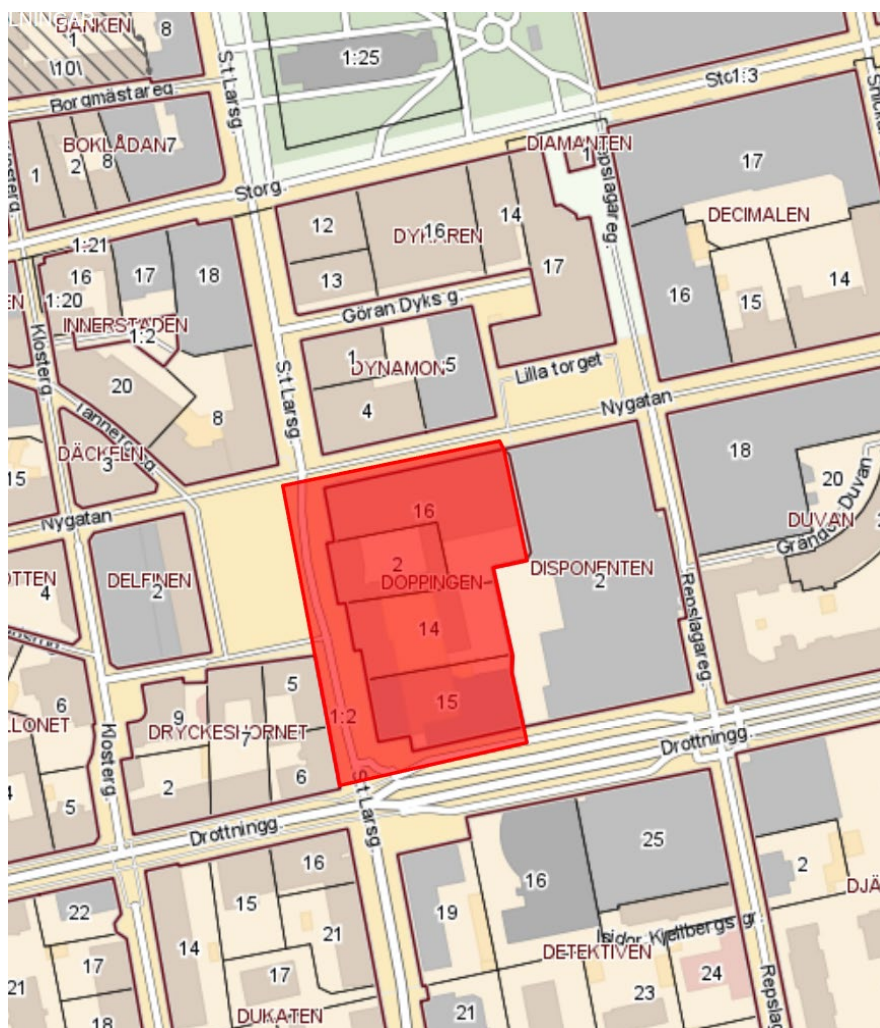


Detaljplan i Innerstaden för Doppingen 15 m.fl. (Köpmansgränd)

Planbeskrivning



Samrådshandling

Datum: 2023-04-25

Diarienummer: Sbn 2016-394



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

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

Planhandlingarna finns tillgängliga hos Kontakt Linköping på Stadsbiblioteket.

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 planprövningens början (2021-05-19). Detaljplanen handläggs med utökat förfarande. Planen befinner sig i samrådsskedet. 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 samrådsskedet skickas till postadressen Samhällsbyggnadsnämnden diarium, 581 81 Linköping eller till e-postadressen samhallsbyggnadsnamnden@linkoping.se. Skriftliga yttranden diarieförs som offentliga handlingar.

Sammanfattning

Kvarteret Doppingen gränsar till Drottninggatan i söder, S:t Larsgatan i väster, Nygatan i norr och Köpmansgränd inom Disponenten 2 i öster.

Östra Borgaren AB inkom i december 2014 med en ansökan om planbesked för Doppingen 16, för utbyggnad av H&Ms lokaler. I planbeskedet står det: *”Inställningen till en utveckling av H&M är positiv. Det finns också ett samlat intresse av att i samband med planläggning se över helhetslösningen för varuhantering till alla de fastigheter som gemensamt utnyttjar gården. Det är därför inte otänkbart att en detaljplan även kommer att omfatta delar av intilliggande fastigheter.”* Doppingen 16 fick positivt planbesked i mars 2015 och startbeslut samt samrådsbeslut i april 2016.

Ågruppen Fastigheter AB inkom i maj 2016 med en ansökan om planbesked för Doppingen 2, 14 och 15 i Innerstaden i Linköping. Fastighetsägarna och tillika exploatörerna önskade förtäta bebyggelsen inom kvarter Doppingen genom en påbyggnad av Doppingen 15 mot Drottninggatan, samt komplettering med en byggnadskropp inom Doppingen 14. Doppingen 2, 14 och 15 fick positivt planbesked i september 2016 och Doppingen 14 och 15 fick startbeslut i maj 2021. Det är detta startbeslut daterat 2021-05-19 som ligger till grund för planprövningens början, vilket innebär att detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) enligt lagstiftningens lydelse vid detta datum.

För Doppingen 2 avsåg den ursprungliga planförfrågan från maj 2016 önskemål om möjlighet att inreda lägenheter i det kulturhistoriskt bevarandevärda gårdshuset, vilket senare kunde hanteras i bygglov. I februari 2021 inkom D14 Fastigheter AB med en planansökan för Doppingen 2s räkning, vilken resulterade i ett positivt planbesked i mars 2021 för upphävande av tomtindelning, för att möjliggöra för tredimensionellfastighetsbildning samt att från kommunens sida säkerställa befintliga kulturmiljövärden med utgångspunkt i en antikvarisk förundersökning daterad 2017-03-17 som har tagits fram för Doppingen. Ett separat startbeslut har skrivits fram för Doppingen 2 daterat augusti 2022.

Inför start av detaljplan 2021 har fastighetsägarna för Doppingen 14, 15 och 16 gått samman, med syftet att förtäta kvarter Doppingen med en påbyggnad på Doppingen 15, vilken länkas samman med två byggnader inom Doppingen 14 och 16 längs Köpmansgränd. Detta medför att gårdshuset på Doppingen 14 och delar av gårdshuset på Doppingen 16 rivs för att ge plats åt den nya bebyggelsen.

Under planarbetet har det varit viktigt att utreda alternativa dispositioner och volymer avseende till- och påbyggnader och att anpassa dessa till platsens förutsättningar, och att beakta de kulturmiljövärden som finns inom berörda fastigheter. Särskilt viktigt är att entréer ordnas mot gatan och att förutsättningar för verksamheter ordnas i bottenvåning/entréplan.

