

Detaljplan i Innerstaden för Delfinen 2 och del av Innerstaden 1:2. (Delfinpalatset)

Samrådsredogörelse

Datum: 2023-09-06

Diarienummer: Sbn 2015-748



Vad är en Samrådsredogörelse?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen talar om vad du och andra får och inte får göra för byggåtgärder inom planområdet. Det är kommunen som tar fram en detaljplan och du som medborgare har möjlighet att ta del av informationen och lämna idéer och synpunkter.

[Läs mer om detaljplaner på Boverkets webbplats www.boverket.se.](http://www.boverket.se)

Samrådsskedet

Samrådsskedet är det första tillfället för de som är berörda av planförslaget att lämna synpunkter. Samrådet följs sedan av ett granskningsskede, vilket är ytterligare ett tillfälle för berörda att lämna synpunkter. De som yttrar sig under samrådet, och de som berörs av förslaget, kommer meddelas när planförslaget finns tillgängligt för granskning.

De som berörs av planförslaget och har synpunkter måste framföra dessa skriftligt under samråds- eller granskningsskedet för att senare ha rätt att överklaga kommunens beslut att anta detaljplanen, se rubrik Överklaga nedan.

Synpunkter som inkommit under samrådet sammanställs och kommenteras i en samrådsredogörelse. I samrådsredogörelsens **kommentarer** redovisas kommunens ställningstaganden till inkomna synpunkter, huruvida de tillgodoses eller inte samt en motivering. I avsnittet **ändringar av planförslaget efter samråd** redovisas alla förändringar som tillkommit efter samrådsskedet.

Överklaga

En detaljplan kan enbart överklagas baserat på icke tillgodosedda synpunkter från sakägare, föreningar och intresseorganisationer eller på grund av formaliafel.

De som har rätt att överklaga en detaljplan baserat på planförslagets innehåll är sakägare, till exempel fastighetsägare, arrendatorer, hyresgäster och andra med rättighet till fastigheter inom eller i anslutning till planområdet. Även intresseorganisationer kan ha rätt att överklaga en detaljplan om:

1. Organisationens huvudsakliga ändamål är att bevaka naturskydds-, kulturskydds- eller miljöskyddsintressen, och dessa berörs av detaljplanen.
2. Organisationen inte är vinstdrivande.
3. Organisationen har bedrivit verksamhet i Sverige under minst tre år.
4. Organisationen har minst 100 medlemmar eller på annat sätt visar

att verksamheten har allmänhetens stöd. Det går även att överklaga en detaljplan om processen varit felaktigt genomförd, så kallat formaliafel.

Detaljplanen går att överklaga inom tre veckor efter det att beslut om antagande har publicerats på kommunens anslagstavla. Överklagan skickas till kommunen, som sedan skickar den vidare till mark- och miljödomstolen.

Innehållsförteckning

Vad är en Samrådsredogörelse?	2
Inledning.....	5
Sammanfattning av samrådet	6
Inkomna yttranden på planförslaget och Stadsplaneringsavdelningens kommentarer	7
Ändringar av planförslaget efter samråd.....	11
Sammanställning av de som inkommit med synpunkter under samrådet	12

Inledning

Sammanfattning av detaljplanen

Planområdet ligger i innerstaden, precis sydväst om Trädgårdstorget.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utveckling av stadskvarteret med bostäder, handel, kontor. För Delfinpalatset, som är en av Linköpings mest representativa och kulturhistoriskt värdefulla byggnader, ska detaljplanen säkerställa ett kulturhistoriskt skydd av byggnaden. Vid underhåll av byggnaden ska detaljplanen vidare möjliggöra att Delfinpalatsets kulturhistoriska värden kan bibehållas och stärkas.

Detaljplanens handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek A2 i skala 1:500
- Planbeskrivning och Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning *
- Samrådsredogörelse

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

Sammanfattning av samrådet

Samråd genomfördes under tiden 24 mars – 5 maj 2021.

Planförslaget har remitterats till berörda remissinstanser samt sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 15 mars 2021.

