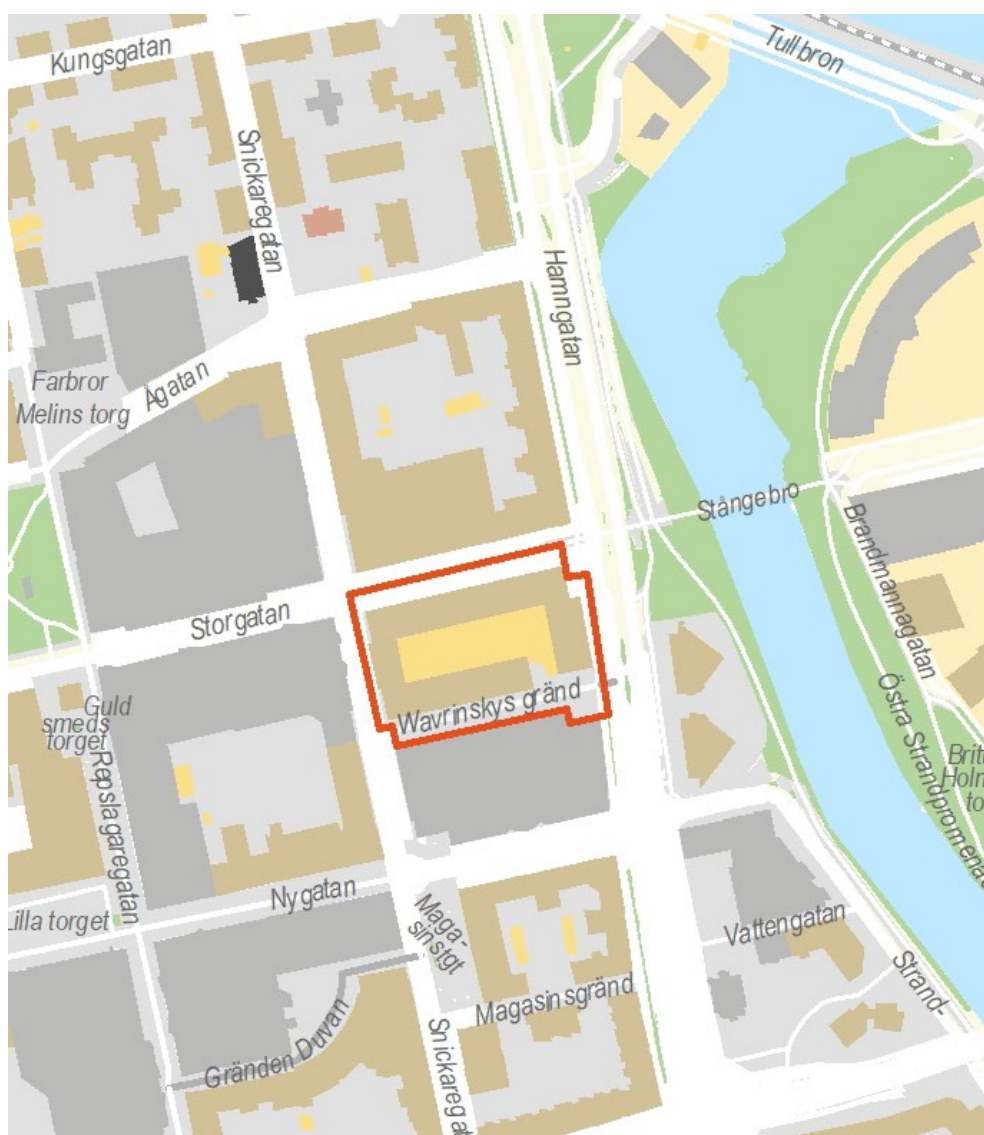


Detaljplan i Innerstaden för Druvan 22 m.fl.

Planbeskrivning



Granskningshandling

Datum: 2021-08-25

Diarienummer: Sbn 2017-785



Linköping
Där idéer blir verklighet

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

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

Planhandlingarna finns tillgängliga hos Kontakt Linköping på Stadsbiblioteket under granskningsskedet.

Handlingarna finns dessutom tillgängliga på Linköpings kommuns webbplats Detaljplanering www.linkoping.se/detaljplanering.

Till detaljplanen finns en 3D-modell som man kan titta på via Linköpings kommuns webbplats.

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 detaljplaneprövningens början (2018-04-18).
Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Planen befinner sig i granskningsskedet. Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång. Under samrådet respektive granskningen inhämtas synpunkter från berörda.



Frågor och synpunkter

Vid frågor hör av dig till Kontakt Linköping, 013-20 60 00.

Skriftliga synpunkter på detaljplanen under granskningsskedet skickas till postadressen Samhällsbyggnadsnämnden diarium, 581 81 Linköping eller till e-postadressen samhallsbyggnadsnamnden@linkoping.se. Skriftliga yttranden diarieförs som offentliga handlingar.

Sammanfattning

Castellum Fastigheter i Östergötland AB inkom år 2017 med en begäran om planbesked för att utveckla fastigheten Druvan 22 i Innerstaden i Linköping. Fastigheten Druvan 22 gränsar mot Storgatan i norr, Hamngatan i öster, Snickaregatan i väster och parkeringshuset Druvan i söder.

Castellum, som är fastighetsägare och tillika exploatör, önskar ersätta nuvarande 1960-talsbebyggelse med ett innerstadskvarter med hög arkitektonisk kvalitet och med hållbarhetsprofil.

Syftet med detaljplanen är att inom planområdet möjliggöra för ett nytt stadskvarter med ny kontors-, centrum- och bostadsbebyggelse som kompletterar stadskärnan på ett välavvägt sätt. Detaljplanen möjliggör ny bebyggelse i 4-8 våningar och innebär en exploatering på cirka 24 000 kvadratmeter bruttoarea ovan mark.

Den nya detaljplanen reglerar användningen inom planområdet till bostäder, centrum, kontor samt parkering med syfte att skapa en byggnad vars innehåll ger ett levande kvarter under dygnets alla timmar, bland annat regleras att bottenvåningen ska innehålla centrumverksamheter i form av publika lokaler mot omgivande allmänna gator. Med hänsyn till planområdets läge i staden och med syfte att skapa en god gestaltning regleras bland annat exploateringsgrad och utformning. Bebyggelsens höjd och volym regleras med hänsyn till omgivande bebyggelse och gaturum samt riksintresset för kulturmiljö.

Planförslaget innebär att delar av Wavrinskys gränd byggs över men gränden ska fortsatt vara angöringsväg till befintligt parkeringsgarage inom fastigheten samt för fordon för leveranser och avfallshantering till fastigheten.

Befintlig bebyggelse bedöms ha ett kulturhistoriskt värde. Eftersom planförslaget innebär att bebyggelsen kommer att rivas så har en antikvarisk förundersökning tagits fram i syfte att beskriva bebyggelsens värde.

Detaljplanen är förenlig med Översiktsplanen 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)).

Plankontoret

Lisa Setterdahl

Projektledare

Innehållsförteckning

Om detaljplanen.....	2
Sammanfattning	4
Inledning	6
Tidigare kommunala ställningstaganden	9
Förenlighet med miljöbalken	12
Detaljplanens innebörd	15
Genomförande av detaljplanen	49
Undersökning om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan ...	59
Övrigt	66
Plankarta	68
Planbestämmelser	69

Inledning

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

Bakgrund

Castellum Fastigheter i Östergötland AB inkom år 2017 med en begäran om planbesked för att utveckla fastigheten Druvan 22 inom stadsdelen Innerstaden i Linköping. Fastigheten Druvan 22 gränsar mot Storgatan i norr, Hamngatan i öster, Snickaregatan i väster och fastigheten Druvan 23 i söder.

Castellum AB, som är fastighetsägare och tillika exploatör, önskar ersätta nuvarande 1960-talsbebyggelse med ett modernt innerstadskvarter med hög arkitektonisk kvalitet och med hållbarhetsprofil. Exploatören planerar ny kontors-, centrum- och bostadsbebyggelse inom fastigheten.

En förutsättning från kommunen är att bebyggelseförslaget ska kompletterar 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, *se vidare under kapitlet Detaljplanens innebörd och rubriken Stadsbyggnadsprinciper*.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att inom planområdet möjliggöra för ett nytt stadskvarter med ny kontors-, centrum- och bostadsbebyggelse som kompletterar stadskärnan på ett väl avvägt sätt. Detaljplanen möjliggör för bebyggelse i 4-8 våningar.

Den nya detaljplanen reglerar användningen inom planområdet till bostäder (B), centrum (C), kontor (K) samt parkering (P) med syfte att skapa en byggnad vars innehåll ger ett levande kvarter under dygnets alla timmar. Detaljplanen reglerar att bottenvåningen ska innehålla centrumverksamheter i form av publika lokaler mot omgivande allmänna gator. Med hänsyn till planområdets läge i staden och med syfte att skapa en god gestaltning regleras bland annat exploateringsgrad och utformning. Bebyggelsen höjd regleras med hänsyn till omgivande bebyggelse och gaturum.

Planens mål

Den nya detaljplanen möjliggör tätare bebyggelse jämfört med dagens. Det centrala läget och betydelsen för stadsbilden ställer höga krav på innehåll, skala och utformning.

Föreslagen bebyggelse har goda förutsättningar att knyta samman den äldre stadskärnan med den växande innerstaden öster om Stångån.

Utifrån sitt, för stadslivet, viktiga läge centralt i staden ska ett genomförande av detaljplanen bidra till att stärka närliggande befintliga stråk såsom Storgatan och Snickaregatan.

Ett genomförande av detaljplanen ersätter befintlig bebyggelse med ny kontors-, centrum- och bostadsbebyggelse. Den nya detaljplanen innebär en förtätning med framförallt kontor i området.

Bottenvåningarna ska nyttjas för centrumlokaler. En varierad användning inom hela kvarteret med butiker, bostäder och kontor säkerställer att området uppfattas som levande under hela dygnet.

Plandata

Planområdet omfattar delar av kvarteret Druvan i Linköpings innerstad cirka 500 meter från Linköpings resecentrum. Planen avgränsas av de kommunala gatorna Hamngatan i öster, Snickaregatan i väster och Storgatan i norr. Den privatägda Wavrinskys gränd ingår i planområdet. Direkt söder om planområdet ligger parkeringshuset Druvan inom fastigheten Druvan 23.

Området är ca 6000 m² och består huvudsakligen av fastigheten Druvan 22 vilken ägs av Castellum Fastigheter i Östergötland AB. Delar av fastigheten Druvan 23 ingår i planområdet (fastigheten sträcker sig ut över Wavrinskys gränd). Druvan 23 ägs av Sankt Kors Fastighetsaktiebolag.

Av i huvudsak plantekniska skäl har delar av omkringliggande kommunala gatorna tagits med och planen omfattar därför även del av fastigheterna Innerstaden 1:2 och 1:3 som ägs av Linköpings kommun.



Planområdet – översikt. Kartunderlaget är hämtat från Google.



Planområdet – översikt. Kartunderlaget är hämtat från Google.

Tidigare kommunala ställningstaganden

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

Översiktliga planer

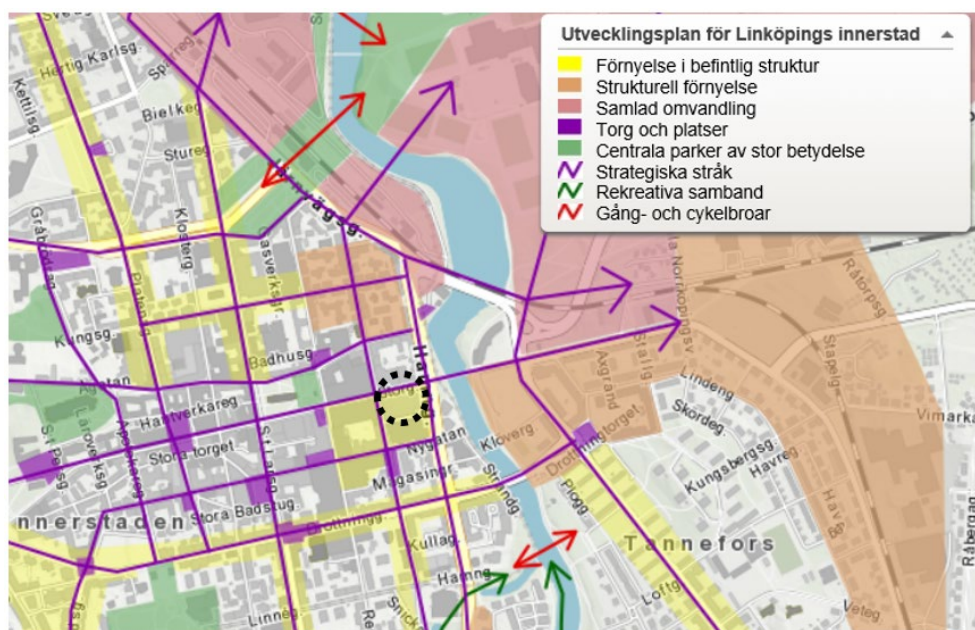
Översiktsplan för staden Linköping

Aktuellt planområde omfattas av Översiktsplan för staden Linköping (2010) och tillhör ”Innerstaden” där lämplig markanvändningen pekats ut vara en blandning av bostäder, kontor och handel. Enlig översiktsplanen ska innerstaden på sikt växa över till östra sidan av Stångån och kopplas samman med det nya resecentrumet vid Stångebrotfältet. Planområdet blir därmed del av en viktig länk då innerstaden, området kring Stångån och det nya resecentrumet knyts samman.

Till översiktsplanen hör tre tillägg som berör planområdet. Två av tilläggen är antagna av kommunfullmäktiga medan arbetet med det tredje tillägget pågår, se nedan.

Utvecklingsplan för Linköpings innerstad

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



Utdrag från "Utvecklingsplan för Linköpings innerstad" med planområdet markerat med prickad linje.

Kvarteret omges av flera utpekade strategiska stråk, exempelvis Storgatan som i sin förlängning öster om Stångån (Gamla Tanneforsvägen) kommer att utvecklas till ett mer stadsmässigt stråk. Kvarteret Druvan har en viktig placering som målpunktskvarter och är utpekad för förnyelse i befintlig struktur varför det bör anpassas till gaturummet med ett lämpligt innehåll.

Arkitekturprogram för Linköpings innerstad

Arkitekturprogram för Linköpings innerstad (2017) har som syfte att bidra till att staden växer på ett hållbart sätt och med god 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*.

Förslag till Trafikplan för Linköpings innerstad

Syftet med förslag till Trafikplan för Linköpings innerstad är att ange inriktningen för den fortsatta utvecklingen av innerstadens trafiksystem. Vidare är syftet att nå målet om en hållbar färdmedelsfördelning enligt Linköpings trafikstrategi (2010).

Arbetet med trafikplanen pågår och utställning pågår fram till mitten av september 2021. 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.

Förenlighet med översiktsplanen

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

Detaljplaner, områdesbestämmelser etcetera

För planområdet gäller idag tre olika detaljplaner.

För fastigheten Druvan 22 gäller *"Förslag till ändring av stadsplanen för kv. Druvan m.m. inom Innerstaden i Linköping"* från 1959 (SPL 320). I detaljplanen är kvartersmarken planlagd för bostads- och handelsändamål. Innergården är planlagd som överbyggd gård och annan terrassbyggnad. Byggnadshöjden får vara högst cirka 10,5 meter för de lägre kontorsdelarna och maximalt cirka 23 meter för bostadshuset längs med Hamngatan. För den underbyggda gården tillåts en byggnadshöjd på cirka 3-3,5 meter.

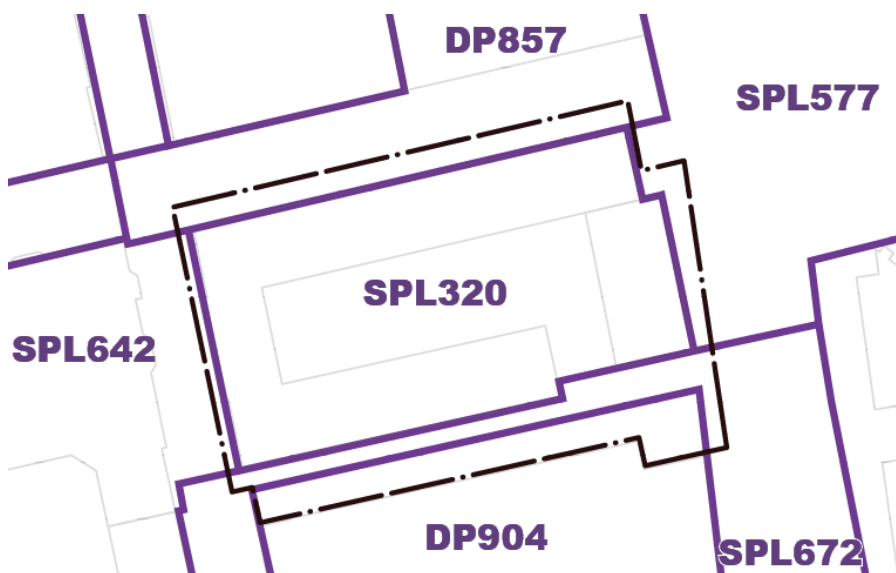


Utsnitt ur gällande detaljplan; Förslag till ändring av stadsplanen för kv Druvan m.m. inom Innerstaden i Linköping (SPL 320).

I södra delen av planområdet, i anslutning till fastigheten Druvan 23 vid Wavrinskys gränd har detaljplanen ändrats genom ändring och här gäller "Förslag till ändring av stadsplan för kvarteret "Drabanten och för del av kvarteret Druvan inom stadskärnan i Linköping" från 1980 (SPL 672). I detaljplanen anges markanvändningen bostäder och handel för den norra delen av Wavrinskys gränd.

Angränsande detaljplan "Detaljplan för del av kv. Druvan" från 1991 (DP 904), berör i huvudsak fastigheten Druvan 23 söder om aktuellt planområde. Detaljplanens norra del berör dock planområdet och anger där parkeringsändamål och att marken ej får bebyggas.

I detaljplaneområdets västra, östra och norra ytterkanter berörs ytterligare tre detaljplaner, SPL 642, DP 857 samt SPL 577. De berörda områdena i detaljplanerna är reglerade till allmän plats; Gata.



Angränsande detaljplaner (lila linjer) som berörs av den kommande detaljplanen (svart punktstreckad linje).

Om aktuellt planförslag får laga kraft upphör de gällande detaljplanerna att gälla i de delar som berörs av planförslaget.

Förenlighet med miljöbalken

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 kulturmiljövården

Riksintresset Linköping [E32]

Planområdet ligger i Linköpings innerstad som omfattas av riksintresse för kulturmiljö.



Karta som redovisar riksintresse för kulturmiljö - Linköping. Planområdet markerat med en röd ring.

Riksintresset ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dess värde. Kvalitéerna i riksintresset för innerstaden identifieras särskilt av den utblick/vy som Storgatan utgör med utblicken mot väster det vill säga mot Stora Torget, Linköpings slott och Domkyrkan. Med Storgatan tydliggörs sambandet mellan slottet på höjden och broförbindelsen över Stångån. För planområdet hänvisas huvudsakligen till rekommendationer länkade till gatusträckningarna;

- Befintliga gatusträckningar, befintliga kvartersindelningar och befintliga kvarterslinjer bör i huvudsak bibehållas. Gatuöverbyggnader, till exempel inglasningar och broar, bör undvikas.

Planförslaget innebär att Wavrinskys gränd, tillskapad under 1960-talet, byggs över och att kvarteret Druvan återgår till sin tidigare kvartersform.

