

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

Granskningsutlåtande

Datum: 2025-10-08

Diarienummer: Sbn 2015–748



Vad är ett granskningsutlåtande?

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

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

Granskningsskedet

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

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

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

Överklaga

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

De som har rätt att överklaga en detaljplan baserat på planförslagets innehåll är sakägare, till exempel fastighetsägare, arrendatorer, hyresgäster och andra med rättighet till fastigheter inom eller i anslutning till planområdet. Även intresseorganisationer kan ha rätt att överklaga en detaljplan om samtliga följande punkter är uppfyllda: 1. Organisationens huvudsakliga ändamål är att bevaka naturskydds-, kulturskydds- eller miljöskyddsintressen, och dessa berörs av detaljplanen. 2. Organisationen inte är vinstdrivande. 3. Organisationen har bedrivit verksamhet i Sverige under minst tre år. 4. Organisationen har minst 100 medlemmar eller på annat sätt visar att verksamheten har allmänhetens stöd. Det

går även att överklaga en detaljplan om processen varit felaktigt genomförd, så kallat formaliafel.

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

Innehållsförteckning

Vad är ett granskningsutlåtande?	2
Granskningsskedet	2
Överklaga.....	2
Inledning	5
Sammanfattning av detaljplanen.....	5
Detaljplanens handlingar	5
Sammanfattning av granskningen	6
Inkomna yttranden på planförslaget och Stadsplaneringsavdelningens kommentarer	7
Myndigheter	8
Länsstyrelsen.....	8
Lantmäterimyndigheten	8
Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.	9
Tekniska Verken i Linköping AB	9
Företag, organisationer och föreningar.....	9
Skanova (Telia company) AB	9
PostNord Sverige AB	9
AB Östgötatrafiken.....	10
Ändringar av planförslaget efter granskning	11
Sammanställning av de som inkommit med synpunkter under granskningen.....	12
De som inkommit med synpunkter som inte har tillgodosetts	12
De som inkommit med synpunkter som har tillgodosetts	12
Myndigheter	12

Inledning

Sammanfattning av detaljplanen

Detaljplanen avser en förtätning på fastigheten Delfinen 2 som är belägen i Linköpings innerstad, väster om Trädgårdstorget.

Detaljplanens syfte är att utveckla kvarteret med bostäder, handel och kontor samt att bevara och utveckla platsens kulturmiljövärde. Detaljplanen ska säkerställa ett kulturhistoriskt skydd av Delfinpalatset, som är en av Linköpings mest representativa och kulturhistoriskt värdefulla byggnader, och att byggnadens kulturhistoriska värden kan stärkas i samband med framtida underhållsarbeten.

Detaljplanen möjliggör en markanvändning med bostäder och centrumändamål. För den västra delen av fastigheten föreslås en förtätning genom en påbyggnad med två nya byggnader. Påbyggnaderna kan göras i två våningar inklusive inredd vind vilket motsvarar en byggnad i 4 ½ våning, sett från Klostergatan. För Delfinpalatset blir det möjligt att ändra utformningen av sockelvåningen och inreda vindsvåningen med bostäder. För att bevara Delfinpalatsets kulturhistoriska värde införs bestämmelser om rivningsförbud, skydd, varsamhet och utformning.

Detaljplanens handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

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

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

Sammanfattning av granskningen

Granskning genomfördes under tiden 25 september – 22 oktober 2023.

Planförslaget har remitterats till berörda remissinstanser samt sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 21 juni 2023.

Information om granskningen publicerades på Linköpings kommuns hemsida.

Inkomna yttranden på planförslaget och Stadsplaneringsavdelningens kommentarer

Sammanlagt har 5 yttranden inkommit till kommunen enligt tabellen nedan.

Myndigheter	Inkommande datum	Synpunkter
Länsstyrelsen Östergötland	2023-09-27	Nej
Lantmäterimyndigheten	2023-10-19	Ja

Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.	Inkommande datum	Synpunkter
Tekniska Verken i Linköping AB	2023-10-18	Nej

Företag, organisationer och föreningar	Inkommande datum	Synpunkter
Skanova (Telia company) AB	2023-09-22	Nej
PostNord Sverige AB	2023-09-22	Nej
AB Östgötatrafiken	2023-11-15	Ja

Tabell. Sammanställning av inkomna yttranden på detaljplanen under granskningsskedet.

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

Myndigheter

Länsstyrelsen

Granskning av detaljplan i Innerstaden för Delfinen 2 och del av Innerstaden 1:2 (Delfinpalatset) i Linköpings kommun

Rubricerat förslag har insänts till Länsstyrelsen för granskning enligt PBL 5:22. Handlingarna utgörs av plankarta, planbeskrivning inklusive undersökning om betydande miljöpåverkan, samrådsredogörelse och underrättelse.

Detaljplanens syfte är att utveckla kvarteret med bostäder, handel och kontor samt att bevara och utveckla platsens kulturmiljövärde. Detaljplanen ska säkerställa ett kulturhistoriskt skydd av Delfinpalatset, som är en av Linköpings mest representativa och kulturhistoriskt värdefulla byggnader, och att byggnadens kulturhistoriska värden kan stärkas vid ett framtida underhållsarbete.

Detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplan.

Planen handläggs med utökat förfarande.

Länsstyrelsens synpunkter

Kontroll enligt kap. 11 PBL.

Planförslaget strider inte mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap 10§ PBL. Länsstyrelsen har inget att erinra mot förslaget.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Stadsplaneringsavdelningen noterar att Länsstyrelsen inte har något att erinra mot planförslaget.

Lantmäterimyndigheten

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

Ert ärende: Sbn 2015–748

Efter genomgång av planens granskningshandlingar (daterade 2023-09-06) har vi följande synpunkter.

Plankarta/grundkarta

Egenskapsgränserna blir något otydliga, går det att ändra skalan på linjerna så att man ser att de är streckprickade? På vissa ställen blir de heldragna.

Egenskapsområdet i väster, i mitten ser ut att ha en tunnare linje. Om möjligt, justera texterna där de ligger ovanpå varandra.

Planbeskrivning

s. 41 under rubriken Fastighetsrättsliga konsekvenser och Delfinen 2. Det står att sopbilens vändmöjlighet ska säkerställas genom nyttjanderätt, samma text två gånger. Nyttjanderätt stämmer inte överens med det som finns beskrivet på s. 42 under rubrik Servitut eller gemensamhetsanläggning.

s. 42 under rubrik Servitut eller gemensamhetsanläggning. Ska den eventuella gemensamhetsanläggningen belasta Dryckeshornet 9, i så fall saknas en 9:a efter beteckningen. Visst ska det stå Överenskommelse som tryggar Delfinen 2s behov av vändmöjlighet för sopbil, och inte behov till Dryckeshornet 9?

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Plankartan och planbeskrivningen har justerats enligt era synpunkter.

Lösningen för avfallshantering har efter granskningen ändrats och sopbilar kommer hädanefter angöra via Klostergatan, då fastighetsägaren inomhus ändrar placering av soprum. Detta innebär att skrivningarna om nyttjanderätt/ga/servitut inte längre är aktuellt.

Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.

Tekniska Verken i Linköping AB

Tekniska verken har inga synpunkter på granskningshandlingar gällande detaljplan i Innerstaden för Delfinen 2 och del av Innerstaden 1:2.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Stadsplaneringsavdelningen noterar att tekniska verken inte har något att erinra mot planförslaget.

Företag, organisationer och föreningar

Skanova (Telia company) AB

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbetet påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Stadsplaneringsavdelningen noterar att Skanova inte har något att erinra mot planförslaget.

PostNord Sverige AB

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

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

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

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Noterat. Yttrandet har översänts till exploatören.

AB Östgötatrafiken

Region Östergötland är Regional kollektivtrafikmyndighet (RKM) i Östergötland. Östgötatrafiken utför på uppdrag av RKM upphandling och planering av kollektivtrafiken i länet. Östgötatrafiken har mottagit granskningsremiss angående detaljplan i Innerstaden för delfinen 2 och del av Innerstaden 1:2. Linköpings kommun önskar yttrande senast 2023-11-22.

Planens syfte är att möjliggöra förtätning på fastigheten Delfinen 2 och utvecklar kvarteret med bostäder, handel och kontor.

Östgötatrafiken har tagit del av rubricerad remiss och tackar för möjligheten att lämna ett yttrande.

Östgötatrafiken ser positivt på att planen möjliggör för en förtätning av staden i ett område med mycket god kollektivtrafikförsörjning.

Planen ligger nära två mycket viktiga kollektivtrafikstråk i Linköping; S.t Larsgatan och Drottninggatan. Östgötatrafiken vill uppmärksamma behovet av att vid byggnation av fastigheten Delfinen 2, leda byggtrafik på ett sätt som minimerar störning av kollektivtrafik på S.t Larsgatan och Drottninggatan.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Noterat. Yttrandet har översänts till exploatören.

Ändringar av planförslaget efter granskning

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

- Plankartan justeras enligt inkomna synpunkter från Lantmäterimyndigheten.
- Plankartan har efter granskning justerats och omfattar inte längre fastigheten Dryckeshornet 9 på grund av annan lösning för avfallshantering.
- Planbeskrivningen revideras enligt inkomna synpunkter under rubrikerna fastighetsrättsliga konsekvenser och servitut eller gemensamhetsanläggning

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

Stadsplaneringsavdelningen bedömer att detaljplanen kan gå vidare till antagande.

Sammanställning av de som inkommit med synpunkter under granskningen

De som inkommit med synpunkter som inte har tillgodosetts

Stadsplaneringsavdelningen gör bedömningen att de synpunkter som inkommit under granskningen har kunnat tillgodoses. Dessa redovisas under nästa rubrik.

De som inkommit med synpunkter som har tillgodosetts

Myndigheter

- Kommunala lantmäterimyndigheten
- AB Östgötatrafiken

Granskningsutlåtandet skickas till samtliga som lämnat synpunkter under granskningen.

Bedömning

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

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

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