska utredningen från 2017 bedöms byggnaden inte vara avgörande för bevarande av de kulturhistoriska värdena, utan kan ersättas av en ny byggnad utformad enligt samma principer: nedtonat, enkelt, befintlig småskalig kvartersstruktur. Detta frångås till viss del i detaljplanen, då denna möjliggör för en större sammanhållen byggnad.



Bilder. Gårdshuset inom Doppingen 14 och dess placering inom kvarteret Doppingen (Östergötlands museum).

Doppingen 16 gårdshuset

Byggnaden är ett lager- och kontorshus i fem våningar i modernistisk stil sammanbyggt med intilliggande butikshus i norr. Huset har under senare år byggts om och kännetecknas i allmänhet av material och ytskikt som är karaktäristiska för 1990- eller 2000-talet. Vissa ursprungliga delar finns bevarade.



Bilder. Gårdshuset inom Doppingen 16 och dess placering inom kvarteret Doppingen (Östergötlands museum).

Arkeologi

Planområdet ligger inom ett större fornlämningsområde (L2011:4081) som är identifierat som stadslager. Vid handläggarmöte med Länsstyrelsen 2022-03-01 gjorde de bedömningen att arkeologin inte utgör något hinder för planens genomförande. Men eftersom planområdet befinner sig inom stadslagret och föreslagen byggnation medför att arbete kommer att ske i marken, behöver det tas fram en arkeologisk förundersökning innan byggstart. Beroende av vad denna visar kan det också komma att krävas en arkeologisk undersökning. Denna ska i så fall som senast utföras i samband med byggnation, med en arkeolog närvarande. Eventuell fornlämning ska vara borttagen och dokumenterad den dag det är dags att bygga huset. Länsstyrelsens kulturmiljöenhet ska kontaktas för samråd och information beträffande ansökan om tillstånd till ingrepp i fornlämningen.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet är beläget i Linköpings centrum och innefattar offentlig service, samt har nära till innerstadens övriga serviceutbud. Närmaste dagligvaruhandel är belägen inom planområdet på Doppingen 15, butiken avses vara kvar även fortsättningsvis. Planområdet ligger i direkt anslutning till Trädgårdstorget, med sin marknadshandel, samt Nygatan som är ett av Linköpings huvudshoppingsstråk. Detaljplanen bidrar även till att möjliggöra för mer handelsyta (etableringsmöjlighet för privat eller offentlig service), samt säkerställer centrumverksamhet i bebyggelsens bottenvåningar ut mot allmän plats.

Flertalet förskolor samt skolor i årskurserna F-9 och gymnasium finns inom en radie av 1 kilometer från planområdet. Även flertalet äldreboenden finns inom samma avstånd, likaså flertalet vårdcentraler.

Sociala aspekter

Barnperspektivet

Planområdet ligger mitt i Linköpings stadskärna, en miljö som kan upplevas som tuff för de yngre barnen, bland annat på grund av barriäreffekten kopplat till högratifierade gator och avståndet till lekmiljöer m.m. Det finns tre lekplatser inom 500 meter från planområdet, däribland Trädgårdsföreningen med god tillgång på grönyta och lekmiljöer. Planområdet som sådant kan däremot inte anses vara särskilt tillgängligt för barn i dagsläget, detta eftersom det inom området är slutna kvartersmark med mycket intern trafik till följd av cityhandeln. Barn boende inom Doppingen 14 och 15 har tillgång till befintliga upphöjda bjälklagsgårdar. I övrigt är bostadsgårdar en bristvara inom kvarteret. Under genomförandet av föreslagen planläggning avses befintliga gårdar inom Doppingen 14 och 15 slås ihop och upprustning kan bli aktuell. Det vore positivt om det då även kan tillskapas fler lektytor. Det kan bli aktuellt att tillskapa friyta för tillkommande bebyggelse inom Doppingen 16. Köpmansgränd avses även rustas upp och förses med gångbana längs den nya bebyggelsen på Doppingen 14 och 16. Detta kan anses positivt ur barnperspektiv.

Trygghet

Köpmansgränd, som till del ligger inom planområdet, har en tydlig identitet av bakgata och bedöms i dagsläget som otrygg. Detta med anledning av sin otydliga struktur, trafiksituation med mycket leveranser till cityhandeln och bilar som ska ner i olika garagedfarter, skymda ytor från Drottninggatan, samt få entréer.



Bilder. Vänster bild visar Köpmansgränd sett från Drottninggatan och höger bild visar baksidan av skifferhuset inom Doppingen 15 och dess lastkaj.

Planförslaget förväntas bidra till ökad trygghet inom Köpmansgränd trots att det även fortsättningsvis kommer att vara en yta med mycket transporter till

cityhandeln. Köpmansgränd föreslås blir en mer attraktiv och trafiksäker miljö. En gångbana inom kvarteretsmark föreslås längs med fasaderna till Doppingen 14 och Doppingen 16. Även den upplevda tryggheten förväntas öka med entréer, balkonger och lokaler i bottenvåningarna som bidrar med livet i kvarteret och ögon mot gatan.

Även platsbildningen i korsningen Drottninggatan och S:t Larsgatan kan upplevas otrygg. Här planeras inga åtgärder till följd av detaljplanen. Kommunen har dock långsiktiga planer på att se över denna del av Drottninggatan och i samband med detta görs det troligen även en översyn av platsbildningen.

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. Detta görs 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.

Gator och trafik

Kvarteret Doppingen omgärdas av Drottninggatan, S:t Larsgatan och Nygatan, vilka ingår i det kommunala vägnätet. Delar av Drottninggatan, S:t Larsgatan och Nygatan ingår i planområdet för att säkerställa utfartsförbud från kvarter Doppingen, med undantag för befintlig utfart för Doppingen 2 mot S:t Larsgatan. Detta regleras med utfartsförbud, för att begränsa antalet angöringspunkter från kvarteret Doppingen mot ovan nämnda gator. Drottninggatan och S:t Larsgatan planläggs med GATA, medan den del av Nygatan som ingår i planområdet planläggs med TORG i enlighet med de intentioner kring upprustning av gatan som finns inom pågående Detaljplan för Dykaren 17, m.fl.

Doppingen 2 angörs från S:t Larsgatan, Doppingen 14, 15 och 16 angörs via Drottninggatan in i Köpmansgränd, där infart finns till parkeringsgarage, logistikpunkter och avfallshantering. Alla leveranser till Doppingen 14, 15 och 16 sker från Köpmansgränd. För att inte få ytterligare angöringspunkter till kvarteret från omgivande kommunala gator ska angöring till respektive fastighet fortsättningsvis ska ske enligt ovan.

För Doppingen 2 förblir läget oförändrat vad det gäller gator, trafik och parkering. Detta eftersom planen inte medför någon ytterligare bygg rätt eller ändrad användning som ökar behovet av antalet parkeringsplatser. Doppingen 2 berörs därför inte i avsnittet om parkering längre ner.

Den delsträcka av Drottninggatan som är belägen utanför planområdet trafikeras idag med två körfält i varje riktning, med bil- och busstrafik. Dessa körfält är åtskilda med ett mitträcke, vilket medför att Doppingen 14, 15 och 16 bara kan angöras via högersväng österifrån på Drottninggatan. Även S:t Larsgatan trafikeras med bil och busstrafik utanför planområdet.

Planförslaget medför inget behov av nya gator. Eventuella framtida förändringar av vägnätet kommer att baseras på inriktningarna i *Trafikplan för Linköpings innerstad 2022*. Dessa innebär att omvandla delar av Drottninggatan till bussgata, för att flytta hit busstrafiken från Storgatan. Detta medför att trafikflödet kommer att förändras inom närområdet. Omflyttningen av busstrafiken kommer innebära cirka 350 ytterligare bussar i linjetrafik på S:t Larsgatan och sedan västerut på Drottninggatan, vilka är oberoende av exploateringen. Biltrafiken väntas därför mer än halveras och andelen tunga fordon (exklusive buss) förväntas

att sjunka när delar av Drottninggatan stängs av för genomfartstrafik. Föreslagen ny exploatering kan medföra ökad mängd bil- och tung trafik för området eftersom byggrätten ökar och det genererar mer trafik. Personbilstrafiken till Köpmansgränd bedöms samtidigt vara ungefär den samma då parkeringar som byggs bort istället planeras lösas genom att befintligt garage utökas.



Bild. Plankarta från Trafikplan för Linköpings innerstad 2022. S:t Larsgatan och Drottninggatan är markerade som kollektivtrafik stomlinjestråk och Trädgårdstorget i nära anslutning till planområdet som större bytespunkt. Kartan visar även att det finns planer på att stänga av delar av Drottninggatan och S:t Larsgatan för genomfartstrafik i anslutning till planområdet.

På Doppingen 15 i hörnet mellan de båda huskropparna ut mot allmän plats, finns en mindre yta, som idag upplevs som en del av den allmänna platsmarken, torgytan, vid korsningen Drottninggatan och S:t Larsgatan. Ytan regleras till allmän plats, GATA och blir en del av torgytan.

Gång- och cykeltrafik

I Trafikplan för Linköpings innerstad 2022 är Nygatan, direkt norr om planområdet, betecknad som gata för Tempo gång. På Nygatan ska de gående vara i centrum. Tempo Gång-nätet ska vara mycket trafiksäkert för gående. Cykelparkering ska finnas på lämpliga ställen men bilparkering, förutom för personer med funktionsnedsättning, ska undvikas. För kvarter Doppingen ska angöring för bilar och varuleveranser ordnas på kvartersmark. Detaljplanen bedöms inte påverka utformningen av Nygatan.

Drottninggatan, direkt söder om planområdet, och S:t Larsgatan direkt väster om planområdet, är markerade som huvudgångnät. I huvudgångnätet ska de gående på ett säkert och tydligt sätt separeras från övriga trafikslag inklusive cyklar. Idag finns separerade gångvägar för Drottninggatan och S:t Larsgatan. Inga förändringar kommer ske med anledning av detaljplanens genomförande.

Drottninggatan är även markerad som huvudcykelstråk. På huvudcykelstråken ska det gå snabbt och lätt att cykla. Längs Drottninggatan finns idag ett separerat

cykelfält. Inga förändringar kommer ske med anledning av detaljplanens genomförande och det är inte aktuellt med några nya cykellänkar med anledning av planarbetet.

Kollektivtrafik

Huvudstråk/stomlinjestråk för buss, med busshållplatser finns dels längs S:t Larsgatan vid Trädgårdstorget direkt väster om planområdet, samt direkt söder om planområdet längs Drottninggatan vid Köpmansgränd. Utöver dessa är det cirka 400 meter till busshållplatserna vid Stora torget, vilka trafikeras av andra linjer, samt cirka 900 meter till resecentrum med tågstation och busscentral.

Stomlinjestråk för kollektivtrafiken innebär att de är de mest kapacitetsstarka stråken med högst andel resande. I dessa stråk ska kollektivtrafiken prioriteras högre än alla andra trafikslag enligt Trafikstrategin. Stråken ska ha en hög framkomlighet som ger kollektivtrafikfordonen en ostörd färd. Flera stomlinjebussar och lokalbussar har hållplats här och hållplats Köpmansgränd längs Drottninggatan är en av Linköpings mest trafikerade hållplatser. Drottninggatan, på sträckan mellan Djurgårdsgatan och Repslagargatan, planeras att omvandlas till kollektivtrafikstråk med förbud mot motorfordonstrafik utan tillstånd. Trädgårdstorget, direkt väster om planområdet, är även större bytespunkt för kollektivtrafiken. Den i Trafikplanen föreslagna omflyttningen av busstrafiken kommer innebära cirka 350 ytterligare bussar i linjetrafik på S:t Larsgatan och sedan västerut på Drottninggatan oberoende av exploateringen.

Detaljplanens genomförande medför inga långsiktiga ändringar i kollektivtrafiksystemet, men en stor påverkan under byggtiden, med temporära hållplatslägen som följd.

Parkering, angöring och logistik

Befintliga förhållanden

Idag finns det totalt 73 parkeringsplatser för bil inom Doppingen 14, 15 och 16. Av dessa är 43 parkeringar i garage och 30 i markplan. Till följd av planerad bebyggelse försvinner markparkeringarna samt en befintlig plats i garaget. I dagsläget finns det 21 parkeringsplatser som hyrs ut till andra än boende och näringsidkare i byggnaderna. Det kan därför vara aktuellt med en översyn i samband med bygglovsprövningen, huruvida det går att lösgöra parkeringarna som idag hyrs ut till externa parter inom fastigheterna. Vad det gäller cykelparkeringar finns det idag totalt 105 parkeringar, varav 12 utomhus och 93 i förråd/källarförråd.

För befintlig bebyggelse medför planläggningen inga krav på ytterligare parkeringsplatser för bil och cykel. För att beräkna parkeringsbehovet för befintlig bebyggelse har en parkeringsutredning tagits fram som studerat beläggningen för bilar och cyklar inom kvarteret (Aurum Fastighetsutveckling, 2024). Utredningens resultat redovisar att behovet av parkeringsplatser för bilar för befintlig bebyggelse är totalt 25 stycken, varav 12 stycken för Doppingen 14, 7 stycken för Doppingen 15 och 6 stycken för Doppingen 16. Behovet av cykelparkeringsplatser för befintlig bebyggelse är totalt 87, varav 21 stycken för Doppingen 14, 46 stycken för Doppingen 15 och 20 stycken för Doppingen 16.

Ny bebyggelse

Behovet av parkering för tillkommande bebyggelse har utgått från Linköpings kommuns *Riktlinje för parkering* från 2023 med tillhörande tillämpningsanvisningar. Dessa innehåller bland annat parkeringstal som anger hur många cykel- respektive bilparkeringsplatser som krävs. Parkeringstalen bygger på en lägesbedömning i staden och varierar beroende på förutsättningarna

att välja mellan olika färdssätt. Kvarteret Doppingen är belägen centralt i staden och därmed i läge 1 enligt parkeringsnormen.

Mobilitetsåtgärder och mobilitetstjänster föreslås ordnas för bostäderna och verksamheterna inom planområdet. I bilagan till tillämpningsanvisningarna redovisas krav som ska uppfyllas för olika mobilitetsåtgärder för att de ska ge poäng. För detta projekt bedöms 40 poäng kunna uppnås. Dessa poäng ger därmed lägre parkeringstal för bil. De mobilitetsåtgärder/mobilitetstjänster som föreslås i dagsläget är:

- Väderskyddad cykelparkering
- El-lådcykelpool
- Cykelmek
- Variation av cykelparkering
- Paketmottagning (finns idag i COOP)
- Förvaring av cykelbatterier
- Digitala trapphustavlor för information om kollektivtrafik samt mobilitet

Efter avdrag på 40 poäng för mobilitetsåtgärder beräknas parkeringstalet bli 6 bilplatser per 1000 kvadratmeter BOA/LOA för kontor och bostäder och 3,5 för centrum (mindre bilorienterad handel). Används istället BTA blir parkeringstalet 5 respektive 3 bilplatser per 1000 kvadratmeter BTA.

Om mobilitetsåtgärder inte genomförs och ingen överenskommelse tecknas om dessa blir parkeringstalen istället 9/7 bilparkeringsplatser per 1000 kvadratmeter BOA/BTA för bostäder, 8/7 bilparkeringsplatser per 1000 kvadratmeter LOA/BTA för kontor samt 5/4 bilparkeringsplatser per 1000 kvadratmeter LOA/BTA för centrum (mindre bilorienterad handel).

Parkeringstalet för cykel är 35 cykelplatser per 1000 kvadratmeter BOA för bostäder och centrum (mindre bilorienterad handel) samt 30 för kontor. Används istället BTA blir parkeringstalet 30 respektive 24 cykelplatser per 1000 kvadratmeter BTA.

Detaljplanen möjliggör för centrumändamål, med undantag av vårdcentral, och kontor i hela byggnaden, samt bostäder i största delen av byggnaden. Alternativet med främst bostäder och resterande kontor är det alternativ som ställer högst krav på antal parkeringsplatser för bil och cykel, varför denna användning är dimensionerande vid beräkning av tillkommande bebyggelses maximala parkeringsbehov enligt plankartan. Inom området avses en del bebyggelse rivs som var medräknad i parkeringsutredningen för befintlig bebyggelse. Därför räknas nedan endast tillkommande BTA för bostäder och kontor.

Inom planområdet möjliggörs även för inredning av vindar till bostäder för befintlig bebyggelse, vilket även genererar ett behov av parkering.

Cykelparkering

Detaljplanen bedöms möjliggöra för som mest cirka 9500 kvadratmeter BTA för tillkommande bostadsbebyggelse, cirka 400 kvadratmeter BTA för tillkommande kontor och cirka 750 kvadratmeter BTA för inredning av vindar. Detta genererar som mest 318 tillkommande cykelparkeringar. Sammanlagt med behovet för befintlig bebyggelse bedöms det totala behovet som mest vara 405 cykelparkeringar för Doppingen 14, 15 och 16.

Bilparkering

Detaljplanen bedöms möjliggöra för cirka 9500 kvadratmeter BTA för tillkommande bostadsbebyggelse och cirka 400 kvadratmeter BTA för tillkommande kontor och cirka 750 kvadratmeter BTA för inredning av vindar. Detta genererar som mest 54 tillkommande parkeringsplatser efter genomförda

mobilitetsåtgärder. Sammanlagt med behovet för befintlig bebyggelse bedöms det totala behovet som mest vara 79 bilparkeringar för Doppingen 14, 15 och 16.

Förslag till parkeringslösningar

Cykelparkering

Enligt kommunens riktlinjer ska cykelparkering lösas i enlighet med parkeringsnorm inom den egna fastigheten/fastigheterna. Majoriteten av cykelparkeringarna kan ordnas inomhus men en viss andel cykelparkeringar ska finnas tillgängligt utomhus för boende och anställda. Cykelparkering avses främst ordnas i cykelrum i markplan och källarplan samt cirka 10 stycken utomhus intill Köpmansgränd. Fler cykelparkeringar kan inte ordnas utomhus på grund av att resterande kvartersmark avses bebyggas. Det blir i slutändan upp till bygglovsprövningen att säkerställa att parkeringsnormen efterföljs för aktuell byggnation.

Bilparkering

Eftersom planområdet är beläget inom Linköpings mest centrala del och kvartersmarken inom planområdet är begränsad, blir det svårt att lösa behovet av tillkommande bilparkering inom planområdet. Det planeras att ordnas 1 parkering för rörelsehindrade i garagen inom varje fastighet. Totalt 3 platser.

Angöringsparkering föreslås lösas i befintligt och nytt parkeringsgarage, med hiss upp till tillkommande byggnad. Inom planområdet bedöms det efter genomförd exploatering finnas kvar 42 parkeringsplatser i befintliga garage. Utöver befintliga parkeringsplatser bedöms det kunna ordnas 40 nya parkeringsplatser i garage under mark, genom att befintligt garage byggs ut och att befintliga förråd i källare omvandlas till parkeringsplatser. Med anledning av trafikbelastningen på Drottninggatan och den bristande trafiksäkerheten i infarten till Köpmansgränd anses det inte lämpligt att tillföra ytterligare bilparkeringar inom planområdet. Eventuella resterande platser avses lösas genom friköp. Behovet av friköp bedöms vara uppåt 18 platser beroende på om det går att lösgöra parkeringar som idag hyrs ut till externa parter. Enligt Dukaten finns det god kapacitet för parkeringsfriköp inom innerstaden, i de parkeringshus som ligger närmast planområdet, vilka är Detektiven, Druvan och Baggen. Om man även räknar in parkeringshuset Akilles som ligger lite längre bort, så blir kapaciteten ännu bättre.