Vid utformningen av bebyggelseförslaget som legat till grund för detaljplanen har stor hänsyn tagits till de värden som finns inom riksintresset. Viktigt har varit att värna och stärka gaturummen genom att placera bebyggelsen i gatulinjen, att bibehålla viktiga siktlinjer och att anpassa bebyggelsens höjd till den omgivande bebyggelsen och de olika gaturummen. Bebyggelsen har därför fått en varierande höjd i de olika delarna. Den högsta bebyggelsen har placerats inne i kvarteret för att på så sätt minimera påverkan genom att den inte kommer att vara synlig när man rör sig i kvarterets närhet och i gaturummen.

Studier av hur bebyggelseförslaget passar in i stadsbebyggelsen har gjorts, bland annat har siktlinjer från Tullbron, Drottningbron, Hamngatan och S:t Larsgatan studerats. Även studier av hur bebyggelseförslaget påverkar stadssiluetten på längre distans har gjorts, där bebyggelsen delvis kommer vara synlig från nordost. Dessa studier har legat till grund för avvägning av bebyggelsens höjd. *Se vidare under kapitel Detaljplanens innebörd och rubriken Bebyggelsens höjd för bilder.*

Bedömningen är att även om den högsta delen av kvarteret kommer att bli synlig på längre avstånd och från olika lägen/platser i staden bedöms påverkan ändå kunna accepteras.

Den nya detaljplanen tillgodoser siktlinjen utmed Storgatan ”utblick av kulturhistoriskt värde” genom att inte tillåta utskjutande byggnadsdelar såsom balkonger och burspråk utmed fasaden mot Storgatan.

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

Riksintresset Kinda kanal [E28]

Kinda kanal (tillika Stångån) är av riksintresse för kulturmiljövården.

Detaljplanen ligger i anslutning till men utanför riksintresseområdet och bedöms inte innebära någon påtaglig skada på riksintresset.

Riksintressen för friluftslivet

Planområdet är även beläget nära Stångån vilket medför att det ligger inom riksintresset för det rörliga friluftslivet och ska skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada dess värden. Längs Stångån ska det vara möjligt att röra sig längs stränderna. Detaljplanen bedöms inte innebära någon påtaglig skada på riksintresset.

Riksintresse för totalförsvaret

Hela planområdet är av riksintresse för totalförsvaret. Malmens flottflygplats med kringanläggningar, till exempel in- och utflygningsområden, är av riksintresse för totalförsvaret. Inga så kallade höga objekt över 45 meter tillåts inom

planområdet. Höjden på bebyggelsen (totalhöjd) som medges inom området är cirka 33 meter. Detaljplanen bedöms inte innebära någon påtaglig skada på riksintresset.

Riksintresse för framtida järnväg

Hela planområdet ligger inom riksintresset för framtida järnväg, Götalandsbanan. 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 utflygningssområden, 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. Den maximala höjden på föreslagna bebyggelse i detaljplanen är lägre än den tillåtna gränsen för hinderfri höjd. Höjden på bebyggelsen som medges inom området är cirka +75 meter över havet. Detaljplanen bedöms inte innebära någon påtaglig skada på riksintresset.

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

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

5 kap. Miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning

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

Idag överskrider miljökvalitetsnormen för kvävedioxid (NO₂) vid Hamngatan i anslutning till planområdet. Detaljplanens genomförande bedöms dock inte försämra luftmiljön vid Hamngatan.

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra att övriga miljökvalitetsnormer överskrider. *Se vidare under kapitel Detaljplanens innebörd och rubrikerna Buller, Luft och Dagvatten.*

7 kap. Skydd av områden

Strandskydd

Stångån omfattas av strandskydd 100 meter från strandlinjen. Detta berör delar av planområdet och därmed måste strandskyddet, som återinträder vid ny planläggning, upphävas för delar av befintlig kvartersmark inom Druvan 22 samt 23. *Se vidare under kapitel Detaljplanens innebörd och rubriken Natur.*

Detaljplanens innebörd

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

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse är från 1960-talet och följer kvartersstrukturen i området.

I östra delen av området, mot Hamngatan, står ett punkthus i åtta våningar med fasad i gult tegel. Övrig bebyggelse är i tre våningar varav de övre två våningarna har fasader av vita och gula skivor samt kopparplåt. Bottenvåningen i kvarteret är skifferklädd. All bebyggelse har plana tak. Längs områdets södra del mot Wavrinskys gränd finns ett släpp i bebyggelsen med trappa upp till en överbyggd innergård.



Foto av befintlig bebyggelse sett från väster/Storgatan, foto hämtat från Google.

Höghuset inrymmer bostäder med undantag för det nedersta våningsplanet som utgörs av butikslokaler. Övrig bebyggelse utgörs av butikslokaler, restauranger och en bilverkstad i nedre plan mot omgivande gator, de övre våningarna utgörs av kontorslokaler. Under i princip hela byggnaden finns ett parkeringsgarage.

Befintlig bebyggelse ovan mark avses rivas vid ett genomförande av detaljplanen.

Närmast omkringliggande bebyggelse utgörs av hus i 4-7 våningar innehållande i huvudsak verksamheter och kontor men även till viss del bostäder. Längs med Storgatan och Snickaregatan är bebyggelsekaraktären varierad med bebyggelse

främst från 1940–80-talen. Flertalet av angränsande byggnader är placerade i gatuliv med bottenvåningar markerade genom en tydlig sockelvåning och ibland med ett överkragande tak ut över trottoaren. Fasadmaterial på omgivande bebyggelse är främst tegel, natursten, puts samt betongelement.

I öster, på andra sidan Hamngatan, står två gråvita putsade bostadshus i 6 våningar från 2000-talet med entréer ut mot gatan. I direkt kontakt med planområdets södra gräns finns ett parkeringshus (Druvan) i 5 plan med slutna fasader. In- och utfart till p-huset sker från Nygatan längs byggnadens södra sida.

Stadsbyggnadsprinciper

I samband med planarbetet har kommunen tagit fram stadsbyggnadsprinciper som underlag för utformning och gestaltning av bebyggelsen inom Druvan 22.

Stadsbyggnadsprinciperna utgår från Utvecklingsplan för Linköpings innerstad, Arkitekturprogram för Linköpings innerstad och stor hänsyn har tagits till riksintresset för kulturmiljövården Linköping och de rekommendationer som anges för riksintresset.

- Planområdet ligger vid tre viktiga strategiska stråk; Storgatan, Snickaregatan och Hamngatan.

Storgatan har varit stadens huvudpulsåder i många hundra år och kommer att utvecklas ytterligare under kommande sekel. Storgatan är ett viktigt orienteringsstråk genom stadskärnan i öst-västlig riktning. Sannolikt kommer ett nytt resecentrum att placeras i gatans förlängning öster om Stångån och kvarteret Druvan kommer i och med detta ha stor betydelse för att bära stadslivet vidare över ån. Storgatan kommer att utvecklas och stärkas i framtiden.

Väster om planområdet löper **Snickaregatan** som är ett viktigt gång- och cykelstråk och som knyter samman staden med målpunkterna Folkungavallen och den framtida simhall som byggs där. Snickaregatan kommer att få en ny utformning på sträckan mellan Nygatan och Storgatan något som den nya bebyggelsen behöver ta hänsyn till.

Hamngatan öster om planområdet ingår i stadens centrumring. Hamngatans funktion och utformning kan komma att förändras med tiden, bland annat med hänsyn till var det nya resecentrumet lokaliseras. Den nya bebyggelsen behöver ta hänsyn till detta.

- **Byggnader placeras i gatuliv** och den nya byggnaden ska följa den befintliga byggnadens bottenvåning.
- **Lokaler för publika verksamheter i bottenvåningarna** ska finnas mot Storgatan, Snickaregatan och Hamngatan.
- **Entréer** vänds mot omgivande kommunala gator.
- **Platser.** I kvarterets nordöstra hörn mot korsningen Storgatan-Hamngatan föreslås en mindre platsbildning som tillsammans med den nya byggnaden skapar en ny entré till den gamla stadskärnan. Platsen annonserar stadskärnan mot Hamngatan och skapar variation i den täta bebyggelsestrukturen. Platsen är även ett viktigt element för knyta ihop stadens gamla stadskärna med bebyggelsen på andra sidan Stångebro.
- **Offentligt/privat.** Bebyggelsens utformning ska bidra till att skapa tydliga gränser mellan offentliga och privata stadsrum för ökad trygghet och användbarhet. Gårdar utformas för socialt liv.
- **Bebyggelsens höjd** regleras i relation till omgivande bebyggelse, gatornas bredd och med hänsyn till riksintresset.

- **Den nya bebyggelsens arkitektur ska vara berörande, robust och användbar.** Utformningen av kvarteret ska spegla dess innehåll. Fasader ska vara omväxlande och uttrycksfulla och kan behöva brytas upp så att de inte upplevs monotona. Bebyggelse ska byggas i material som är hållbara ur ett miljö- och livscykelperspektiv. Materialen ska åldras vackert.

Ny bebyggelse

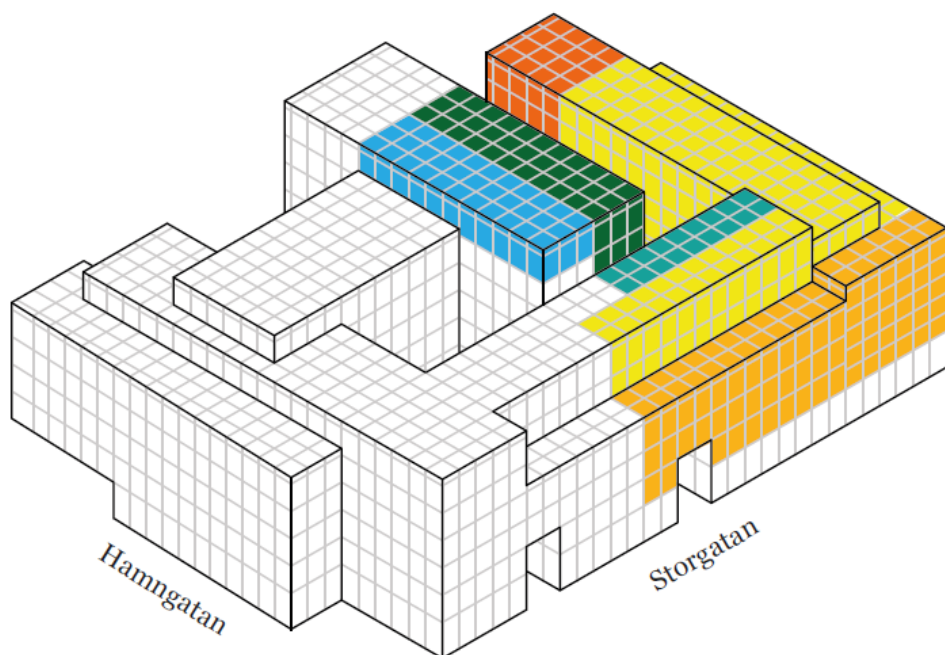
Inom planområdet planeras för ny bebyggelse innehållande bostäder (B), kontor (K), centrumverksamhet (C) och parkering (P). En blandad användning inom kvarteret bedöms som bra då det ger liv och rörelse åt området över dygnets alla timmar. Totalt planerar exploatören för cirka 5000 m² BTA (bruttoarea) bostäder, 16500 m² BTA kontor, 2500 m² BTA centrum samt 4000 m² BTA parkering (under mark).



Situationsplan som redovisar maximal byggrätt, förslaget kan komma att ändras. Illustration av Yellon på uppdrag av Castellum.

Bostadsanvändning möjliggörs i detaljplanen längs med Snickaregatan och delar av Storgatan. I bottenvåningarna får bostadslägenheter inte finnas, dessa vigs istället för butiker och andra centrumverksamheter.

Med hänsyn till luft-, buller- och dagsljussituationen begränsas omfattningen av bostäder inom planområdet.



- Ej bostäder.
- Bostäder.
- Bostäder. För lägenheter större än 35 kvm ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida.
- Bostäder. För lägenheter på de två översta våningsplanen ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida (det vill säga genomgående lägenheter).
- Bostäder. Endast bostäder i det överste våningsplanet.
- Bostäder. Endast bostäder i de två översta våningsplanen.
- Bostäder. Endast bostäder i de fyra översta våningsplanen.

Modell över bebyggelsen som redovisar var bostäder är möjliga. Illustration av Linköpings kommun med underlag från Yellon.

I källarplanet bibehålls användningen för underjordiskt parkeringsgarage med in- och utfart från Wavrinskys gränd. Garaget planeras byggas om i samband med att ny bebyggelse uppförs.

Delar av allmän plats längs gatorna i anslutning till kvartersmarken ingår i planområdets med syfte att reglera utfartsförbud in- och ut från kvartersmarken.

Detaljplanen reglerar bebyggelsens exploatering genom begränsning av totalhöjder och ytor inom kvartersmarken. Höjderna varierar och håller en lägre höjd i 4-6 våningar längs med gatorna för att sedan trappas upp till som mest 8 våningar inne i kvarteret, detta beskrivs mer under rubrikerna Utformning och gestaltning samt Bebyggelsens höjd.

I de inre delarna av kvarteret föreslås en större gård i väster och två mindre gårdar i öster vilket beskrivs närmare under rubriken Utformning och gestaltning nedan.



Illustration av kvarteret sett från öster och Stångebro. Detta är en tidig illustration av föreslagen bebyggelse, bebyggelsens utbredning mot korsningen Storgatan och Hamngatan har förändrats sedan illustrationen togs fram. Utformningen av bebyggelsen kan komma att ändras. Illustration av Yellon på uppdrag av Castellum.

Utformning och gestaltning

Föreslagen bebyggelse förhåller sig till omkringliggande gator med fasader som uppförs i gatuliv. Genom att ny bebyggelse byggs samman med parkeringshuset Druvan återfår kvarteret samma kvartersform som det hade innan Wavrinskys gränd tillkom på 1960-talet.

Längs Hamngatan placeras en lätt snedställd byggnadsvolym som tar upp gatans riktning. En något tillbakadragen byggnad i hörnet mot Storgatan skapar en mindre plats i korsningen mellan Hamngatan och Storgatan. Översta våningarna längs med Hamngatan och Storgatan dras in samtidigt som hörnet mot korsningen markeras med en högre byggnadsvolym.

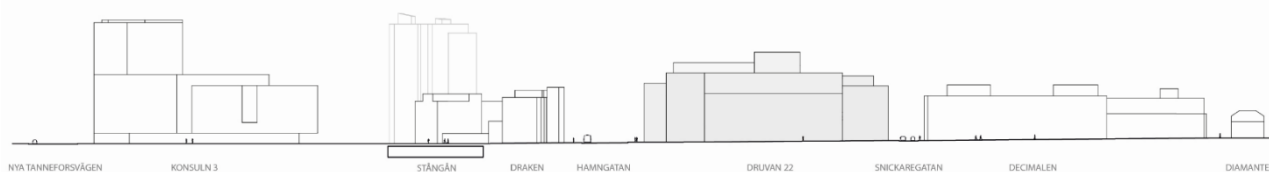
Bebyggelsen längs med Storgatan och Snickaregatan anpassar sig i höjd och skala till den omgivande bebyggelsen genom att takfoten hålls lägre ut mot gatorna men att bebyggelsen i övrigt trappas upp mot kvarterets inre delar. Där Wavrinskys gränd möter Snickaregatan breddas gaturummet för att möjliggöra en mindre platsbildning på allmän platsmark. En plats i detta läge öppnar upp och släpper ner ljus till gaturummet. Platsens gestaltning bör samordnas med utformningen av gränden så att en trygg plats som främjar gatulivet skapas.

GATUELEVATION LÄNGS HAMNGATAN



Gatuelevation längs Hamngata (mellan Drottninggatan och Ågatan) som redovisar maximal byggrätt. Illustration av Yellon på uppdrag av Castellum.

GATUELEVATION LÄNGS STORGATAN



Gatuelevation längs Storgatan (mellan Nya Tanneforsgatan och Repslagaregatan) som redovisar maximal byggrätt. Illustration av Yellon på uppdrag av Castellum.

Målet är att den nya bebyggelsen ska, i en nutida tolkning, stärka upplevelsen av den kontinuerliga innerstaden, rutnätsstaden. Utformningsbestämmelser som införts på plankartan syftar till att säkra olika karaktäristiska egenskaper som associeras till innerstaden.

Innerstadens centrala delar kännetecknas av att flera olika byggnader som tillsammans bildar ett kvarter. Innerstaden består av byggnader från olika tidsepoker med olika formspråk vilket ger variation. Återkommande är robust arkitektur och beständiga material, som tål slitage, som kan underhållas och som åldras vackert. Ofta har byggnaderna en markerad stensockel. Bebyggelsen inom kvarteret Druvan ska utformas utifrån ambitionen att bygga vidare på detta.

Med bakgrund i ovanstående har följande generella bestämmelse införts ”Kvarterets bebyggelse i sin helhet ska delas upp visuellt i minst tre urskiljningsbara volymer vilka ska ha en variation i fasadkulör och/eller i fasadmaterial. Byggnader ska ha tydliga och markerade sockelvåningar vilka också ska skilja sig mellan de visuella uppdelningarna av kvarteret.”.

För att ge en stor frihet i valet av fasadkonstruktion/-material regleras inte ett specifikt val av material. Istället ges nedan exempel på bra fasadmaterial som har kopplingar till den klassiska rutnätsstaden samt mindre bra fasadmaterial som känns främmande i innerstaden.

Exempel på önskvärda/tänkbara fasadmaterial

- Natursten
- Tegel
- Puts
- Trä (mindre vanligt i 1900-talets kvartersstad, men har i takt med nya byggnadstekniker en framtid även här).

Dessa exempel uppvisar en taktill materialitet som ger äkthet i sina materialuttryck. Materialen är beständiga eller åldras vackert och kan underhållas successivt och ersättas med likvärdigt vid skada. Materialets naturliga struktur gör att mindre skador/slitage inte syns.

Exempel på icke önskvärda fasadmaterial

- Metallplåtar
- Underhållsfria fasadskivor, exempelvis kompositmaterial
- Spegelglas

Gemensamt för dessa är att de ofta är tunna, platta och släta i sin struktur, vilket ger en kall känsla. De är sårbara för skador eftersom även små skavanker blir tydligt synliga på den släta ytan. De är svåra att reparera efter skador och håltagning. Materialen utstrålar därmed ett mindre beständigt intryck.



Förslag på tre olika utformningar av fasader mot omkringliggande gator (utsnitt). Från vänster till höger: Utsnitt mot Storgatan, mot Hamngatan samt mot Storgatan/Hamngatan. Detta är förslag på utformning som kan komma att ändras. Illustration av Yellon på uppdrag av Castellum.

Gårdarna får överbyggas över bottenvåningen, vilket regleras med bestämmelse om totalhöjd. Den nordöstra gården kan även förses med ett tak i genomsiktligt material, detta regleras med bestämmelsen b_1 (Ljusschakt, egenskapsområdet får förses med tak i genomsiktligt material upp till en högsta totalhöjd om + 72,5 meter över nollplanet.).

Då stora delar av kvarteret byggs igen är det viktigt att de kvarvarande mindre innergårdarna utformas attraktivt. Detta gäller särskilt gården i väster som även innehåller bostädernas gård. Bostadsgården anordnas ovanpå lokaler för centrum och kontor. Bostadsgården ska ha planterbart bjälklag vilket regleras med bestämmelsen f_2 (Planbestämmelsen gäller om bostäder förekommer inom användningsområde $B_1C_1KP_1$. En bostadsgård ska finnas på planterbart bjälklag. Lekmiljö ska finnas.).