Detaljplanen möjliggör ny bebyggelse i 5-6 våningar samt uppstickande teknikutrymmen och en exploatering om ca 9950 kvadratmeter bruttoarea ovan mark. Användningen inom planområdet regleras till kontor, bostäder och centrum, med undantag av vård, med syfte att skapa en flexibel byggrätt, med möjlighet till ett levande kvarter under dygnets alla timmar. Detaljplanen reglerar bland annat att bottenvåningar ska innehålla centrumverksamheter. Detta för att skapa ett levande stadsrum ut mot de allmänna gatorna Drottninggatan, S:t Larsgatan och Nygatan, men även för att denna möjlighet ska finnas inom Köpmansgränd. För

föreslagen tillkommande byggrätt reglerar detaljplanen att bostäder endast tillåts i de två översta våningarna inuti kvarteret, detta med hänsyn till kraven vad det gäller trafikbuller. Även bebyggelsens höjd och volym regleras med hänsyn till omgivande bebyggelse och gaturum samt riksintresset för kulturmiljö. Delar av befintlig bebyggelse bedöms ha kulturvärden, varför detaljplanen medför skydds- och bevarandebestämmelser för denna.

Angöring till Doppingen 14, 15 och 16 kommer även fortsättningsvis ske via den del av Disponenten 2 som utgör Köpmansgränd.

Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för staden Linköping (2010) och dess tillägg samt med miljöbalken kapitel 3, 4 och 5.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i miljöbalkens 6 kap med beaktande av miljöbedömningsförordningen och dess bilaga (SFS 2017:966)).

Stadsplaneringsavdelningen

Sara Bergström

Planarkitekt/projektledare

Innehållsförteckning

Om detaljplanen.....	2
Sammanfattning	4
Inledning	7
Tidigare kommunala ställningstaganden	10
Förenlighet med miljöbalken	15
Detaljplanens innebörd	18
Genomförande av detaljplanen	76
Undersökning om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan	91
Övrigt	99
Plankarta	101
Planbestämmelser.....	102

Inledning

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

Bakgrund

Som grund för detta planarbete ligger tre olika planbesked. Det första gäller för Doppingen 16 och inkom från Östra Borgaren AB i december 2014, med en begäran om att möjliggöra för en utbyggnad av H&Ms lokaler. Det andra gällde för Doppingen 2, 14 och 15 och inkom från Ågruppen Fastigheter AB i maj 2016, med önskemål om förtätning av bebyggelsen inom Doppingen 14 och 15. Samt förfrågan om att inreda lägenheter i gårdshuset inom Doppingen 2, vilket senare kunde hanteras i bygglov. Det tredje gällde en ny ansökan för Doppingen 2 och inkom från D14 Fastigheter AB i februari 2021, med begäran om upphävande av tomtindelning, för att möjliggöra för 3D fastighetsbildning. Kvarteret Doppingen gränsar till Drottninggatan i söder, S:t Larsgatan i väster, Nygatan i norr och Köpmansgränd inom Disponenten 2 i öster.

Fastighetsägarna och tillika exploatörerna önskar förtäta inuti Doppingen 14, 15 och 16 mot Köpmansgränd med ny bebyggelse i 5-6 våningar samt uppstickande teknikutrymmen, en exploatering om ca 9950 kvadratmeter bruttoarea ovan mark. Exploatören planerar för möjlighet till ytterligare kontor-, bostäder- och centrumbebyggelse inom fastigheterna.

En förutsättning från kommunen är att den tillkommande bebyggelsen ska komplettera stadskärnan på ett väl avvägt sätt och som ger en god bebyggd stadsmiljö. 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*.

Ytterligare en förutsättning från kommunen är att befintliga kulturmiljövärden säkerställs, se vidare under kapitlet *Detaljplanens innebörd* och rubriken *Kulturmiljö och arkeologi*.

Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för staden Linköping (2010) och dess tillägg.

Planens syfte

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

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

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

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

För tillkommande bebyggelse reglerar den nya detaljplanen användningen inom planområdet till kontor (K), bostäder (B), centrum, med undantag av vård (C₁) och tekniska anläggningar, transformatorstation (E), med syfte att möjliggöra för en flexibel byggnad vars innehåll kan ge ett levande kvarter och därmed en upplevd trygghet, under dygnets alla timmar.

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

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

Planens mål

Den nya detaljplanen möjliggör en förtätning av befintlig bebyggelse i ett centralt läge inom Linköpings innerstad. Det centrala läget och betydelsen för stadsbilden ställer höga krav på innehåll, skala och utformning.

Ett genomförande av detaljplanen möjliggör en ny byggnad och delvis påbyggnad för kontors-, bostads- och centrumbebyggelse, med undantag av vård, inom den östra delen av kvarter Doppingen, vilket även kan bidra till viss upprustning av Köpmansgränd. För befintliga fastigheter innebär planen att befintliga tomtindelningsbestämmelser inom kvarter Doppingen upphävs, vilket möjliggör fastighetsregleringar. Samt att all befintlig bebyggelse blir planenlig och får ett ökat skydd och bevarande av befintliga kulturmiljövärden.

Bottenvåningarna ut mot allmänna gator ska även fortsättningsvis nyttjas för centrumlokaler. En varierad användning inom hela kvarteret med butiker, bostäder och kontor säkerställer att människor vistas inom området och därmed bidrar till en upplevd trygghet under hela dygnet.

Stadsbyggnadsidé

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

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

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

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

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

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

Plandata

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

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



Bild. Planområdet – översikt. Kartunderlaget är hämtat från kommunens kartdatabas.

Tidigare kommunala ställningstaganden

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

Översiktliga planer

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

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

Utvecklingsplan för Linköpings innerstad

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

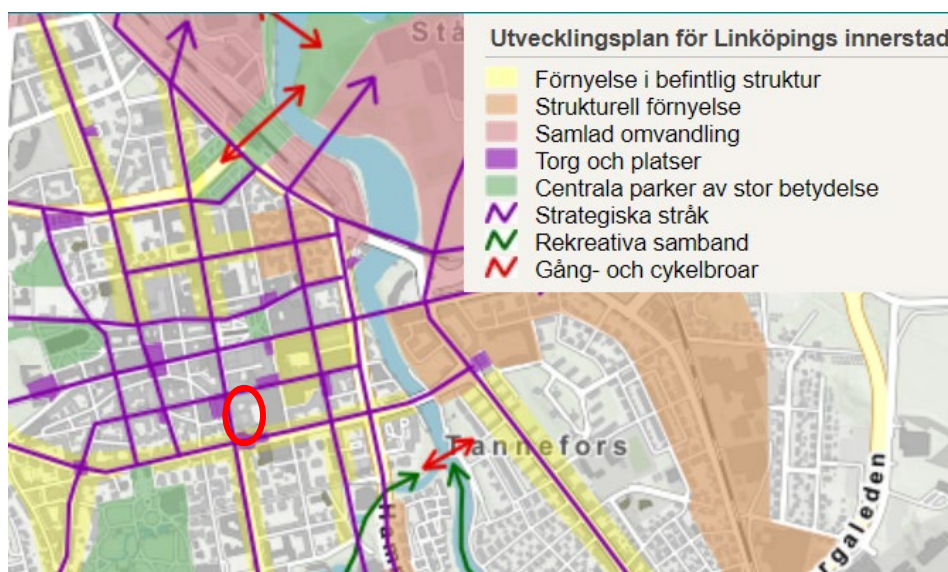


Bild. Utdrag från "Utvecklingsplan för Linköpings innerstad" med planområdet markerat med röd ring.