Logistik och inlastning

Till- och ombyggnationen med utökade kontorsytor bedöms medföra ett oförändrat antal lastbilstransporter till kvarteret. Fastigheterna Doppingen 14, 15 och 16 har servitut för angöring inom del av Disponenten 2 (Köpmansgränd), från Drottninggatan och inom del av Köpmansgränd. Här finns det även fortsättningsvis plats för en 21 meter bred angöringsyta inklusive överhäng, vilken möjliggör för lastbilar av typ Lbn att angöra till de befintliga och föreslagna angöringspunkterna (se bild nedan). Genom att lastbilar kan vända på angöringsytan kan backrörelser undvikas. Angöringsytan kan förväntas öka något och förbättras mot idag då den upphöjda parkeringen tas bort och tillkommande byggnad dras in något i förhållande till denna. Befintlig inlastning för Doppingen 15 kvarstår och två nya inlastningspunkter ordnas för Doppingen 16 respektive Doppingen 14 (se bild nedan).



Bild. Föreslagna parkerings-, och logistikåtgärder inom planområdet och Köpmansgränd (Sonark arkitektkontor AB, 2024).

Miljö- och riskfaktorer

En samlad bedömning av den inverkan som detaljplanens genomförande bedöms medföra på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra naturresurser har gjorts under rubriken *Undersökning om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan*. Undersökningen har resulterat i att ingen utförlig miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram, men en kortare beskrivning och bedömning av nedanstående miljöaspekter har bedömts behövas.

Klimatanpassning

Det finns många miljö- och riskfaktorer att ta hänsyn till vid fysisk planering. En viktig övergripande faktor är de klimatförändringar världen står inför, till följd av ökade utsläpp av växthusgaser.

Detaljplanen innebär inte att markanvändningen ändras väsentligt, eftersom planområdet redan idag är bebyggt och hårdgjort, bortsett från de upphöjda bjälklagsgårdarna inom Doppingen 14 och 15 som innehåller planteringar och träd. Framtagen dagvatten- och skyfallsutredning ger förslag på åtgärder för viss klimatsäkring av planområdet. Dessa består bland annat av växtbäddar och krossmagasin. Fastighetsägarna har även tillsammans med anlitade arkitekter tagit fram egna förslag till dagvatten- och skyfallsåtgärder, i form av växtbäddar och skyfallsrännor, se rubriken *Dagvatten- och skyfallshantering* längre ner. Planförslaget har därför möjlighet att bidra till en förbättrad klimatanpassning om föreslagna åtgärder vidtas.

Detaljplanen möjliggör att delar av takytorna bli växtbäddar. Förutsatt att de utformas och förvaltas på rätt sätt kan växtbäddar ge positiva effekter i form av ökad biologisk mångfald samt i viss omfattning bidra till ett bibehållet dagvattenflöde i ett framtida klimat med mer nederbörd. Planen ställer inte krav på

växtbeklädda tak, det är därmed svårt att säga något om den eventuella totala effekten.

Trafikbuller

Planområdet ligger centralt i Linköpings innerstad och utsätts främst av trafikbuller från Drottninggatan och S:t Larsgatan. I *Trafikplan för Linköpings innerstad (2022)* föreslås att nuvarande busstråk från Storgatan flyttas till Drottninggatan, där sträckan mellan Djurgårdsgatan och Repslagaregatan på sikt blir ren bussgata, med Djurgårdsgatan till S:t Larsgatan som en första etapp och där gatan stängs av för genomfartstrafik med övriga motorfordon. Utifrån detaljplanens ambition att förtäta området och med beskriven trafiksituation har en trafikbullerutredning tagits fram av Akustikkonsulten i Sverige AB (2022-06-02). Trafikbullerutredningen har kompletterades inför granskningen efter uppdaterade trafikscenarion för nuläget och i framtiden (2023-11-27).

Trafikbullerutredningen har beräknats utifrån en trafiksimulering framtagen av Linköpings kommun 2023. Bullerutredningen har tagits fram utifrån två olika trafikscenarion, eftersom de bedöms representera de värsta trafikscenariona med avseende på bullerexponering till planområdet:

- Ett scenario med nuvarande trafikstruktur men där planområdet är utbyggt enligt detaljplanen, prognosår 2040.
- Ett scenario där del av Drottninggatan (etapp 1) omvandlas till bussgata och där planområdet är utbyggt enligt detaljplanen, prognosår 2040.

Tillämpad hastighet är 30 respektive 40 km/h beroende av vägsträcka. Bebyggelsealternativet består av ett alternativ där området är utbyggt med bostäder då det bedöms generera mest trafik i området.

Vid uppförande av bostäder gäller riktvärden enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader:

- Högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad.
- Högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad för bostad om högst 35 kvadratmeter.
- Högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats, om en sådan ska anordnas i anslutning till bostad.
- Om 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad överskrider (65 dBA vid lägenheter upp till 35 kvadratmeter) bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå mellan kl. 22.00 och 06.00.

För kontorslokaler finns det inga nationella eller regionala riktvärden för trafikbuller utomhus, men ambitionen bör vara att skapa acceptabla ljudmiljöer. Boverkets byggregler (BBR) och Folkhälsomyndigheten anger dock riktvärden för högsta ljudnivåer inomhus med avseende på trafikbuller, vilket kontrolleras i bygglovsskede.

Resultat

Resultatet av genomförd bullerutredning visar att det inom planområdet finns goda förutsättningar att klara riktvärden på bostadsfasad enligt SFS 2015:216 men för bostäder ut mot Drottninggatan krävs anpassningar för att klara riktvärdena, t.ex. bostäder med genomgående planlösning eller bostäder med högst 35 m². Detta säkerställs med en planbestämmelse.

Resultaterande ekvivalent ljudnivå är marginellt högre i trafikscenario med bussgata jämfört med scenariot utan bussgata. Resultaterande maximala ljudnivåer är tydligt

högre i trafikscenario med bussgata jämfört med scenariot utan bussgata, vilket härleds till att det då blir betydligt större andel tung trafik längs Drottninggatan.

Med lämpliga val av ytterväggskonstruktion, fönster och uteluftdon kan riktvärden enligt BBR och Folkhälsomyndigheten klaras inomhus för både bostäder och lokaler. Det finns därmed möjligheter att klara god ljudmiljö inomhus.

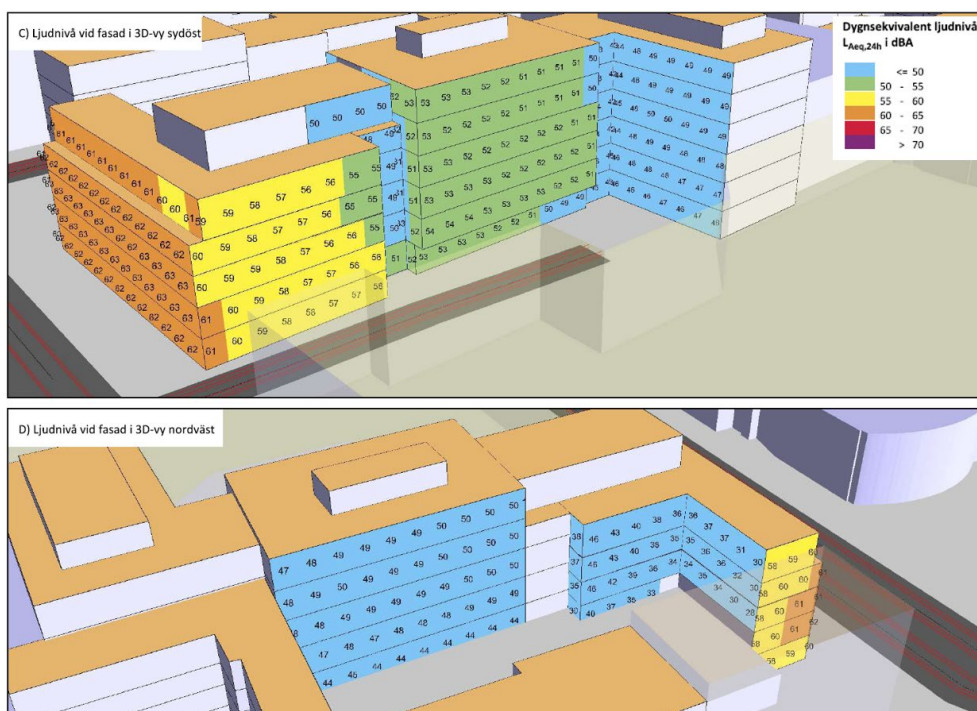


Bild. Beräkning av ekvivalent ljudnivå för trafikscenario med bussgata.

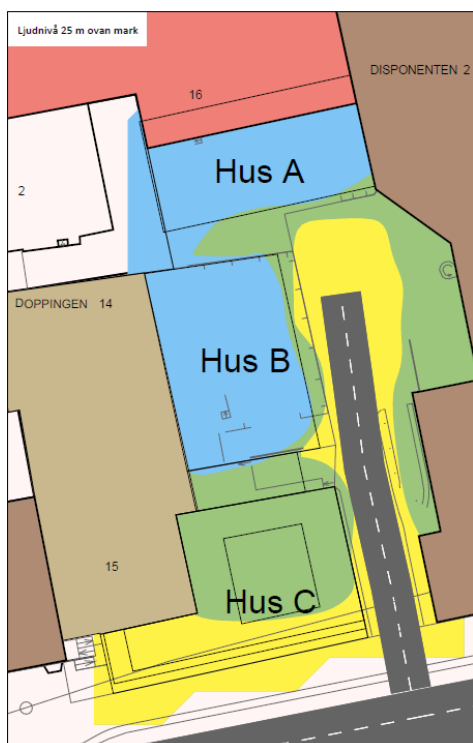


Bild. Beräkning av ekvivalent ljudnivå 25 meter ovan mark för trafikscenario med bussgata.

Om bostäderna förses med gemensam uteplats finns det goda möjligheter att hitta lämplig placering som också klarar riktvärdena enligt SFS 2015:216. Gemensam uteplats där riktvärdena uppnås kan ordnas på befintlig innergård och på

takterrass på Doppingen 16 och Doppingen 14. Om bostäderna endast erbjuds enskild uteplats kommer ljudnivån vid fasad ut mot Drottninggatan och Köpmangränd överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå, och där är det därmed inte lämpligt med uteplats. Enskilda uteplatser mot befintlig innergård i väster och norr klarar riktvärdet, då de beräknas få lägre än 50 dBA ekvivalent ljudnivå.

Inom området kan det även förekomma buller i form av lågfrekvent buller från fläktar och varuleveranser som sker inne i Köpmangränd. Det finns inga riktvärden för lågfrekvent buller utomhus men byggnadstekniska åtgärder bör genomföras så att de allmänna råden från Folkhälsomyndigheten uppnås inomhus. Inomhusbuller är ett tekniskt egenskapskrav som hanteras i startbesked och prövas mot BBR kap. 7.

Luftmiljö

Linköpings kommun strävar efter att Miljömålet -Frisk luft ska uppnås och arbetar med att förbättra luftkvaliteten genom att ställa om till en hållbar färdmedelsfördelning, där invånarna väljer att gå, cykla och åka kollektivt i högre utsträckning än idag.

En luftutredning har tagit fram för planområdet av SLB-analys daterad 2023-11-28. Beräkningarna har gjorts för halter i luften av partiklar, PM₁₀, och kvävedioxid, NO₂. Beräkningarna har genomfört för ett "nuläge" (2022), samt ett "nollalternativ" och ett "utbyggnadsalternativ" år 2040. De beräknade föroreningshalterna i noll- och utbyggnadsalternativen bygger på en trafikprognos där Drottninggatan inte omvandlas till bussgata med förbud mot personbilsgenomfart, eftersom det bedöms representera det värsta trafikscenariot med avseende på luftmiljö.

I plan- och bygglagen anges att planläggning inte får medverka till att en miljö kvalitetsnorm överskrids. Miljö kvalitetsnormen för halten av partiklar, PM₁₀, i utomhusluften består av två olika normvärden (års- och dygnsmedelvärden) definierade i Luftkvalitetsförordningen (SFS 2010:477). Miljö kvalitetsnormen för halten av kvävedioxid, NO₂, i utomhusluften består av tre olika normvärden (års-, dygns- och timmesmedelvärden) definierade i Luftkvalitetsförordningen (SFS 2010:477).

Resultat

Resultatet visar att halter av både PM₁₀ och NO₂ underskrider såväl miljö kvalitetsnormer som miljö kvalitetsmål. Marginalen till miljö kvalitetsmålen varierar dock, och det är alltid av intresse att eftersträva så låga föroreningshalter som möjligt för att minimera skadlig hälsopåverkan hos de som vistas i området. Skulle del av Drottninggatan omvandlas till bussgata förväntas halterna vara ytterligare lägre. Jämfört med nollalternativet är halterna av PM₁₀ och NO₂ i utbyggnadsalternativet något högre, vilket kan förklaras av att påbyggnaden av huset längs Drottninggatan skapar ett trängre gaturum, vilket försämrar möjligheten till utvädring.

Miljö kvalitetsnormen för PM₁₀ klaras i hela planområdet med utbyggnad enligt planförslag i och med att båda normvärdena klaras. Beräknade dygnsmedelvärden av PM₁₀ uppgår till 15–25 µg/m³ i och intill kvarteret Doppingen, vilket innebär att miljö kvalitetsnormen 50 µg/m³ klaras med god marginal.

Miljö kvalitetsnormen för NO₂ klaras också i hela planområdet med utbyggnad enligt planförslag i och med att alla tre normvärden klaras. Beräknade dygnsmedelvärden av NO₂ uppgår till 10–16 µg/m³ i och intill kvarteret Doppingen, vilket innebär att miljö kvalitetsnormen 60 µg/m³ klaras med god marginal.

Miljö kvalitetsnormer för både PM10 och NO₂ klaras även för de innergårdar och den takterrass som planeras i utbyggnadsalternativet. Med hänsyn till luftkvaliteten rekommenderas friskluftsintag placeras på nordriktade fasader då lägst luftföroreningshalter väntas förekomma där.

Brand

Ett brandtekniskt utlåtande har tagits fram av Brandprojektering daterat 2022-06-22.

Utrymning av befintliga byggnader

Utrymningsmöjligheterna från befintliga byggnader inom planområdet bedöms inte påverkas av tillkommande bebyggelse. Men det kan tillkomma krav utifrån Lag om skydd mot olyckor (LSO), varför utredningen har tittat även på dessa.

Utrymning från befintliga lägenheter sker i huvudsak mot gatan. Enligt utredningen påverkas inte befintlig brandutrymning mot S:t Larsgatan och Nygatan av planförslaget. Det förekommer även enkelsidiga lägenheter inom Doppingen 14, 15 och 16. För Doppingen 16 föreslås utrymningen mot gården förbättras genom en loftgång/balkong och utrymning via trappa och sedan via TR2-trapphus mot Köpmansgränd. Möjligheten att ordna en loftgång säkerställs i plankartan, *h₃+57,0-Högsta nockhöjd på gårdsbjälklagets ovansida i meter över nollplanet. Därutöver får marktäckningsmaterial, ventilation, teknikutrymnen, upphöjda växtbäddar, trappor, trappräcken, loftgångar, balkonger och räcken m.m. finnas.* För enkelsidiga lägenheter inom Doppingen 14 och 15 mot gårdarna överskrids höjden för stegutrymning med 1 meter, här är det cirka 12 meter ner till bjälklagsgård och godtagbar gräns går vid 11 meter. Eftersom det är en befintlig byggnad och nuvarande förhållanden inte försämras, har räddningstjänsten trots allt godkänt 12 meter för enstaka lägenheter. I och med att bjälklagsgårdarna på Doppingen 14 och 15 föreslås att kopplas ihop förenklas angöringen med brandstege. Brandutrymning från Doppingen 15 sker även fortsatt via trapphus mot Drottninggatan samt brandtrappa mot gården.

För Doppingen 14 behöver utrymning från lokaler i källare och markplan säkerställas genom tillkommande byggnad samt befintlig garageramp. För Doppingen 16 behöver utöver utrymning från källare och lokaler i markplan även utrymning av trapphus säkerställas genom tillkommande byggnad.

För Doppingen 2 innebär planförslaget ingen förändring mot dagsläget.

Utrymning av föreslagen bebyggelse

Vilken typ av verksamhet som kommer bli aktuellt inom tillkommande byggnad är inte fastställd. Beroende på utformning och verksamhet ställs olika krav på byggnadens brandskydd.

Brandutrymning från tillkommande bebyggelse inom Doppingen 14 och Doppingen 16 föreslås ske genom TR2-trapphus mot Köpmansgränd. Dessa trapphus har högre skyddsnivå än en normal trappa. Med TR2-trapphus godtas en utrymningsväg från respektive brandcell, vilken rymmer 50 personer och 30 meters gångavstånd. Det krävs heller inga utvändiga uppställningsplatser. Ett TR2-trapphus skapar normalt en större flexibilitet om man i framtiden vill dela upp lokalerna i mindre enheter. Trapphuset tar däremot något större utrymme jämfört med ett vanligt trapphus.

Brandutrymning för påbyggnad av Doppingen 15 är tänkt att ske som för övriga delar av byggnaden via trapphus mot Drottninggatan samt brandtrappa mot gården.



Bild. Befintlig och föreslagen brandutrymning för Doppingen 14, 15 och 16 (KOD och Veronika Borg).

För inredning av vindsvåning i Doppingen 14 är brandutrymning tänkt att genomföras i första hand via trapphus och i andra hand via räddningstjänstens stegbil från S:t Larsgatan. För vindsvåning i Doppingen 15 är brandutrymning tänkt att genomföras i första hand via trapphus och i andra hand via räddningstjänstens stegbil från S:t Larsgatan och Drottninggatan. För Doppingen 16 är brandutrymning tänkt att genomföras i första hand via trapphus och i andra hand mot gården genom ny loftgång/balkong och trappa och sedan fortsatt via Doppingen 16:s nya byggnad mot Köpmansgränd. För vindsvåning i Doppingen 16 är brandutrymning tänkt att för hörnbyggnaden på S:t Larsgatan 29 och Nygatan 28 genomföras i första hand via trapphus och i andra hand via räddningstjänstens stegbil från S:t Larsgatan och Nygatan. För vindsvåning längs Nygatan 26 är brandutrymning tänkt att i första hand ske via trapphus och i andra hand, likt befintliga enkelsidiga lägenheter, via loftgång/balkong.

Dagvatten- och skyfallshantering

Planområdet är centrumbebyggelse och i dagsläget helt hårdgjort, bortsett från den genomsläpplighet som finns på befintliga bjälklagsgårdar inom Doppingen 14 och 15. För befintlig bebyggelse kan planerad bebyggelse möjliggöra viss ökad infiltration inom planområdet genom ytterligare grönytor på bjälklagsgårdar och tak. Enligt Tekniska verken byggdes dagvattenledningarna i området ut på 60-talet och klarar troligen ett 2-årsregn, men det finns ingen ytterligare kapacitet i dem.

En utredning, *Dagvatten- och skyfallsutredning för Doppingen 14, 15 och 16 i Linköpings innerstad, Ramboll, 2022* har tagits fram för planområdet, för att undersöka hur dagvatten till följd av större regn med klimatfaktor kan omhändertas. Utredningen har uppdaterats under 2024, främst med avseende på skyfallshanteringen. Det område som benämns som utredningsområde är större än planområdet och innefattar fastigheterna Doppingen 2, 14, 15 och 16 samt del av Disponenten 2 (Köpmansgränd). Detta eftersom avvattningen från planområdet är direkt kopplad till Köpmansgränd, som till största del ligger inom Disponenten 2 och är helt asfalterad.

Inom utredningsområdet lutar marken åt nordost och det finns ingen yttlig rinnväg där vatten kan lämna utredningsområdet. De öppna ytor som finns inom planområdet är därför instängda. Den huvudsakliga jordarten inom planområdet är lera och infiltrationsförmågan bedöms som låg. Se *Detaljplanens innebörd, Mark- och geoteknik* för mer information.