Risk finns för konflikter mellan bostäder och centrum- och kontorsverksamheten i kvarteret när det gäller störningar i form av insyn och oönskat ljud. Detta behöver beaktas i samband med projektering. Även takytor har beskrivits som möjliga för utevistelse. Här erbjuds bättre solljusförhållanden jämfört med gårdarna och de kan därför vara attraktivare. Problematik med insyn och oönskat ljud kan även här vara aktuellt att beakta.

Då gårdarna inom kvarteret är relativt små är det viktigt att studera dagsljusförhållandena för bostäderna men också för kontorslokalerna i samband med projektering. Exploatören har i samband med planarbetet uppvisat olika sätt att hantera planlösningar för bostäderna som visar på acceptabla dagsljusförhållande även för våningsplanen långt ner i byggnaden. Det är viktigt att hitta en balans mellan bostädernas djup, andelen fönster i fasad med hänsyn till ljusinsläpp och insyn samt förhållandet till kringliggande fasaders material och

färg. Vissa bostäder kan komma att upplevas relativt mörka, trots att dagsljuskraven uppfylls. Beroende på om bostäderna blir genomgående eller inte kommer enkelsidiga lägenheter mot gården att sakna visuella utblickar mot omgivningen.

Även för kontorslokalerna har exploatören uppvisat studier på acceptabla dagsljusförhållanden för våningsplanen långt ner i byggnader.

Med hänsyn till dagsljus regleras att gårdarna får ljusa fasadfärger vilket regleras med en generell bestämmelse som lyder "Fasader som vetter mot gård/schakt ska vara ljusa, vilket innebär att fasadkulörer får ha maximalt 20 % svarthet och maximalt 20 % kulörthet enligt NCS-systemet."

Detaljplanen medger inte utskjutande tak, balkonger eller burspråk mot Storgatan och Hamngatan genom den generella bestämmelsen "Utskjutande balkonger, burspråk och andra byggnadsdelar får inte finnas om inget annat anges". De utskjutande taken som finns idag längs med delar av gatorna skapar en mörk miljö där gaturummet kan upplevas smalare än vad den egentligen är vilket inte är önskvärt.

Genom bestämmelsen ovan är inte utskjutande balkonger tillåtna mot Storgatan och Hamngatan, dock tillåts exempelvis franska balkonger och helt indragna balkonger (loggior) vilka inte är att betrakta som balkonger. Vid projektering av franska balkonger och loggior behöver luft- och bullersituationen vid Hamngatan beaktas.

Balkonger tillåts i viss omfattning mot Snickaregatan. Balkongernas omfattning regleras genom bestämmelsen f₁ (Balkonger mot Snickaregatan får skjuta ut maximalt 1,4 meter från fasad. Balkonger får tillsammans uppta maximalt 40 % av fasadlängden per våningsplan. Balkonger får inte anordnas lägre än 5,0 meter över allmän plats. Balkonger får inte glansas in.).

Detaljplanen möjliggör att Wavrinskys gränd kan byggas över och därmed tillskapa ett kvarter i samma storlek som omkringliggande kvarter. Ett viktigt hänsynstagande vid ett sammanbyggande med intilliggande parkeringshus är att säkerställa krav på bland annat dagsljus och brandsäkerhet.

Höga bullernivåer längs med Hamngatan medför att det inte är lämpligt med bostäder i de delar av kvarteret som ligger i anslutning till gatan. Snickaregatan är mindre trafikerad med motortrafik och ligger väl avskärmd från Hamngatan varför bostäder passar bra där. Även delar av bebyggelsen utmed Storgatan kan inrymma bostäder. Här kan bullernivåerna komma att bli något högre på sikt om Storgatans funktion ändras och därför behöver enkelsidiga lägenheterna regleras till så kallade smålägenheter på högst 35 m², detta regleras med bestämmelsen v₁ (För lägenheter större än 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida.). *Se vidare under rubriken Miljö- och riskfaktorer/Buller.*

Bostäderna på de två översta våningsplanen närmast parkeringsgaraget behöver vara genomgående på grund av höga bullernivåer från det övre parkeringsplanet på parkeringshuset Druvan. Detta regleras med bestämmelsen v₂ (För lägenheter på de två övre våningsplanen ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida.). *Se vidare under rubriken Miljö- och riskfaktorer/Buller.*

Detaljplanen reglerar att friskluftsintag inte får placeras i fasad längs med Hamngatan och Storgatan då problem med luftföroreningar finns längs med Hamngatan och dessa bedöms kunna sprida sig även in till Storgatan.

Detaljplanen reglerar var in- och utfart till kvarteret får ske. In- och utfart till parkeringsgarage får ske från Hamngatan i höjd med Wavrinskys gränd. Infart till kvarteret för transporter och leveranser medges från Snickaregatan i höjd med

Wavrinskys gränd. Då ingen utfart medges till Snickaregatan ska dessa transporter och leveranser köra ut på Hamngatan.

Bottenvåningarnas utformning

Butikslokaler i bottenvåning spelar en viktig roll i upplevelsen av staden varför det är viktigt att bottenvåningarna används för publikt syfte och utformas så att alla entréer vänds ut mot gatan. Detaljplanen reglerar att centrumändamål i form av publika lokaler ska finnas i bottenvåning mot allmän plats.

För att säkerställa att alla entréer blir tillgängliga finns en generell bestämmelse som lyder "Entréer och bjälklag i bottenvåning ska ansluta i nivå till intilliggande allmän plats för att skapa en god tillgänglighet."

Vidare finns generell bestämmelse om dörrar och ramper som lyder "Dörrar ska utföras så att dörrblad inte slår ut över allmän plats." respektive "Ramper (till entréer) inom allmän plats är inte tillåtna."

För att säkerställa kraven på takhöjd som finns för caféer, restauranger, butiker m.m. finns en generell bestämmelse som lyder "Bottenvåningens våningshöjd (ovansida bjälklag till ovansida bjälklag) ska vara minst 4,5 meter."

En möjlig utformning är två våningar höga portvalv/portgång genom byggnaden som annonserar entréerna in till kvarterets gårdar.

En avskärning av hörnet mot Snickaregatan och Storgatan regleras för att möjliggöra en smidig passage runt hörnet. Marken i hörnet regleras med bestämmelsen x (Markreservat för allmännyttig gångtrafik till en fri höjd av 4,0 meter.).



Illustration av bebyggelseförslaget sett från väster/Storgatan. Detta är ett tidigt förslag på utformning som kan komma att ändras. Observera att illustrationen inte redovisar hörnavskärningen i hörnet mot korsningen mellan Storgatan och Snickaregatan. Illustration av Yellon på uppdrag av Castellum.

Bebyggelsens höjd

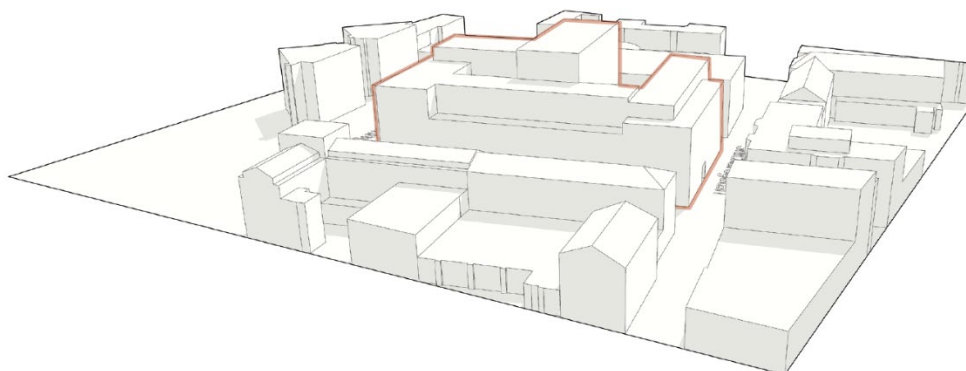
Kvarterets strategiska läge och funktion markeras genom byggnadernas höjd och fasadernas uttryck.

Den nya bebyggelsen är i huvudsak i 6-8 våningar med en relativt sammanhållen lägre taklifthöjd i 4-6 våningar utmed gatorna vilket på så sätt blir den höjd som

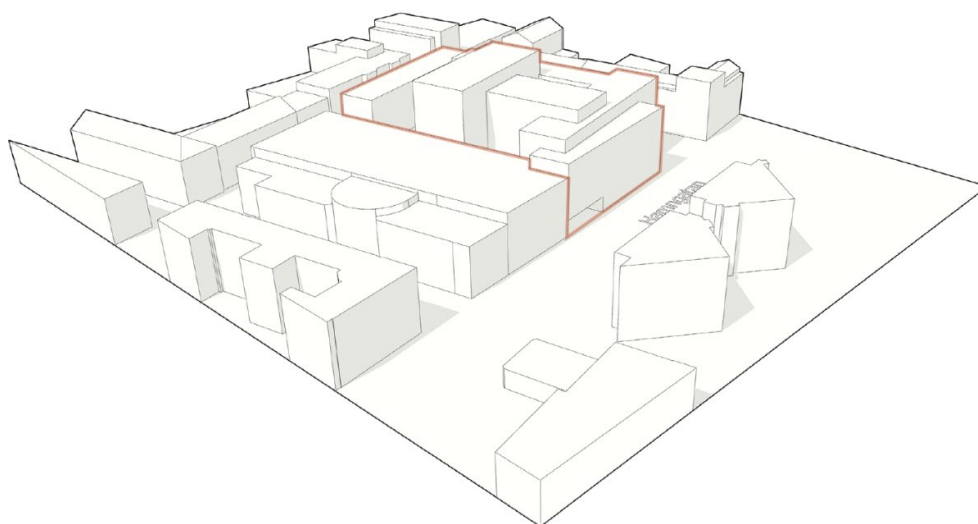
definierar gaturummets skala. På detta sätt knyter höjden an till omkringliggande byggnadshöjder och skapar en stadsmiljö som förhåller sig till omgivande bebyggelse. Bebyggelseförslaget har genomgående platta tak vilket ger möjlighet till växtbeklädda tak som kan fördröja vatten. De platta taken möjliggör även för terrasser för bostäder och kontor. Det finns även idéer om att förse taken med solpaneler. Det är viktigt att tänka igenom användningen och gestaltningen av taken för att utnyttja dem på bästa sätt men också för att minimera störningar för boende inom och i anslutning till planområdet.

All bebyggelse inom planområdet regleras med en högsta totalhöjd i meter över nollplanet. Inom totalhöjden finns möjlighet att anordna solceller på taken.

Längs med Storgatan och Snickaregatan regleras totalhöjden till mellan 18-20 meter vilket innebär en cirka 1-4 meter högre takfotshöjd än intilliggande bebyggelse. Bakomliggande bebyggelse trappas sedan upp i höjd till som mest 8 våningar.



Volymstudie som visar föreslagen bebyggelse snett uppifrån från nordväst med Snickaregatan till höger i bilden. Illustrationen redovisar maximal byggrätt. Illustration av Yellon på uppdrag av Castellum.



Volymstudie som visar föreslagen bebyggelse snett uppifrån från sydöst med Hamngatan till höger i bilden. Illustrationen redovisar maximal byggrätt. Illustration av Yellon på uppdrag av Castellum.

Innergårdarnas höjd regleras med en totalhöjd som möjliggör att markplanen kan byggas över. Gården i nordöst får försees med ett genomsiktligt tak.

Följande före- och efterbilder visar att den nya föreslagna bebyggelsen anpassar sig väl till omgivande byggnaders skala och bibehåller innerstadens karaktär.



Foto som visar hur det ser ut idag sett från Tullbron. Foto av Yellon.



Illustration som visar bebyggelseförslaget sett från Tullbron. Illustrationen redovisar maximal byggrätt. Illustration av Yellon på uppdrag av Castellum.



Foto som visar hur det ser ut idag sett från Drottningbron. Foto av Yellon.



Illustration som visar bebyggelseförslaget sett från Drottningbron. Illustrationen redovisar maximal byggrätt. Illustration av Yellon på uppdrag av Castellum.



Foto som visar hur det ser ut idag sett från S:t Larskyrkan. Foto av Yellon.



Illustration som visar bebyggelseförslaget sett från S:t Larskyrkan. Illustrationen redovisar maximal byggrätt. Illustration av Yellon på uppdrag av Castellum.



*Foto som visar hur det ser ut idag sett från Hamngatan söder om planområdet.
Foto av Yellon.*



*Illustration som visar bebyggelseförslaget sett från Hamngatan söder om
planområdet. Illustrationen redovisar maximal byggrätt. Illustration av Yellon
på uppdrag av Castellum.*



Foto som visar hur det ser ut idag sett från Stångebro. Foto av Yellon.



Illustration som visar bebyggelseförslaget sett från Stångebro. Illustrationen redovisar maximal byggrätt. Illustration av Yellon på uppdrag av Castellum.

Kartan nedan visar i vilka vyer som kvarteret är synligt på längre avstånd från nordost. Kvarteret bedöms inte vara synligt från övriga väderstreck. I de flesta lägen skymms kvarteret av annan bebyggelse eller vegetation. Tre lägen har dock identifierats där kvarteret är synligt, för två av dessa lägen redovisas före- och efterbilder på efterföljande sidor.



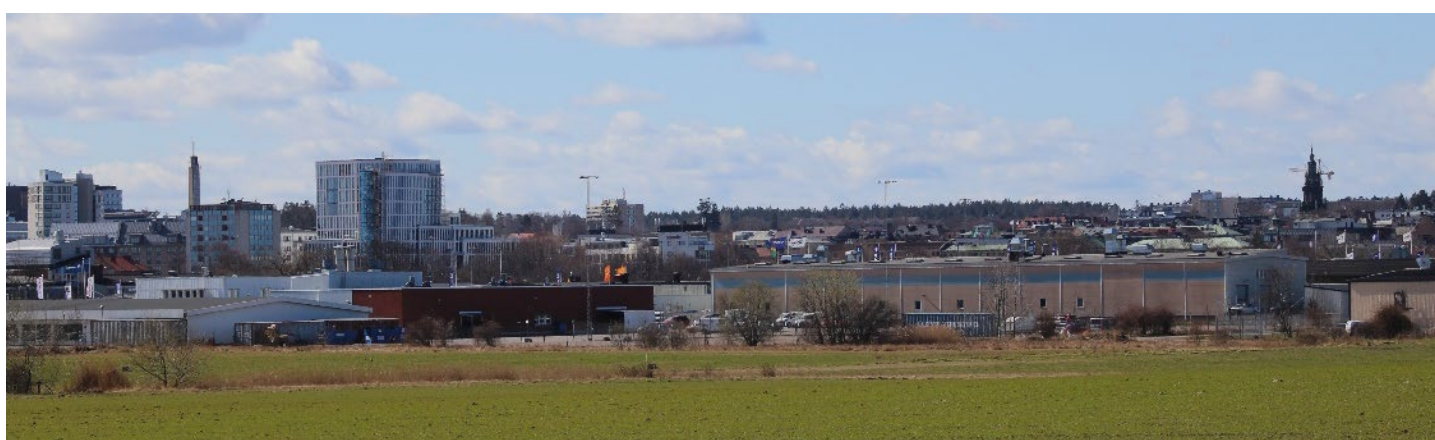
Gröna linjer visar gatusträckningar varifrån kvarteret är synligt på längre håll. Röda linjer visar gatusträckningar varifrån kvarteret inte är synligt. För vyerna 1 och 2 redovisas före- och efterbilder nedan. Illustration av Tyréns på uppdrag av Castellum.



Vy 1, foto som visar hur det ser ut idag, sett från gång- och cykelbanan söder om SAAB arena. Foto av Castellum.



Vy 1, fotomontage över bebyggelseförslaget, sett från gång- och cykelbanan söder om SAAB arena. Illustration av Yellon på uppdrag av Castellum.



Vy 2, foto som visar hur det ser ut idag, sett från Kallerstadsleden norr om Knuts rondell. Foto av Castellum.



Vy 2, montage över bebyggelseförslaget, sett från Kallerstadsleden norr om Knuts rondell. Illustration av Yellon på uppdrag av Castellum.

Solstudie

En enklare solstudie har tagits fram för att redovisa hur föreslagen bebyggelse påverkar omgivande bebyggelse och gaturum avseende skuggor. Solstudier görs för att ge en genomsnittlig uppfattning om hur tillkommande bebyggelse påverkar och påverkas av skuggningar under sommarhalvåret. Aktuell solstudie redovisar förhållandena den 21 mars (vårdagsjämning), den 6 maj samt den 21 juni (sommarsolstånd).



*Solstudie. Studien utgår från en maximal byggrätt inom planområdet.
Illustration av Yellon på uppdrag av Castellum.*

I studien framgår att befintlig bostadsbebyggelse norr om Storgatan påverkas under några timmar på för- och eftermiddag vid vårdagjämningen (i huvudsak bottenvåningen). I början på maj och vid midsommar skuggar den föreslagna bebyggelsen ytterst lite av befintlig bebyggelse norr om Storgatan. Vidare visar solstudien även att den västra gården, tillika bostadsgården inne på fastigheten Druvan 22 i första hand får in/ner direkt solljus mitt på dagen.

Bedömningen är att solljusförhållandena blir acceptabla för bebyggelsen inom kvarteret och för omgivande bebyggelse.

Tillgänglighet

Att ersätta befintlig bebyggelse med ny innebär att dagens krav på tillgänglighet kan tillämpas på hela byggnaden vilket kommer att leda till en bättre tillgänglighet än idag.

I detaljplanen ställs krav på att entréer ska vändas ut mot gatorna och att bottenvåningarnas bjälklag förläggs i samma höjd som gatumarken samt att dörrar till entréer inte får vara utåtgående, vilket är en grundläggande förutsättning för en god tillgänglighet och orienterbarhet. Inte heller ramper på allmän plats för att nå entréer tillåts. *Se vidare under rubriken Utformning och gestaltning ovan.*

Natur- och parkmiljö

Natur och rekreation

I nära anslutning till planområdet rinner Stångån genom staden. Stångån är ett viktigt stråk genom Linköping och bidrar med stora rekreationsvärden. Stångån samt omkringsliggande miljöer är av riksintresse för det rörliga friluftslivet och för kulturmiljön (Kinda Kanal). Ån omfattas av strandskyddet vilket gäller 100 meter från stranden och omfattar därmed stora delar av planområdet.

Stångån har gång- och/eller cykelbana på båda sidor och används flitigt av linköpingsborna samt besökare. I och med framtida planer på att förflytta resecentrum till östra sidan av Stångån i Storgatans förlängning blir Stångån än mer integrerad och mer centralt placerad i Linköpings innerstad.

Park, lek och aktivitet

Planområdet ligger i en del av stadskärnan där det råder brist på ytor för lek och aktiviteter. I S:t Larskyrkan, 200 meter väster om planområdet, finns en mindre lekmiljö. Cirka 500 meter söder om planområdet finns två kommunala lekplatser på var sida om Stångån, dels vid Ådalagatan och dels vid Arbetaregatan. Till lekplatsen i Trädgårdsföreningen är det ca 1 km. Med hänsyn till bristen på lekplatser i närområdet ska en lekmiljö ordnas på bostadsgården för de minsta barnen. Detta regleras med bestämmelsen f_2 (Planbestämmelsen gäller om bostäder förekommer inom användningsområde $B_1C_1KP_1$. En bostadsgård ska finnas på planterbart bjälklag. Lekmiljö ska finnas.).