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

Drottninggatan öster om S:t Larsgatan har få inslag av verksamheter och lokaler i bottenvåningarna, vilket bidrar till färre innerstadskvaliteter. Både ambitionen att utvidga Linköpings innerstad och växa över Stångån, samt förslaget om att den östvästliga busstrafiken lokaliseras till Drottninggatan ger nya möjligheter för utveckling av Drottninggatans stadsliv. Upprustning och förnyelse av bebyggelsen utmed Drottninggatan skulle också stärka stadslivet.

Arkitekturprogram för Linköpings innerstad

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

Trafikplan för Linköpings innerstad

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

Trafikplan för Linköpings innerstad har följande inriktningar:

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

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

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

Förenlighet med översiktsplanen

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

Detaljplaner, områdesbestämmelser etc.

För planområdet gäller idag två olika detaljplaner.

För del av Doppingen 2, hela Doppingen 14 och största delen av Doppingen 16, samt den del av Innerstaden 1:2 som ingår i planområdet gäller Stadsplan 392, *Förslag till ändring av stadsplanen för kvarter. Direktören, Disponenten och*

Doppingen inom Innerstaden i Linköping, från 1963. Kvartersmarken ut mot S:t Larsgatan och Nygatan är planlagd för Bostäder och handelslokaler, sammanbyggda hus med en byggnadshöjd mellan +28,0 till +33,6 meter, med den högsta höjden ut mot S:t Larsgatan. Mot Drottninggatan och Köpmansgränd (inne i kvarteret) är det planlagt för handel, med en byggnadshöjd på +25 till +26,2 meter. Inuti kvarteret mellan huskropparna, möjliggör planen för överbyggd gård, eller annan terrassbyggnad. Del av Innerstaden 1:2 är planlagd för allmän plats, gata eller torg.

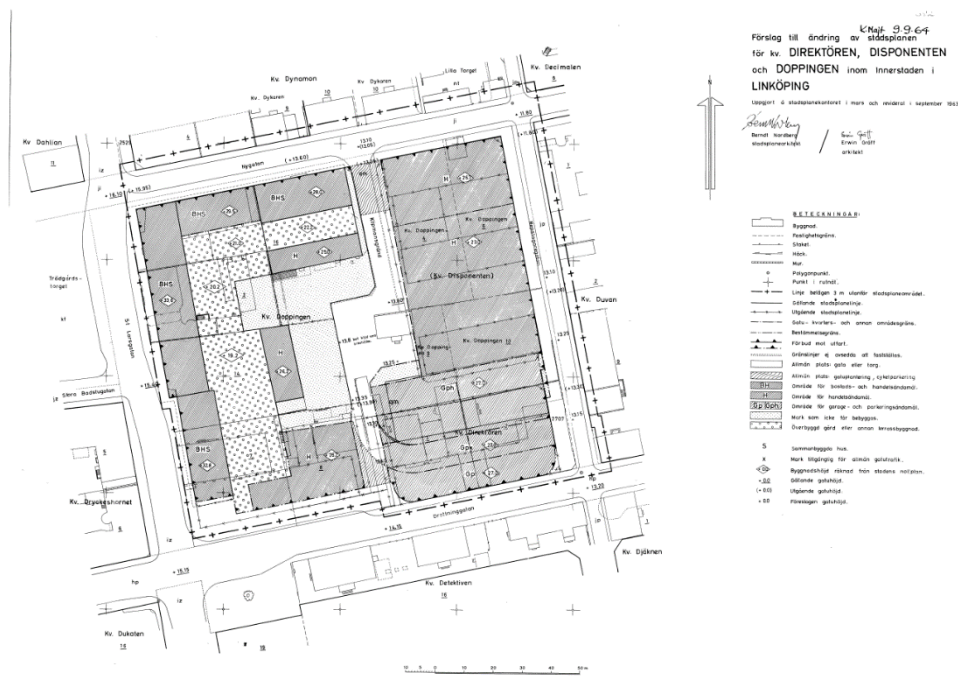


Bild. Stadsplan 392, Förslag till ändring av stadsplanen för kvarter. Direktören, Disponenten och Doppingen inom Innerstaden i Linköping, från 1963.

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

Om aktuellt planförslag vinner laga kraft upphör de nu gällande detaljplanerna och tomtindelingsbestämmelserna att gälla i de delar som berörs av planförslaget.

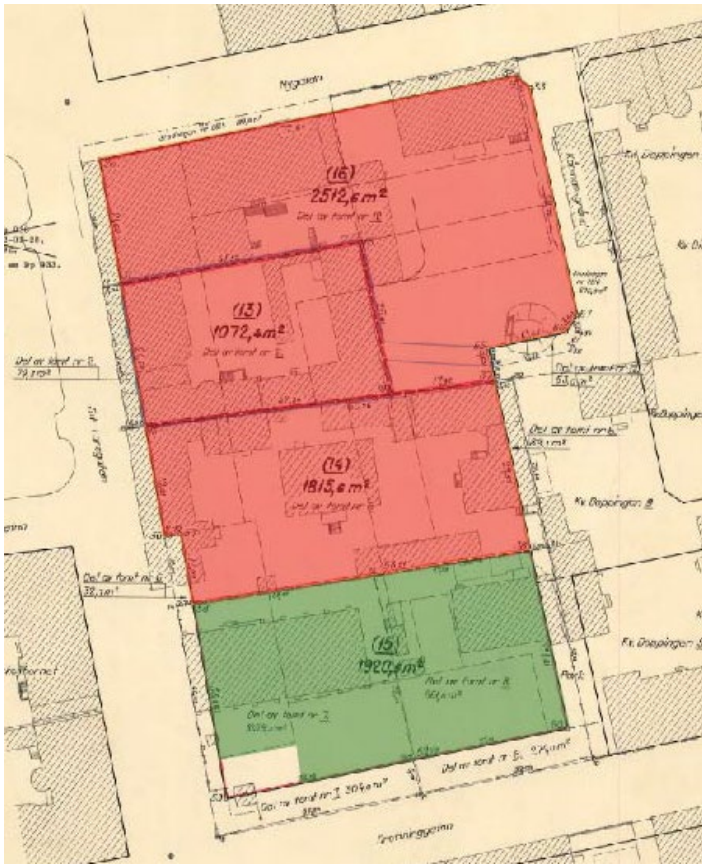


Bild. Tomtindelningsbestämmelser inom kvarter Doppingen. Doppingen 2, 14 och 16 omfattas av 0580K-Akt 157:47 i rött och Doppingen 15 av 0580K-Akt 197/64 i grönt (Kommunlantmäteriet).