Inom kvartersmarken ansvarar fastighetsägaren för hantering och bortledning av dagvatten fram till VA-huvudmannens förbindelsepunkt. Tekniska verken som VA-huvudman samt Linköpings kommun ansvarar för omhändertagande av dagvatten genom anläggande och drift av föreslagna dagvattenlösningar som förläggs inom allmän platsmark. För detta område finns det i dagsläget inga planerade åtgärder inom allmän plats.

Miljö kvalitetsnormer för ytvatten

Stångån (som är en vattenförekomst med ID SE647314- 149 409) är recipient (mottagare av vattnet) för utredningsområdet och utgående dagvattenledningar leder idag vattnet direkt till Stångån, cirka 400 meter österut. Stångåns nuvarande status är måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Den ekologiska statusen i Stångån baseras på den måttliga statusen på påväxt kiselalger, fisk, särskilt förorenande ämnen (koppar), konnektivitet i vattendraget, hydrologisk regim och morfologiskt tillstånd. Den kemiska statusen i Stångån är påverkad av förhöjda halter av kvicksilver och bromerad difenyleter, liksom i samtliga svenska ytvattenförekomster. För dessa ämnen gäller mindre stränga krav. Många prioriterade ämnen har klassats i vattenförekomsten och halterna har bedömts som goda. Utöver kvicksilver och bromerad difenyleter uppnår halten PFOS ej god kemisk ytvattenstatus.

Dagvatten- och skyfallshantering, Doppingen 2

Doppingen 2 redovisas här med en egen rubrik, eftersom fastigheten är fristående från det resterande planområdet och läget för fastigheten förblir oförändrat vad det gäller påverkan på dagvattenhantering. Detta eftersom planen inte medför någon ytterligare byggrätt, utöver viss möjlighet till skärmtak eller mindre komplementbyggnad, eller ändrad användning som ökar andelen hårdgjord mark inom fastigheten.

Utöver viss ökad byggrätt för skärmtak eller mindre komplementbyggnad möjliggör detaljplanen endast för administrativa ändringar inom Doppingen 2 och ingen förändring av bebyggelsen som sådan.

Doppingen 2 har därför beaktats i flödes- och föroreningsberäkningar, men inte i åtgärdsförslagen. Utgående halter från Doppingen 2 överskrider kommunens vägledning för riktvärdena avseende fosfor och kadmium. Doppingen 2 har även högre värden av andra halter, än planområdet i övrigt. Orsaken till detta är att Doppingen 2 har en högre andel asfalterade ytor än planområdet i stort.

Det finns en lågpunkt inom Doppingen 2s innergård, i övrigt är det interna ledningsunderlaget inom fastigheten okänt, varför avvattningen från fastigheten kan skilja sig från vad som förutsatts i beräkningarna.

Bedömningen har gjorts att inga dagvatten- eller skyfallsåtgärder bör krävas för Doppingen 2.

Föreslagen dagvattenhantering inom Doppingen 14, 15, 16 och del av Disponenten 2 (Köpmansgränd)

Fördröjning

Den föreslagna dagvattenhanteringen enligt dagvatten- och skyfallsutredningen klarar inte av att fördröja regnets första 10 millimetrar inom hela planområdet, vilket är målsättningen i Linköpings kommuns vägledning för hantering av dagvatten inom kvartersmark. Detta klaras dock för en stor del av planområdet (för

föreslagen nybyggnation mot Köpmansgränd och den huvudsakliga delen av Doppingen 15 öst). En stor del av vattnet från befintlig bebyggelse inom Doppingen 15 väst skulle kunna fördröjas på den upphöjda bjälklagsgården inom fastigheten om den förses med växtbäddar, vilka fungerar som infiltrationsanläggningar. Det är oklart hur avvattningen fungerar för bjälklagsgården idag. För del av Doppingen 16 och del av Doppingen 14 finns det begränsade möjligheter att fördröja dagvatten inom planområdet.

Dagvattenutredningens föreslagna fördröjningsanläggningar inkluderar infiltrationsanläggningar i form av växtbäddar och krossmagasin. För Doppingen 14 och 15 leds takvatten med fördel till upphöjda växtbäddar inom befintliga bjälklagsgårdar, medan asfaltsytor leds till nedsänkta bäddar där det är möjligt. Andra möjliga åtgärder inom planområdet är att anlägga gröna tak och takmagasin, där vattnet kan användas för spolning av toaletter eller bevattning av växtbäddar vid behov. Syftet med föreslagna anläggningar är att skapa en hållbar dagvattenhantering inom kvarter Doppingen och Köpmansgränd i linje med Linköpings kommuns vattentjänstplan. Den föreslagna dagvattenhanteringen är kopplad till den planerade nybyggnationen, och de ytor av planområdet som anses möjliga att omfattas av åtgärderna. Inga åtgärder har föreslagits för taken som avvattnas mot Nygatan, S:t Larsgatan eller Drottninggatan då de är befintliga.

I bilden nedan redovisas en schematisk översikt av föreslagen dagvattenhantering för hela utredningsområdet enligt dagvattenutredningen och i bilden längre ner redovisas ett förslag till utformning av föreslagna dagvattenlösningar.

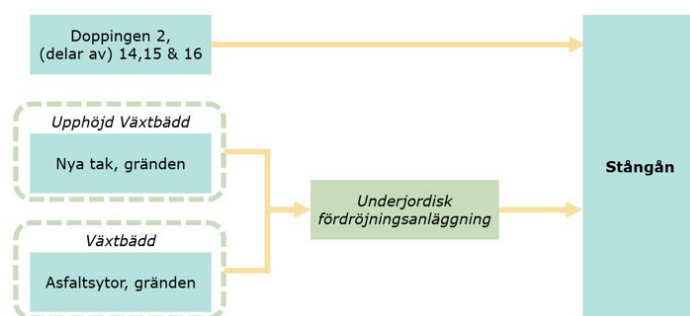


Bild. Schematisk översikt av den dagvattenhantering som föreslås i dagvattenutredningen (Ramboll, 2022).

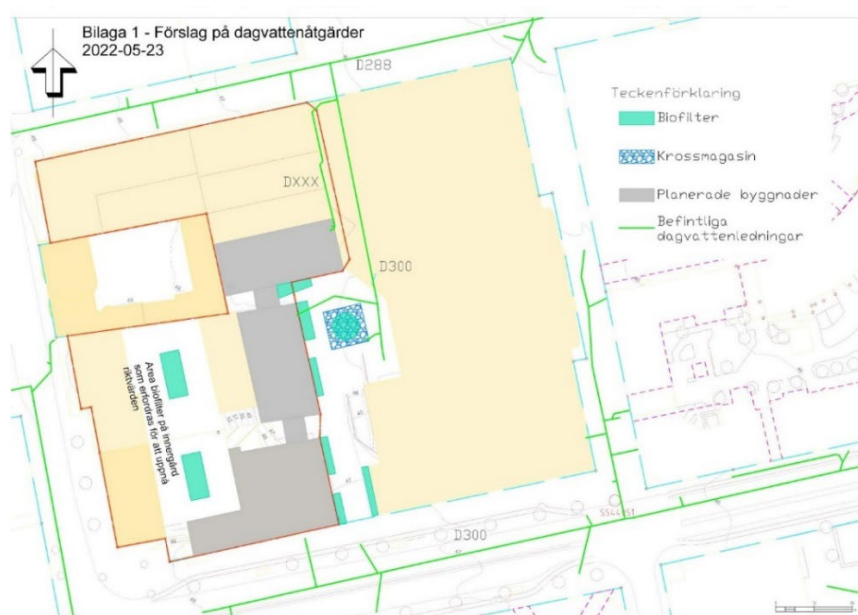


Bild. Dagvatten- och skyfallsutredningens förslag till dagvattenåtgärder (Ramboll, 2022).

Fastighetsägarnas förslag framtaget av arkitekter

Eftersom Disponenten 2 (Köpmanstränd) ligger utanför planområdet och inte omfattas av nybyggnation har fastighetsägaren efter genomförd dagvatten- och skyfallsutredning tagit fram ett eget förslag på hantering av dagvatten, för regnets första 10 mm, för bara kvarteret Doppingen. Detta har gjorts med stöd av dagvattenkonsulten, Ramboll, för beräkningar. För att möjliggöra fördröjning av dagvatten från bebyggelsen intill bostadsgårdarna inom Doppingen 14 och 15 kan befintliga och nya dagvattenledningar kopplas direkt till delvis upphöjda växtbäddar. Bedömningen är att de båda bostadsgårdarna kan utformas med sammanlagt cirka 180 kubikmeter vattenhållande lättjord.

Vad gäller det dagvatten från Doppingen 14 och 16 som leds till Köpmanstränd kan en skyfallsränna tillskapas under den föreslagna gångbanan inom fastigheterna Doppingen 14 och 16. Rännan kan fyllas med porös krossfyllning för rening och fördröjning. Längs rännan kan även planteringar göras. Rännan beräknas enligt dagvattenkonsulten kunna fördröja cirka 30 kubikmeter dagvatten, vilket är den mängd som Doppingen 14 och 16 beräknas släppa ut mot Köpmanstränd. Rännan föreslås täckas av ett grovt körbart stål-galler med 0,9 meter bredd. Längs skyfallsrännan kan även planteringar anläggas. Intill soprummen täcks rännan av en tät plåt eller betongskiva för att underlätta sophantering. För att förbättra dagvattenhanteringen ytterligare inom Köpmanstränd rekommenderas fastighetsägaren för Disponenten 2 att anlägga 3 breda skyfallsrännor för fördröjning av dagvatten och mindre regn, se bild nedan.

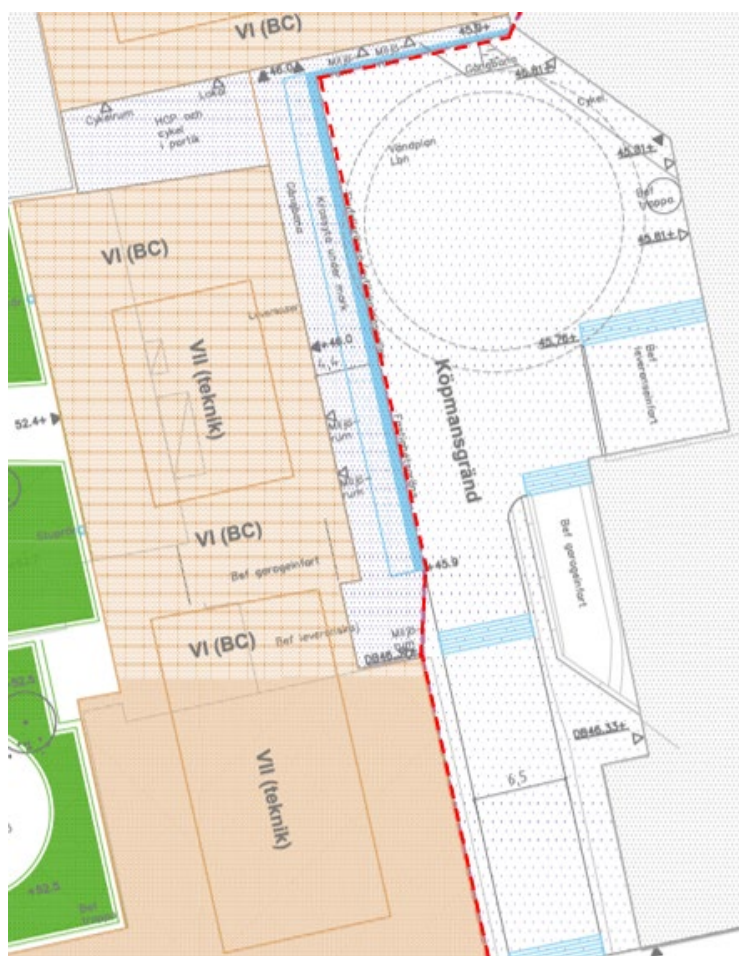


Bild. Fastighetsägarnas förslag till dagvattenåtgärder inom kvarter Doppingen framtaget av KOD och Veronika Borg, 2022, med stöd av Ramboll för beräkningar. Planområdesgränsen är markerad med röd streckad linje.

Rening

Beräkningar har utförts med Stormtac och ett förslag har tagits fram för att kunna visa på att MKN för mottagande vattenförekomst inte riskeras och som visar hur dagvattnet inom planområdet kan renas till halter under Linköpings kommuns riktvärden för förorenat dagvatten. För att klara detta behöver de ytor som inte berörs av exploateringen anslutas till infiltrationsanläggningar, föreslagna som växtbäddar. Möjlighet till detta finns genom att arbeta om befintliga planteringar på innergårdarna till Doppingen 14 och 15. Då parkeringsgaraget innehåller ett stort antal parkeringsplatsen ställs även krav på att oljeavskiljare installeras.

Den huvudsakliga källan till föroreningar i dagvatten inom utredningsområdet är trafiken inom Köpmansgränd. Den föreslagna dagvattenhanteringen medför att föroreningsbelastningen från utredningsområdet minskar, dock överskrids Linköpings kommuns riktvärden för dagvatten med avseende på fosfor och kadmium. Från planområdet leds vatten via ledningar direkt till Stångån. Fosfor har en negativ miljöpåverkan (övergödning) och utgående halter bidrar inte till att uppnå god ekologisk och kemisk ytvattenstatus i recipienten. Med åtgärder kopplade till den planerade exploateringen minskar dock utgående föroreningsbelastning vilket kan bidra till en förbättrad status i Stångån.

Om inte åtgärder vidtas för att minska föroreningsbelastning i samband med planerad exploatering, så visar Stormtac på marginellt ökade mängder av fosfor, zink, kadmium, PAH, nonylfenol och tributyltenn från utredningsområdet. Ökningen av dessa ämnen, förutom PAH, ligger inom 10 % av de befintliga mängderna, vilket är inom beräkningarnas felmarginal. Utöver dessa ligger även mängderna av bly, krom, nickel och bensen inom 10 % av felmarginalen, beräkningarna tyder dock på att mängderna av dessa minskar.

Efter genomförda dagvattenåtgärder kommer föroreningsbelastningen att minska. Även om kommunens vägledning med riktvärden inte uppnås fullt ut vad gäller fosfor och kadmium är bedömningen i dagvattenutredningen att planens genomförande inte äventyrar miljö kvalitetsnormen för Stångån. Utredningen visar på att det finns rimliga dagvattenåtgärder som både kan fördröja och rena dagvatten från planområdet.

Skyfallshantering inom Doppingen 14, 15, 16 och del av Disponenten 2 (Köpmansgränd)

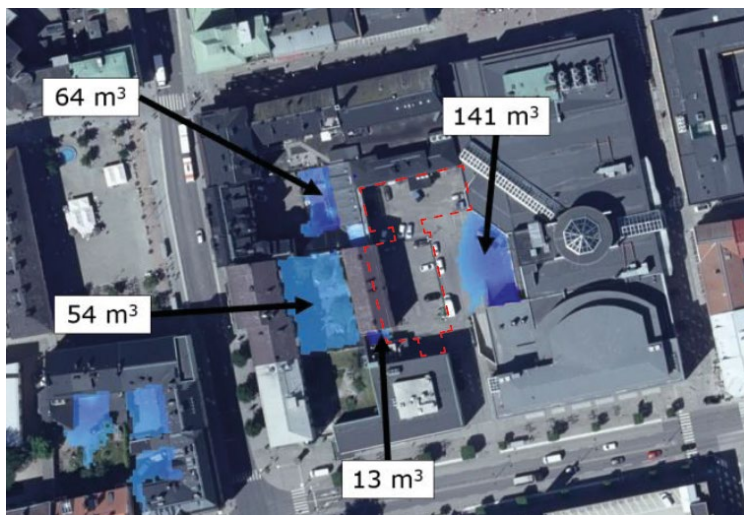
Planförslaget innebär en förtätning i befintlig bebyggelse och får därmed inte förvärra översvämningsrisken på omkringliggande områden vid ett 100-årsregn. Marken inom kvarteret Doppingen är idag hårdgjord. Där tillkommande förtätning möjliggörs finns idag två gårdsbyggnader, ett parkeringsdäck och asfaltsytor. En förtätning inom området innebär att inga nya hårdgjorda ytor skapas, då redan hårdgjord yta omvandlas till takyta och därmed bedöms inte förtätningen försämra för befintlig bebyggelse.

Inom Köpmansgränd finns en befintlig lågpunkt där vatten vid beräknat 100-årsregn med klimatafaktor 1,3 blir stående vid skyfall och som därmed utgör en översvämningsrisk för befintlig bebyggelse på Disponenten 2 och befintliga garage på Disponenten 2, Doppingen 14 och 15. Totalt beräknas 374 m³ vatten samlas i lågpunkten på Köpmansgränd (cirka 45 % av volymen kommer från planområdet).

Under kvarteret Disponenten och Doppingen finns ett underjordiskt garage med garagedfart intill Disponenten 2 där lågpunkten ligger. Detta innebär att vid ett skyfall kommer en stor andel av vattnet som samlas i lågpunkten rinna ner i garagen och främst in i garaget under kvarteret Doppingen, som ligger på lägst höjd. Cirka 233 m³ av vattnet bedöms hamna i garagen, vilket om allt det samlas i garaget under kvarteret Doppingen, skulle innebära ett översvämningsdjup på cirka 17 centimeter. Bilar bedöms kunna ta sig fram i upp till 20 centimeter vatten.

Rinner en del av vattnet även ner i garaget under Disponenten 2 innebär det ett ännu lägre vattendjup.

När vattnet runnit ner i garaget bedöms cirka 141 m³ vatten fortsatt bli stående i lågpunkten på Köpmansgränd. Det bedöms även bli cirka 54 m³ vatten stående på bostadsgården på Doppingen 14. Lågpunkten på innergården till Doppingen 14 har ett djup på cirka 5 centimeter. På grund av befintliga byggnaders läge, samt att Drottninggatan är den enda fria vägen in till Köpmansgränd och att Drottninggatan är belägen högre än Köpmansgränd anses det svårt att bli av med lågpunkten. Det finns inte heller tillräckliga areor för att förflytta hela lågpunkten bort från befintliga fasader. Denna översvämningssrisk finns idag oavsett om föreslagen förtätning genomförs eller inte.



Bilden visar resultatet av skyfallsutredningen och hur mycket vatten som ansamlas inom utredningsområdet samt planerad bebyggelse med rödstreckad linje (Ramboll, 2024).

Skyfallsåtgärder och framtida situation

Resultatet av skyfallsutredningen visar att den planerade byggnationen inte riskerar att översvämmas av ett 100-årsregn. 100-årsnivån för lågpunkten på Köpmansgränd är +46,1. Framtida byggnader bör anläggas cirka 0,1–0,2 meter ovanför 100-årsnivån. För att minska översvämningsskador vid skyfall bör inga känsliga material eller kemiska produkter förvaras på källarplanens golv.

Planerad byggnation riskerar heller inte att försämra för befintlig bebyggelse. Skulle de befintliga bjälklagsgårdarna slås ihop kommer det vatten som idag ansamlas på Doppingen 14 istället också rinna mot Köpmansgränd och garaget under Doppingen 14 och 15. Detta eftersom gång- och cykelbanan längs Drottninggatan samt Köpmansgränd ligger lägre än Drottninggatan. Detta skulle innebära en försämring för befintliga garage. Vid en eventuell sammanslagning av gårdarna ska de därför utformas så att vattnet vid ett skyfall fortsatt stannar kvar på Doppingen 14. Alternativt kan en barriär skapas på Köpmansgränd, vid infarten från Drottninggatan, för att skära av rinnvägar och därmed hindrar vatten att rinna in i gränden. Vid en framtida ombyggnation av gång- och cykelvägen längs Drottninggatan ska höjdsättningen ses över om det går att genomföra några förbättringar.