Mark och geoteknik

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts av WSP Sverige AB på uppdrag av exploatören i syftet att undersöka mark- och grundläggningsförhållandena i området samt ge översiktliga grundläggningsrekommendationer inför framtagandet av detaljplan.

I området består den översta jorden av fyllningsjord med varierad mäktighet mellan 1-2,8 meter. Fyllningsjorden består främst av grus och sand med

tegelrester. Fyllningens mäktighet är som mest i västra delen. Under fyllningen förekommer varvig lera och lera med siltskikt ned till som mest ca 9 meters djup. Leran har överst karaktär av torrskorpelera. Leran följs av friktionsjord på fast botten eller berg.

Mäktigheten på leran samt sonderingsstoppen mot fast botten varierar mycket i de undersökta delarna av fastigheten. Stora delar har inte kunnat undersökas i detta tidiga skede på grund av befintliga byggnader och ledningar.

Undersökning av grundvattennivån har inte utförts, men baserat på erfarenheter från området bör grundvattennivån ligga några meter ner under markytan.

I den östra delen av området (ut mot Hamngatan) kan, beroende på höjden på byggnaderna samt djup till fastare jordlager, grundläggning ske genom plattgrundläggning på morän eller fastare friktionslager.

I västra delen av området där lerans mäktighet är störst kommer man troligtvis behöva pålar för högre byggnader.

Med hänsyn till närliggande gator, befintliga ledningar och befintliga byggnader, är det troligt att det krävs temporära stödkonstruktioner till exempel spont, vid djupare schakter för nya grundläggningar. Vid djupare schakter finns risk för bergschakt i östra delen av fastigheten, ut mot Hamngatan.

Nu genomförd undersökning är mycket översiktlig. När nuvarande byggnation rivs bör en noggrannare geoteknisk undersökning utföras.

Inom befintlig bebyggelse i anslutning till Wavrinskys gränd har det fram till år 1985 bedrivits biltvätt, bilverkstad samt försäljning av drivmedel. Idag finns en bilverkstads kvar som bedriver bilvård, lackförsegling, montering av solfilm samt däckmontering. Med anledning av de verksamheter som bedrivits och bedrivs inom fastigheten har en undersökning genomförts. Mer om den miljötekniska undersökningen finns att läsa under avsnittet Miljö- och riskfaktorer och rubriken Förorenad mark.

Strandskydd

Att upphäva strandskyddet genom bestämmelser i detaljplan förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 7 kap 18 c-d §§ miljöbalken. Det särskilda skäl som åberopas här är punkt nummer 1. samt 2. enligt 7 kap 18 c § det vill säga att området som upphävandet avser har,

1. redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen

Större delen av planområdet är redan planlagt för bostads-, kontors- och handelsändamål och övriga delar är allmän plats i form av gatumark, vilket innebär att marken inom planområdet redan är ianspråktagen.

Den nya detaljplanen innebär en liknande markanvändning, i viss mån utökas den allmänna platsmarken i hörnet mot Storgatan och Hamngatan. Tillgängligheten till Stångån och riksintresset Kinda kanal bedöms inte försämrats inte på grund av detaljplanens genomförande.

Kulturmiljö och arkeologi

Stadskärnans sammansatta bebyggelse avspeglar Linköpings olika utvecklingsskeden. Stadsplanen med sitt rutnätsmönster har fått sin form omkring år 1700, med inslag av medeltidens kvartersbildningar och oregelbundna gatunät. Områdena kring Slottet och Domkyrkan tillhör de allra äldsta delarna av staden. De centrala delarna av stadskärnan kännetecknas av slutna kvarter med en omfattande gårdsbebyggelse, respektive i sen tid hårt exploaterade tomter. Putsfasaderna dominerar stadsbilden men även tegel förekommer, framför allt vad gäller delar av det modernare byggnadsbeståndet från 1950-talet och framåt.

Planområdet ligger i Linköpings innerstad som omfattas av riksintresse för kulturmiljö. För planområdet hänvisas huvudsakligen till rekommendationer länkade till gatusträckningarna. *Se vidare under kapitel Förenlighet med Miljöbalken och rubriken Riksintresse för kulturmiljövården.*

Kulturmiljö

Den befintliga bebyggelsens fasader består av vita och gula plåtskivor samt kopparplåt. I östra delen av området, mot Hamngatan, står ett punkthus i åtta våningar med fasad i gult tegel. Bottenvåningen i kvarteret är skifferklädd. All bebyggelse har plana tak. Längs områdets södra del mot Wavrinskys gränd finns ett släpp i bebyggelsen med trappa upp till en överbyggd innergård.

Linköpings kommun har bedömt att befintlig bebyggelse innehar kulturhistoriska värden utifrån tidigare inventering. Kommunen har dock gjort bedömningen att befintlig bebyggelse kan rivas och ersättas med ny bebyggelse. Kommunens bedömning grundar sig på den antikvariska förundersökningen, fastighetsägarens framförda argument samt de övergripande kommunala dokumenten om stadens utveckling i översiktsplanen för staden (2010) och utvecklingsplanen för Linköpings innerstad (2016).

De skäl som fastighetsägaren framfört är bland annat att en renovering skulle vara omfattande och kostsam samtidigt som den skulle resultera i fortsatt ineffektiva lokaler med låg kvalitet vad gäller exempelvis takhöjder i kontor. Befintliga byggnader har också svårigheter att uppnå tillfredsställande tillgänglighet på grund av olika bjälklagsnivåer. Möjligheten att ersätta en befintlig byggnad som har hög energiförbrukning, med nyproduktion som når olika energimål har också vägt in. Även resursförbrukning och ambitionen att återbruka material har vägt in vilket utgör en klimatbesparingspotential för exploatören.

White Arkitekter AB har, på uppdrag av exploatören, tagit fram en antikvarisk förundersökning för fastigheten Druvan 22 som syftar till att beskriva platsens historia, karaktärsdrag och kulturvärden. Undersökningen visar på vilka värden och kulturhistoriska karaktärsdrag som området har i dag.

Förundersökningen konstaterar att bebyggelsen har ett värde i att spegla den framtidstro som rådde under mitten av 1900-talet men att det också finns andra objekt i Linköping där dessa egenskaper framträder tydligare.

Vidare speglar bebyggelsen dåtidens tankar att samla arbete, bostad och centrum i så kallade A-B-C-städer men att detta är ett värde som kan leva vidare genom att olika funktioner tillåts vid eventuella framtida ändringar.

Kvarteret uppvisar en tidstypisk arkitektur som bygger på enkla och tydliga volymer. Den ansluter till den formalistiska stilen, även kallad internationell stil, som dominerade under efterkrigstiden, dock har en del av värdet gått förlorat när det inglasade trapphuset uppfördes, vid materialbyten och på grund av ofördelaktigt åldrande.

Avslutningsvis belyser förundersökningen den betydelsefulla kvartersstrukturen i rutnätsstaden och bedömer att införandet av Wavrinskys gränd på 1960-talet var ett relativt okänsligt ingrepp i den övergripande strukturen. Därmed bör man, ur kulturhistoriskt perspektiv, eftersträva en återgång till den ursprungliga kvartersindelningen.

Det framkommer även av förundersökningen att det finns andra byggnader centralt i staden som väl representerar den aktuella tidens typiska sätt att bygga.

I de bedömningar som gjorts inom ramen för detaljplanearbetet har varsamhet gentemot kulturmiljön ingått. Följande åtgärder har vidtagits i detaljplanen för att minimera påverkan på kulturmiljön;

- Bebyggelsen i detaljplanen har reglerats i höjd med en takfotshöjd som förhåller sig till omgivande bebyggelsehöjd.
- Planbestämmelser har införts med krav på en markerad sockelvåning respektive uppdelning av urskiljbara volymer.
- Balkonger tillåts inte längs med Storgatan och Hamngatan och endast i begränsad omfattning längs med Snickaregatan.

Bilder och mer att läsa om detta finns under rubriken Ny bebyggelse ovan.

Arkeologi

Inga enskilda fornlämningar finns registrerade på fastigheten. Dock ligger fastigheten inom ett större fornlämningsområde som är identifierat som stadslager. Sannolikt är detta stadslager förstört inom fastigheten Druvan 22 då befintlig byggnad är underbyggd med ett parkeringsgarage. Däremot kan det finnas fornlämningar i omkringliggande gator vilket behöver uppmärksammas i samband med ombyggnation av gatorna.

Om en fornlämning skulle påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till Länsstyrelsen.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet är beläget i Linköpings centrum och därmed är det nära till innerstadens serviceutbud. Närmaste dagligvaruhandel är belägen i grannfastigheten.

Busshållplatser finns på flera platser inom 500 meter men även resecentrum med tågstation och busscentral finns inom samma avstånd.

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.

Detaljplanen bidrar till att möjliggöra för mer handelsyta (etableringsmöjlighet för privat eller offentlig service) genom att säkerställa centrumverksamhet i bebyggelsens bottenvåningar.

Sociala aspekter

Planområdet ligger centralt i innerstaden endast några hundra meter från centralstationen och i nära anslutning till kommersiella verksamheter, men också nära gröna rekreationsområden såsom Stångån och Stångebrofältet.

Barnperspektivet

Planområdet ligger mitt i Linköpings stadskärna en miljö som kan upplevas som tuff för de yngre barnen. Detaljplanen genomförande innebär att dagens innergård ersätts med 3 mindre gårdar. En av de tre gårdarna blir bostadsgård och med hänsyn till bristen på lekplatser i planområdets närhet ska en mindre lekmiljö för de minsta barnen anordnas på gården.

Trygghet

Wavrinskys gränd har idag en tydlig identitet av bakgata och bedöms med sin otydliga struktur, brist på entréer med mera redan idag vara otrygg.

Förslaget är att överbygga delar av gatan och låta den ingå som del av kvarteret. Det nya förslaget bör leda till en ökad trygghet såtillvida att området tydligt uppfattas som privat av allmänheten. Vidare är det viktigt att disponeringen och planeringen av angöringstrafik och in- och utfarter utformas med en tydlig läsbarhet.



Bild som visar Wavrinskys gränd idag. Gränden planeras att byggas igen och blir en del av kvarteret. Bild hämtad från Google.

Bebyggelseförslaget inordnar sig i kvartersstaden och följer den äldre gatustrukturen. Ur ett trygghetsperspektiv är detta bra då det skapar en tydlig orienterbarhet i stadsrummet. Vidare bidrar krav på entréer ut mot omgivande allmänna gator till en enkel angöring till byggnaden för fotgängare och cyklister samt ger ett mer befolkat gaturum. Vid utformningen av omgivande gator är det viktigt att säkerställa god belysning och att "möbleringen" av gaturummet kan användas av många grupper i samhället och bidra till en trygg miljö.

Bostadsfönster som vetter mot gårdar och takterrasser i samma nivå kan eventuellt medföra att människor känner sig otrygga med att sova med öppet fönster. Större delen av året är inte det något problem men under varma nätter kan det upplevas som en olägenhet.

Jämställdhet och mångfald

Ambitionen med detaljplanen är att skapa en stadsmiljö som ger likvärdiga förutsättningar för kvinnor och män att ta del av staden utbud, att vistas och röra sig. Detta görs genom att planen reglerar en blandad användning såsom bostäder, centrumverksamheter och kontor vilket är en förutsättning för att få ett kvarter som används över hela dygnet.

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

Gatemarken kring fastigheten Druvan 22 ligger i huvudsak utanför planområdet (en del av marken ingår i planen av plantekniska skäl). Planområdet omfattar delar av de allmänna gatorna Storgatan, Hamngatan, Snickaregatan. Wavrinskys gränd som är en kvartersgata ingår även i planområdet.

Storgatan trafikeras idag med biltrafik men är avstängd för utfart mot Hamngatan. Snickaregatan, längs en sträcka på cirka 40 meter framför nuvarande Arbetsförmedlingen, är avstängd för motortrafik. Hamngatan trafikeras med två körfält i varje riktning tillåtna för bil- och busstrafik.

Storgatan, Hamngatan och Snickaregatan är viktiga trafikstråk i Linköping vilkas betydelse kommer att öka i takt med Linköpings utveckling och anläggandet av ett nytt resecentrum. Detta ställer krav på utformning av gatorna för att förstärka innerstadskvaliteterna.

I förslag till Trafikplanen för Linköpings innerstad (utställningshandling juni 2021) pekas Storgatan ut enligt strategin Tempo Gånggata vilket innebär att de gående är i centrum och eventuella andra trafikslag tar hänsyn till de gående i hela gaturummet.

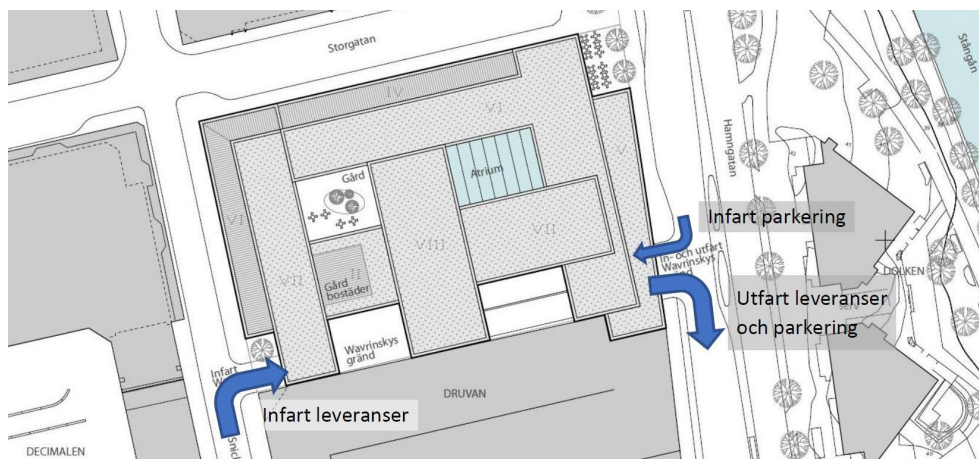
I förslag till Trafikplanens föreslås Hamngatan behålla ungefär samma utformning som i dag. Förhoppningen är dock att trafikmängderna på Hamngatan minskar i och med övriga åtgärder som föreslås i Trafikplanen och i Utvecklingsplanen för Linköpings ytterstad (utställningshandling maj 2021) så att Hamngatan kan tonas ned på sikt. Hamngatan anses fortsatt vara ett viktigt kollektivtrafikstråk. Ett nytt Resecentrum kan tvinga fram ett nytt ställningstagande för Hamngatan.

Ovanstående redovisar kommunens viljeinriktning, slutgiltiga beslut är inte tagna i frågan. Så som planförslaget är utformat bedöms det dock inte hindra ovanstående inriktning.

Wavrinskys gränd nås idag från Hamngatan, med infart genom en högersväng, samt från Snickaregatan med både in- och utfart.

Detaljplanen innebär att in- och utfart till fastighetens parkeringsgarage sker från Hamngatan. Infart får endast ske med högersväng in och utfart får endast ske med högersväng ut. Infarten från Hamngatan till parkeringsgaraget måste utformas så att köbildning undviks.

Vid Snickaregatan medger detaljplanen endast infart till Wavrinskys gränd för att transporter ska kunna angöra kvarteret och passera genom gränden. Det är viktigt att infarten från Snickaregatan utformas trafiksäkert med hänsyn till att gatan är ett viktigt gång- och cykelstråk genom stadskärnan. I förslag till Trafikplan (utställningshandling juni 2021) pekas Snickaregatan ut som Tempo Cykelgata som innebär att cyklister färdas i körbanan tillsammans med övrig fordonstrafik som anpassar sig efter cyklisternas förutsättningar.

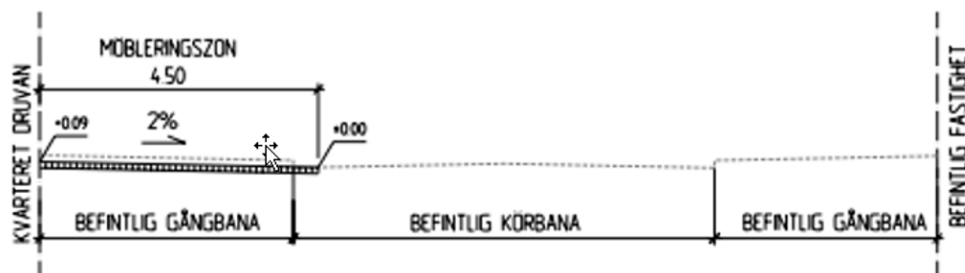


Kartan visar in- och utfarter till Druvan 22. Illustration av Yellon och Tyréns på uppdrag av Castellum.

Planförslagets genomförande innebär åtgärder på intilliggande kommunala gator. Innan byggnation inom kvarteret kan påbörjas behöver en del allmänna ledningar flyttas vilket påverkar gatumarken. Efter att byggnationen inom kvarteret är klar kommer Snickaregatan få en ny utformning mellan Nygatan och Storgatan. Även utformningen av Storgatan och Hamngatan kommer delvis att förändras med anledningen av byggnationen inom kvarteret.

I samband med planarbetet har ett förslag på ny höjdsättning av allmän plats tagits fram för att säkerställa att vatten vid skyfall inte rinner in i byggnaderna. Nya plushöjder för den allmänna platsmarken har införts på plankartan.

Längs Snickaregatan och Storgatan föreslås de befintliga gångbanorna med kantstöd ersättas med en flack markyta som lutar från fasad och som kan möbleras med exempelvis bänkar, cykelställ etcetera. Principen framgår av nedanstående sektion.



Principiell gatussektion för Snickaregatan. Illustration av Tyréns på uppdrag av Linköpings kommun och Castellum.

Längs Hamngatan tas den befintliga kantstensparkeringen bort och ersätts med en bredare trottoar. Samma princip som vid Snickaregatan och Storgatan följs, med en flack lutning från fasad. Fall från fasader ordnas även i Wavrinshys gränd.

Gång- och cykeltrafik

Längs med Snickaregatan och Storgatan delar cyklister körbana med biltrafiken.

Båda gatorna ingår i det primära stadslivsnätet/huvudcykelnätet i kommunen och är vältrafikerade. Båda gatorna är viktiga pendelstråk genom stadskärnan och Snickaregatan sopas och saltas därför vintertid. Även gång- och cykelbron över Stångån (Stångebro) i Storgatans förlängning sopas och saltas vintertid.

Detaljplanens genomförande innebär att biltrafiken på Snickaregatan kommer att minska. Den minskade trafiken beror på att den befintliga parkeringsplatsen i Wavrinskys gränd försvinner men också för att in- och utfart till det befintliga parkeringsgaraget inom fastigheten Druvan 22 sker från Hamngatan. Vidare kommer den smittrafik som trafikerar Wavrinskys gränd/Snickaregatan/Nygatan att försvinna. Dock kommer Snickaregatan fortsatt att trafikeras av angöringstrafiken till och från befintliga fastigheter längs Snickaregatan. Den minskade trafiken ökar trafiksäkerheten för gående och cyklande längs Snickaregatan.

Trottoar för fotgängare finns utbyggt på båda sidor om gatan längs med alla gator inom och i anslutning till planområdet vilket de kommer att ha även i framtiden.

Detaljplanen reglerar att dörrar ska utformas så att dörrblad inte slår ut över allmän plats. Vidare reglerar detaljplanen att ramper inom allmän plats inte är tillåtna.

Kollektivtrafik

I förslag till Trafikplanen för staden (utställningshandling juni 2021) pekas Hamngatan ut som ett kollektivtrafikstråk för stomlinjetrafik.