Det finns två tomtindelningsbestämmelser inom planområdet. För Doppingen 2, 14 och 16 gäller *Tomtindelning kvarteret Doppingen inom Domkyrkoförsamlingen i Linköpings stad* (0580K-Akt 157:47) från 1952. För Doppingen 15 gäller *Tomtindelning av del av kvarteret Doppingen inom S:t Lars församling i Linköpings stad* (0580K-Akt 197/64) från 1964. Tomtindelningarna låser fastighetsgränserna i kvarteret till deras befintliga lägen.

Avsiktsförklaring för framtidens stadskärna

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

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

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

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

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

Förenlighet med miljöbalken

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

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

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

Riksintresse för kulturmiljövården

Riksintresset Linköping [E32]

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

Inom kvarteret Doppingen ligger gårdshuset till Doppingen 2 som är en ekonomibyggnad tillhörande en stadsgård från 1800-talet. Gatuhuset inom Doppingen 2 representerar den storskaliga stenhusbebyggelsen från decennierna kring sekelskiftet.

Från denna tid kommer även parkanläggningar, gator, platsbildningar och grönstråk som knyter samman kvarteret Doppingen med omgivande stadsrum och stadslandskap.

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



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

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

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

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

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

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

Riksintresse för framtida järnväg

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

Riksintresse för luftfarten

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

Riksintresse för totalförsvaret

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

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

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

5 kap. Miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning

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

Planens genomförande kan väntas medföra viss ökad biltrafik i området men inte av sådan storlek att miljökvalitetsnormen för luft antas påverkas. Exploateringen bedöms inte medföra ökade dagvattenmängder då kvarteret är helt bebyggt sedan tidigare. Framtagen dagvattenutredning visar på att föreslagna dagvattenåtgärder både kan fördröja och rena dagvatten från planområdet. Bedömningen är att föroreningsbelastningen minskar och att miljökvalitetsnormen för Stångån inte riskerar att äventyras. Genomförd bullerutredning visar att riktvärdena för buller inte överskrids.

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

Detaljplanens innebörd

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

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Övergripande

Bebyggelsen i kvarteret Doppingen med omgivningar har en blandad karaktär som avspeglar det förändrade läget och statusen i staden fram till idag; från dess utkanter under 1700- och 1800-talen till dess mest centrala affärskvarter under 1900-talet. Den snabba utvecklingen under 1900-talet har gjort att området till största delen består av bebyggelse från detta sekel.

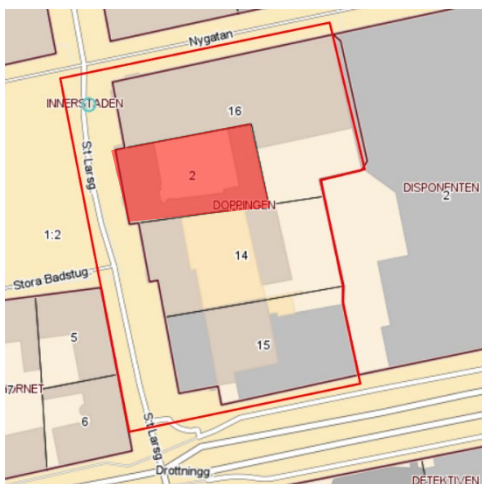
Längs S:t Larsgatan och Nygatan kantas kvarteret av sammanbyggda huskroppar placerade i fastighetsgräns, vilket ger en sluten fasadlinje. Längs Nygatan är husen även sammanbyggda med Disponenten 2 till en sluten fasadlinje mot Nygatan och Lilla torget. Längs S:t Larsgatan är kvarteret uppdelat i fyra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

För att säkerställa delar av denna karaktär för framtiden, har plankartan försetts med en generell placeringsbestämmelse om att *Byggnader mot S:t Larsgatan, Drottninggatan och Nygatan ska placeras i byggrättsgräns mot gata*. Plankartan har även försetts med två generella utförandebestämmelser om att *Huvudentréer ska placeras mot allmän platsmark, där sådan gränsar till byggnaden* och att *Dörrslagning får ej ske över allmän platsmark*. Detta för att bidra till en levande gatumiljö även för framtiden, samt säkerställa att dörrslagning även fortsättningsvis sker in mot kvarteret. Vad det gäller höjdangivelserna för befintlig bebyggelse regleras dessa med *h1 högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan*. Respektive nockhöjd är framtagen utifrån befintlig inmätt nockhöjd, med ca 0,5 meters marginal.

Detaljplanen reglerar bostads- och centrumändamål (B och C) för befintlig bebyggelse utmed S:t Larsgatan och Nygatan, samt kontor- och centrumändamål, med undantag av vård (K och C₁) för lågdelen inom Doppingen 15 ut mot Drottninggatan. Detta i enlighet med befintlig användning. Plankartan har försetts med en generell bestämmelse om att *Centrumändamål ska finnas i bottenvåning*

mot allmänplats. Detta för att säkerställa en även fortsatt livfull miljö mot gaturummet och samtidigt möjliggöra bostadskomplement i form av förråd och parkering m.m. i bottenvåningarnas inre delar. Gatuhuset inom Doppingen 2 har även försetts med en bestämmelse s_2 *Centrumändamål får endast placeras i bottenvåning*, för att säkerställa byggnadens befintliga användning.

Doppingen 2



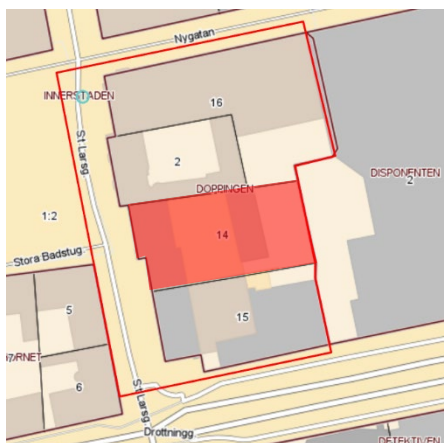
Doppingen 2 har ett gatuhus i 4,5 våning längs S:t Larsgatan, byggnaden fortsätter i vinkel in mot gården och ett gårdshus i två våningar. Gatuhuset uppfördes 1912 och dess ursprungliga funktion har varit bostadshus. Huset är i Jugendstil med burspråk och är ritat av Knut Pihlström och Hans Lindblad. Vad det gäller gårdshuset, lämnades en bygglovsritning in 1896 av arkitekt Janne Lundin, för uppförande av uthus med stall.