Det ligger även i fastighetsägarnas intresse att minska skadorna vid ett skyfall, både för befintlig bebyggelse och för föreslagen förtätning. Planerad bebyggelse är placerad utanför lågpunkten med marginal, där marknivån är högre. Bebyggelsen planeras även att byggas cirka 60 centimeter ovanför 100-årsnivån, vilket är god marginal över rekommenderad höjd. En skyfallsränna är tänkt att placeras i den

tänkta gångbanan inom kvartersmark längs Doppingen 14 och 16, vilken kan fördröja och rena dagvatten men även skapa viss fördröjning vid skyfall. En lösning för att minimera översvämningsrisken inom Köpmansgränd för både kvarteret Doppingen och Disponenten 2 är att även anlägga tre breda skyfallsrännor som fördröjande åtgärd vid infarten till Köpmansgränd samt vid garagedfarten och infarten till lastkajen där lågpunkten ligger.

Sammantaget bedöms konsekvenserna av genomförandet av detaljplanen som godtagbara då det inte försämrar skyfallssituationen för befintlig bebyggelse och ny bebyggelse inte riskerar att översvämmas vid ett skyfall.

Förorenad mark

En översiktlig markundersökning har tagits fram för planområdet, *Utlåtande angående översiktlig miljöundersökning på del av kvarteret Doppingen, Linköping 2022* av Prezero Recycling AB.

I samband med grundvattenmätning inom kvarter Doppingen togs även markprover i två provtagningspunkter med syfte att undersöka eventuell förekomst av föroreningar. Undersökningen omfattar analyser av de föroreningar som bedöms hänga samman med nedan nämnda verksamheter; metaller, oljeprodukter och klorerade lösningsmedel.

Inom kvarteret Doppingen har det långt tillbaka i tiden (1930-talet) bedrivits verksamheter i form av bilfirma, däckverkstad, bensinstation, plåtslageri och förnicklingsindustri. Under 1960-talet finns ytterligare en bensinstation registrerad samt en fabrik för textilimpregnering. Enligt MIFO (objekt ID 142979) var den primära branschen på fastigheten Doppingen 16 ”verkstadsindustri med halogenerade lösningsmedel”.

Mark- och grundvattenprovtagningen visar inte på några föroreningar av metaller, alifater, aromater, BTEX, PAH:er eller VOC-EPA i halter som överskrider riktvärdena för mindre känslig markanvändning (MKM). En kopparhalt och en kobolthalt som överskrider riktvärdena för KM påträffades i borrhål 3 (se bild). I grundvattnet från borrhål 3 detekterades även bensen och PAH-M men i mycket låga halter.

Utifrån de parametrar som har undersökts, föreligger det inte någon risk för människors hälsa eller miljön med avseende på föroreningssituationen inom det undersökta området. I samband med att befintliga byggnader rivs bör entreprenören vara uppmärksam på spår av eventuella föroreningar. Om föroreningar skulle påträffas ska tillsynsmyndigheten kontaktas.



Bild. Borrhål för markprover och grundvattenmätning. Punkt 1 markerad med orange pil i bilden och punkt 2 markerad med gul pil i bilden och punkt 3 markerad med röd pil i bilden. Borrhål 2 utgick på grund av berg (bild framtagen av Tekniska verken).

Teknisk försörjning

För Doppingen 2 innebär planförslaget ingen förändring vad det gäller teknisk försörjning, utan befintliga lösningar gäller även fortsättningsvis.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Befintliga allmänna VA-ledningar finns utbyggda i Nygatan, Drottninggatan och S:t Larsgatan. Fastigheten Doppingen 2 har anslutningspunkt för samtliga ledningar (dricksvatten, spillvatten och dagvatten) ut mot S:t Larsgatan. Doppingen 14 har servitut inom Disponenten 2 för ledningarna, fram till Nygatan där ledningarna går ihop med ledningarna från Doppingen 16, innan ledningarna når anslutningspunkten i Nygatan. Doppingen 15 har anslutningspunkt för samtliga ledningar ut mot Drottninggatan. Doppingen 16 har anslutningspunkt för vatten direkt mot Nygatan, medan spillvatten och dagvatten delvis går över Disponenten 2 och går ihop med ledningarna från Disponenten 2, innan de ansluter mot huvudledning i Nygatan.

Tekniska verken bedömer att kapaciteten för dricksvatten och spillvatten klaras för tillkommande bebyggelse. Vad det gäller dagvatten finns det kapacitetsbrist. Frågan har utretts under planarbetet genom framtagen dagvattenutredning, se *Dagvatten- och skyfallshantering*.

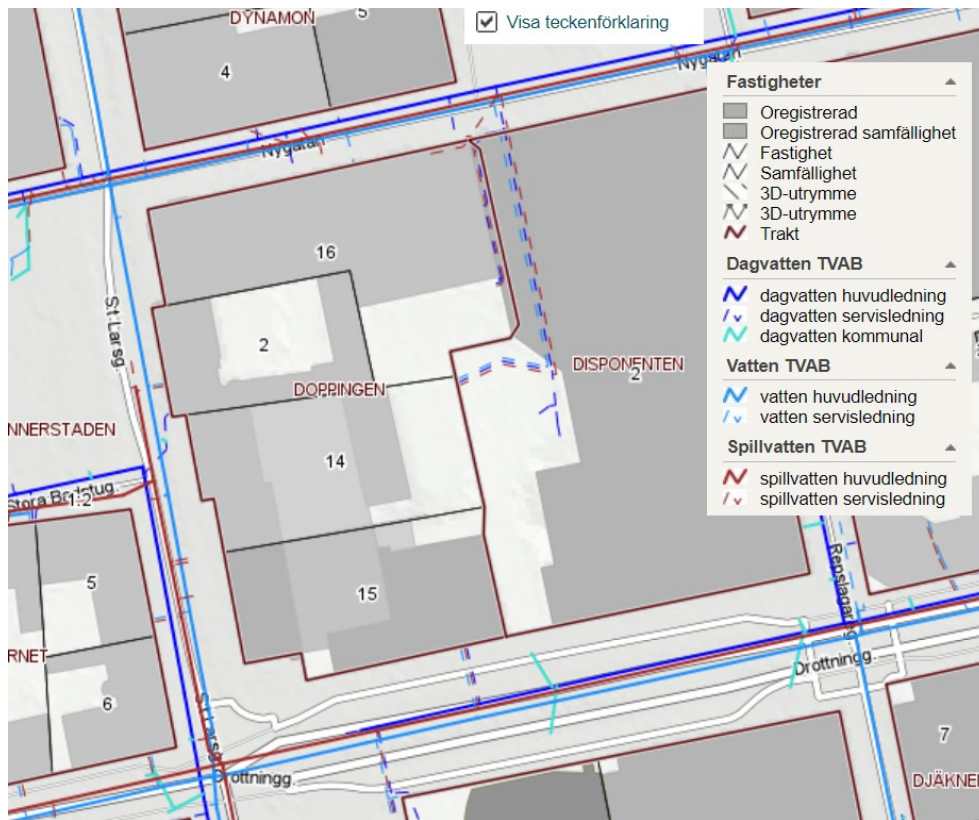


Bild. Befintligt huvudledningsnät och fastigheternas respektive anslutningspunkter till detta (Bild hämtad från LinGis webb).

Fjärrvärme/fjärrkyla

Fjärrvärmeledningar finns i S:t Larsgatan och Nygatan, samtliga fastigheter inom planområdet är idag anslutna till fjärrvärme. Doppingen 14 är även ansluten till fjärrkyla via ledningar från Repslagargatan genom garaget under Disponenten 2. Det finns kapacitet att ansluta planerad bebyggelse till både fjärrvärme och fjärrkyla. Beroende på vilken kylkapacitet som efterfrågas, kan ny anslutning göras till befintlig avsättning vid Doppingen 14. Skulle högre kyleffekt efterfrågas än vad befintlig avsättning har kapacitet för, finns fjärrkyla i korsningen Repslagargatan/Drottninggatan. Ny fjärrkyleledning behöver i så fall liksom befintlig fjärrkyleledning förläggas i garage tillhörande Disponenten 2.

El

Tekniska verken i Linköping AB har elledningar i Nygatan, S:t Larsgatan och Drottninggatan. Befintliga byggnader är sedan tidigare anslutna. Doppingen 16 mot Nygatan, Doppingen 2 och 14 mot S:t Larsgatan och Doppingen 15 mot Drottninggatan. Det finns även en elledning från Drottninggatan in i Köpmansgränd, ledningen passerar över Disponenten 2 för att sedan ligga i fastighetsgräns mellan Disponenten 2, del av Doppingen 15 och Doppingen 14.

För att klara elnätskapaciteten för den exploatering som detaljplanen föreslår behöver det tillföras en transformatorstation inom kvarter Doppingen. Stationen behöver placeras i den byggnad som byggs först, för att det därefter ska vara möjligt att ansluta de efterkommande utökningarna av serviser. Tekniska verken har krav på utformning, dimensionering, tillgänglighet, magnetfält etcetera och det åligger fastighetsägaren att iordningställa utrymmet i byggnaden utifrån dessa krav. Transformatorstationen planeras att anläggas i Doppingen 14:s bottenvåning. Plankartan möjliggör för transformatorstation inom del av Doppingen 14. Största byggandsarea för transformatorstation är 50 kvadratmeter.

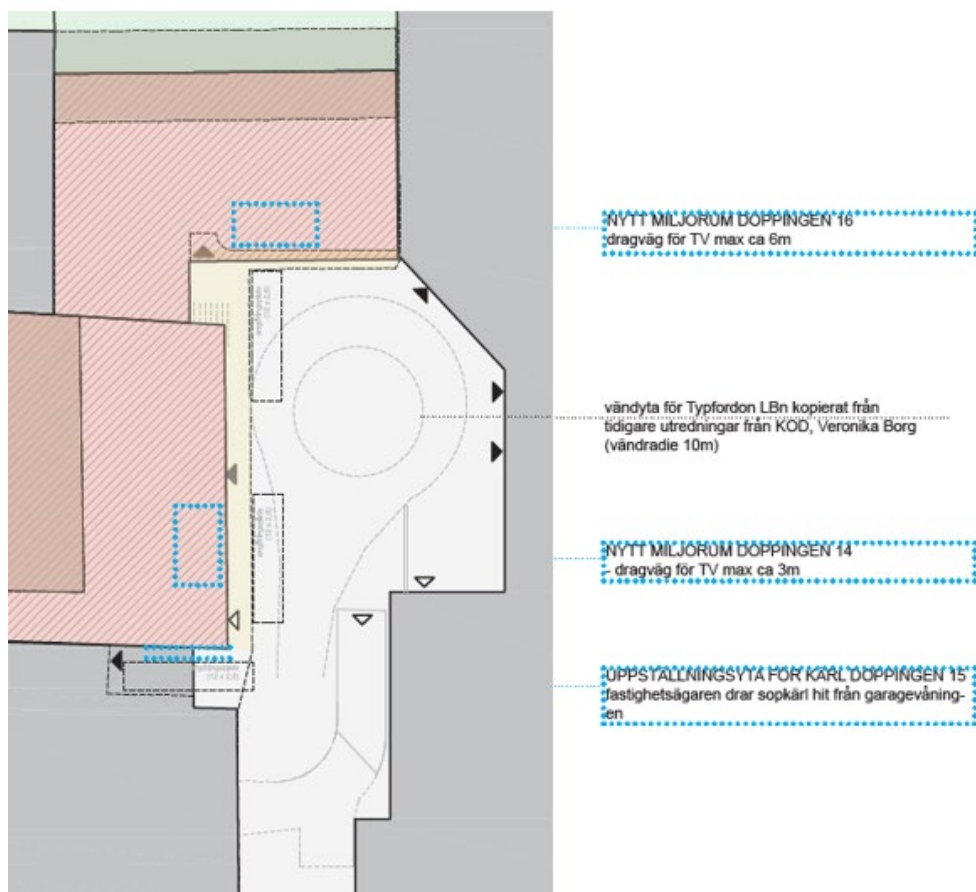


Bild. Föreslagna tillkommande soprum markerade med blått (Sonark arkitektkontor AB).

Avfallskärl tillhörande kvarter Doppingen kommer därmed inte längre behöva stå inom grannfastigheten Disponenten 2. Kvarter Doppingen är däremot även fortsättningsvis beroende av Disponenten 2 för angöring till sina miljörum. Angöring kan ske intill Doppingen 16 och 14 så att dragvägen uppgår till max cirka 6 meter. För Doppingen 15 sker angöring intill en uppställningsyta för sopkärl, dit fastighetsägaren ansvarar att dra sopkärlen från miljörum i källaren. Vändning för avfallsfordon sker på vändplan som är dimensionerad för lastbil (väन्द्रadie 10 meter) på Köpmansgränd. Vid genomförandet av planen kommer marken delvis jämnas ut inom Köpmansgränd för att underlätta för logistik och sophämtning för omgivande fastigheter. Därmed följs Tekniska verkens riktlinjer och både befintliga och tillkommande bostäder och lokalers behov tillgodoses med god marginal.

Avvägningar och hänsyn till motstående intressen

Under planprocessen har en avvägning gjorts mellan allmänna och enskilda intressen i enlighet med plan- och bygglagens andra kapitel.

Detaljplanen reglerar användningen till kontor, bostäder och centrum vilket är i linje med dagens användning som är bostäder och handel. Detaljplanen möjliggör för en högre exploatering jämfört med idag vilket bedöms gagna innerstaden som helhet. Genom ett effektivt nyttjande av befintlig mark, utifrån platsens förutsättningar avseende bland annat stadsbild, kan en förtätning med en ny byggnad skapas utifrån dagens krav och med tillgång till innerstadens utbud av service och tillgång till kollektivtrafik. Bebyggelsens omfattning har reglerats för att

förhålla sig till omgivande bebyggelse och gaturum samt med hänsyn till riksintresset för kulturmiljövården.

Den sociala aspekten vad det gäller föreslagen bebyggelses påverkan på befintliga bostäder betraktas som ett enskilt intresse. Vissa anpassningar har gjorts av föreslagen bebyggelse, vad det gäller minskning av volym, med hänsyn till omgärdande bebyggelsestruktur. Detaljplanen förväntas även bidra till en upprustning av befintlig bostadsgård och delar av Köpmansgränd, vilket kan anses gagna delar av den befintliga bebyggelsen. Det enskilda intresset har inte belysts särskilt i detaljplanen, men kan givetvis vara en känslig fråga för de boende. Dock har det allmänna intresset om en förtätning bedömts väga tyngre.

Utöver den minskning som har skett av föreslagen volym, har det heller inte ansetts lämpligt att bygga över delar av den allmänna platsmarken vid korsningen Drottninggatan, S:t Larsgatan i enlighet med exploatörens förslag. Detta eftersom kommunen ser ett framtida behov av att utveckla denna yta och ha rådighet över den även i höjddled.

Kommunen gör, genom detaljplanen och dess tillhörande utredningar, en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen (att utveckla befintlig fastighet). Konsekvenserna som bedöms kunna uppstå kan till stor del minskas eller undvikas genom medveten utformning eller åtgärder. Föreslagen ny markanvändning enligt detaljplanen bedöms sammantaget därför vara en lämplig markanvändning och ett resurseffektivt utnyttjande av marken.

Genomförande av detaljplanen

I detta kapitel redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som krävs för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandefrågorna har ingen självständig rättsverkan utan utgör en del av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Tidplan för detaljplanen

Planarbetet bedrivs enligt reglerna för utökat förfarande. Planprocessen beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan.

Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång, som en följd av oförutsedda händelser.

Tidplan för detaljplanen

Samråd	april-juni 2023
Granskning	November-december 2024
Antagande	Kvartal 1 2025
Laga kraft, tidigast	Kvartal 2 2025

Tidplan för detaljplanens genomförande

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kan byggnation inom kvartersmark påbörjas. Innan byggnation kan påbörjas inom Doppingen 14 och 16 behöver gårdshuset inom Doppingen 14 rivas, samt delar av gårdshuset inom Doppingen 16. Exploatören uppskattar att arbetet med byggnation inom Doppingen 14, 15 och 16 beräknas pågå under cirka 2,5 år. Detaljplanen möjliggör att den nya byggnaden inom Doppingen 14 kan komma att bebyggas dikt an mot befintlig byggnad inom Doppingen 2, om fastighetsägarna kommer överens om att så ska ske. Tekniska verken har under planläggningen återkopplat att byggnationen som detaljplanen möjliggör behöver starta med byggnaden inom Doppingen 14, då den byggnaden ska inrymma den transformatorstation som behöver anläggas för att säkerställa detaljplanens genomförande.

Utbyggnad kvartersmark 2029–2030

Tidplanen ovan är preliminär. Genomförandet av detaljplanen börjar när detaljplanen vinner laga kraft. Utbyggnaden av kvartersmarken är beroende av tillträde inom Köpmansgränd (del av fastigheten Disponenten 2).

Genomförandetid

Planens genomförandetid ska vara fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för t.ex. förlorad byggrätt.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Allmän plats

Linköpings kommun äger och är huvudman för allmän plats (GATA/TORG) som ingår i planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av detta område.

Ett delområde inom Doppingen 15, om cirka 30 kvadratmeter som idag är planlagt som kvartersmark, planläggs som allmän plats GATA. Då ytan som planläggs som allmän plats redan idag uppfattas som del av den allmänna trottoaren (samma markbeläggning), så innebär detaljplanens genomförande inte några anläggningsåtgärder för att iordningställa markområdet.

Markskötsel allmän plats

Allmän plats driftas av Linköpings kommun såsom huvudman. Kommunens driftansvar kommer i stort att vara oförändrat, då den mark som planläggs allmän plats sannolikt redan idag driftas och sköts av kommunen.

Kvartersmark

Respektive fastighetsägare av kvartersmark inom planområdet, samt framtida fastighetsägare ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll inom den egna fastigheten.

Exploatören ansvarar för, och bekostar, allt ledningsarbete inom kvartersmark som ligger efter förbindelsepunkt för respektive servisanslutning. Vid eventuella förändringar av befintliga förbindelsepunkter ska exploatören anmäla detta till respektive huvudman.

Teknisk försörjning

Exploatören bekostar eventuella ledningsarbeten inom kvartersmark.

Respektive ledningsägare till de allmänna ledningarna ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt för respektive fastighet.

Idag har följande ledningsägare anslutningar till fastigheter inom planområdet:

- Tekniska Verken har fjärrvärme, fjärrkyla, el, dagvatten, dricksvatten och spillvatten
- Telia Company AB har tele/opto
- Utsikt Bredband har opto till Doppingen 15

Avtal

Ramavtal

Linköpings kommun tecknade 2021-05-20 ramavtal med fastighetsägarna D14 Fastigheter AB, D15 Fastigheter AB samt Östra Borgaren AB. Ramavtalet reglerar parternas åtaganden och kostnadsfördelning inom arbetet med detaljplanen, samt principerna för detaljplanens genomförande. Fastighetsägarna önskar ny detaljplan för att pröva möjligheten till förtätning inom fastigheterna Doppingen 14, 15 och 16. Inom fastigheten Doppingen 15 önskas möjligheten att pröva ny bebyggelse genom påbyggnad av befintliga byggnader mot Drottninggatan, samt att pröva möjligheten till en komplettering med en huskropp inne i kvarteret. Önskad byggnation inne i kvarteret Doppingen leder till att även bebyggelsen inom Doppingen 14 påverkas. Inom Doppingen 16 önskar fastighetsägaren pröva möjligheten för en tillbyggnad in mot lastgården bakom Köpmansgränd.