Med anledning av pågående pandemi kunde inte ett allmänt samrådsmöte/öppet hus erbjudas. Hänvisning skedde istället till kommunens webbplats och till Kontakt Linköping på Stadsbiblioteket under samrådsskedet. En nyhet publicerades även på kommunens Facebooksida.

Information om samrådet samt hänvisning till kommunens webbplats och Kontakt Linköping annonserades i Östgöta Correspondenten och Linköpings Tidning den 15 mars 2021. Information om mötet delgavs berörda och sakägare via brev.

Inkomna yttranden på planförslaget och Stadsplaneringsavdelningens kommentarer

Sammanlagt har 7 yttranden inkommit till kommunen enligt tabellen nedan. Av de 7 yttrandena har tre inlämnat att de inte har några synpunkter på förslaget.

Utöver detta inkom tre kommentarer på kommunens inlägg på facebook innan samrådstidens slut.

Myndigheter	Inkommande datum	Synpunkter
Länsstyrelsen Östergötland	2021-05-05	Ja
Lantmäterimyndigheten	2021-05-04	Nej
Trafikverket	2021-04-22	Nej

Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.	Inkommande datum	Synpunkter
Tekniska Verken i Linköping AB och Utsikt Bredband AB	2021-05-05	Nej
Postnord	2021-04-22	Ja

Företag, organisationer och föreningar	Inkommande datum	Synpunkter
Hyresgästföreningen	2021-05-05	Ja

Privatpersoner	Inkommande datum	Synpunkter
Yttrande 1	2021-03-26	Ja
Synpunkter på Linköping kommuns Facebookinlägg	2021-03-24 – 2021-05-05	Ja

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

Myndigheter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samlade bedömning

Kommunen anser att detaljplanen överensstämmer med Översiktsplanen och att ett genomförande av detaljplanen inte medför en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar dessa uppfattningar. Länsstyrelsen anser också att ett genomförande av detaljplanen inte medför att något riksintresse blir åsidosatt. Länsstyrelsen stödjer kommunens vilja att säkra Delfinpalatsets värden genom bestämmelser i detaljplanen, viktigt i det sammanhanget är att tillkommande fönster och takkupor följer den fönstersättningssymmetri som Delfinpalatset innehar.

Kvarteret kan enligt länsstyrelsen troligt utvecklas på ett bra sätt framöver med de intentioner som formuleras i planbeskrivningen. Om man väljer att i större omfattning ge utrymme för bostadsändamål behöver det beaktas hur en barnvänlig boendemiljö är möjlig att inrymmas i kvarteret. Kvalitén på boendemiljön bör vara vägledande för omfattningen av bostadsändamålet.

Råd enligt 2 kap. PBL

Kommunen har en ambitiös stadsbyggnadsstrategi och ett arkitekturprogram som stöd för planeringen. Det anser länsstyrelsen är positivt och viktigt. I tätbyggda kvarter som dessa ställs dessa ambitioner ordentligt på prov. Att kunna ha möjligt att inrymma olika typer av ändamål i centrala delar av en stad är fundamentalt och väsentligt för en levande stadsmiljö. Men olika ändamål har oftast olika förutsättningar och krav och ett ändamål är inte direkt utbytbart mot ett annat med samma utsträckning och volym. Därför bör kommunen till nästa skede fördjupa analysen och motivera hur kvarteret bäst planeras avseende form, funktion och en god helhetsverkan för de tillkommande delarna i kvarteret. Kommunen behöver också beskriva bullersituationen för sidan mot trädgårdstorget för tillkommande bostäder.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Utemiljön har fått ett större fokus i granskningsförslaget. Byggrätten mellan de två föreslagna påbyggnaderna har tagits bort vilket ger möjlighet att skapa ytterligare en terrass inom kvarteret. Volymen av de föreslagna påbyggnaderna har även omarbetats i syfte att skapa bättre förutsättningar för att utforma och disponera terrassen. Antalet barn som blir boende inom kvarteret kan dock förväntas bli få eftersom de lägenheter som planeras huvudsakligen är smålägenheter omkring 30 kvm.