Doppingen 2 angörs från S:t Larsgatan och är sammanbyggd med angränsande fastigheters byggnader, men har inga interna kopplingar till dessa angränsande byggnader. Byggnadens och gårdsmiljöns kulturhistoriska värde är så högt att dess bevarande kan sägas utgöra ett verkligt allmänt intresse. *Se rubriken Kulturmiljö och arkeologi längre ner, för vidare information.*

På en del av gården inom Doppingen 2 möjliggör planförslaget komplementbyggnader, för exempelvis väderskydd för cyklar eller avfallsutrymme. Detta regleras med bestämmelse \ddot{o}_2 *Marken får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader*. Med hänsyn till kvarterets kulturmiljövärden har bedömningen gjorts att komplementbyggnader ska uppföras fristående från befintliga byggnader, samt anpassas till rådande stil och karaktär inom fastigheten. Detta regleras med bestämmelse f_2 *Komplementbyggnad ska anpassas till rådande stil och karaktär inom fastigheten och komplementbyggnad med undantag av skärmtak ska utföras fristående*. Det är sedan upp till bygglovsprövningen att bedöma huruvida det rör sig om en komplementbyggnad eller ett skärmtak. Storleken för komplementbyggnad regleras med bestämmelse e_1 *Största byggnadsarea för komplementbyggnad och skärmtak är 35 kvm* och h_4 *Högsta nockhöjd är 4,5 meter*.

Övrig yta inom bostadsgården förses med bestämmelse \ddot{o}_3 *Marken får inte förses med byggnad*, för att freda den kulturhistoriskt känsliga miljön från eventuell framtida byggnation.

Doppingen 14



Inom Doppingen 14 finns ett gatuhus i sex våningar mot S:t Larsgatan samt ett gårdshus. Gatuhuset uppfördes 1955, som ett kombinerat affärs- och bostadshus, med nöjeslokal i bottenvåningen (tänkt som biosalong) och ett underjordiskt bilgarage. Huset som är ritat av Björn Hedvall är tvådelat, med olika kulör, slätputsade fasader och spetsiga hörn. Gårdshuset är anpassat till gatuhusens karaktär, med en nedtonad enkel putsfasad. Se rubriken *Kulturmiljö och arkeologi* längre ner för vidare information.

Doppingen 15



Inom Doppingen 15 finns två byggnader, en högdelen och en lågdelen. Högdelen har sex våningar vid korsningen S:t Larsgatan och Drottninggatan. Byggnaden är ritad av arkitekt Gustaf Kunitz och är uppförd 1964 med slätputsad fasad och repetitivt fasaduttryck som anpassats till intilliggande byggnaders karaktär. Dess ursprungliga funktion är bostads- och kontorshus, med livsmedelshall i bottenvåningen och underjordiskt garage.

Lågdelen i tre våningar längs med Drottninggatan är även denna ritad av arkitekt Gustaf Kunitz och uppförd 1964. Byggnaden har en slät fasad av glavaskiffer, med koppardetaljer och repetitivt fasaduttryck. Byggnadens låga utsträckta proportioner längs Drottninggatan kompletterar den högre och smalare högdelen inom Doppingen 15. Byggnadens ursprungliga funktion var kontorshus med butiker i bottenvåningen och underjordiskt garage. Se rubriken *Kulturmiljö och arkeologi* längre ner för vidare information.

I hörnan mellan de båda huskropparna ut mot allmän plats, finns en mindre yta kvartersmark vilken upplevs som en del av den allmänna platsmarken vid korsningen Drottninggatan och S:t Larsgatan. Ytan har försetts med bestämmelse \ddot{o}_3 *Marken får inte förses med byggnad*, n_1 *Marken får inte användas för parkering* och n_2 *Markens höjd får inte ändras*. Detta för att bevara ytans nuvarande karaktär och användning i anslutning till korsningen. Här finns även en trappa som leder upp till bostadsgården inom Doppingen 15. Trappan hör gestaltningsmässigt samman med lågdelen inom Doppingen 15 och är även denna inklädd med glavaskiffer. Intentionen är att trappan ska bevaras i sin nuvarande utformning, med befintligt smidesstaket, varför den har försetts med en höjdbestämmelse $h_2+54,0$ med lydelsen *Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan*.

Doppingen 16



Inom Doppingen 16 finns tre byggnader. De första två byggnaderna, en högdal i fem våningar i korsningen S:t Larsgatan och Nygatan och efterföljande lågdal i fyra våningar längs Nygatan hör samman och är ritade 1935 och ändrad 1957 av arkitekt Björn Hedvall. Byggnaderna har ett tidigt funkisformspråk, med burspråk som betongar hörnet och dess bottenvåning. Mellan byggnaderna sker det även en höjdvavtrappning som följer Nygatan. Tempo som var Linköpings första moderna varuhus har tidigare funnits i bottenvåningarnas affärsdel. De övre våningarna utgörs av bostäder.

Den tredje byggnaden i fyra våningar uppförd 1957, även den ritad av Björn Hedvall, uppfördes som en komplettering till Tempobyggnaderna. Även denna byggnad har ett tydligt funkisformspråk och en fortsatt höjdvavtrappning som följer Nygatans lutning samt butikslokal i bottenvåningen med bostäder och kontor ovanpå. *Se rubriken Kulturmiljö och arkeologi längre ner, för vidare information.*

Köpmansgränd inom Disponenten 2 och inuti kvarter Doppingen

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

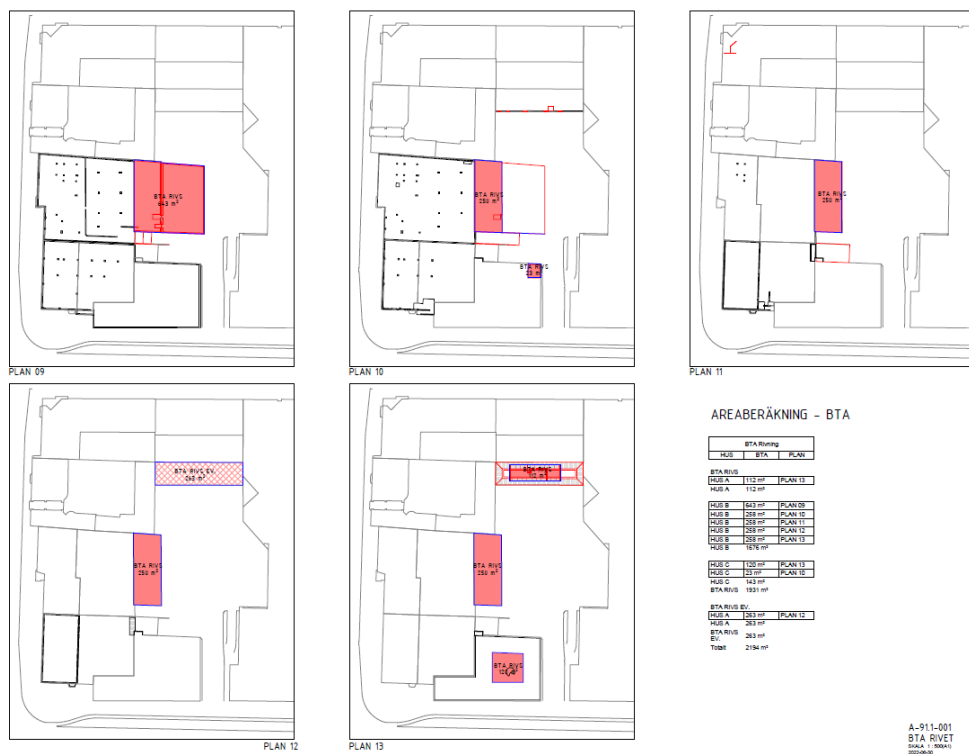
Byggnadsplacering i relation till fastighetsgränser