2022-08-23 tecknade Linköpings kommun ett ramavtal med fastighetsägaren Bostadsrättsföreningen Doppingen i Linköping AB, vars fastighet Doppingen 2 i

och med detta också ingår i planområdet. Ramavtalet reglerar parternas åtaganden och kostnadsfördelning inom arbetet med detaljplanen. Fastighetsägaren önskar ingå i planläggningen för att upphäva befintlig tomtindelning, vilket skulle möjliggöra tredimensionell fastighetsbildning av befintlig lokal inom fastigheten samt även möjliggöra fastighetsregleringar med intilliggande fastigheter inom kvarteret Doppingen.

Exploateringsavtal

Innan detaljplanen antas i kommunens samhällsbyggnadsnämnd ska exploateringsavtalet vara tecknat mellan kommunen och fastighetsägarna till Doppingen 14, 15 och 16. Avtalet ska tydliggöra detaljplanens genomförande för dessa fastigheter.

Exploateringsavtal bedöms inte nödvändigt att teckna mellan kommunen och fastighetsägaren till Doppingen 2, då detaljplanens genomförande inte skapar några nya byggrätter inom fastigheten som genererar genomförandefrågor.

Överenskommelse om fastighetsreglering

Inför detaljplanens antagande ska överenskommelse om fastighetsreglering vara tecknad mellan fastighetsägaren till Doppingen 15 och Linköpings kommun. Syftet är att genomföra överföring av allmän platsmark till kommunens fastighet Innerstaden 1:2, detta beskrivs ytterligare under *Fastighetsrättsliga konsekvenser och fastighetsbildning*.

Servitut/gemensamhetsanläggning

Doppingen 14, 15 och 16 har idag ett officialservitut (0580K-46/92.2) inom del av Disponenten 2 (del av Köpmansgränd), vilket ger fastigheterna rätt att använda del av Köpmansgränd för utfart till Drottninggatan.

Fastighetsägarna till Doppingen 14, 16 och Disponenten 2 har 2024-08-16 tecknat en överenskommelse om dödning av officialservitut 0580-16/92.2, parterna är även överens om att ansöka om att bilda en gemensamhetsanläggning inom Köpmansgränd (del av Disponenten 2) där Doppingen 14 och Doppingen 16:s behov i och med detaljplanens genomförande tillgodoses (se bild under rubrik *Logistik och inlastning*).

Ledningsrätt samt övriga rättigheter

Ledningsrätt ska säkras upp för upprättande av transformatorstation och tillhörande allmänna ledningar inom Doppingen 14 samt Disponenten 2. Tidplan, ansvar för att för att iordningställa plats och ledningsrätt, samt eliminerande av risker med mera kommer att regleras i avtal mellan fastighetsägaren till Doppingen 14 och Tekniska Verken i Linköping Nät AB. Tekniska Verken i Linköping Nät AB behöver även teckna avtal med fastighetsägaren till Disponenten 2 inför anläggandet av stationen inom Doppingen 14.

Under genomförandet av detaljplanen behöver exploatören säkra nyttjanderätt inom del av Disponenten 2, för att kunna genomföra byggnationen inom Doppingen 14-16.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsägare

Doppingen 2 - Bostadsrättsföreningen Doppingen i Linköping

Doppingen 14 - D14 Fastigheter AB

Doppingen 15 - D15 Fastigheter AB

Doppingen 16 - Östra Borgaren AB

Innerstaden 1:2 - Linköpings kommun

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Inom planområdet finns kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som får utökat skydd mot idag. Värdefull bebyggelse skyddas med skydds- och varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud, se vidare rubrik *Annan ersättning*.

Doppingen 2

Fastigheten är sedan tidigare planlagd (till del av SPL 392 respektive av SPL 174). Delar av fastighetens befintliga äldre byggnader är planstridiga utifrån nuvarande planer, då det i tidigare planläggning planerades för en annan bebyggelse än de äldre hus som fortfarande finns på platsen. Den del av fastigheten som angränsar mot S:t Larsgatan är sedan tidigare bebyggd och berörs av befintlig plan SPL 174, med ändamålen Gata/Torg. Den del av fastigheten som berörs av SPL 392 är till del planlagd med ändamål Bostad/Handel, innanför byggrätten är fastigheten planlagt för överbyggd gård samt prickmark. Inom denna del finns en äldre byggnad som idag har byggts om till bostäder.

I förslag till detaljplan bekräftas befintliga äldre byggnader inom Doppingen 2, tredimensionell fastighetsbildning av befintliga lokaler möjliggörs då nuvarande tomtindelning upphävs. Fastigheten får endast viss ökad byggrätt för komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader, som till exempel skärmtak över cykelställ.

Detaljplanen möjliggör att kommande bebyggelse inom Doppingen 14 samt 16 kan docka an till den befintliga bebyggelsen inom Doppingen 2. I och med att planläggningen upphäver befintliga tomtindelningar inom planområdet så möjliggörs det för fastighetsregleringar mellan fastigheterna, om fastighetsägarna så önskar.

Doppingen 14

Fastigheten är sedan tidigare planlagd (SPL 392), med ändamålen bostäder och handel mot S:t Larsgatan samt för handel in mot Köpmansgränd.

Detaljplaneförslaget möjliggör ny bebyggelse inom fastigheten, som kan sammanbyggs med befintlig byggnad inom Doppingen 2.

För att möjliggöra genomförande av detaljplanen har fastigheten behov av att fastighetens rättighet för utfart inom Disponenten 2 utökas. Fastighetsägarna till Doppingen 14–16 och Disponenten 2 har 2024-08-16 tecknat en överenskommelse om dödning av officialservitut 0580–16/92.2, parterna är även överens om att ansöka om att bilda en gemensamhetsanläggning inom Köpmansgränd (del av Disponenten 2) där Doppingen 14, 15 och 16:s behov tillgodoses (se bild under rubrik *Ny gemensamhetsanläggning*, där tänkt utbredning för framtida gemensamhetsanläggningen redovisas).

Fastigheten får en utökad byggrätt för teknisk anläggning transformatorstation (E). Anläggningen ska upplåtas med ledningsrättighet.

Doppingen 15

Fastigheten är sedan tidigare planlagd (SPL 392) med ändamålen bostad samt handel. I förslag till detaljplan föreslås en påbyggnad i två våningar av befintligt skifferhus som ligger ut mot Drottninggatan.

En byggnad (lågdel) inom Doppingen 15 har rivningsförbud (r_2). För att möjliggöra tänkt påbyggnad av Doppingen 15s lågdel har översta bjälklaget undantagits i rivningsförbudet.

För att möjliggöra genomförande av detaljplanen har fastigheten behov av att rättigheten för utfart inom Köpmansgränd/Disponenten 2 kan utökas. Fastighetsägarna till Doppingen 14–16 och Disponenten 2 har 2024-08-16 tecknat en överenskommelse om dödning av officialservitut 0580–16/92.2, samt är överens om att ansöka om att bilda en gemensamhetsanläggning inom Köpmansgränd (del av Disponenten 2) där Doppingen 14, 15 och 16:s behov (se bild under rubrik *Ny gemensamhetsanläggning*, där tänkt utbredning för framtida gemensamhetsanläggningen redovisas).

Ett område om cirka 30 kvadratmeter av fastigheten planläggs som allmän plats, gata och kommer att överförs till kommunens gatufastighet Innerstaden 1:2 utan ersättning.

Doppingen 16

Fastigheten är sedan tidigare planlagd (SPL 392) med ändamålen bostad samt handel. I och med att detaljplanen upphäver befintliga tomtindelningsbestämmelser.

Hörnbyggnaden mot S:t Larsgatan/Nygatan (Tempohuset) inom Doppingen 16 får rivningsförbud (r_1), planbestämmelse som skyddar trapphusens värdebärande delar från förvanskning (q_2), att byggnadens exteriör ska hanteras varsamt vid förändringar (k_3) och eventuella tillägg ska anpassas till byggnadernas övergripande stil och karaktär (f_3).

För att möjliggöra genomförande av detaljplanen har fastigheten behov av att rättighet för utfart inom Disponenten 2 kan utökas. Fastighetsägarna till Doppingen 14–16 och Disponenten 2 har 2024-08-16 tecknat en överenskommelse om dödning av officialservitut 0580–16/92.2, samt är överens om att ansöka om att bilda en gemensamhetsanläggning inom Köpmansgränd (del av Disponenten 2) där Doppingen 14, 15 och 16:s behov tillgodoses (se bild under rubrik *Ny gemensamhetsanläggning*, där tänkt utbredning för framtida gemensamhetsanläggningen redovisas).

Innerstaden 1:2

Ett område om cirka 300 kvadratmeter, ingår i detaljplaneområdet för att släcka ut den äldre planen SPL 392. Området är sedan tidigare planlagd (SPL 392) med ändamålen GATA/TORG (allmän plats). Ett område om cirka 80 kvadratmeter föreslås planläggas med ändamål allmän plats GATA och ett område om ca 220 kvadratmeter inom Nygatan planläggs som TORG.

Ett område om cirka 30 kvadratmeter av Doppingen 15 planläggs som allmän plats GATA och kommer att överföras till fastigheten.

Fastighetsbildning

I och med att planförslaget upphäver befintliga tomtindelningar möjliggörs fastighetsreglering mellan fastigheterna inom planområdet. Detaljplanen möjliggör även tredimensionell fastighetsbildning inom kvartersmarken, exempelvis för lokalen inom Doppingen 2.

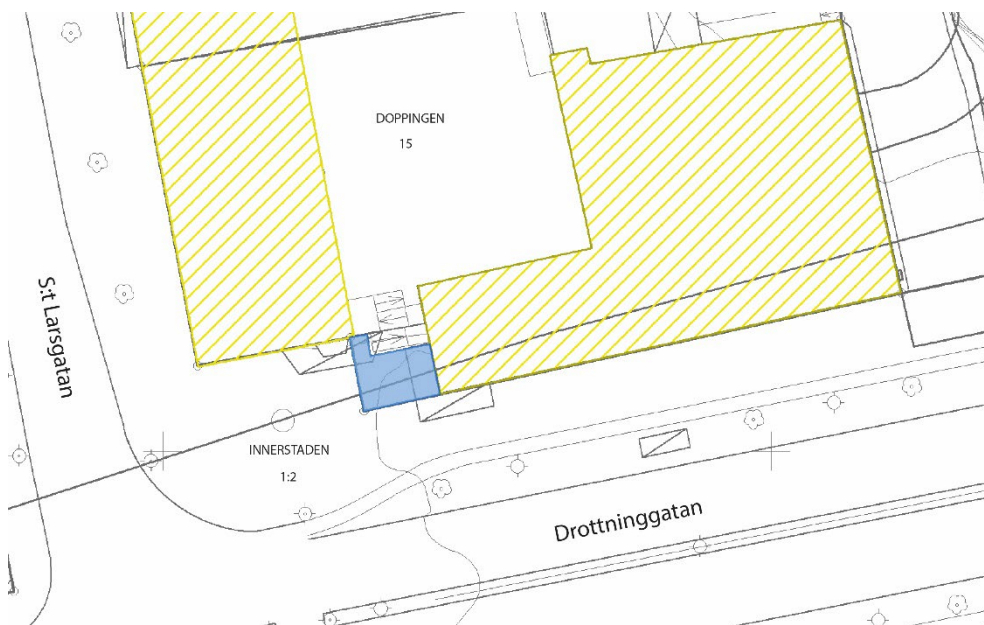


Bild. Området som är markerat med blått är den del av fastigheten Doppingen 15 som planläggs som allmän plats GATA och som ska fastighetsregleras till Innerstaden 1:2.

Bestämmelser om fastighetsindelning m.m.

Inom planområdet finns två äldre tomtindelningsbestämmelser. För Doppingen 2, 14 och 16 gäller *Tomtindelning kvarteret Doppingen inom Domkyrkoförsamlingen i Linköpings stad (akt 0580K-157:47)* upprättad 1952. För Doppingen 15 gäller *Tomtindelning av del av kvarteret Doppingen inom S:t Lars församling i Linköpings stad (akt 0580K-197/64)* upprättad 1964.

Då ny detaljplan vinner laga kraft upphävs automatiskt tomtindelningen inom planområdet. Bestämmelser om fastighetsindelning eller minsta fastighetsstorlek införs inte i och med ny detaljplan.

Gemensamhetsanläggningar, fastighetssamverkan

Inga befintliga gemensamhetsanläggningar berörs av detaljplanen.

2024-08-16 tecknades en överenskommelse mellan fastighetsägarna till Disponenten 2, Doppingen 14, 15 och 16 om att skapa en ny gemensamhetsanläggning i anslutning till planområdet (inom del av Disponenten 2), under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft. Se vidare under rubrik *Ny gemensamhetsanläggning* nedan.

Servitut

Doppingen 14, 15 och 16 berörs av officialservitut (0580K-46/92.2), vilket ger rätt att använda del av Köpmansgränd inom Disponenten 2 för utfart till Drottninggatan. För att möjliggöra genomförande av detaljplanen behöver Doppingen 14-16 få möjlighet att nyttja en större del av Disponenten 2, se vidare redovisat behov för svängradie redovisad i bild under avsnittet *Teknisk försörjning - Avfall*.

2024-08-16 har berörda fastighetsägare tecknat en överenskommelse om att officialservitutet ska dödas, i samband med detaljplanens genomförande och att servitutet istället ersätts av en gemensamhetsanläggning inom Köpmansgränd (del av Disponenten 2), se vidare rubrik *Ny gemensamhetsanläggning* nedan.



Bild. Rött område i karta visar befintligt servitut för utfart till Doppingen 14, 15 och 16 (0580K-46/92.2) inom Disponenten 2. Plangränsen är markerad med orange, fastigheter och fastighetsgränser i svart och befintlig bebyggelse i gult, med upphöjda gårdar/terrasser i grönt.

Doppingen 14 berörs av befintligt officialservitut (0580K-46/92.5), vilket möjliggör rätt att behålla, underhålla och förnya ledningar för vatten, dagvatten och spillvatten i en sträcka (rödmarkerad i kartan) inom Disponenten 2, ut till Nygatan. Servitutet belastar Disponenten 2 och gäller till förmån för Doppingen 14. Servitutet kommer vara kvar.

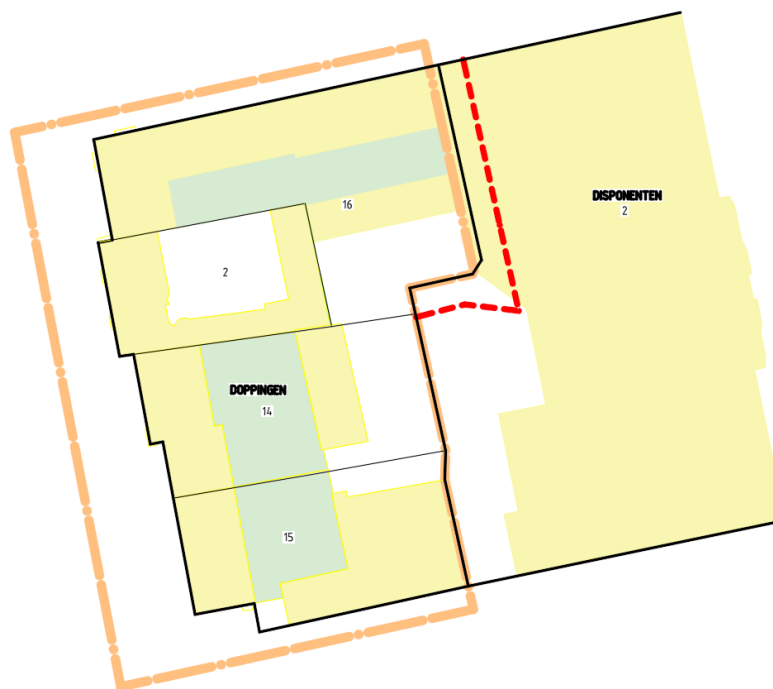


Bild. Röd linje i kartan visar befintligt servitut för att behålla, underhålla och förnya ledningar för vatten, dagvatten och spillvatten till Doppingen 14 (0580K-46/92.4). Plangränsen är markerad med orange, fastigheter och fastighetsgränser i svart och befintlig bebyggelse i gult, med upphöjda gårdar/terrasser i grönt.

Doppingen 15 berörs av befintligt officialservitut (0580K-46/92.4) från år 1995, vilket möjliggör rätt att använda befintlig underjordisk utfartsväg, jämte ramp, inom del av Disponenten 2 (rödmarkerat i kartan nedan) in till garage i källarplan under bebyggelsen inom Doppingen 15. Servitutet belastar Disponenten 2 och gäller till förmån för Doppingen 15. Servitutet kommer vara kvar.

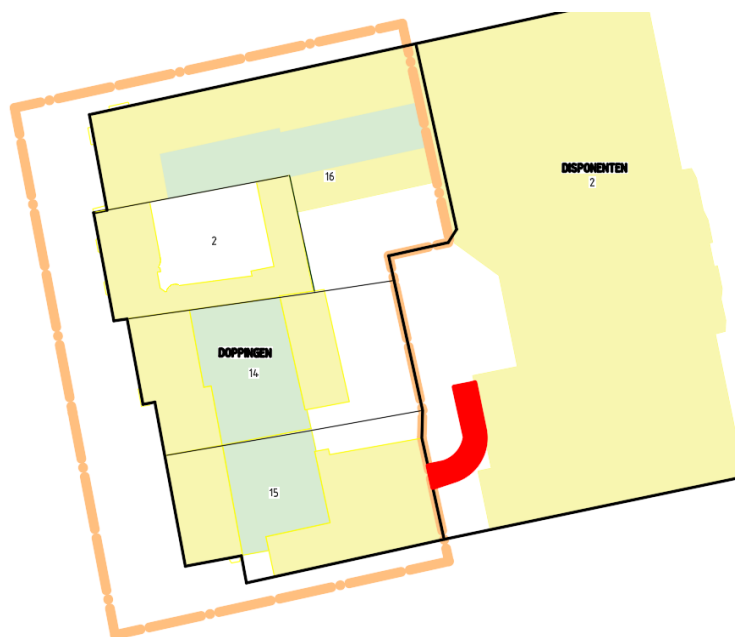


Bild. Rött område i karta visar befintligt officialservitut för underjordisk utfartsväg jämte ramp till Doppingen 15 (0580K-46/92.4).

Doppingen 15 berörs av ett inskrivet avtalsservitut (0580IM-02/11769.1), vilket möjliggör rätt till nedfartsramp under jord för från- och tillfart till garageanläggning på Doppingen 15. Doppingen 15 ansvarar för och bekostar alla drifts- och underhållsåtgärder såsom bland annat utbyte, reparation, skötsel m.m. av nedfartsrampen, dess anslutningar till fastigheten Doppingen 15s byggnad och tillfartsvägar till nedfarten ovan jord. Servitutet belastar Disponenten 2 och gäller till förmån för Doppingen 15. Avtalsservitutet är undertecknat år 2002 och inskrivet 2002-04-23, vilket är senare än när officialservitut (0580K-46/92.4) (som beskrivs ovan) bildades år 1995. Servitutet kommer vara kvar.