I översiktsplanen för staden Linköping (2010) pekas Storgatan ut som ett av två alternativ för kollektivtrafik genom stadskärnan i östvästlig riktning. I förslag till Trafikplanen för staden (utställningshandling juni 2021) pekas Storgatan istället ut som en Tempo Gånggata vilket innebär att ingen kollektivtrafik kommer trafikera Storgatan.

Idag finns inga beslut fattade avseende Storgatan framtida utformning.

Detaljplaneförslaget tar i granskningsskedet höjd för eventuell kollektivtrafik på Storgatan, detta kan komma att omvärderas inför antagandet av detaljplanen.

Arbetet med Trafikplanen för innerstaden pågår, *se vidare under kapitlet Tidigare kommunala ställningstagande och rubriken Översiktliga planer.*

Parkering och angöring

Bilparkering planeras ske i underjordiskt garage med in- och utfart från Hamngatan. Kommunens parkeringsnorm Parkering i planering och bygglov (2012) ligger till grund för det beräknade parkeringsbehovet. Det totala parkeringsbehovet för bebyggelsen inom planområdet är 175 bilplatser ungefärligt fördelade utifrån ett behov på 34 platser för lokaler, 116 platser för kontor och 26 platser för bostäder. Beräkning av parkeringsbehovet utgår från ca 5000 m² BTA (bruttoarea) bostäder, 2500 m² BTA centrum och 16500 m² BTA kontor. Parkering för personer med nedsatt rörelseförmåga som bor och arbetar i kvarteret kan anordnas i parkeringsgaraget. Parkering till butiker med mera för besökare som har nedsatt rörelseförmåga, anordnas inom gatumark.

I beräkningen finns inte någon inräknad reduktion för eventuella mobilitetsåtgärder. Med mobilitetsåtgärder kan parkeringsbehovet komma att minska vilket får studeras i det fortsatta arbetet.

I utformningsförslaget till parkeringsgarage som tagits fram finns plats för 99 bilplatser vilket ger ett underskott på 76 bilparkeringsplatser. För dessa platser finns möjlighet till parkeringsköp.

Parkeringsbehovet för cyklar är 528 cykelplatser. Platser för dessa löses i första hand i parkeringsgaraget. Ytterligare yta för cyklar bedöms kunna tillskapas i den delvis överbyggda Wavrinskys gränd. Det är viktigt att cykelparkering utformas attraktivt och blir lättillgänglig.

Wavrinskys gränd är kvarterets nav för logistik och kommer att fungera som en intern gata för olika typer av leveranser. Inom gränden kan leveranser tas emot och vidare distribueras inom bebyggelse eftersom planförslaget möjliggör för att alla trapphus och lokaler i bottenvåningen nås från gränden. Vidare finns möjlighet att ordna avfallsutrymmen i anslutning till gränden, vilket innebär att hämtning av avfall även sker i gränden. Med denna lösning undviks leveranser och avfallshämtning på de övriga omgivande gatorna. För att säkerställa passagen genom kvarteret regleras detta med bestämmelsen f₃ (För att säkerställa framkomligheten för fordon för leveranser och avfallshantering mellan Snickaregatan och Hamngatan ska ett minst 3,5 meter brett sammanhängande stråk med en fri höjd på minst 4,7 meter ordnas.).

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 tas fram, men en kortare beskrivning och bedömning av nedan stående miljöaspekter har bedömts behövas.

Luft

En utredning, *Luftkvalitetsstudie Druvan 22 med flera*, har genomförts av Tyréns AB på uppdrag av exploatören i samråd med kommunen i samband med detaljplanearbetet. Utredningen syftar till att undersöka hur ny bebyggelse påverkar luftkvaliteten i jämförelse med befintlig bebyggelse. Målet för detaljplanen är att den nya bebyggelsen inte ska försämra luftkvaliteten i gaturummet jämfört med befintlig bebyggelse. Förutsättningarna avseende luftkvalitet baseras på Linköpings kommuns mätningar.

Vid beräkningar av nuläget på Hamngatan överskrider miljökvalitetsnormen för kvävedioxid, timmedel på Hamngatan. Miljökvalitetsnormen för kvävedioxid för årsmedel och dygnavärderna överskrider inte, dock ligger halterna över övre utvärderingströskeln (UÖT).

Vid beräkningar av nuläget på Hamngatan ligger halterna för partiklar, PM₁₀, under miljökvalitetsnormen för samtliga beräkningar men över miljömålen. För årsmedel ligger halterna omkring 20 µg/m³ vilket motsvarar nedre utvärderingströskeln (NUT). För dygnavärderna ligger halterna strax över 30 µg/m³ vilket gör att halterna ligger mellan NUT och ÖUT (nedre och övre utvärderingströskeln).

Utifrån gjorda antaganden och beräkningsresultaten i utredningen bedöms den nya bebyggelsen ge ingen eller en mycket lite påverkan av halterna på luftmiljön jämfört med befintlig bebyggelse.

Eftersom luftmiljön på Hamngatan är dålig rekommenderas det att man vidtar särskilda åtgärder för att utestänga luft med dålig kvalitet från byggnaderna med till exempel luftsluss. Det är heller inte lämpligt att placera friskluftintag till byggnaden mot Hamngatan utan luftintag bör vara placerade i anslutning till tak eller innegård. Detta gäller även för Storgatan då luftföroreningar kan läcka in från Hamngatan. För byggnader vid Snickaregatan kan friskluftintag vara placerade ut mot gata. Detaljplanen reglerar att friskluftintag inte får placeras i fasad längs Hamngatan och Storgatan.

På fastighetens tak finns idéer om uteplatser. Samtliga terrasser bedöms ligga tillräckligt högt upp för att inte påverkas av de instängande effekterna som finns i

gaturummet. Luftkvaliteten påverkas positivt av det fria läget och bedömningen är att halterna av luftföroreningar på bebyggelsens tak motsvaras av de urbana bakgrundshalterna.

Buller

En bullerutredning, *Bullerutredning Kv. Druvan*, har tagits fram av Tyréns AB på uppdrag av exploatören. Syftet med utredningen är att undersöka bullersituationen för den nya bebyggelsen inom planområdet.

I utredningen har man utgått från riktvärdena i förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader samt riktvärdena enligt Boverkets vägledning för industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder (rapport 2015:21).

Enligt trafikbullerförordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. För bostäder om högst 35 m² gäller att den ekvivalenta ljudnivån vid fasad inte bör överskrida 65 dBA.

Förordningen anger att om bullret vid en exponerad fasad överskrider bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Även här gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

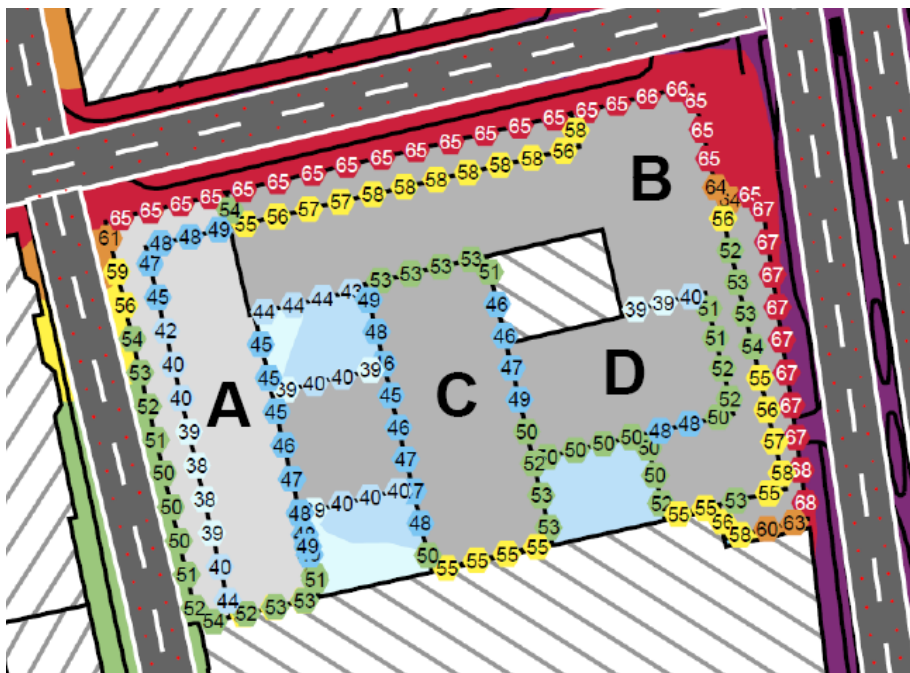
I bullerutredningen som är från år 2020 har man tagit höjd för att Storgatan kan komma att trafikeras med kollektivtrafik i enlighet med Trafikplanen för innerstaden (samrådshandling 2017). I förslag till Trafikplan för innerstaden (utställningshandling juni 2021) pekas dock Storgatan ut som Tempo Gånggata vilket innebär att ingen kollektivtrafik kommer trafikera Storgatan.

Idag finns inga beslut fattade avseende Storgatan framtida utformning. Detaljplaneförslaget tar i granskningsskedet höjd för eventuell kollektivtrafik på Storgatan, detta kan komma att omvärderas inför antagandet av detaljplanen.

Läs mer om förslag till Trafikplan för Linköpings innerstad, under kapitel Tidigare kommunala ställningstagande och rubrik Översiktliga planer.

I utredningen har två scenarier för kollektivtrafik på Storgatan studerats, scenario 1 innebär att kollektivtrafiken som passerar genom stadskärnan trafikerar Storgatan och scenario 2 innebär att ett par linjer trafikerar Storgatan.

Beräkningar visar att byggnaderna får högst ljudnivåer för scenario 1 där ekvivalenta ljudnivån når upp till 68 dBA vid bottenvåningen på Hus B och 65 dBA på Hus A. Maximala ljudnivån når upp till 86 dBA.



Bilden redovisar ekvivalent ljudnivå vid scenario 1. (Tyréns)

För scenario 2 är motsvarande siffror 68 dBA för Hus B och 62 dBA för Hus A för ekvivalent ljudnivå samt 85 dBA maximal ljudnivå.

Höga bullernivåer längs med Hamngatan medför att det inte är lämpligt med bostäder i de delar av kvarteret som ligger i anslutning till gatan. Snickaregatan är mindre trafikerad med motortrafik och ligger väl avskärmd från Hamngatan varför bostäder passar bra där. Även delar av bebyggelsen utmed Storgatan kan inrymma bostäder. Här kan bullernivåerna komma att bli något högre på sikt om Storgatans funktion ändras och därför behöver enkelsidiga lägenheterna regleras till så kallade smålägenheter på högst 35 m², detta regleras med bestämmelsen v₁ (För lägenheter större än 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida.).

Jämförs trafiken för år 2030 med nulägestrafiken är ljudnivåerna i dagsläget vid fasad mot Storgatan betydligt lägre, speciellt vid de lägre våningarna. Ljudnivåerna är så pass låga att det inte innebär några krav om så kallade smålägenheter eller genomgående lägenheter.

Vad gäller parkeringshuset så klarar lägenheterna på de översta våningarna, som vetter mot parkeringshuset, inte riktvärdena för industribuller då dessa inte får tillgång till en ljuddämpad sida. Detta kan åtgärdas med ändrad planlösning eller skärmande konstruktion mot parkeringshuset. Då det är svårt att få till en avskärmande konstruktion (bullerplank etcetera) regleras att bostäderna närmast parkeringshuset ska vara genomgående med bestämmelsen v₂ (För lägenheter på de två översta våningsplanerna ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida.). Den ljuddämpade sidan är mot Snickaregatan i detta fall.

Enligt beräkningar får den föreslagna bostadsgården ekvivalenta ljudnivåer upp till 42 dBA och maximala ljudnivåer upp till 49 dBA. Om balkonger planeras så placeras dessa bäst mot innergården där ljudnivåerna inte överstiger 50 dBA. Då den gemensamma uteplatsen klarar riktvärdena så kan balkonger även placeras vid fasad mot Snickaregatan.

Brand

Som underlag till detaljplanen har en brandutredning, *Anvisningar brand i planskede*, tagits fram av Bengt Dalgren Brand & Risk AB på uppdrag av Castellum. Följande generella rekommendationer lyfts i brandutredningen med exploatörens bebyggelseförslag som underlag:

- Kontorslokaler behöver utföras med automatisk sprinkleranläggning, bostäder och garage omfattas inte av detta.
- Genom att sprinkler installeras kan brandcellsindelning mellan skilda kontorslokaler på våningsplanen utgå och gångavstånden till utrymningsväg förlängas.
- Taktäckning utförs i lägst klass BROOF (t2) som fästs på material av klass A2-s1,do (obrännbart). Klassen ska uppfyllas vid eventuell utformning med växtbeklädda tak/sedumtak.
- Ventilationsbrandskydd rekommenderas utföras med fläkt i drift för bostäder och brandgasspjäll för kontor.
- Fönsterutrymning kan inte tillskapas för lägenheter som vetter mot innergård. Istället föreslås utrymning ske via två olika trapphus, Tr2-trapphus eller genom att vissa lägenheter utförs genomgående och har fönster mot gatan.
- Angränsande vägg i parkeringshuset Druvan föreslås byggas igen i klass REI 90-M och eventuella följder av detta hanteras inom parkeringshuset (se separat PM - Druvan 22 Utredning brandgasventilation, 2020-03-31, reviderad 2021-03-01, Bengt Dalgren Brand & Risk AB).

Utredningen visar att bebyggelseförslaget är genomförbart ur ett brandskyddsperspektiv men att brandskyddsfrågan behöver studeras vidare under bygglovsskedet.

Dagvatten och skyfallshantering

Som underlag till detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram, *Dagvattenutredning kv Druvan 22 m.fl. rapport*, av Tyréns AB på uppdrag av Castellum. Utgångspunkten för utredningen är att dagvattenflödet och föroreningsbelastningen inte ska öka från planområdet efter en exploatering jämfört med idag. Vidare är utgångspunkten att fördröjning och rening av dagvatten ska ske så nära källan som möjligt.

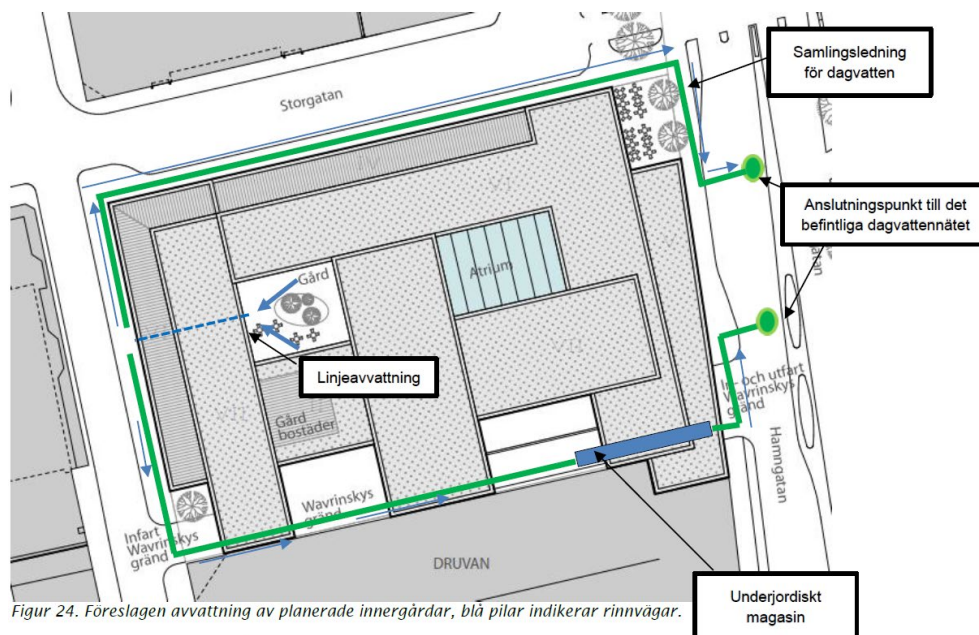
Det befintliga dagvattennätet har inga kända kapacitetsproblem men det är sannolikt inte överdimensionerat, varför belastning utöver nuvarande nivåer bör undvikas. Infiltration av dagvatten kommer inte vara möjligt på grund av att hela kvarteret hårdgörs/bebyggs, därmed finns inte heller risk att eventuella föroreningar i marken sprids till grundvattnet.

För att utjämna dagvattnet från området rekommenderas anläggning av växtbeklädda tak (gröna tak) på så många takytor som möjligt. Om växtbeklädda tak anläggs på samtliga tillgängliga takytor kommer dagvattenflödet från området förbli oförändrat efter exploatering, även i ett framtida klimat med mer nederbörd. En kombination av växtbeklädda tak och solpaneler är även möjlig.

Om bebyggelsen förses med en mindre andel växtbeklädda tak och istället utförs med solpaneler eller konventionella tak kommer det krävas ett utjämningsbehov på 10-30 m³. Utrymme för ett underjordiskt magasin har möjliggjorts i Wavrinskys gränd mot Hamngatan, se illustration nedan.

Om magasinet är utformat som ett kassetmagasin krävs en volym på 16 - 36 m³ vilket medför ett platsbehov på 18 - 40 m², beroende av andel växtbeklädda tak i förhållande till konventionella tak. Om fastigheten utförs med endast konventionella tak och solpaneler måste mer än hälften av fastighetsytan ledas till

Om innergårdarna är öppna, krävs det även öppna portvalv mellan gård och gata för avledning av dagvatten mot omkringliggande gator. Om däremot gårdarna överbyggs, vilket är möjligt enligt planen, måste dagvattenavledning ske genom huskroppen.



Principer för dagvattenhantering inom kvarteret Druvan. Illustration av Tyréns på uppdrag av Castellum.

Det föreligger ingen risk för översvämning av området till följd av höga nivåer i Stångån. Skyfall (100-årsregn) innebär risk för översvämning av området i hörnet Wavrinskys gränd/Hamngatan där vatten blir stående och riskerar att rinna in mot byggnaden. För att undvika att vatten från Hamngatan rinner in mot byggnaden föreslås en tröskelnivå vid infarten till Wavrinskys gränd, utmed Hamngatan, på cirka 10 cm. Nedfarten till garaget i källaren behöver skyddas genom att nedfarten ges en viss nivå så att vatten inte kan tränga in. Detta regleras med bestämmelsen ”Markytan framför nedfarten till parkeringsgaraget ska ha en marknivå på + 41,7 meter över nollplanet som skydd mot inträngande vatten.”.

För att undvika översvämmning på grund av skyfall rekommenderas att vid projekteringen av allmän plats ta ett helhetsgrepp kring höjdsättningen av intilliggande gatumark, där justeringar i markplanering samordnas med byggnadens golvnivåer. Om vattenvägen utmed Hamngatan säkras bedöms översvämningsriskerna kring fastigheten minska.

Vid höjdsättning av färdigt golv måste man generellt vara uppmärksam på marknivåer inom intilliggande gatumark, och säkerställa att skyfallsvatten inte tränger in i byggnaderna. Lokala höjningar på mellan ca 8-18 cm kan bli aktuella i vissa lägen, där de lägre nivåerna avser anslutning mot Snickaregatan och de högre nivåerna hörnet Wavrinskys gränd/Hamngatan.

Höjdsättning av allmän platsmark i anslutning till kvarteret har gjorts i samband med förprojektering (Tyréns) och strategiska plushöjder har införts på plankartan.

Det rekommenderas att installera en oljeavskiljare i garaget så att dagvatten som rinner av parkeringsplatserna kan renas innan det släpps vidare till spillvattennätet. En mindre pumpanläggning i garaget krävs för att pumpa

dagvatten som ansamlas där tillsammans med dräneringsvattnet till dagvattennätet.