Vad det gäller gårdshuset inom Doppingen 2 så ligger detta något indraget från fastighetsgräns i vissa delar, främst vad det gäller det sydöstra hörnet. Mot Doppingen 16 finns det en smal kilformad glipa inom Doppingen 2, mellan gårdshuset och fastighetsgräns. Detta är även fallet mot Doppingen 14, men här överskrider byggnaderna inom Doppingen 14 sin fastighetsgräns något och är sammanbyggda med byggnaderna inom Doppingen 2.

Vad det gäller Doppingen 16 är den östra byggnaden sammanbyggd med angränsande byggnad inom Disponenten 2, vilken har servitut på en mindre del av Doppingen 16, byggnaderna är sammanbyggda.

Rivning av befintlig bebyggelse

Detaljplanens genomförande innebär att delar av taket på den östra byggnaden inom Doppingen 15, gårdshuset inom Doppingen 14, den upphöjda parkeringen inom Doppingen 14 och de övre delarna av gårdshuset inom Doppingen 16 behöver rivas i samband med genomförande av detaljplanen. Totalt rör det sig om 1931-2194 kvadratmeter BTA som avses rivas. Se avsnittet om *Kulturmiljö och arkeologi*, för vidare information om rivningsdokumentation.



Bilden visar byggnadsdelar som planeras att rivas i rött och byggnadsdelar som eventuellt planeras att rivas skrafferade med rött (KOD och Veronika Borg).

Ny bebyggelse

Övergripande

Den största förändringen som planen innebär är en förtätning för kontor (K), bostäder (B) centrumändamål, med undantag av vård (C₁) och tekniska anläggningar, transformatorstation (E) inom den del av Doppingen 14, 15 och 16 som angränsar till Köpmansgränd. Centrumändamålet begränsas när det kommer till vård, då detta inte bedöms lämpligt ur angöringssynpunkt.



Bild: Fågelperspektiv från sydöst, över föreslagen bebyggelseutformning för kvarter Doppingen, samt hur bebyggelseförslaget förhåller sig till befintlig bebyggelse inom kvarter Doppingen, angränsande fastighet Disponenten 2 och övriga omkringliggande kvarter (KOD och Veronika Borg).

Fastighetsägarna har presenterat två alternativ till framtida utveckling av fastigheterna Doppingen 14, 15 och 16, ett som innehåller kontor och centrumverksamhet i form av lokaler och ett som innehåller kontor, centrumverksamhet och omkring 26 bostäder. Totalt sett redovisar de en tillkommande bruttoarea (BTA) om som mest ca 9750 kvm. För att ha viss flexibilitet i planen både vad det gäller byggrätt och användningsmöjligheter medger detaljplanen en något generösare användning och en total byggrätt över mark om ca 9950 kvm. Detta innebär en ökning med upp till ca 8000 kvm BTA inom kvarteret Doppingen, beroende av hur mycket BTA som rivs. Nedan beskrivs utformningen och föreslagna materialval för tillkommande byggnation. Materialval är dock ingenting som regleras i detaljplanen.