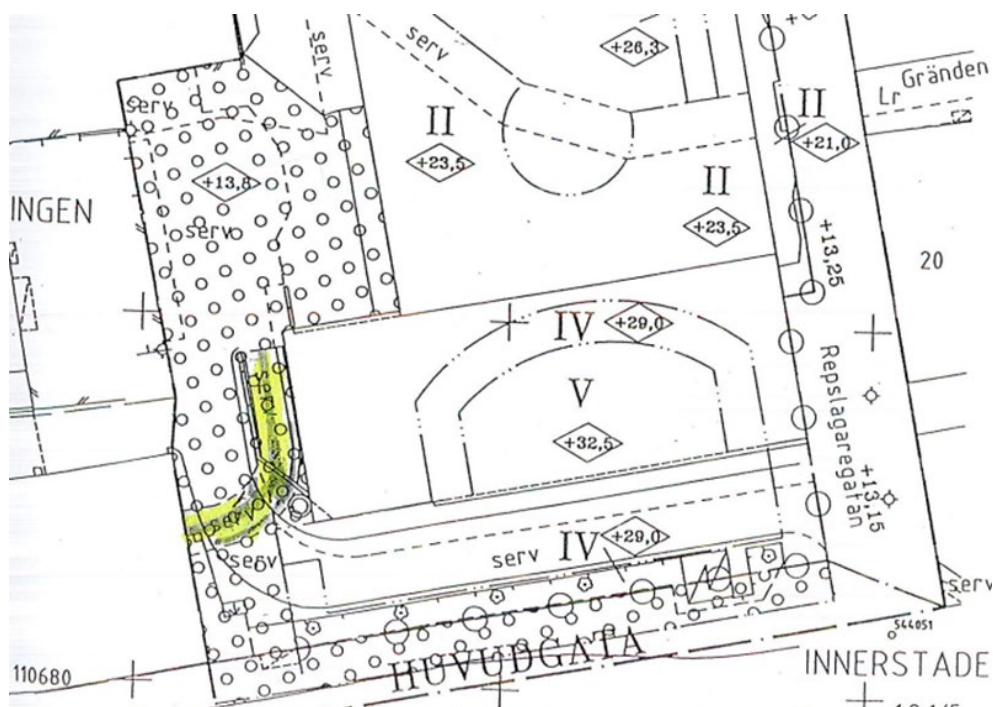


Bild. Karta där befintligt avtalsservitut för underjordisk från- och tillfart till garageanläggning på Doppingen 15 (0580IM-02/11 769 .14) är gulmarkerat.

Doppingen 16 berörs av befintligt avtalsservitut (0580IM-08/7099.1) tecknat år 2002, vilket möjliggör rätt att för all framtid uppföra, bibehålla, underhålla och nyttja förbindelseled ("gångpassage") genom del av Disponenten 2, inom byggnadens entréplan samt plan 1. Servitutet belastar Disponenten 2 och gäller till förmån för Doppingen 16. Servitutet kommer vara kvar.

Ny gemensamhetsanläggning

2024-08-16 tecknades en överenskommelse mellan fastighetsägarna till Disponenten 2, Doppingen 14, 15 och 16 om att lämna in en ansökan om bildande av ny gemensamhetsanläggning i anslutning till planområdet (inom del av Köpmansgränd/Disponenten 2) samt dödning av officialservitut 0580-46/92.2 (i samband med bildandet av gemensamhetsanläggningen) efter att detaljplanen fått laga kraft. Tecknad överenskommelsen avses ligga till grund för ansökan till lantmäteriet. Parterna är överens om att kostnaderna för att bilda gemensamhetsanläggningen ska bekostas av ägarna till Doppingen 14-16 och att gemensamhetsanläggningens andelstal (för utförande och drift) bestäms inom ramen för framtida lantmäteriförrättning. Parterna är överens om följande utbredning för gemensamhetsanläggningen inom Disponenten 2:



Bild. Rött område i karta visar den framtida gemensamhetsanläggningens utbredning inom Disponenten 2. Plangränsen är markerad med orange, fastigheter och fastighetsgränser i svart och befintlig bebyggelse i gult, med upphöjda gårdar/terrasser i grönt.

Om det framöver blir aktuellt att bilda en 3D-fastighet för lokal kommer det i samband med att den fastigheten avstyckas behöva bildas gemensamhetsanläggningar för funktioner som nyttjas av både fastigheten för lokal samt bostäderna. Funktioner som är aktuella att lösa gemensamt kan vara in-/utfart, ledningar i byggnaden, tak, väggar, entréer, teknikutrymmen etcetera.

Ledningsrätter samt övriga rättigheter

Inom planområdet finns inga ledningsrätter.

För att möjliggöra detaljplanens genomförande behöver nya transformatorstationer anläggas inom Doppingen 14 (E1). Rättigheten kommer att säkras med ledningsrätt. Ledningsrätt behövs även inom del av Disponenten 2, vilken ska tecknas mellan Tekniska verken och fastighetsägaren till Disponenten 2.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Framtagandet av detaljplanen bekostas av fastighetsägarna för Doppingen 2 och 14–16 i enlighet med tecknade ramavtal.

Kommunala investeringar och kostnader

Kommunen planerar inga åtgärder inom allmän plats, då det område som planläggs som allmän plats redan har samma ytbeläggning som omkringliggande trottoar. Eftersom inga anläggningsåtgärder planeras inom allmän plats så bedöms kommunens kostnader för drift och underhåll inte påverkas av detaljplaneläggningen.

Annan ersättning

Skyddsbestämmelser och rivningsförbud i detaljplanen kan innebära att sådan inskränkning i möjligheten att använda fastigheten på avsett sätt ("betydande skada") ger fastighetsägaren rätt till ersättning. För att ha rätt till ersättning för skyddsbestämmelser ska bestämmelsen avsevärt försvåra pågående användning. För att räknas som betydande skada ska inskränkningen överstiga en kvalifikationsgräns om 15 % av fastighetens värde för rivningsförbud, eller 5–10 % för skyddsbestämmelser. För vissa skador görs dock ett så kallat toleransavdrag, innan ersättningen beräknas.

Utgångspunkten i plan- och bygglagen är att en planskada får tålas då en plannytta tillfaller fastighetsägaren.

Detaljplanen medför att fastighetsägarna får fler möjliga användningar för sina fastigheter jämfört med idag och därmed även en ökad flexibilitet i användningen.

Fastigheten Doppingen 2 får en utökad byggrätt för komplementbyggnad på innergården samt bekräftar befintligt gårdshus, som idag till stor del ligger på prickmark (mark som inte får bebyggas), och som därmed görs planerlig. Fastigheterna Doppingen 14, 15 och 16 får utökad byggrätt och fler möjliga användningar för fastigheterna jämfört med idag. I detta fall bedöms därför detaljplanen medföra en plannytta för fastighetsägarna som gör att planskada får tålas.

Linköpings kommun har i november 2023 utfärdat ett föreläggande om att fastighetsägaren ska inkomma med eventuella ersättningsanspråk, i enlighet med 5 kap. 26 § plan- och bygglagen. Föreläggandet innehöll en upplysning om att rätten till ersättning annars kan gå förlorad. I enlighet med gällande lagstiftning innehöll föreläggandet en upplysning om förslaget innebörd. Tidsfristen för anmälan bestämdes till minst två månader. Den som inte anmälde sina anspråk inom tidsfristen förlorar sin rätt till ersättning eller inlösen. Rätten gäller dock även i detta fall för en sådan skada som inte rimligen kunde förutses inom den angivna tiden. Under tidsfristen inkom ingen fastighetsägare med begäran om ersättning. Något hinder att fortsätta planprocessen kan därmed inte anses föreligga.

Exploatörens investeringar

Exploatören bekostar de åtgärder som är förknippade med genomförandet av detaljplanen.

Ersättning för marköverföringar (fastighetsregleringar)

Ersättning för fastighetsreglering ska bestämmas mellan berörda fastighetsägare.

I de fall överenskommelse inte kan upplås kan lantmäterimyndigheten besluta om ersättning.

Förrättningskostnader åligger exploatören.

Fastighetsbildning m.m.

Detaljplanen möjliggör för fastighetsregleringar inom kvarteret, då de befintliga tomtindelningarna upphävs. Fastighetsägarna har kostnadsansvar för de fastighetsbildningsåtgärder som kan komma att genomföras i samband med genomförandet av detaljplanen. Fastighetsägaren till Doppingen 15 bekostar fastighetsregleringen för det markområde som planläggs som allmän plats GATA och i samband med detaljplanens genomförande ska föras över till kommunens fastighet Innerstaden 1:2.

Gemensamhetsanläggningar

Exploatören ansvarar för att ansöka om bildande av de gemensamhetsanläggningar som detaljplanens genomförande medför för anläggningar inom kvartersmark (både inom och utom planområdet). Kostnaden för eventuell lantmåteriförrättning som krävs för bildande av gemensamhetsanläggning regleras antingen i en överenskommelse mellan delägande fastigheter i den blivande gemensamhetsanläggningen, eller genom beslut av lantmåterimyndigheten. Se rubrik *Gemensamhetsanläggningar, fastighetssamverkan*.

Ledningsåtgärder

För att möjliggöra byggnationen enligt detaljplanen behöver en ny transformatorstation anläggas inom fastigheten Doppingen 14, det är exploatörens ansvar att teckna överenskommelse med Tekniska verken. Exploatören bekostar flytt av befintliga ledningar. Ansökan om ledningsrätt görs av ledningshavaren, Tekniska Verken AB, hos lantmåterimyndigheten.

Ytterligare andra omläggningar av ledningar som beror på exploateringen bekostas i övrigt av exploatören.

Anslutningsavgifter

Fastighetsägarna ska underrätta ledningsägarna då anslutning av de allmänna ledningarna blir aktuellt. Anläggnings- och anslutningsavgifter för vatten och avlopp, fjärrvärme, el etcetera vid exploatering ska regleras enligt gällande taxor.

Bygglov, anmälan och planavgift

Kommunen tar ut avgift för bygglov och bygganmälan enligt gällande taxa. Ingen planavgift tas ut då plankostnaden regleras via avtal (ramavtal).

Tekniska frågor

Allmän plats

Linköpings kommun är huvudman för allmän plats (gata och torg) inom planområdet.

Parkering

Parkeringar som byggs bort kan behöva ersättas. Parkering ska lösas inom den egna fastigheten eller genom parkeringsfriköp. Parkeringsantalet för tillkommande bebyggelse ska överensstämja med Linköpings kommuns parkeringsnorm.

Bilparkering kan till stor del lösas inom de egna fastigheterna, men behöver till del lösas genom parkeringsfriköp hos Dukaten. Behovet av parkeringsfriköp bedöms vara cirka 18 bilparkeringsplatser. Enligt det kommunala parkeringsbolaget Dukaten finns det god kapacitet för parkeringsfriköp inom innerstaden.

En överenskommelse om mobilitetsåtgärder ska tecknas mellan Linköpings kommun och fastighetsägarna till Doppingen 14–16 inför detaljplanens antagande gällande de utfästelser om mobilitetsåtgärder som exploatören har föreslagit under planprocessen för att uppnå reducerat bilparkeringstal i enlighet med gällande parkeringsnorm. Mobilitetsavtal för fastigheterna Doppingen 14–16 kommer att biläggas exploateringsavtalet och ligga till grund för den bedömning som görs vid bygglovsprövningen om antalet bilparkeringsplatser som krävs och ska redovisas med bygglovsansökan. Det är fastighetsägaren som ansvarar för de mobilitetstjänster som avgör parkeringstalen för den egna fastigheten. Om

mobilitetsavtal inte tecknas och därmed inte heller lämnas in vid bygglovsansökan kommer det övre bilparkeringstalet i intervallet att krävas i samband med bygglov.

Bygglogistik

Uppförande av de byggnader som detaljplanen möjliggör behöver logistikkämsigt samordnas med övriga byggprojekt inom centrala Linköping. Samordning behöver även ske med Östgötatrafiken gällande de båda busshållplatser som ligger i anslutning till kvarterets anslutning mot Drottninggatan. För att säkerställa kollektivtrafikens framkomlighet måste ett av hållplatslägena hållas öppet under byggtiden, medans ett kan omlokaliseras tillfälligt under byggskedet.

Köpmansgränd (del av fastigheten Disponenten 2 som angränsar till planområdet) kommer att påverkas under genomförandet av planförslaget, eftersom den byggrätt som detaljplanen möjliggör angränsar till Köpmansgränd och att det sannolikt kommer behöva placeras en byggkran inom Köpmansgränd för att kunna genomföra den byggnation som detaljplaneläggningen möjliggör. En befintlig byggnad inom Doppingen 14 (byggnaden inom den östra delen av fastigheten) samt del av gårdshuset inom Doppingen 16 behöver rivas för att möjliggöra tänkt byggnation. Efter genomförd rivning kommer nya byggnader uppföras inom fastigheterna Doppingen 14 och 16 i angränsning till Köpmansgränd (del av Disponenten 2). Vid byggnationen behöver även hänsyn tas till Tekniska verkens anläggande av ny transformatorstation. Även den byggrätt som detaljplanen skapar inom Doppingen 15 (påbyggnad av byggnaden som ligger längs med Drottninggatan) angränsar till Köpmansgränd, då byggnadens ena gavel vetter ut mot fastighetsgränsen till Disponenten 2.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Tekniska verken är huvudman för det allmänna dricksvatten-, spillvatten- och dagvattennätet både inom detaljplanen och i omgivande området. Ledningar från Doppingen 14 leds till anslutningspunkt på Nygatan, via ledningar under byggnaden på fastigheten Disponenten 2.

Tekniska verken svarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt.

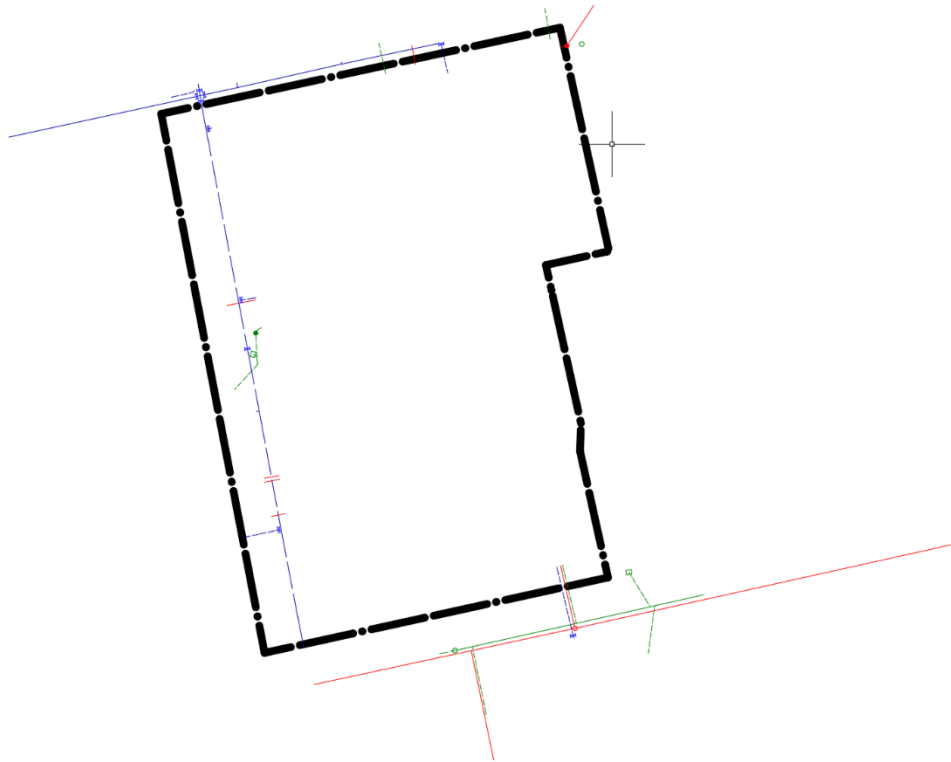


Bild. Huvudledningar för vatten i blått, huvudledning för spillvatten i rött och planområdesgräns i svart.

Dagvatten

Linköpings kommun är huvudman för allmän plats och ansvarar för omhändertagande av dagvatten från dessa ytor.

Tekniska verken i Linköping AB är huvudman för det allmänna dagvattenledningsnätet och ansvarar för drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt.

För att hantera dagvatten från kvartersmark inom planområdet föreslås dels befintliga och nya dagvattenledningar kopplas direkt till delvis förhöjda växtbäddar på bjällklagsgårdarna inom Doppingen 14 och 15. Vid en yta för Doppingen 14 på cirka 360 kvadratmeter och för Doppingen 15 på cirka 160 kvadratmeter ger det sammanlagt cirka 180 kubikmeter vattenhållande lättjord.

För det dagvatten inom kvartersmark som leds från Doppingen 14 och 16 till Köpmansgränd föreslås anläggas en bred skyfallsränna i den föreslagna gångbanan längs Doppingen 14 och 16. I rännan ger en porös krossfyllning rening och vid skyfall fördröjning (cirka 30 kubikmeter enligt dagvattenkonsultens beräkning). Rännan föreslås täckas av ett 0,9 meter brett grovt körbart stålgaller. Längs skyfallsrännan kan även planteringar göras. Intill soprummen täcks rännan av en tät plåt eller betongskiva för att underlätta sophantering. *Se avsnittet Dagvatten- och skyfallshantering för vidare information.*

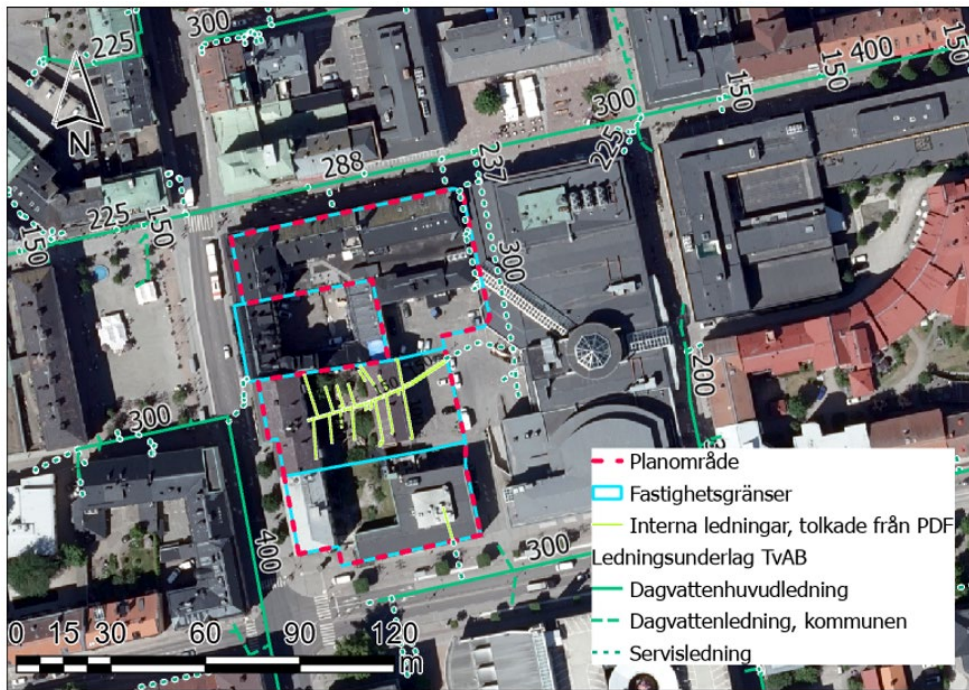


Bild. Bild hämtad från dagvattenutredningen som visar dagvattenledningar inom och i anslutning till planområdet. Observera att planområdet har utökats sedan utredningen togs fram.

Fjärrvärme

Tekniska verken är huvudman för det allmänna fjärrvärmenätet och svarar för drift fram till anvisad anslutningspunkt.