Slutsats avseende miljö kvalitetsnormen för vatten

Vattenförekomsten Stångån (SE647682-148987) är recipient för dagvattnet. Den ekologiska statusklassningen är idag måttlig och god kemisk klassning uppnås ej. Stångån är negativt påverkad av flera olika källor och uppnår inte miljö kvalitetsnormerna.

Föroreningsbelastningen till recipienten bedöms överlag minska i och med nybyggnationen oavsett val av taklösning (undantaget näringsämnen vid växtb eklädda tak samt koppar vid konventionella tak), huvudsakligen beror detta på att Wavrinskys gränd byggs igen och huvuddelen av ytan kommer att nyttjas på annat sätt än i nuläget. Utförda beräkningar visar exempelvis att halten olja kan minska med 5-10 gånger jämfört med dagens situation.

Stångån har i dagsläget inga kända problem med övergödning och tillskottet av kväve och fosfor, om växtb eklädda tak anläggs, får anses som mycket liten och bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormerna för recipienten på ett negativt sätt.

Avseende övriga ämnen bedöms planförslaget leda till en generell minskning av föroreningshalterna i dagvattnet från planområdet på grund av den förändrade markanvändningen. Detta medför en liten positiv effekt på möjligheterna att uppnå god kemisk och ekologisk status i vattenförekomsten.

Förorenad mark

En översiktlig markmiljöundersökning, *Miljöteknisk markundersökning Druvan 22 och 23*, har tagits fram av WSP på uppdrag av exploatören. Undersökningen syftar till att bedöma föroreningssituationen i mark samt eventuellt vilket åtgärdsbehov som finns kopplat till detta.

Fastigheterna är asfalterade eller täckta av byggnader vilket medför att de lätt förhöjda metallhalter (strax över riktvärdet för KM) som påträffats på fastigheten (arsenik i en punkt och barium och kobolt i en annan) inte medför en exponeringsrisk för människor i området.

Att grundvatten inte visar förhöjda föroreningshalter indikerar att metaller inte i någon betydande omfattning lakas ut från jordlagren för vidare transport till exempelvis närliggande ytvatten.

Om markanvändningen förändras jämfört med idag och de ej hårdgjorda ytorna ökar eller förändras kan bedömningen ovan behöva revideras.

Utifrån de undersökningar som genomförts har inget åtgärdsbehov identifierats då planerad markanvändning liknar dagens markanvändning. Baserat på de begränsade möjligheter som funnits att provta, går det dock inte att utesluta att det på andra ej undersökta delar av fastigheten skulle kunna finnas ett visst åtgärdsbehov.

Gräv eller schaktarbeten ska ske under visst överseende av miljökontrollant. Planering ska ske i god tid som möjliggör kompletterande provtagning av främst ej undersökta delar av fastigheterna.

Överskottsmassor ska klassificeras och hanteras utifrån ett antagande att de kan vara förorenade. Kontroll av länshållningsvatten ska ske och jämföras mot Miljökontorets vägledning för länshållningsvatten.

Klimatanpassning och klimatpåverkan

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.

Åtgärder har vidtagits för att klimatsäkra platsen. Allmän platsmark och garagenedfart har höjdsatts med syfte att säkerställa att vatten rinner undan och inte blir stående i anslutning till bebyggelsen.

Eventuellt kommer delar av takytorna bli växtbeklädda. Förutom positiva effekter såsom en ökad biologisk mångfald i innerstaden, kan växtbeklädda tak i viss omfattning bidra till ett bibehållet dagvattenflöde trots ett framtida klimat med mer nederbörd. Planen anger dock inte omfattningen av växtbeklädda tak, så den totala effekten är sannolikt ganska begränsad.

Detaljplanen genomförande innebär att befintlig bebyggelse rivs. Castellum har sammanställt ett dokument kring olika aspekter på hållbarhetsperspektivet, för att belysa avvägningarna som gjorts inför ställningstagandet att befintlig bebyggelse rivs. Castellums sammanfattande reflektion är att det är viktigt att effekterna på samhället i stort vägs in i alla steg i utvecklingsprojektet och att man ser effekterna i relation till relevanta alternativ. Flera av effekterna av att bygga nytt skulle även gå att åstadkomma med en ombyggnad, om än inte alla. Den planerade utvecklingen av fastigheten skapar förutsättningar för många nya positiva sociala värden som ett mer levande kvarter med ökad trygghet, jämlikhet fler mötesplatser, ökat utbud och tillgänglighet. Klimatpåverkan och cirkularitet visar att tillskapandet av nya kontorsplatser och bostäder alltid kommer att medföra klimatpåverkan. De parametrar som till stor del styr vilken klimatpåverkan den planerade utvecklingen av fastigheten kommer ha - så som energibehov i driftsfas, materialval och andel återbrukat, regleras inte av planförslaget. Men det är inte självklart att det blir högre klimatpåverkan av att bygga nytt och Castellums val kommer att spela stor roll. Uppnår byggnaden energikraven för Miljöbyggnad Guld höjs också energiprestandan avsevärt och om solceller installeras minskar klimatpåverkan ytterligare. Sammanfattningsvis bedöms detta projekt vara ett resurseffektivt sätt att tillskapa en stor andel nya kontorsplatser och bostäder i linje med stadens mål, med flera positiva sociala värden på platsen och utan alltför stora negativa hållbarhetskonsekvenser.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Det finns befintliga va-ledningar i omgivande gator. Fastigheten Druvan 22 är idag ansluten till det allmänna dricksvatten-, spillvatten- och dagvattenledningsnätet via upprättade förbindelsepunkter i det nordöstra hörnet mot Hamngatan. Druvan 22 är även ansluten till det allmänna spill- och dagvattenledningsnätet i sydvästra hörnet vid Wavrinskys gränd.

De allmänna dagvattenledningarna är dimensionerade enligt de normer som rådde vid anläggandet av dessa, max ett 2-års regn med 10 minuters varaktighet. Med ett 2-års regn avses ett regn som i genomsnitt återkommer en gång under en tvåårsperiod. När kraftigare regn än det dimensionerande belastar ledningsnätet riskerar anslutna fastigheter få vattenskador när dagvattnet stiger upp i dräneringssystemen.

Garage/källarvåningar får inte anslutas till det allmänna spillvatten- och dagvattennätet med självfall.

Befintlig kapacitet bedöms preliminärt vara tillräcklig för nytillkommande bebyggelse. Dock finns det ett behov av att förnya äldre ledningar. Detta gäller bland annat vattenledningen längs Storgatan mellan S:t Larsgatan och Hamngatan. Tekniska verken kommer att se över samtliga ledningar i samband med projektet och eventuella behov av ombyggnader.

Se förslag på dagvattenhantering under avsnittet Miljö- och riskfaktorer och rubriken Dagvatten ovan.

Fjärrvärme och fjärrkyla

Befintlig kapacitet för fjärrvärme och fjärrkyla bedöms preliminärt vara tillräcklig för nytillkommande bebyggelse.

Det finns en ny fjärrvärmeledning från 2018 i Snickaregatan som har ersatt en äldre ledning i Hamngatan. I Storgatan finns även en fjärrvärmeledning som man behöver beakta vid byggnation i anslutning till gatan.

Önskar kommunen eller exploitören att markvärme förläggs i Snickaregatan behöver detta studeras vidare med avseende på bland annat kapacitet.

En befintlig ledning för fjärrkyla finns i Wavrinskys gränd och löper vidare mot nordost under Hamngatan och Stångån. Ledningen kommer att flyttas från gränden i samband med detaljplanens genomförande. En ny sträckning skulle kunna vara längs med Nygatan utanför planområdet eller genom garaget. Detta kommer att utredas vidare i samband med projektering.

Befintlig ledning för fjärrkyla i Snickaregatan väster om Druvan 22 ligger nära fastighetsgränsen och kommer eventuellt behöva flyttas inför byggnation av kvarteret. Flytt av aktuell ledning behöver utredas vidare inför exploateringen och en eventuell ny ledning måste finnas på plats innan man påbörjar byggnation av kvarteret eftersom den försörjer bebyggelse öster om Stångån.

En flytt av ledningar bekostas av exploitören. Tekniska verken har tagit fram förslag på kostnader för flytt av ledningar och överlämnat dessa till exploitören.

El

Det finns en befintlig transformatorstation inbyggd i parkeringshuset Druvan (Druvan 23) mot Nygatan. Fastigheten Druvan 22 är ansluten från två håll, från Hamngatan och från hörnet Storgatan/Hamngatan. Effektbehovet för nytillkommande bebyggelse bedöms vara tillräckligt och någon ny transformatorstation bedöms inte krävas.

Allmänna elledningar finns i anslutning till planområdet. Vissa servisledningar kommer behöva flyttas för att möjliggöra byggnation och eventuella åtgärder kommer sannolikt behövas vidtas i samband med eventuell spöntning inför byggnation.

Gatubelysning

Idag finns fasadkrokar för linspänd gatubelysning på den befintliga byggnadens fasader mot Snickaregatan och Storgatan. Den nya byggnaden ska förses med fasadkrokar i samma läge som idag.

Tele och opto

Utsikt bredband AB har fiber i Wavrinskys gränd. Här finns även en knutpunkt för vidare koppling utanför kvarteret. Utsikt bredband AB har tagit fram ett förslag för att ersätta den befintliga ledningen för att istället löpa i Hamngatan och ansluta till ett större stråk i Ågatan.

Befintlig optoledning finns i Snickaregatan nära fastighetsgränsen till Druvan 22.

Avfall

Avfallshantering löses inom kvartersmark via Wavrinskys gränd. Avfallstransporter föreslås köra in i kvarteret och Wavrinskys gränd från Hamngatan och ut via Snickaregatan. För att säkerställa framkomligheten för dessa fordon regleras detta med bestämmelsen f₃ (För att säkerställa framkomligheten för fordon för leveranser och avfallshantering mellan Snickaregatan och Hamngatan ska ett minst 3,5 meter brett sammanhängande stråk med en fri höjd på minst 4,7 meter ordnas.). Inom gränden finns möjlighet att ordna ytor för avfallshantering. Se även under rubriken Parkering och angöring ovan.

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 bostäder, centrum och kontor vilket är samma användning som idag. Detaljplanen möjliggör dock för en högre exploatering jämfört med idag, men bebyggelsens omfattning har reglerats för att förhålla sig till omgivande bebyggelse och gaturum samt med hänsyn till riksintresset för kulturmiljövården.

Av den antikvariska förundersökningen framgår att bebyggelsen har ett värde men att det i flera avseenden gått förlorat, bland annat på grund av olika ombyggnads- och renoveringsåtgärder. Befintlig bebyggelse uppfyller inte dagens krav på tillgänglighet och energihushållning. Vidare uppfylls inte heller den struktur avseende ytor och mått som idag ställs på flexibla och hållbara kontors- och verksamhetslokaler.

Detaljplanen möjliggör 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 byggnad skapas utifrån dagens krav på energihushållning etcetera och med tillgång till innerstadens utbud av service och tillgång till kollektivtrafik. Kommunen har gjort bedömningen att befintlig bebyggelse kan ersättas med ny bebyggelse.

Vid denna bedömning har en faktor också varit att det finns andra byggnader centralt i staden som väl representerar den aktuella tidens typiska sätt att bygga.

Den sociala aspekten av att befintliga bostäder rivs och människor behöver flytta får betraktas som ett enskilt intresse och 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.

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.

Samråd	November-december 2020
Granskning	Höst 2021
Antagande	Vinter 2021/2022
Laga kraft	Vinter 2021/2022

Tidplan för detaljplanens genomförande

Efter det att detaljplanen vunnit laga kraft kommer allmän platsmark att projekteras och erforderliga ledningsflyttar att genomföras. Byggnation inom kvartersmark kan därefter påbörjas.

Exploatören har angivit att denne avser bygga ut kvartersmarken i tre etapper. Preliminärt så kommer allmän plats att byggas ut och standardhöjas successivt allt eftersom dessa etapper avslutas.

Utbyggnad kvartersmark	2023-2027
Utbyggnad allmän plats	2025-2029

Tidplanen är preliminär och kommer att ses över inför antagande av detaljplanen.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 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 till exempel förlorad bygg rätt.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Allmän plats

Linköpings kommun är huvudman för allmänna platser (GATA) inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och skötsel av dessa områden.

Marskötsel allmän plats

Allmän plats driftas av Linköpings kommun såsom huvudman.

Kvartersmark

Ägare av kvartersmark inom planområdet samt framtida fastighetsägare ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll inom den egna fastigheten. Undantag är i detaljplanen reserverat markområde för allmännyttig gångtrafik, ett så kallat x-område, vilket kommer att anläggas och driftas av Linköpings kommun.

Exploatören ansvarar för och bekostar allt ledningsarbete inom kvartersmark som ligger efter förbindelsepunkt för respektive servisanslutning.

Exploatören ska anmäla till respektive huvudman om anslutning av vatten och avlopp, el, tele etcetera när anslutning är aktuell.

Teknisk försörjning

Nätbolagen ansvarar för utbyggnad och skötsel av de allmänna ledningar som finns och planeras inom planområdet.

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

Huvudman för respektive ledningsnät är följande:

- Vatten och avlopp: Tekniska Verken AB
- Dagvatten: Tekniska Verken AB
- El: Tekniska Verken AB
- Opto/Tele: Utsikt AB

Avtal

Ramavtal

Mellan Linköpings kommun och ägaren till fastigheten Druvan 22 (exploatören) har ett ramavtal tecknats 2018-11-23 respektive 2018-11-12.

Ramtalets syfte är att ge riktlinjer och lägga fast förutsättningar för ny detaljplan för Druvan 22, och att reglera parternas åtagande och ansvar i denna process. Exploatören ska genom ramavtalet finansiera planläggningen i sin helhet.

Ramavtalet har berört de anläggningar som man bedömt kommer behöva byggas ut och byggas om till följd av exploatörens byggnation. Preliminärt har angivits att exploatören genom exploateringsbidrag ska delfinansiera standardhöjning på kringliggande gator samt utförande av två nya platsbildningar intill sin fastighet.

Inom det fortsatta detaljplanearbetet utreds behov av åtgärder inom allmän plats i mer detalj. Inför antagande av detaljplanen kommer dessa kostnadsberäknas och finansiering av de slutliga åtgärderna kommer regleras i exploateringsavtalet som tecknas mellan Linköpings kommun och exploatören inför antagande av detaljplanen.

Exploateringsavtal och överenskommelse om fastighetsreglering

Mellan Linköpings kommun och ägaren till fastigheten Druvan 22 (exploatören) ska ett exploateringsavtal tecknas innan detaljplanen antas. Villkoren för detta avtal har framförhandlats inför granskningen av detaljplanen.

Exploateringsavtalet och tillhörande överenskommelse om fastighetsreglering kommer att reglera frågor inför genomförandet av detaljplanen så som fastighetsbildningsåtgärder (till exempel reglering av mark planlagd som allmän plats respektive kvartersmark, samt bildande av servitut), kostnader för utbyggnad av infrastruktur (exploateringsbidrag), med mera. Se ytterligare beskrivning av kostnader under "Ekonomiska frågor" nedan.

Detaljplanens genomförande bygger på att mark inom planområdet som idag ingår i Druvan 23, vilken ägs av Sankt Kors Fastighetsaktiebolag, ska överföras till Druvan 22 (kvartersmark) respektive Innerstaden 1:2 (allmän plats). Ett avtal om markreglering ska vara upprättat mellan fastighetsägare till Druvan 22 och Druvan 23 inför antagande av detaljplanen. Exploateringsavtalet reglerar sedan att alla delar av den reglerade marken som planläggs som allmän plats ska fastighetsregleras till Innerstaden 1:2.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsägare

Följande fastigheter ingår i detaljplaneområdet

Druvan 22 – ägs av Castellum fastigheter i Östergötland AB

Druvan 23 – ägs av Sankt Kors Fastighetsaktiebolag

Innerstaden 1:2 – ägs av Linköpings kommun

Innerstaden 1:3 – ägs av Linköpings kommun

Fastighetsrättsliga konsekvenser

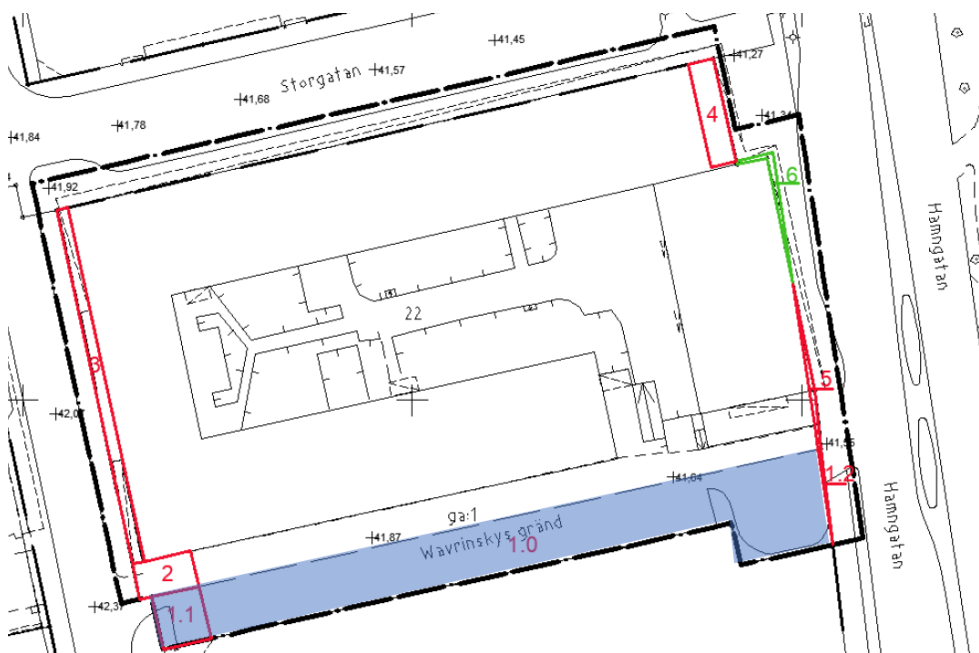
Druvan 22 är sedan tidigare planlagd (SPL 320) med ändamålen handel, bostäder och kontor. Huvuddelen av fastigheten ges i förslag till detaljplan utökad byggrätt till cirka 24 000 BTA (bruttoarea) som möjliggör bostäder, centrum, kontor samt parkering. Vissa delar av fastigheten som idag har bostads- och handelsändamål planläggs som allmän plats. Dessa delar kommer att fastighetsregleras till kommunens intilliggande fastighet för allmän plats, Innerstaden 1:2. Villkor för detta är överenskomna inför granskning av detaljplanen och regleras i den överenskommelse om fastighetsreglering som tecknas i samband med exploateringsavtal inför antagande av detaljplanen.

Del av innerstaden 1:2 om drygt 380 kvm ingår i planområdet. En mindre del inom planområdet är sedan tidigare planlagt (SPL 577) med ändamålet Gata (allmän plats). Området föreslås planläggas som kvartersmark med användningen kontor, centrum och parkering. Denna del ska fastighetsregleras till Druvan 22. Detta regleras i överenskommelse om fastighetsreglering som tecknas i samband med exploateringsavtal inför antagande av detaljplanen.

Del av innerstaden 1:3 om drygt 370 m² som ingår i planområdet är sedan tidigare planlagt (DP 857) med ändamålet Gata (allmän plats). Området föreslås ha kvar befintlig användning.