PLAN 09



PLAN 10



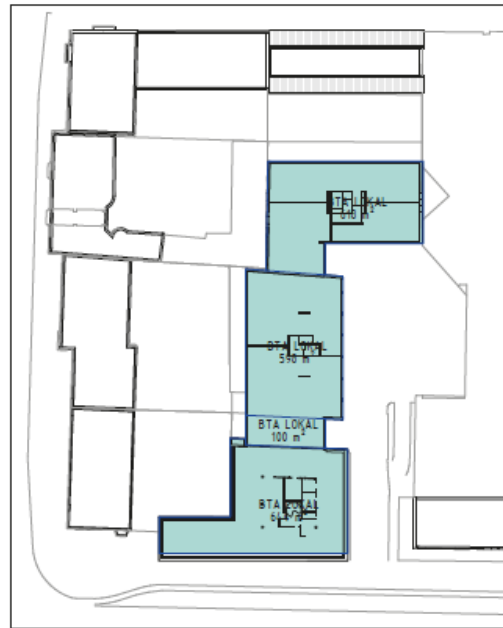
PLAN 11



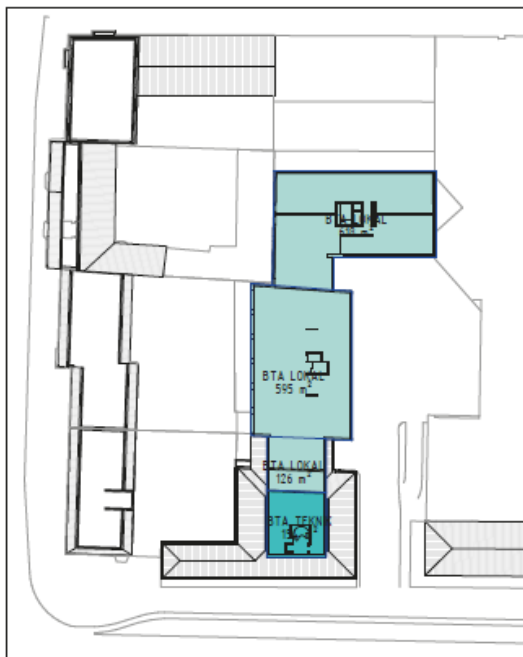
PLAN 12



PLAN 13



PLAN 14

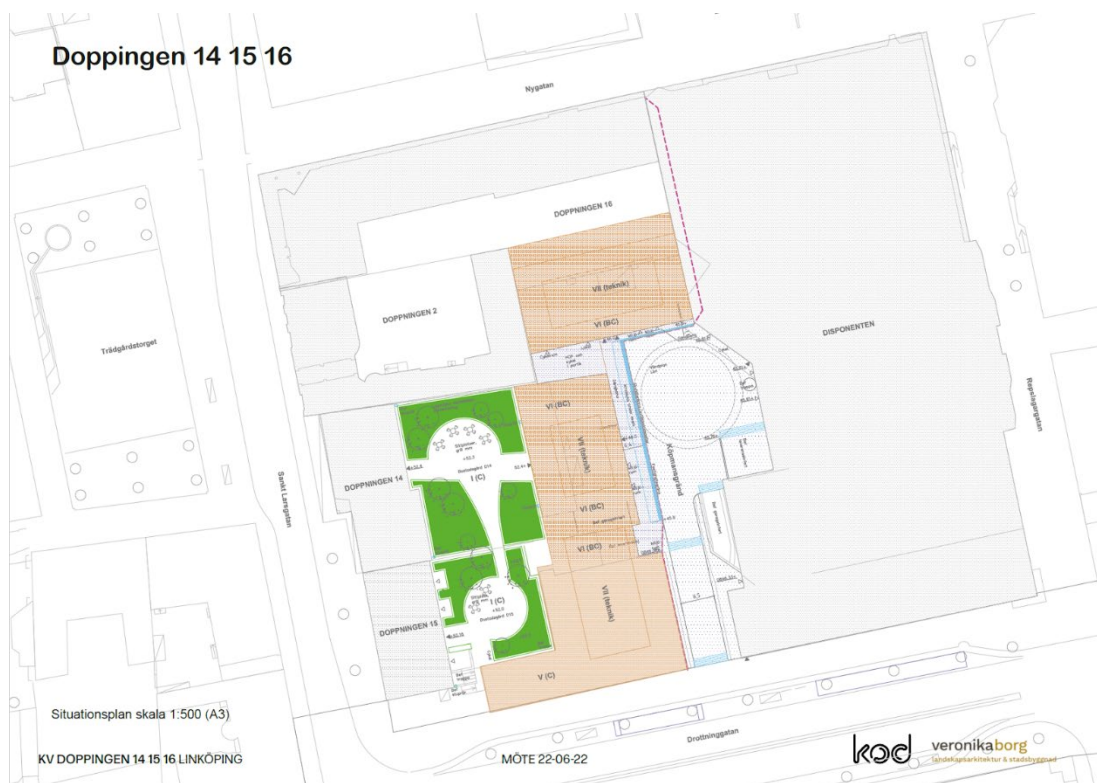


PLAN 15



PLAN 16

Bild. Bilderna visar föreslagen tillkommande BTA för lokaler i ljus turkost, BTA för teknikutrymmen i mörkt turkost och BTA för övrigt i grått (KOD och Veronika Borg).



Bilden visar förslag till planskiss (KOD och Veronika Borg).

Doppingen 15 öst

Det tre våningar höga skifferhuset inom den östra delen av Doppingen 15, mot Drottninggatan, föreslås att byggas på med två våningar plus en tredje indragen våning för teknikutrymme samt en länk till de angränsande föreslagna bebyggelsen mot Köpmansgränd. Här möjliggör planen för kontor (K) och centrum, med undantag av vård (C₁) med en totalhöjd om +67,5 meter över nollplanet för lokaler och +72,5 meter över nollplanet för teknikutrymme.



Bild. Befintlig och föreslagen bebyggelse inom Doppingen 15 från korsningen Drottninggatan S:t Larsgatan i sydväst (KOD och Veronika Borg).

Den befintliga byggnadens upplevda tyngd och horisontalitet med mörkt glavaskiffer och fönsterband föreslås kontrasteras genom en lätt glasfasad med inslag av detaljer i mörk plåt som anknyter till den befintliga fasadens detaljer i koppar. Påbyggnaden tar upp och förstärker den skala i stadsrummet längs

Drottninggatan som är 4 våningar plus indragen takvåning(-ar) som återfinns bl.a. i direkt anslutning inom kvarter Disponenten. Den övre våningen får ett indrag på 1,5 meter med möjlighet till terrass som kan ge liv åt gatan. Detta regleras med en separat höjdbestämmelse om högsta totalhöjd på +63,5 meter över nollplanet. Vad det gäller terrassräcken bör dessa placeras med visst indrag, från underliggande fasadliv, på någon till några decimeter, för att inte upplevas som en del av fasaden och utföras i genomsiktligt material, exempelvis glas, för att passa ihop med fasaden. Detta regleras i plankartan med bestämmelse f_4 , *Skyddsräcke ska utföras genomsiktligt och får inte uppföras i fasadliv mot gata.*

Särskild vikt ska läggas i utformningen av detaljer såsom krön, räcken och rännen som behöver samspela med den befintliga fasadens enkla karaktär. Tydlig skillnad mellan nytt och befintligt åstadkoms genom en inskärning vid mötet mellan den befintliga och nya fasaden samt genom skillnad i material. På detta sätt skapas en svävningseffekt mellan ny och befintlig byggnad och befintlig byggnad behåller sin dignitet. Inskärningen säkerställs i plankartan genom planbestämmelse f_5 , med lydelsen, *Mellan ursprunglig byggnad och påbyggnad ska ett indrag om minst 400 millimeter i djupled och minst 500 millimeter i höjled göras. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1).*

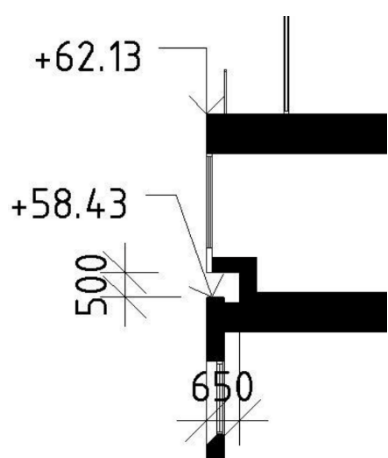


Bild. Sektion över ett exempel på hur det indrag mellan befintlig byggnad och påbyggnad som regleras av bestämmelse f_5 i plankartan kan utformas. För att underlätta bortledning av vatten och minska risken för skräp och smuts kan utformningen av indraget komma att utföras något annorlunda inom ramen för planbestämmelsen (KOD).

Doppingen 14 och 16

För de två byggnadskroppar som placeras inom Doppingen 14 och 16 möjliggör planen för kontor (K), bostad (B) centrum, med undantag av vård (C_1) och tekniska anläggningar, transformatorstation (E). Detaljplanen möjliggör för tillkommande bebyggelse med högsta totalhöjd på +72,5 meter över angivet nollplan för lokaler, samt högsta totalhöjd på +75,2 meter över angivet nollplan för teknikutrymme inom Doppingen 14 och 16. Totalhöjden trappas sedan ner till +63,0 meter över nollplanet för del av befintligt gårdshus inom Doppingen, som avses byggas samman med tillkommande huskropp. Detta möjliggör för 6 våningar samt teknikutrymme.