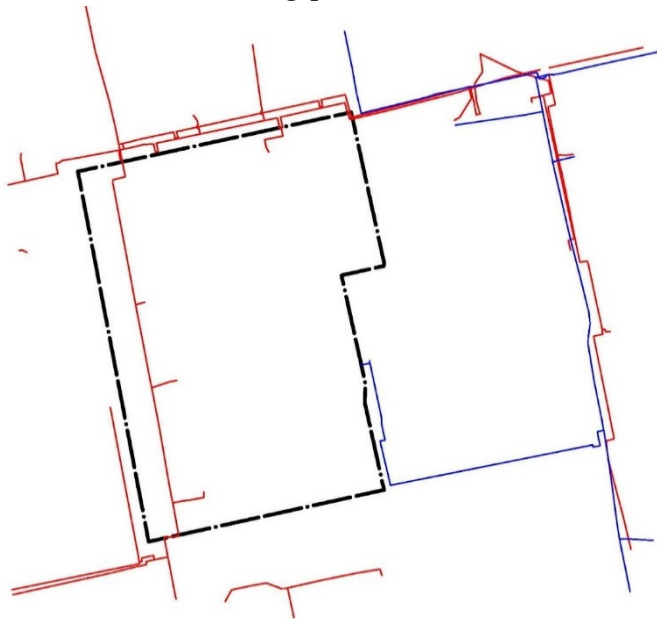


Bild. Befintliga fjärrvärmeledningar i rött och fjärrkyleledningar i blått i relation till planområdesgränsen i svart.

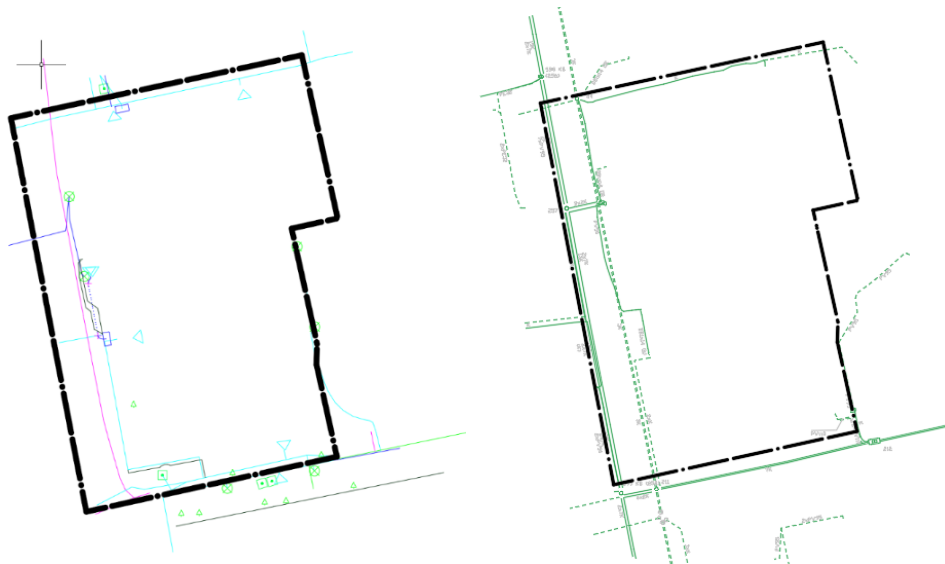
El, tele och opto

Tekniska verken är huvudman för elnätet och svarar för drift fram till anvisad anslutningspunkt. Befintliga byggnader inom fastigheterna Doppingen 2, 14, 15 och 16 är sedan tidigare anslutna till Tekniska verken i Linköping AB:s elnät. För att möjliggöra byggnation enligt planförslaget har Tekniska verken i Linköping AB behov av en ny transformatorstation inom planområdet. Transformatorstationen

kommer att anläggas inom Doppingen 14:s bottenvåning intill Köpmansgränd (Disponenten 2). Transformatorstationen behöver byggas i första delen av detaljplanens genomförande, för att säkerställa det ökade behovet av elförsörjning inom området. Ledningarna behöver passera över Disponenten 2 innan anslutning till ledningar i Drottninggatan.

Utsikt Bredband AB har idag fiber till Doppingen 15.

Telia Company har fiberledningar utbyggt inom del av planområdet, till byggnaderna på de fyra fastigheterna Doppingen 2, 14, 15 och 16. Det finns kapacitet att koppla på nya fiberanslutningar.



På bilden till vänster visas inmätt elschakt i mörkblått, elschakt med osäkert läge i turkos, inmätt optoschakt i magenta och osäker optoschakt i grönt. På bilden till höger visas inmätta dragningar av telekanalisation i heldragen grön linje och oinmätta dragningar av telekanalisation med streckad grön linje. Plangräns visas i svart.

Avfall

Kommunens riktlinjer angående avfallshantering ska följas.

Tekniska verken ansvarar för omhändertagande av sopor. Avfallshantering ska hanteras inom kvarteretsmark. I bebyggelseförslaget sker avfallshämtning via Köpmansgränd/Disponenten 2 för Doppingen 14, 15 och 16, samt från S:t Larsgatan för Doppingen 2.

Geoteknik

Tekniska verken i Linköping AB har på uppdrag av Linköpings kommun gjort en geoteknisk undersökning för det aktuella planområdet. Undersökningen är en vägledning för att indikera områdets bygghälsa. Innan byggskedet kommer det att krävas att en detaljerad geoteknisk undersökning genomförs för att avgöra lämpligt grundläggningssätt. Den detaljerade geotekniska undersökningen ansvarar fastighetsägaren för.

Tekniska utredningar

De tekniska utredningar som har utförts under detaljplanearbetet redovisas under kapitlet Övrigt, under rubriken *Utredningar för detaljplanen*.

Undersökning om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan

Vad innebär betydande miljöpåverkan?

Enligt plan- och bygglagen och miljöbalken ska det till en detaljplan som bedöms medföra en *betydande miljöpåverkan* på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra resurser genomföras en *strategisk miljöbedömning* genom att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). För varje detaljplan ska det därför göras en *undersökning* för att avgöra och ta ställning till om detaljplanen kan antas påverka så pass mycket att en strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram (enligt Plan- och bygglagen 4 kap 34 §).

Om detaljplanen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan räcker redovisningen av konsekvenser under rubrikerna *Detaljplanens innebörd* och *Miljö- och riskfaktorer*. Vad som avgör om en detaljplan har *betydande miljöpåverkan* eller inte styrs dels av lagstiftning (Miljöbedömningsförordningen SFS 2017:966 och Miljöbalken 6 kap, 1998:808) och är dels en avvägning av de sammantagna inverkanse faktorerna samt lokala förutsättningar.

Denna detaljplans *Undersökning* redovisas nedan under rubrik *Slutsats och ställningstagande* som tagits fram med hjälp av en miljöchecklista. Observera att bedömningarna är preliminära och kan behöva omvärderas om ny kunskap tillförs detaljplanen.

Beslut om betydande miljöpåverkan tas i Samhällsbyggnadsnämnden samtidigt som beslut om detaljplanens granskning.

Orientering

Planens syfte är att möjliggöra förtätning inom delar av Doppingen 14, 15 och 16, för kontor- bostads- och centrumbebyggelse, med undantag av vårdcentral, som kompletterar stadskärnan på ett väl avvägt sätt. Dels med en påbyggnad i två våningar samt teknikutrymme av den östra byggnaden på Doppingen 15 och dels med en kompletterande huskropp i 6–7 våningar samt teknikutrymme inom den östra delen Doppingen 14 och 16 längs Köpmansgränd. Detta medför att delar av taket på Doppingen 15 östra byggnaden, hela gårdshuset på Doppingen 14 och delar av gårdshuset på Doppingen 16 kommer att rivas.

Syftet är även att upphäva de tomtindelningsbestämmelser som finns inom fastigheterna, dels för att möjliggöra fastighetsreglering för att tillkommande byggnader ska kunna byggas dikt an befintliga, samt för att möjliggöra för 3D-fastighetsbildning.

Syftet är även att säkerställa att befintlig bebyggelse med högt bevarandevärde är planenlig. Samt att säkerställa befintliga kulturmiljövärden genom skydds- och bevarandebestämmelser.

För tillkommande bebyggelse reglerar den nya detaljplanen användningen inom planområdet till kontor (K), bostäder (B), centrum, med undantag av vårdcentral (C_i) och transformatorstation (E_i), med syfte att möjliggöra för en flexibel byggnad vars innehåll kan ge ett levande kvarter och därmed en upplevd trygghet, under dygnets alla timmar.

För befintlig bebyggelse reglerar den nya detaljplanen användningen inom planområdet till bostäder (B) och centrum (C), med syfte att även fortsättningsvis möjliggöra för befintlig användning och samtidigt bidra med viss flexibilitet.

Med hänsyn till planområdets läge i staden och med syfte att skapa en god gestaltning i relation till omgivande bebyggelse och gaturum regleras bland annat bebyggelsens volym och utformning. I syfte att skapa ett rikt utbud av lokaler och verksamheter utmed allmänna gator regleras markanvändningen till centrumändamål mot allmän plats specifikt i markplanet.

Planområdet är beläget i Linköpings Innerstad och omfattar cirka 7000 kvadratmeter, bestående av Doppingen 2, 14, 15 och 16 samt en mindre del av den kommunägda fastigheten Innerstaden 1:2. Planen avgränsas av de kommunala gatorna Drottninggatan i söder, S:t Larsgatan i väster, Nygatan i norr och kvarteret Disponenten 2 med Köpmansgränd i öster.

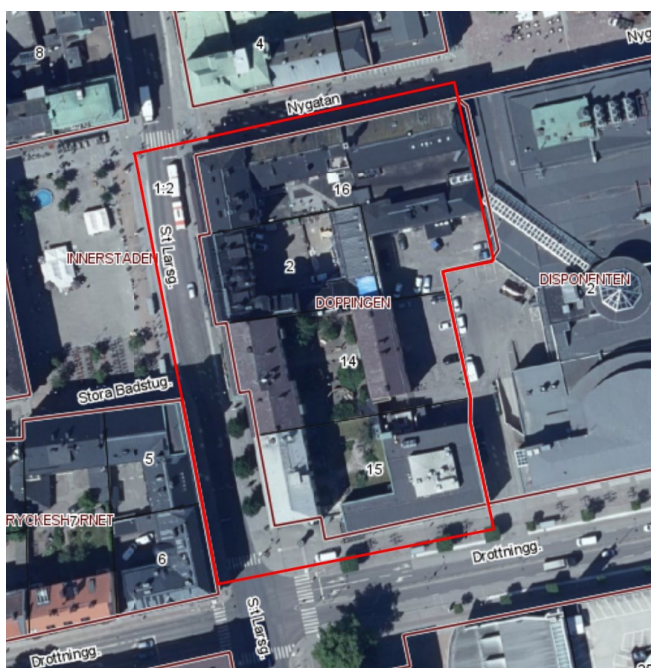


Bild. Avgränsning av planområdet.



Bild. Illustration över tänkbar utformning av planområdet samt befintlig bebyggelse inom kvarteret Doppingen (Kod och Veronika Borg).

Slutsats och ställningstagande

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i Miljöbedömningsförordningen SFS 2017:966 och Miljöbalken 6 kap). Motivet till ställningstagandet grundas på ovanstående beskrivning, den analys som redovisas i miljöchecklistan samt aktuellt underlagsmaterial, se rubrik Referenser.

Någon miljökonsekvensbeskrivning, enligt Plan- och bygglagen 4 kap 34 § behöver därför inte upprättas för "Detaljplan i Innerstaden för Doppingen 15 m.fl. (Köpmansgränd).".

Dock ska en begränsad beskrivning och bedömning av planens inverkan på miljön göras för följande aspekter:

- Kulturmiljö, riksintresse och byggnadsvärde.
- Luftmiljö, påverkan från trafik på angränsande gator.
- Buller, påverkan från trafik på angränsande gator.
- Skyfall, påverkan till följd av tillkommande bebyggelse och påford klimatfaktor.

Dessa aspekter beskrivs under rubrikerna *Detaljplanens innebörd* och *Miljö- och riskfaktorer*.

Miljöchecklista

Miljöchecklistan nedan utgör grunden i undersökningen om genomförandet av detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Miljöchecklistan är ett underlag för en samlad bedömning av den effekt som detaljplanens genomförande bedöms medföra på miljön. Med miljöeffekter (enligt Miljöbalken 6 kap 2 §) menas exempelvis effekter på befolkning och dess hälsa, skyddade växter och djurarter, biologisk mångfald, mark, vatten, landskap, klimat, bebyggelse, kulturmiljö, hushållning med mark och vatten samt hushållning med råvaror och energi. Bedömningen ska också visa om lokaliseringen är lämplig med hänsyn till faktorer i omgivningen. Observera att bedömningarna är preliminära och kan behöva omvärderas om ny kunskap tillförs detaljplanen.

Skyddade områden

Beskrivning av värden och risk för påverkan

Gränsen för riksintresset Linköping [E32] går genom kvarter Doppingen. Detta innebär att gatuhuset längs S:t Larsgatan och Nygatan omfattas av riksintresset, medan den östra byggnaden på Doppingen 15 och kvarterets insida ligger utanför. Påverkan på riksintresset kan dock ske även genom åtgärder som genomförs utanför avgränsningen och hela planområdet bedöms därmed berört av riksintresset. Inom aktuellt område gäller riksintresset för befintliga gatusträckningar, kvartersindelningar och kvarterslinjer, vilka i huvudsak bör bibehållas. Byggnader av kulturhistoriskt eller miljömässigt värde får inte heller förvanskas.

Inom planområdet finns det särskilt kulturhistoriskt värdefulla byggnader, dessa är Gatuhuset inom Doppingen 2, och den västra byggnaden inom Doppingen 16, med adress S:t Larsgatan 29 och Nygatan 28. Hela kvarter Doppingen ingår i Linköpings stadskärna och framtagna antikvarisk utredning från 2017 pekar ut hela bebyggelseområdet som särskilt värdefullt.

Bedömning skyddade områden

Planförslaget medför ingen påverkan på befintliga gatusträckningar, kvartersindelningar eller kvarterslinjer. Detta eftersom befintlig bebyggelse inom riksintresset längs S:t Larsgatan och Nygatan bevaras och förtätning möjliggörs inuti kvarter Doppingen inom de delar som inte är direkt berörda av riksintresset. Vid utformningen av bebyggelseförslaget som legat till grund för detaljplanen har hänsyn tagits till de värden som finns inom riksintresset, vad det gäller byggnadens proportioner. De högsta byggnadsdelarna har placerats inuti kvarteret för att minimera synligheten från de omgivande torg- och gaturummen i väster och norr inom riksintresset. Volymstudier har tagits fram som visar den planerade bebyggelsen från olika riktningar.

Vad det gäller särskilt kulturhistoriskt värdefulla byggnader är föreslagen utformning framarbetad med hänsyn till framtagna antikvariska utredningar och bedömningar. Delar av befintlig bebyggelse har försetts med skydds- respektive bevarandebestämmelser samt utformningsbestämmelser och får därmed ett utökat skydd mot dagsläget.

Den största risken för påverkan bedöms vara på byggnaderna inom Doppingen 2, då dessa har äldre grundläggning som står på flytbenägen jordmån. Åtgärder har/ska vidtas för att minimera dessa risker. Det har bland annat gjorts en grundvattenmätning inom kvarteret för att säkerställa att grundläggning av nya byggnader inte sker under befintlig grundvattennivå för att minska risken för påverkan.

Miljökvalitetsnormer

Beskrivning av status och risk för påverkan

Buller

Framtagen bullerutredning, vilken baseras på framtagen trafikberäkning, visar att det finns goda förutsättningar att klara riktvärdena för bostadsfasad enligt SFS 2015:216. Om bostäder ordnas mot Drottninggatan krävs dock genomgående planlösning eller att lägenheterna är maximalt 35 kvadratmeter stora. Även riktvärdena för uteplats klaras i enlighet med SFS 2015:216 om bostäderna förses med gemensam uteplats t.ex. på takterrass eller befintlig innergård.

Det finns inga nationella eller lokala riktvärden för trafikbullernivåer för lokaler utomhus. Boverkets byggregler och Folkhälsomyndigheten anger dock riktvärden för högsta ljudnivåer inomhus med avseende på trafikbuller. Med lämpliga val av ytterväggskonstruktion, fönster och uteluftdon kan riktvärden enligt Boverkets byggregler och Folkhälsomyndigheten klaras inomhus för både bostäder och lokaler. Det finns därmed möjligheter att klara god ljudmiljö inomhus.

Inom området kan det även förekomma buller i form av lågfrekvent buller från fläktar och varuleveranser som sker inne i Köpmansgränd. Det finns inga riktvärden för lågfrekvent buller utomhus. Inomhus bör byggnadstekniska åtgärder genomföras så att de allmänna råden från Folkhälsomyndigheten uppnås, och därmed bedöms inget problem förekomma inom området.

Luft

Framtagen luftutredning, vilken baseras på framtagen trafikberäkning för prognosår 2040, visar att halter av både PM₁₀ och NO₂ ligger under såväl miljökvalitetsnormer som miljökvalitetsmål. Marginalen till miljökvalitetsmålen varierar dock, och det är alltid av intresse att eftersträva så låga föroreningshalter som möjligt för att minimera skadlig hälsopåverkan hos de som vistas i området. Skulle del av Drottninggatan omvandlas till bussgata förväntas halterna vara ytterligare lägre. Jämfört med nollalternativet är halterna av PM₁₀ och NO₂ i

utbyggnadsalternativet något högre, men fortsatt under såväl miljö kvalitetsnormer som miljö kvalitetsmålet. Detta kan förklaras av att påbyggnaden av huset längs Drottninggatan skapar ett trängre gaturum, vilket försämrar möjligheten till utvädring.

Dagvatten, ytvatten och grundvatten

Området är idag redan hårdgjort. Föreslagen dagvattenhantering visar att det finns rimliga dagvattenåtgärder som både fördröjer och renar dagvatten från planområdet. Det är möjligt att fördröja de första 10 millimetrarna nederbörd för stora delar av planområdet. Detta klaras dock inte för hela planområdet, eftersom det finns begränsade möjligheter att fördröja dagvatten inom vissa delar av planområdet för befintlig bebyggelse.

Föreslagen dagvattenhantering medför även att föroreningsbelastningen från planområdet minskar, dock överskrids Linköpings kommuns riktvärden för dagvatten med avseende på fosfor och kadmium. Utgående halter bidrar inte till att uppnå god ekologisk och kemisk ytvattenstatus i recipienten Stångån. Men om föreslagna åtgärder kopplade till den planerade exploateringen genomförs minskar utgående föroreningsbelastning, vilket kan bidra till en förbättrad status i Stångån. Även om kommunens vägledning med riktvärden inte uppnås fullt ut vad gäller fosfor och kadmium är bedömningen att miljö kvalitetsnormen för Stångån inte riskerar att överskridas.

Området är anslutet till det kommunala vatten-, avlopps- och dagvattennätet.

Bedömning – påverkan på miljö kvalitetsnormer

Detaljplanen bedöms inte riskera att någon miljö kvalitetsnorm överskrids.

Känsliga områden

Beskrivning av värden som är extra känsliga för mer intensiv mark- och vattenanvändning

Som det nämns under rubriken *Skyddade områden* ovan, ligger planområdet inom Linköpings innerstad och omfattas både av riksintresse för kulturmiljö och särskilt kulturhistoriskt värdefulla byggnader och bebyggelseområde. Området bedöms därmed även som känsligt sett till stadsbilden.

Bedömning av risk för påverkan på känsliga områden

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande konsekvenser på känsliga områden. Som det nämns under rubriken *Skyddade områden* ovan, finns det flera antikvariska utredningar och bedömningar framtagna för planområdet. Ett grundligt gestaltningsarbete har gjorts i samband med framtagande av planhandlingarna för att säkerställa att föreslagen bebyggelse är gestaltningsmässigt anpassad till sin omgivning, samt utformad med hänsyn till framtagna utredningar.

Risk för allvarliga olyckor

Beskrivning av risker och eventuell påverkan

Inom Disponenten 2 (Köpmansgränd) i direkt anslutning till planområdet finns det en lågpunkt. Denna utgör en översvämningsrisk för befintliga byggnader och garage inom Köpmansgränd i samband med skyfall.