Detaljplanen föreslås fortsatt ha en flexibel användning.

Granskningsförslaget är dock något mer begränsat i den västra delen av fastigheten. Detaljplanen innebär att bostadsändamål är tillåtet från kvarterets tredje plan, dvs. i de nya volymerna. Illustrationer har tagits fram i syfte att tydliggöra kvarterets planerade användning.

Bullersituationen mot Trädgårdstorget finns nu beskrivet i planbeskrivningen. Buller bedöms inte vara ett problem.

Lantmäterimyndigheten

Efter genomgång av planens samrådshandlingar (daterade 2021-03-17) har vi inga synpunkter.

Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra.

Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.

Tekniska Verken i Linköping AB

Inga synpunkter på detaljplanen från Tekniska verken AB och Utsikt Bredband AB.

Postnord

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Informationen om att bostädernas entréer ska planeras med fastighetsbox i entréplan har skickats vidare till aktuell fastighetsägaren och arkitekt.

Företag, organisationer och föreningar

Hyresgästföreningen

Uppfräschning av Delfinpalatset och skapande av vindslägenheter känns som ett spännande projekt. Hyresgästföreningen har inget att invända mot detta. När det gäller den västra delen av fastigheten så förordar hyresgästföreningen alternativ 2 med 34 lägenheter.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Synpunkterna noteras.

Privatpersoner/Sakägare

Yttrande 1

Som boende i området tycker jag att planerna ser fantastiska ut, önskar gärna att planerna kan fortskrida så effektivt och lätt som möjligt.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Synpunkterna noteras.

Synpunkter på Linköpings kommuns facebookinlägg

Nedan följer det budskap som framfördes i de tre kommentarer som fanns på kommunens inlägg på facebook vid samrådets avslut:

- Bottenvåningen är något låg även om det kan förklaras med topografiska förhållanden
- Byggnaden önskas bli representativ med gedigna fasadmaterial så att Klostergatan aktiveras till en framsida
- Bostäder bedöms vara extra positivt

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Synpunkterna noteras.

Ändringar av planförslaget efter samråd

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

- Byggrätten mellan de två påbyggnaderna har tagits bort för att skapa förutsättningar till en bättre boendemiljö inom kvarteret.
- Byggrätten för påbyggnaderna har justerats för att uppnå en mer funktionell terrassyta.
- Byggrätten för påbyggnaderna regleras med en totalhöjd.
- Byggrätten för påbyggnaderna regleras med en högsta taklutning.
- Utformningsbestämmelsen om takfotsnivå har justerats från 64,35 till 64,5 meter över nollplanet.
- Takkupornas omfattning på taket regleras till 30 % av takets längd.
- Kvarterets terrasser regleras med en totalhöjd från gårdbjälklagets ovansida.
- Kulturmiljöbestämmelserna (q_1 , r , f_1 , f_2) har utvecklats i syfte att bli mer flexibla. f_2 har även delats upp i två bestämmelser.
- Varsamhet (k) gäller för Delfinpalatsets bottenvåning.
- Utformningsbestämmelsen om att nya byggnader ska ta hänsyn till befintlig kulturhistorisk bebyggelses värdebärande karaktärsdrag har tagits bort.
- Upplysning om brandförutsättningar för Delfinpalatsets vindsvåning har tagits bort och beskrivs istället i planbeskrivningen.
- Egenskapsbestämmelserna terrass och uteplats har tagits bort.

Dessa ändringar är relativt små och strider inte mot detaljplanens syfte och grundidé och bedöms inte föranleda någon nytt samråd.

Stadsplaneringsavdelningen bedömer att detaljplanen kan gå vidare till granskningsskedet.

Sammanställning av de som inkommit med synpunkter under samrådet

Samtliga yttranden som har haft synpunkter i samrådet har fått sina synpunkter tillgodosedda.

Samrådsredogörelsen skickas till samtliga som lämnat synpunkter under samrådet.

Bedömning

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

Ida Hellman

Planarkitekt