Del av fastigheten Druvan 23 som ingår i planområdet, ett område om cirka 671 m², är sedan tidigare planlagt (DP 904) med ändamålet parkering (prickmark – mark som inte får bebyggas). Del av området föreslås få byggrätt som möjliggör för

bostäder, centrum, kontor och parkering. Övriga delar planläggs som allmän plats och ska överlåtas till Linköpings kommun. Se vidare genomgång av områden som ska regleras nedan.



Fastighetsregleringar - rödmarkerade områden regleras från Druvan 22 och Druvan 23 till Innerstaden 1:2 (allmän plats). Grönmarkerat område regleras från allmän plats till Druvan 22 (kvartersmark). Blå färglagd yta visar delar av Druvan 23 som ingår i planområdet och som ska fastighetsregleras till Druvan 22 respektive Innerstaden 1:2.

Fastighetsbildning

Fastighetsregleringar som ska göras för att möjliggöra genomförande av den nya detaljplanen redovisas nedan (se karta ovan som redovisar respektive område).

Markregleringar från Druvan 23 till Druvan 22, inklusive de delar av Druvan 23 som ska regleras som allmän plats, regleras i avtal om fastighetsreglering mellan Castellum fastigheter i Östergötland AB och Sankt Kors Fastighetsaktiebolag som ska tecknas innan planens antagande.

Exploateringsavtal mellan Linköpings kommun och Castellum fastigheter i Östergötland AB ska reglera att all mark som planläggs som allmän plats ska regleras till Innerstaden 1:2, inklusive de delar exploatören förvärvar inom Druvan 23.

För **område 1.0** regleras 626 m² mark från Druvan 23 till Druvan 22. Ytans användning är idag kvartersmark (parkering med prickmark). Ytan planläggs som kvartersmark (kontor, centrum, bostäder, parkering).

För **område 1.1** regleras 43 m² mark från Druvan 23 till Druvan 22 och vidare till Innerstaden 1:2. Ytans användning är idag kvartersmark (parkering med prickmark). Ytan planläggs som allmän plats.

För **område 1.2** regleras 3 m² mark från Druvan 23 till Druvan 22 och vidare till Innerstaden 1:2. Ytans användning är idag kvartersmark (parkering med prickmark). Ytan planläggs som allmän plats.

För **område 2** regleras 36 m² mark från Druvan 22 till Innerstaden 1:2. Ytans användning är idag kvartersmark (bostäder och handel). Ytan planläggs som allmän plats.

För **område 3** regleras 71 m² mark från Druvan 22 till Innerstaden 1:2. Ytans användning är idag kvartersmark (bostäder och handel), varav 37 m² är prickmark och 27 m² byggnadsarea (BYA) i två våningar. Ytorna planläggs som allmän plats.

För **område 4** regleras 45 m² mark från Druvan 22 till Innerstaden 1:2. Ytans användning är idag kvartersmark (bostäder och handel), hela ytan utgörs av en byggnad i tre våningar. Ytan planläggs som allmän plats.

För **område 5** regleras 9 m² mark från Druvan 22 till Innerstaden 1:2. Ytans användning är idag kvartersmark (bostäder och handel), varav 4 m² är prickmark och 5 m² byggnadsarea (BYA) i åtta våningar. Ytan planläggs som allmän plats.

För **område 6** regleras 9 m² mark från Innerstaden 1:2 till Druvan 22. Ytans användning är idag allmän plats (gata). Ytan planläggs som kvartersmark (kontor, centrum och parkering).

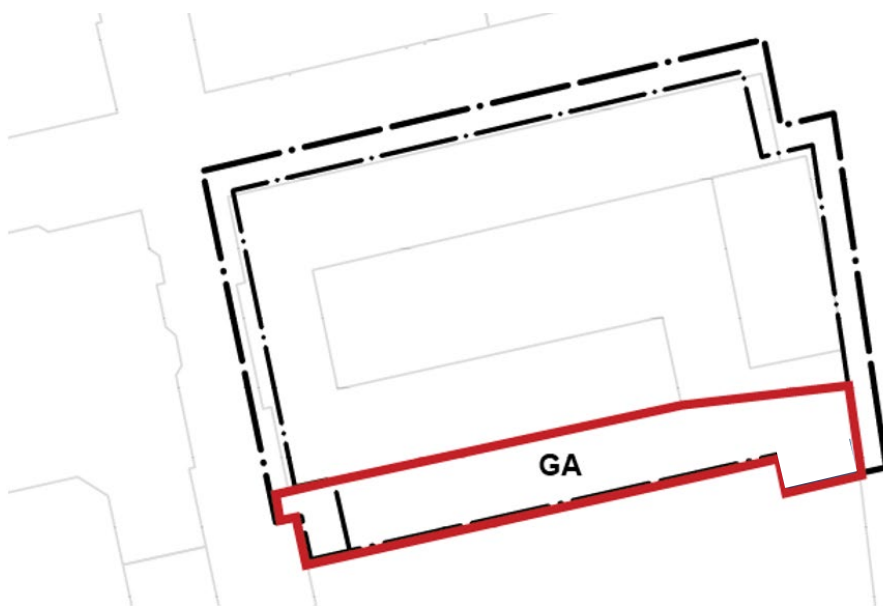
Bestämmelser om fastighetsindelning m.m.

Inom detaljplaneområdet finns en äldre fastighetsindelningsplan, akt nummer 0580K-T23/76. Fastighetsindelningsplanen upphävs inom detaljplaneområdet och en bestämmelse om detta har införts på plankartan.

Bestämmelser om fastighetsindelning eller minsta fastighetstorlek införs inte i och med ny detaljplan.

Gemensamhetsanläggningar, fastighetssamverkan

En delägd gemensamhetsanläggning finns mellan fastigheterna Druvan 22 och Druvan 23, Akt 0580K-98/00 med ändamål att reglera anläggande och drift för parkering och utfarter. Området för gemensamhetsanläggningen omfattar nuvarande Wavrinskys gränd mellan bebyggelsen på fastigheterna Druvan 22 och Druvan 23. Då ändamålet med gemensamhetsanläggningen upphör föreslås den upphävas i samband med planens genomförande. Berörda fastighetsägare svarar för att ansöka om och bekosta åtgärden, samt för att säkra tillskapandet av ny gemensamhetsanläggning eller servitut för att reglera kvarvarande behov. Detta hanteras med fördel i samband med överenskommelse om fastighetsreglering.



Rödmarkerat område anger ungefärlig omfattning på befintlig gemensamhetsanläggning som upphävs.

Servitut och ledningsrätt

Befintliga ledningar inom Druvan 23

Genom Wavrinskys gränd inom fastigheten Druvan 23 ligger idag ledningar för fjärrkyla och opto. Fjärrkylaledning tillhör Tekniska verken i Linköping AB och optoledning tillhör Utsikt bredband AB. Då fastigheten Druvan 23 ägs av ett kommunalt bolag så finns idag ingen ledningsrätt för dessa ledningar, utan rättigheterna regleras i kommunövergripande ledningsavtal, vilka tecknats mellan Linköpings kommun och Tekniska verken i Linköping AB respektive Utsikt Bredband AB. Ägare till respektive ledning har föreslagit att ledningarna flyttas från Wavrinskys gränd och istället dras i allmän plats runt kvarteret. Därför föreslås inget u-område (markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar) i detaljplanen. Det är exploatören som bekostar ledningsflytten, vilket regleras i avtal mellan exploatören och Tekniska verken AB. Fastighetsägare till Druvan 23 ansvarar såsom kommunalt bolag för att tillsäkra att ekonomiska frågor relaterade till flytten och villkor för tillfällig markupplåtelse fram till flytt har säkerställt i samband med avtal om fastighetsreglering av marken till exploatören.

Servitut för gångtrafik/entré Druvan 23

Inom nordöstra hörnet av Druvan 23 har befintlig fastighetsägare en entré och nödutgång. Planen erbjuder möjligheter att säkra fortsatt funktion efter fastighetsreglering mellan Druvan 22 och Druvan 23 genom servitut eller gemensamhetsanläggning. Det är fastighetsägarna själva som svarar för att hantera denna fråga i ansökan om fastighetsreglering.

Servitut för x-område för allmän gångtrafik

Detaljplanen innehåller ett markreservat för allmännyttig gångtrafik, ett så kallat x-område i korsningen Storgatan-Snickaregatan. Syftet är att skapa ett indrag på första våningsplanet för att ge allmänheten möjlighet att se och röra sig gent runt hörnet. Indraget ska ha en fri höjd på minst 4,0 meter. Ett avtalsservitut ska upprättas mellan exploatören och Linköpings kommun inför antagande av planen.

Servitut för linspänd belysning

För att reglera villkor för infästning av linspänd belysning för intilliggande gator på ny byggnadsfasad inom Druvan 22 ska ett avtalsservitut upprättas mellan kommunen och Castellum inför antagande av detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnaderna för planläggning regleras i ramavtal och efterföljande exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören, liksom de kostnader för genomförande av allmän plats som ska åläggas exploatören.

Kommunala investeringar och kostnader

Detaljplanens genomförande innebär att kommunen behöver bygga om och höja standarden på delar av Snickaregatan, Hamngatan och Storgatan närmast fastigheten. En ungefärlig avgränsning är befintliga trottoargränser. Dessutom tillkommer anläggningskostnader för de två platsbildningar som tillskapas i och med detaljplanen. Exploatören ska genom exploateringsbidrag ersätta kommunens faktiska kostnader för dessa anläggningskostnader i sin helhet. Dessa åtgärder bedöms som nödvändiga för genomförandet av detaljplanen och innebär också nytta för exploatören.

Utöver dessa kostnader så kommer kommunen ha kostnader för standardhöjning av övriga delen av Snickaregatan i sektionen längs med fastigheten. Åtgärderna inom Snickaregatan längs med Druvan 22 dikt an med planområdet har bedömts som nödvändiga för genomförandet av detaljplanen och innebär också nytta för exploatören. Här kommer exploateringsbidrag att tas ut av exploatören för medfinansiering till kommunens anläggningskostnader. Ombyggnationen har kostnadsberäknats och fast exploateringsbidrag om 50 % av bedömd utbyggnadskostnad ska bekostas av exploatören. Resterande del belastar kommunens investeringsbudget.

Tillkommande allmän plats med kommunalt huvudmannaskap belastar kommunens driftbudget. Detta bedöms ha mindre påverkan på kommunens driftkostnader.

Fastighetsbildning mm

Exploatören har kostnadsansvar för den fastighetsbildning som krävs för genomförandet av detaljplanen. Detta regleras vidare i exploateringsavtalet. Ersättning för reglering kvartersmark och allmän platsmark mellan Linköpings kommun och Castellum fastigheter i Östergötland AB hanteras i avtal om fastighetsreglering som biläggs exploateringsavtal.

Gemensamhetsanläggningar

Kostnader för nuvarande gemensamhetsanläggning försvinner eftersom anläggningen föreslås upphävas.

Ledningsåtgärder

Alla ledningsåtgärder som av ledningsägaren bedömer föranleds av exploateringen ska bekostas av exploatören. Nu identifierade åtgärder är flytt av ledningar för opto och fjärrkyla från Wavrinskys gränd.

Anslutningsavgifter

Anläggnings- och anslutningsavgifter för vatten och avlopp, fjärrvärme, el etcetera vid exploatering ska regleras enligt gällande taxor.

Bygglov, anmälan och planavgift

Ingen planavgift tas ut i samband med bygglovsansökan då plankostnaden regleras via avtal (ramavtal).

Tekniska frågor

Allmän plats

Linköpings kommun är huvudman för allmänna platser (naturmark och gata) inom området.

Parkering

Parkeringsgarage

Parkering ska lösas inom den egna fastigheten eller genom parkeringsköp. Kommunens parkeringsnorm Parkering i planering och bygglov (2012) ligger till grund för det beräknade parkeringsbehovet. Det totala parkeringsbehovet för bebyggelsen inom planområdet är 175 bilplatser ungefärligt fördelade utifrån ett behov för centrumverksamhet på 34 platser, kontor 116 platser och bostäder 26 platser.

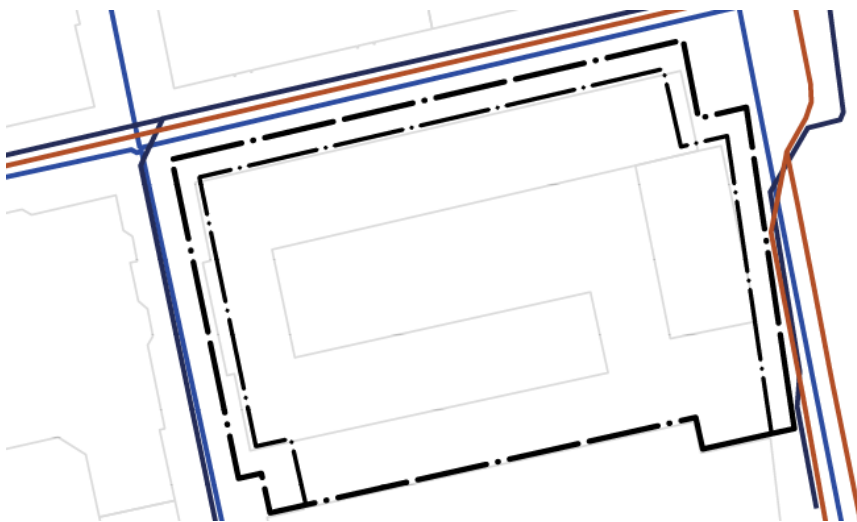
I beräkningen finns inte någon inräknad reduktion för eventuella mobilitetsåtgärder. Med mobilitetsåtgärder kan parkeringsbehovet komma att minska vilket får studeras i det fortsatta arbetet.

En dialog om parkeringsköp har inletts med det kommunala parkeringsbolaget, då primärt bebyggelseförslag inte bedöms kunna rymma de parkeringsplatser som krävs enligt gällande parkeringsnorm.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Tekniska verken är huvudman för det allmänna vatten-, avlopps- och dagvattennätet både inom detaljplanen och i omgivande områden. Tekniska verken svarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt.



Befintliga huvudvattenledningar, spillvatten och dagvattenledningar finns i allmän plats; Gata utanför planområdet.

Dagvatten

Linköpings kommun ansvarar för omhändertagande av dagvatten på allmän plats.

Fastighetsägaren ska föra dialog med miljökontoret innan dagvattenåtgärder vidtas.

Fjärrvärme och Fjärrkyla

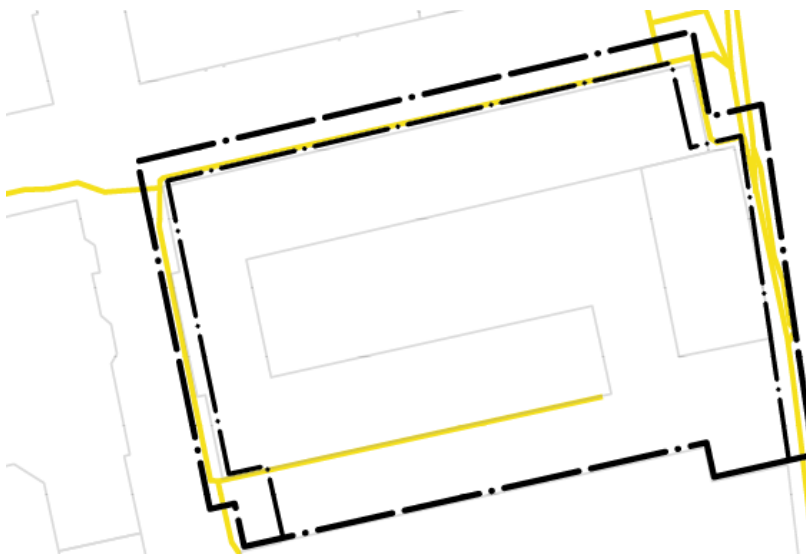
Tekniska verken är huvudman för det allmänna fjärrvärmenätet och svarar för drift fram till anvisad anslutningspunkt.



Befintliga ledningar för fjärrvärme och fjärrkyla. En ledning för fjärrkyla går idag genom planområdet i gatan i Wavrinskys gränd. Denna ska flyttas från gränden i och med genomförandet av detaljplanen.

El

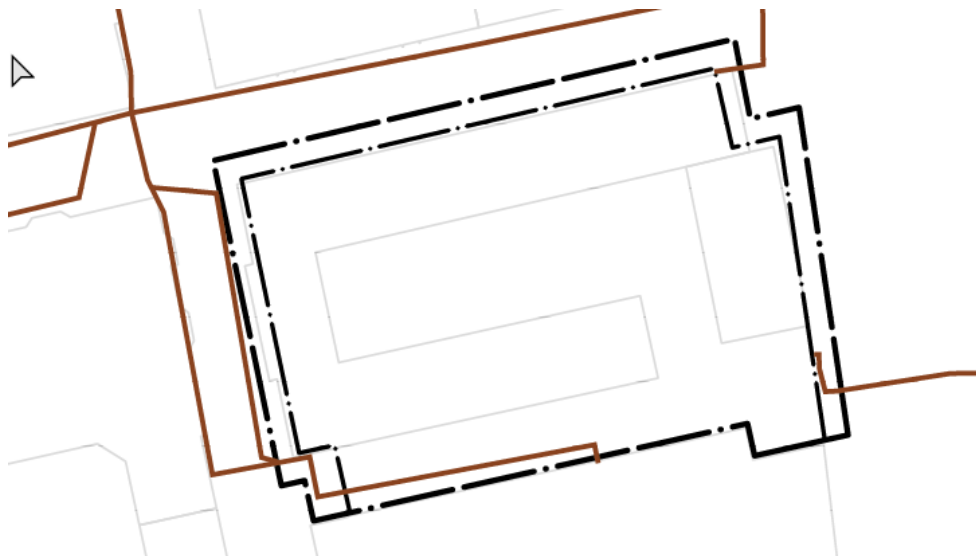
Huvudman för elnätet är Tekniska verken som svarar för drift fram till anvisad anslutningspunkt. Vid anslutning, flytt etcetera ska utföras av behörig personal på Tekniska verken eller annan godkänd entreprenör utsedd av Tekniska verken Nät.



Befintliga elledningar i anslutning till planområdet.

Tele

I området finns fiber/opto-kablar. Nätägare är Utsikt bredband AB. Ledningen i Wavrinskys gränd föreslås flyttas i och med genomförandet av detaljplanen.



Optoledningar inom och i anslutning till planområdet. En av de befintliga ledningarna ligger i Wavrinskys gränd i planområdets södra del. Optoledning i Wavrinskys gränd ska flyttas till allmän plats.

Avfall

Avfallshantering ska hanteras inom kvartersmark. I nu liggande bebyggelseförslag löses hämtning via Wavrinskys gränd.

Infästning för linspänd gatubelysning

Lägen och teknisk lösning för infästning av fasadkrokar för linspänd gatubelysning måste beaktas i projekteringen av byggnaderna.

Tekniska utredningar

I samband med framtagandet av detaljplanen har ett antal tekniska utredningar tagit fram dessa redovisas under kapitlet Övrigt och rubriken Referenser och 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 även genomföras en *strategisk miljöbedömning* genom att upprättas 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 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. Beslut om betydande miljöpåverkan tas också i Samhällsbyggnadsnämnden vid beslut om antagande.

Orientering

Planområdet omfattar 0,6 hektar mark och gränsar mot Storgatan i norr, Hamngatan i öster, Snickaregatan i väster och fastigheten Druvan 23 i söder.