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram, vilken visar att den planerade byggnationen inte riskerar att översvämmas av ett 100-årsregn. Planerad byggnation riskerar heller inte att försämras för befintlig bebyggelse samt att utredningen ger förslag på hur översvämningsrisken kan minska ytterligare. Detta

bedöms därmed inte medföra någon negativ påverkan på människors hälsa eller miljön.

Detaljplanen kommer sannolikt att påverka trafikflödet längs Drottninggatan under byggtiden, vilket skulle kunna medföra en viss risk för olyckor under byggskedet.

Bedömning av risk för allvarliga olyckor

Detaljplanen bedöms inte medföra någon risk för allvarliga olyckor. Människor som vistas inom planområdet bedöms inte utsättas för allvarliga olyckor så att deras hälsa och säkerhet äventyras. Det bedöms heller inte kunna ske några allvarliga olyckor inom planområdet som kan påverka miljön negativt.

Gränsöverskridande miljöeffekter

Beskrivning av risk för gränsöverskridande miljöeffekter

Detaljplanen möjliggör endast för förtätning av kontor, bostäder och centrumverksamhet, med undantag av vårdcentral.

Bedömning av risk för betydande miljöeffekter i andra länder

Detaljplanen riskerar inte att ge upphov till gränsöverskridande miljöeffekter, som kan ha påverkan utanför Sveriges gränser.

Betydelse för andra planers miljöpåverkan

Beskrivning av betydelse för andra planers miljöpåverkan

Det föreligger ingen risk för påverkan på andra detaljplaners miljöpåverkan. Liksom idag kan det även fortsättningsvis bli höga dagvattenflöden vid skyfall, med risk för stående vatten inom Köpmansgränd. Trafiken kan även komma att öka något till fastigheterna på grund av utökad byggrätt, men detta bedöms inte ske i någon större utsträckning. Den största risken bedöms vara påverkan under byggtiden.

Bedömning av betydelse för andra planers miljöpåverkan

Detaljplanen bedöms inte påverka andra planers miljöpåverkan.

Miljöeffekternas omfattning

Beskrivning av miljöeffekternas sannolika omfattning

Detaljplanen bedöms inte medföra några större negativa miljöeffekter. Några befintliga byggnader rivs för att bygga nya. Förslaget kan även anses medföra positiva miljöeffekter sett till hushållning med mark genom förtätning av redan ianspråktagen mark, samt ett ökat skydd för kulturmiljön.

Bedömning av miljöeffekternas sannolika omfattning

Detaljplanens negativa påverkan på miljöeffekterna bedöms vara liten.

Möjlighet att avhjälpa miljöeffekter

Beskrivning av i vilken utsträckning det är möjligt att avhjälpa sannolika miljöeffekter

Tillkommande bilparkering avses lösas inom planområdet och genom friköp. Luftmiljön inom planområdet bedöms därför endast påverkas i mindre utsträckning. Luftutredning har tagits fram som visar på godkända värden.

Eftersom planområdet är hårdgjort idag, med dålig infiltrationsförmåga och rening av dagvatten, medför detaljplanen möjlighet till förbättrad rening och därmed mindre utsläpp till recipienten. Detta görs bland annat genom att höjden på bjälklagsgårdarna möjliggör växtbäddar.

Den påverkan som ny bebyggelse, inom området, bedöms få på befintliga kulturmiljövärden bedöms kunna avhjälpas genom utformning och val av placering. Påverkan på kulturhistoriskt värdefull bebyggelse mot Drottninggatan bedöms kunna avhjälpas genom skydd- och varsamhetsbestämmelser.

Bedömning av i vilken utsträckning det är möjligt att avhjälpas sannolika miljöeffekter

Detaljplanens bedöms kunna möjliggöra för en måttlig förbättring av miljöeffekterna för vatten.

Möjlighet att avhjälpas miljöeffekterna för luft bedöms måttlig.

Möjligheten att avhjälpas påverkan på kulturmiljön bedöms vara stor.

Betydelse för hållbar utveckling

Beskrivning av hur detaljplanen kan bidra eller motverka till hållbar utveckling

Detaljplanen bedöms bidra till hållbar utveckling av Linköpings innerstad eftersom den möjliggör för förtätning av kontor, bostäder och centrumverksamhet, med undantag av vårdcentral i ett mycket centralt läge, som idag består av en hårdgjord yta. Gestaltningen har anpassats till innerstadens karaktär och skala samtidigt som den tillför ett nytt uttryck i stadsmiljön. Friyta för tillkommande bebyggelse avses lösas på tak, vilket möjliggör för ett tillägg av grönska i innerstaden, samtidigt som marken utnyttjas så resurseffektivt som möjligt. En byggnad, upphöjt parkeringsdäck och en del av en byggnad kommer rivas, men det ger möjlighet att använda marken mer effektivt.

Detaljplanen kan till viss del motverka hållbar utveckling om fastighetsägarna avstår från att genomföra föreslagna dagvattenåtgärder inom planområdet som tagits fram i enlighet med Linköpings kommuns riktlinjer för dagvattenhantering.

Detaljplanen upptar en begränsad yta som främst utgörs av kvartersmark. Idag har allmänheten endast tillgång till kvartersmarken Köpmansgränd, men platsen saknar målpunkter för allmänheten. Befintliga gårdar är endast tillgängliga för boende och övriga hyresgäster inom respektive byggnad. Gårdarna avses även fortsättningsvis vara stängda för allmänheten. Delar av Köpmansgränd avses däremot rustas upp och få en något ökad tillgänglighet. Totalt sett kan detaljplanen därför anses öka allmänhetens tillgång till området något, även om den även fortsättningsvis kommer att vara begränsad.

Detaljplanen bedöms medverka till god hushållning av markresurser, då den möjliggör för förtätning av redan ianspråktagen hårdgjord mark i ett mycket centralt läge med utbyggd service.

Bedömning av i vilken utsträckning detaljplanen kan motverka hållbar utveckling

Risken bedöms vara liten.

Planen som förutsättning för vissa typer av etableringar, verksamheter eller åtgärder

Möjliggör detaljplanen för någon verksamhet som räknas upp i bilaga till Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966)?

Detaljplanen möjliggör inte för någon verksamhet som omfattas av Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966).

Bedömning av påverkan på omfattningens och verksamhetstypens påverkan

Detaljplanen berör inga verksamheter som omfattas av Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966), påverkan bedöms därför vara liten.

Övrigt

Referenser

Utredningar för detaljplanen

Bullerberäkning för kvarter Doppingen 14, 15 och 16 i, Trafikbullerutredning, Akustikkonsulten daterad 2022-06-02.

Kvarteret Doppingen 14, 15 och 16, Trafikbullerutredning, Akustikkonsulten daterad 2023-11-27.

Luftkvalitetsutredning Doppingen 15 m.fl., SLB analys, 2023.

Doppingen, Linköping, Dagsljustillgång + belystzon, ACC glas och fasadkonsult daterad 2022-06-07.

Dagsljusberäkning, ACC glas och fasadkonsult, 2024-02-05.

Trafiksimulering Doppingen, Linköpings kommuns trafikavdelning, daterad 2022, uppdaterad 2023.

Dagvatten- och skyfallsutredning för Doppingen 14, 15 och 16, Ramboll daterad 2022-05-24, uppdaterad 2024.

Brandtekniskt utlåtande, Brandprojektering daterad 2022-06-22.

Utlåtande angående översiktlig miljöundersökning på del av kvarteret Doppingen, Prezero Recycling AB daterad 2022.

Geoteknisk undersökning, Tekniska verken, daterad 2022-06-01.

Avfalls PM kvarter Doppingen 14–16, Aurum Fastighetsutveckling daterad 2022-08-03. Dimensionering uppdaterad 2024.

Parkeringsberäkning, Aurum Fastighetsutveckling, 2024.

Kulturmiljö:

- Doppingen, Antikvarisk förundersökning, WSP Sverige AB Kulturmiljögruppen, 2017-03-17.
- Antikvarisk förundersökning, Stallbyggnaden i kvarter. Doppingen 2 Linköping, Fredriksson arkitektkontor AB, 2016-11-03.
- Bestämmelser som säkerställer kulturvärden inom fastigheten Doppingen 16, förslag från Linköpings kommuns Stadsantikvarie, 2022-11-04.
- Antikvarisk rivningsdokumentation Doppingen 14, Gårdshus Drottninggatan 21, Östergötlands museum, rapport 2022:227 (slutversion).
- Antikvarisk rivningsdokumentation Doppingen 16, Gårdshus, Östergötlands museum, rapport 2022:233 (granskningsversion).

Kommunala handlingar och riktlinjer

Översiktsplan för staden Linköping (antagen 2010)

Utvecklingsplan för Linköpings innerstad (2016)

Arkitekturprogram för Linköpings innerstad (2017)

Trafikplan för Linköpings innerstad (2022)

Avsiktsförklaring för Linköpings stadskärna (2022)

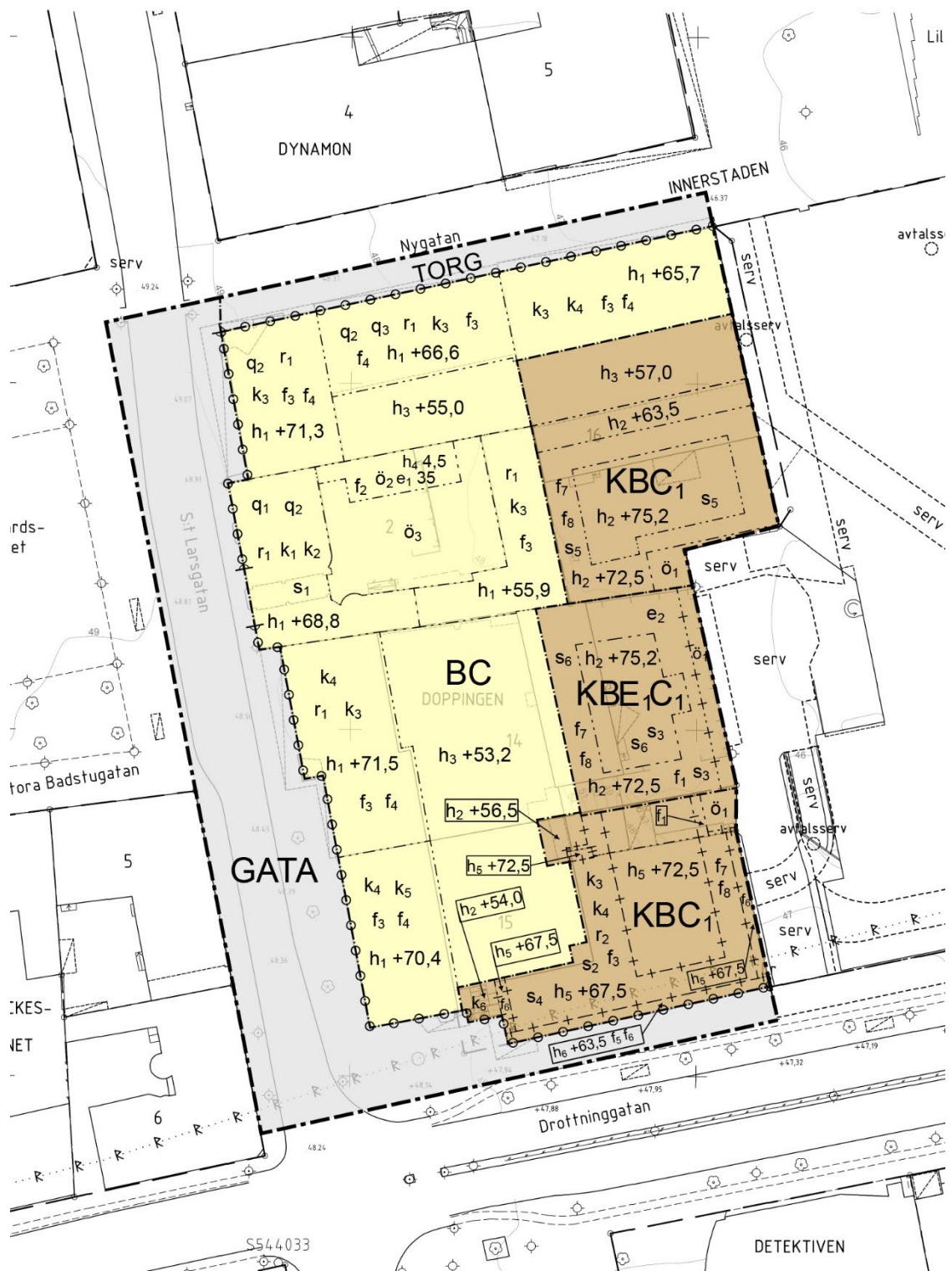
Riktlinjer för parkering (2024).

Medverkande tjänstemän

Sara Bergström, planarkitekt: Projektledare för planprocessen,
Stadsplaneringsavdelningen, inför samråd
Elin Hoas, planarkitekt: Projektledare för planprocessen,
Stadsplaneringsavdelningen, från och med samråd
Anna Tunemar, mark- och exploateringsingenjör, Stadsplaneringsavdelningen
Erik Adolfsson, Stadsarkitekt, Stadsplaneringsavdelningen
Alexandru Babos, Stadsantikvarie, Stadsplaneringsavdelningen
Anna-Stina Påledal, Miljöplanerare, Klimatenheten
Sara Johansson, Miljösamordnare, Klimatenheten
Liselott Blombäck, bygglovshandläggare, Byggavdelningen
Mikael Strindemo, trafikplanerare, Stadsmiljöavdelningen
André Alfonsson, trafikplanerare, Stadsmiljöavdelningen
Matilda Westling, landskapsarkitekt, Stadsmiljöavdelningen
Marie Fredin, projektledare utbyggnad allmän plats, Miljö- och
samhällsbyggnadsförvaltningen/Investeringsprojekt
Tina Bosnjak-Erixon, översiktsplanerare, Stadsplaneringsavdelningen

Planhandlingarna har granskats av Ida Hellman, planarkitekt,
Stadsplaneringsavdelningen.

Plankarta



Observera att detta är ett urklipp från originalplankartan. Den formella plankartan är i formatet A1 och i skala 1:500.

Planbestämmelser

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.

Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom all kvartersmark eller all allmän plats eller allt vattenområde på plankartan.

GRÄNSLINJER

- Planområdesgräns
- · - · - · Användningsgräns
- · - · - · Egenskapsgräns
- + - Sekundär egenskapsgräns
- + · - + · - Sammanfallande egenskapsgränser

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

GATA Gata

TORG Torg

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

K Kontor

B Bostäder

C Centrum

C₁ Centrum, med undantag av vårdcentral

E₁ Transformatorstation

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Stängsel, utfart och annan utgång

⊐ ⊙ ⊔ Utfartsförbud

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Utnyttjandegrad

e₁ 0,0 Största byggnadsarea är angivet värde i m².

e₂ Största byggnadsarea för transformatorstation är 50 m².
Avgränsas av sekundär egenskapsgräns.

Höjd på byggnadsverk

h₁ +0,0 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.

h₂ +0,0 Högsta totalhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.

h₃ +0,0 Högsta nockhöjd på gårdsbjälklagets ovasida är angivet värde i meter över angivet nollplan. Därutöver får marktäckningsmaterial, ventilation, teknikutrymmen, upphöjda växtbäddar, trappor, trappräcken, loftgångar, balkonger och räcken m.m. finnas, om inget annat anges.

h₄ 0,0 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

h₅ +0,0 Högsta totalhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.
Avgränsas av sekundär egenskapsgräns.

h₆ +0,0 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.
Avgränsas av sekundär egenskapsgräns.

Begränsning av markens utnyttjande

Ö₁ Marken får endast förses med anläggningar, utkragande balkonger och skärmtak ovan mark samt byggnadsverk under mark.

Ö₂ Marken får endast förses med komplementbyggnad, skärmtak och andra anläggningar än byggnader.

Ö₃ Marken får inte förses med byggnad.

Utformning

f₁ Balkong och skärmtak mot Köpmansgränd får inte anordnas lägre än 4,0 meter över kvartersmark.

f₂ Komplementbyggnader och byggnadsverk ska anpassas till rådande stil och karaktär inom fastigheten och komplementbyggnader ska utföras fristående.

f₃ Vid ändring av fasad ska tillägg anpassas till husets övergripande stil och karaktär.

f₄ Befintliga skärmtak får kräga ut från fasad över allmän plats.

f₅ Skyddsräcke ska utföras genomskiktigt och ska placeras indraget från fasadliv mot gata.
Avgränsas av sekundär egenskapsgräns.

f₆ Mellan ursprunglig byggnad och påbyggnad ska ett indrag om minst 0,4 meter i djupled och minst 0,5 meter i höjled göras.
Avgränsas av sekundär egenskapsgräns.

f₇ Balkong får skjuta ut maximalt 1,4 meter från fasad.

f₈ Utskjutande balkonger och burspråk får tillsammans maximalt uppta 45 % av fasadlängden per våningsplan.

Skyddsräcke till takterrass ska utföras genomskiktigt och ska placeras indraget från fasadliv mot gata. Undantag får göras för räcke som gestaltats som en del av fasaden, om inget annat anges.

Balkong får inte glasas in.

Byggnaders användning

S₁ Centrum endast i bottenvåning.

S₂ För bostäder mot Drottninggatan >35 m² ska minst 1/2 av bostadsrummen i varje lägenhet ha minst ett öppningsbart fönster mot ljuddämpad sida.

S₃ Byggnadens delar under +52,0 meter ovan angivet nollplan får inte inredas som bostadslägenhet.

S₄ Byggnadens delar under +54,0 meter ovan angivet nollplan får inte inredas som bostadslägenhet.

S₅ Byggnadens delar under +55,0 meter ovan angivet nollplan får inte inredas som bostadslägenhet.

S₆ Transformatorstation endast i bottenplan.

Centrumändamål ska finnas i bottenvåning mot allmän plats.

Rivningsförbud

r₁ Byggnad får inte rivas.

r₂ Byggnad får inte rivas, med undantag för översta bjälklaget.

Varsamhet

K₁ Byggnadens fönstersättning med betonat mittparti och olika fönstertyper ska bibehållas.

K₂ Radiatorer i trapphusen bibehålls till sin karaktär.

K₃ Byggnadens exteriöra och arkitektoniska stil i fråga om utformning, proportioner, material och färgsättning ska bibehållas.

K₄ Trapphusens interiöra värdeberärande delar ska bibehållas.

K₅ Byggnadens exteriöra och arkitektoniska stil i fråga om utformning, proportioner och material ska bibehållas.

K₆ Trappans material i form av skiffer ska bibehållas.

Skydd av kulturvärden

Q₁ Byggnadens placering och volym i förhållande till gata och till intilliggande byggnader ska bevaras. Byggnadens exteriör vad gäller utformning, material och färgsättning ska bevaras.

Q₂ Trapphusens interiöra värdeberärande delar ska bevaras.

Q₃ Ursprunglig port, med portal och tillhörande glaspartier, vid Nygatan 28 ska bevaras.

Placering

Byggnader mot S:t Larsgatan, Drottninggatan och Nygatan ska placeras i byggrättsgräns mot gata respektive torg.

Utförande

Nya entrédörrar får ej ha dörruppslag över allmän platsmark.

Huvudentréer ska placeras mot allmän platsmark, där sådan gränsar till byggnaden.

Portar till parkeringsgarage ska integreras i huvudbyggnader.

Dränerande ingrepp får inte utföras under +44 meter över nollplanet.

Fastighetsindelingsbestämmelser

Bestämmelse om fastighetsindelning (tidigare kallad tomtindelning), Tomtindelning kvarteret Doppingen inom Domkyrkoförsamlingen i Linköpings stad (akt 0580K-157:47) upprättad 1952 och Tomtindelning av del av kvarteret Doppingen inom S:t Lars församling i Linköpings stad (akt 0580K-197/64) upprättad 1984 upphör att gälla inom planområdet.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.