Syftet med detaljplanen är att ersätta dagens 1960-talsbebyggelse med ny kontors-, centrum- och bostadsbebyggelse. Totalt planeras för cirka 24 000 kvadratmeter bruttoarea i upp till 8 våningar ovan mark.

Slutsats och ställningstagande

Detaljplanen bedöms inte innebära någon påtaglig skada på berörda riksintressen.

Planförslaget medför en intensivare markanvändning genom en högre exploatering jämfört med idag.

Detaljplanens genomförande innebär en viss förändring av stadens karaktär i anslutning till planområdet men förslaget har anpassats till omgivande gaturum och omgivande bebyggelse.

Linköpings kommun har bedömt att befintlig bebyggelse innehåller kulturhistoriska värden. Kommunen har gjort bedömningen att befintlig bebyggelse kan rivas och ersättas med ny bebyggelse.

För att minska miljöpåverkan som en rivning av befintlig bebyggelse innebär, är det viktigt att för den nya bebyggelsen välja material av hög kvalitet och med lång hållbarhet samt att hålla nere bebyggelsens energihushållning.

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 Miljöbalkens 6 kap).

En miljökonsekvensbeskrivning, enligt Plan och bygglagen 4 kap 34§ behöver därför inte upprättas för "Detaljplan i Innerstaden för Druvan 22 m.fl."

Motivet till ställningstagandet grundas på ovanstående beskrivning, den analys som redovisas i miljöchecklistan samt aktuellt underlagsmaterial, se rubrik Referenser.

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 växt 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.

Kategori	Parameter	Platsens nuläge	Planens påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
Mark-användning och mark-förhållanden	Mark-användning	Sammantaget bedöms den befintliga miljöns känslighet vara låg då planområdet redan idag är ianspråktaget för bostäder, centrum, kontor samt parkering vilket föreslås i detaljplanen.	Planförslaget medför en intensivare markanvändning genom en högre exploatering än idag. Det totala parkeringsbehovet är något större men löses delvis genom parkeringsköp/parkerings reducerande åtgärder.	Sammantaget bedöms påverkan vara negativ, men inte så pass stor att betydande miljöpåverkan föreligger.
	Geologi	Fyllnadsmaterial följt av lera med siltskikt ned till som mest ca 9 meters djup. Befintligt p-garage avses behållas. Grundvatten några meter under markyta.	Visa delar i området behöver pålas vid ny bebyggelse.	Obetydlig påverkan.
	Förorenad mark	Lätt förhöjda metallhalter har påträffats. Grundvattenprover visar inte på förhöjda föroreningshalter vilket indikerar att metaller ej, i någon betydande omfattning, lakas ut från jordlagren.	Utifrån den undersökning som genomförts har inget åtgärdsbehov identifierats utifrån planerad markanvändning. Det går dock inte att utesluta att det finns åtgärdsbehov inom andra delar av planområdet.	Obetydlig påverkan.
Vatten och MKN för vatten	Yt- och grundvatten	Området är idag anslutet till det kommunala vatten-, avlopp- och dagvattennätet. MKN för recipienten är i dagsläget överskriden.	Planerad bebyggelse kommer att anslutas till det allmänna nätet för vatten-, avlopp- och dagvatten. Den sammanlagda bedömningen är att området kommer att medföra en minskad tillförsel av föroreningar till recipienten efter genomförd exploatering.	Obetydlig påverkan.

Kategori	Parameter	Platsens nuläge	Planens påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
	Dagvatten	Dagvatten ansluts till kommunalt nät. Dagvatten ska fördröjas genom bland annat växtbeklädda tak och fördröjningsmagasin.	Dagvattenflöden ut i kommunalt nät får inte öka gentemot dagens flöden. Med föreslagna åtgärder avseende reningen och fördröjning bedöms dagvattenflödet från området förbli oförändrat efter exploatering.	Obetydlig/något positiv påverkan.
Luft och MKN för luft	Luft	Vid beräkningar av nuläget på Hamngatan överskrids miljökvalitetsnormen för kvävedioxid, timmedel på Hamngatan. Miljökvalitetsnormen för kvävedioxid för årsmedel och dygnvärden överskrids inte, dock ligger halterna över övre utvärderingströskeln (UÖT).	Utifrån gjorda antaganden och beräkningsresultaten i utredningen bedöms den nya bebyggelsen ge ingen eller en mycket liten påverkan av halterna på luftmiljön jämfört med befintlig bebyggelse. Eftersom luften på Hamngatan är dålig har planbestämmelse om friskluftsintag införts på plankartan för att utestänga luft med dålig kvalitet.	Sammantaget bedöms påverkan vara negativ, men inte så pass stor att betydande miljöpåverkan föreligger.
Skyddade områden och arter	Riksintressen	Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljö, rörligt friluftsliv, totalförsvaret och för kommunikation.	Föreslagen bebyggelse tar hänsyn till riksintresse för kulturmiljö (Linköping), utifrån anpassning av bebyggelsen till omgivande bebyggelse och gaturum. Även siktlinjen utmed Storgatan säkerställs. Planen bedöms ha liten påverkan på riksintresset för kulturmiljö (Linköping). Övriga riksintressen bedöms inte påverkas.	Liten påverkan.
	Områdes-skydd vatten, natur och arter	Delar av planområdet omfattas av strandskydd.	Området är redan ianspråktaget och bebyggt. Planförslaget bedöms inte påverka strandskyddets syfte.	Obetydlig påverkan.

Kategori	Parameter	Platsens nuläge	Planens påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
	Områdes-skydd kultur	-	-	-
Natur-värden och biologisk mångfald	Naturmiljö	Inom planområdet finns inga naturvärden.	-	-
	Grönstruktur, rekreation och friluftsliv	Området längs med Stångån utanför planområdet är ett viktigt rekreationsstråk.	Området bedöms inte påverkas av planförslaget.	Obetydlig påverkan.
Kultur-värden och arkeologi	Historiskt och kulturellt betydelsefulla områden eller byggnader	Linköpings kommun har bedömt att befintlig bebyggelse innehåller kulturhistoriska värden utifrån en tidigare inventering.	En antikvarisk förundersökning för fastigheten Druvan 22 har tagits fram som syftar till att beskriva platsens historia, karaktärsdrag och kulturvärden. Kommunen har gjort bedömningen att befintlig bebyggelse kan rivas och ersättas med ny bebyggelse.	Sammantaget bedöms påverkan vara negativ, men inte så pass stor att betydande miljöpåverkan föreligger.
	Forn-lämningar	Vid en översiktlig avläsning (RAÄ) ingår området i del av Linköpings äldre stadslager.	Området är sedan tidigare bebyggt och underbyggt med parkeringsgarage. Sannolikt eventuella fornlämningar förstörda i och med detta. Om en fornlämning skulle påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas.	Sammantaget kan påverkan vara negativ, men inte så pass stor att betydande miljöpåverkan föreligger.
Klimat och natur-resurser	Klimat och klimat-förändringar	Planområdet riskerar att i delar utsättas för stående vatten vid hundraårsregn.	Delar av bebyggelsen och omgivande gator höjdsätts för att hantera stående vatten vid skyfall.	Ingen påverkan.

Kategori	Parameter	Platsens nuläge	Planens påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
	Natur-resurser	Befintlig bebyggelse rivs, material som ska om möjligt återvinnas.	En ny byggnation innebär en påverkan i förhållande till om befintlig bebyggelse varit kvar. Det är därför viktigt att välja material av hög kvalitet och lång hållbarhet för den nya bebyggelsen samt i möjligaste mån återbruka material i samband med rivning.	Sammantaget bedöms påverkan vara negativ, men inte så pass stor att betydande miljöpåverkan föreligger.
	Energi, transporter och avfall	Befintlig bebyggelse från 1960-talet kan antas vara mindre energieffektiv jämfört med byggnader som byggs idag. Platsen läge möjliggör för gång, cykel, och kollektivt resande.	Ny bebyggelse planeras med låg energiförbrukning, solceller och växtbeklädda tak. Antalet cykelparkeringar ökar inom detaljplaneområdet.	Sammantaget bedöms påverkan vara liten, men inte så pass stor att betydande miljöpåverkan föreligger.
Risker och störningar för människa och miljö	Buller	Framförallt trafiken på Hamngatan ger höga bullervärden inom planområdet. Beroende på Storgatans framtida funktion kan även trafik på Storgatan generera höga bullervärden.	Bostadsbebyggelse tillåts endast mot Snickaregatan och delar av Storgatan. Mot Storgatan tillåts bara små lägenheter eller genomgående lägenheter.	Sammantaget bedöms påverkan vara negativ, men inte så pass stor att betydande miljöpåverkan föreligger.
	Transport av farligt gods på väg och järnväg	Området ligger utanför riskområde för farligt gods.	Berörs ej.	Ingen påverkan.
	Risk från verksamhet och flyg för människor och miljö	Området ligger inom riksintresse för totalförsvaret (Malmen) och luftfarten (Linköpings flygplats).	Bebyggelsen höjd är reglerad och påverkar inte riksintresseområdena.	Ingen påverkan.
	Övriga risker störningar för människa och miljö	Inga övriga risker.	Ingen påverkan.	Ingen påverkan.

Planen

Medger planen förutsättningar för verksamheter och åtgärder med tillstånd eller liknande?

Nej.

Har planen betydelse för andra planers och programs miljöpåverkan?

Nej.

Har planen betydelse för att främja hållbar utveckling, integrering av miljöaspekter, miljömål och hållbar utveckling?

Ja.

Innebär miljöproblem som är relevanta för planen själv?

Nej.

Påverkans gränsöverskridande art?

Nej.

Sammanvägd bedömning och summering av planens påverkan

Påverkans omfattning och fysiska omfattning?

Möjlig uppkommande påverkan till följd av detaljplanen bedöms främst ske inom planområdet och i direkt anslutning till planområdet.

Påverkans sannolikhet, frekvens, varaktighet och avhjälpbarhet?

Sammantaget bedöms den påverkan som kan uppkomma av detaljplanen ha sådan sannolikhet, frekvens och varaktighet att den genom medveten utformning kan avhjälpa en stor del av påverkan. Åtgärder som kan minska påverkan kan exempelvis vara omhändertagande av dagvatten, höjdsättning av marken, markprover efter schaktning, mobilitetsåtgärder för ökat hållbart resande och en medveten gestaltning av bebyggelse för att minska påverkan på miljön.

Påverkans totaleffekt, betydelse och komplexitet?

Sammantaget bedöms detaljplanen inte ha någon betydande/obetydlig påverkan på miljön.

Påverkar planen möjligheten att fullfölja miljölagstiftningen?

Preliminärt bedöms den inte ha någon påverkan.

Övrigt

Referenser

Utredningar för detaljplanen

- Druvan 22 Utredning brandgasventilation, Bengt Dalgren Brand & Risk AB, 2020-03-31
- Druvan 22 Anvisningar brand i planskede, Bengt Dalgren Brand & Risk AB, 2020-03-31, reviderad 2021-03-01
- Bullerutredning kv Druvan, Tyréns AB, 2020-09-15
- Dagvattenutredning kv Druvan 22 m.fl. rapport, Tyréns AB, 2020-09-24, reviderad 2021-06-03
- Översiktlig geoteknisk undersökningsrapport Druvan 22, WSP Sverige AB, 2019-04-17
- Översiktlig geoteknisk undersökningsrapport Projekterings PM Druvan 22, WSP Sverige AB, 2019-04-17
- Antikvarisk förundersökning Druvan 22, White Arkitekter AB, 2019-04-19
- Luftkvalitetsstudie Druvan 22, Tyréns AB, 2020-01-27
- Miljöteknisk markundersökning Druvan 22 och 23, WSP Sverige AB, 2019-08-27
- Förprojektering höjder allmän plats samt Principer för höjdsättning av mark, Tyréns AB, 2021-05-31
- Förenklad dagsljusstudie, Yellon, 2021-03-01

Kommunala handlingar och riktlinjer

- Översiktsplan för staden Linköping (antagen 2010)
- Utvecklingsplan för Linköpings innerstad (2016)
- Arkitekturprogram för Linköpings innerstad (2017)
- Trafikplan för Linköpings innerstad (samrådshandling 2017)
- Parkering i planering och bygglov (2012)

Medverkande tjänstepersoner

Jonas Sivervik, mark- och exploateringsingenjör, Plankontoret

Lisa Setterdahl, planarkitekt: Projektledare för planprocessen, Plankontoret

Anders Lindholm, trafikplanerare, Plankontoret (fram till samråd)

Jonas Sjöholm, trafikplanerare, Plankontoret

Peter Arnesson, miljösamordnare, Plankontoret

Sara Johansson och Marie Tilja, miljösamordnare; Plankontoret

Tina Bosnjak Erixon, översiktsplanerare, Plankontoret

Elinor Löfgren, driftingenjör, Stadsmiljökontoret

Johan Engström och Mikael Strindemo, trafikingenjörer, Stadsmiljökontoret

Linda Moström och Sophia Haas, landskapsarkitekter, Stadsmiljökontoret

Marie Fredin, projektledare utbyggnad allmän plats, Stadsmiljökontoret

Kerstin Målefors, bygglovshandläggare, Bygglövskontoret

Annelie Hammarström, miljöskyddsinspektör, Miljökontoret

Malin Johansson, miljöskyddsinspektör; Miljökontoret

Axel Wahle, brandingenjör, Räddningstjänsten Östra Götaland

Även ett stort antal tjänstepersoner från Tekniska verken AB har medverkat i planarbetet.

Planhandlingarna har granskats av Ylva Bengtsson, planarkitekt, Plankontoret.

Planförfattare m.m.

Detaljplanen har färdigställts av Lisa Setterdahl med utgångspunkt från ett förslag upprättat av Anna Maria Häggblom och Petter Frid, planarkitekter, (Tyréns AB).

Plankarta



Observera att detta är ett urklipp från originalplankartan. Den formella plankartan är i formatet A1 och i skala 1:500. Kartan finns tillgänglig på Kontakt Linköping på Stadsbiblioteket under granskningsskedet. Handlingarna finns dessutom på kommunens webbplats.

Planbestämmelser

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Administrativ gräns

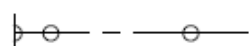
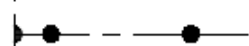
ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS (PBL 4 kap. 5§ punkt 2 och 8§ punkt 2)

GATA	Gata med målpunkter och in/utfarter längs sträckan.
-------------	---

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK (PBL 4 kap. 5§ punkt 3 och 11§ punkt 2)

B₁C₁KP₁	Bostäder, centrum, kontor och parkering. Bostadslägenheter får inte finnas i bottenvåning. Centrumändamål i form av publika lokaler ska finnas i bottenvåning mot allmän plats. Parkering endast under mark.
KCB₂P₁	Kontor, centrum, bostäder och parkering. Bostadslägenheter endast i det översta våningsplanet (se illustration i planbeskrivning). Parkering endast under mark.
KCB₃P₁	Kontor, centrum, bostäder och parkering. Bostadslägenheter endast i de två översta våningsplanen (se illustration i planbeskrivning). Parkering endast under mark.
KCB₄P₁	Kontor, centrum, bostäder och parkering. Bostadslägenheter endast i de fyra översta våningsplanen (se illustration i planbeskrivning). Parkering endast under mark.
KC₁P₁	Kontor, centrum, och parkering. Centrumändamål i form av publika lokaler ska finnas i bottenvåning mot allmän plats. Parkering endast under mark.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS (PBL 4 kap. 5§, 8§ och 16§)

	Körbar in- och utfart får inte anordnas. (PBL 4 kap. 5§ punkt 2 och 8§ punkt 2)
	Körbar utfart får inte anordnas. (PBL 4 kap. 5§ punkt 2 och 8§ punkt 2)
	Föreskriven höjd över nollplanet. (PBL 4 kap. 5§ punkt 2 och 8§ punkt 2)

+0,00

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK (4 kap. 9-14§§ och 16§ PBL)

Höjd på byggnader



Högsta totalhöjd i meter över nollplanet. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 16§ punkt 1)

Utformning

f₁	Balkonger mot Snickaregatan får skjuta ut maximalt 1,4 meter från fasad. Balkonger får tillsammans uppta maximalt 40 % av fasadlängden per våningsplan. Balkonger får inte anordnas lägre än 5,0 meter över allmän plats. Balkonger får inte glasas in. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)
f₂	Planbestämmelsen gäller om bostäder förekommer inom användningsområde B ₁ C ₁ KP ₁ . En bostadsgård ska finnas på planterbart bjuvklag. Lekmiljö ska finnas. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)
f₃	För att säkerställa framkomlighet för fordon för leveranser och avfallshantering mellan Snickaregatan och Hamngatan ska ett minst 3,5 m brett sammanhängande stråk med en fri höjd på minst 4,7 m ordnas. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)

Dörrar ska utföras så att dörrblad inte slår ut över allmän plats. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)

Ramper (till entréer) inom allmän plats är inte tillåtna. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)

Entréer och bjälklag i bottenvåning ska ansluta i nivå till intilliggande allmän plats. Bottenvåningens våningshöjd (ovansida bjälklag till ovansida bjälklag) ska vara minst 4,5 m. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)

Kvarterets bebyggelse i sin helhet ska delas upp visuellt i minst tre urskiljningsbara volymer vilka ska ha en varietton i fasadkulör och/eller i fasadmateriäl. Byggnader ska ha tydliga och markerade sockelvåningar vilka också ska skilja sig mellan de visuella uppdelningarna av kvarteret. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)

Fasader som vetter mot gård/schakt ska vara ljusa, vilket innebär att fasadkulörer får ha maximalt 20 % svarthet och maximalt 20 % kulörthet enligt NCS-systemet. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)

Utskjutande balkonger, burspråk och andra byggnadsdelar får inte finnas om något annat anges. (Se planbeskrivning under rubriken *Uttformning och gestaltning*). (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)

Utförande

b₁ Ljusschakt, egenskapsområdet får förses med tak i genomskiktligt material upp till en högsta totalhöjd om +72,5 meter över nollplanet. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1)

Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter

v₁ För lägenheter större än 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1)

v₂ För lägenheter på de två övre våningsplanen ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1)

Skydd mot störningar

Markytan framför nedfarten till parkeringsgarage ska ha en lägsta marknivå på +41,7 meter över nollplanet som skydd mot inträngande vatten. (4 kap. 12 § 1 st 1 p)

Friskluftsintag får inte placeras i fasad längs med Hamngatan och Storgatan. (PBL 4 kap. 12§)

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER (4 kap. 5-8§§, 14-15§§, 17-18§§ och 21§ PBL)

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. (PBL 4 kap. 7§)

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft eller från den dag dess förlöpn, då del av planen kan genomföras med stöd av förordnande enligt PBL 13 kap. 17§ tredje stycket.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt inom planområdet. (PBL 4 kap. 17 §)

Markreservat för allmännyttiga ändamål

x Markreservat för allmännyttig gångtrafik till en fri höjd av 4,0 meter. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)

Fastlghetsindelning

Bestämmelse om fastlghetsindelning (tidigare kallad tomtindelning) "Förslag till ändrad tomtindelning inom kvarteret Druvan i Linköpings kommun" (akt 0580K-T23/76) upprättad 1979 upphör att gälla inom planområdet. (PBL 4 kap. 18 §)

UPPLYSNINGAR

Slutlig bedömning av byggnadernas form-, färg- och materialverkan kommer ske inom ramen för bygglovsprövningen.

Där plantering ska anordnas på gårdsbjälklag ska bjälklagskonstruktion dimensioneras för erforderligt jorddjup enligt branschstandard.

ILLUSTRATIONER

illustrerad text

Illustrationslinje

Illustrerad text