Volymstudier

Föreslagen tillkommande bebyggelse visas i rött i volymstudier nedan.

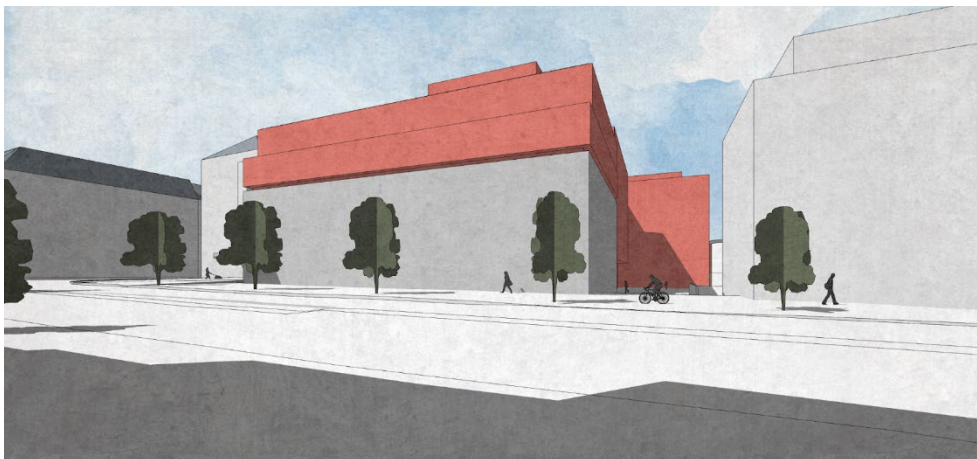


Bild. Påbyggnad på Doppingen 15 i förgrunden och tillkommande bebyggelse inuti Köpmansgränd i bakgrunden, sett från Drottninggatan i sydöst (KOD och Veronika Borg).

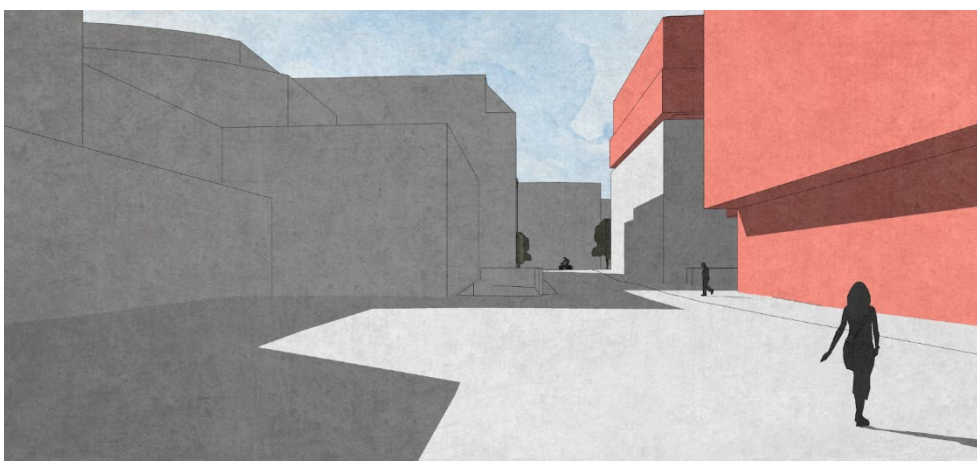


Bild. Föreslagen ny bebyggelse inom Köpmansgränd mot Drottninggatan (KOD och Veronika Borg).

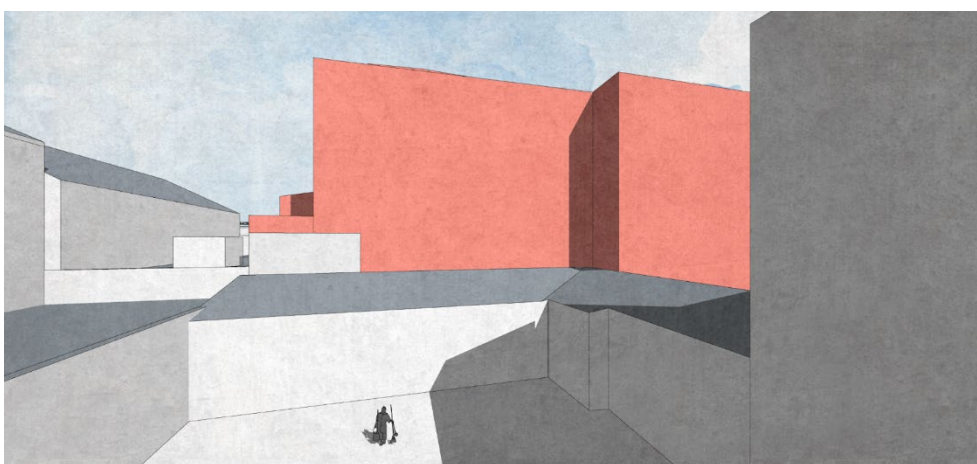


Bild. Föreslagen ny bebyggelse inom Köpmansgränd sedd från första bostadsvåningen inom Doppingen 2, sedd från väster (KOD och Veronika Borg).



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



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

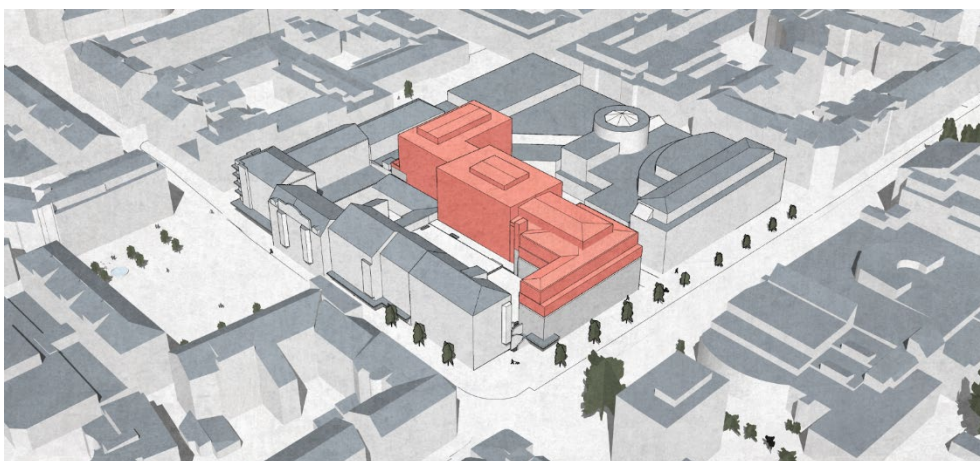


Bild. Kvarter Doppingen med föreslagen ny bebyggelse i rött, sett ur fågelperspektiv från korsningen Drottninggatan S:t Larsgatan i sydväst (KOD och Veronika Borg).

Planmässiga förändringar för befintlig bebyggelse mot S:t Larsgatan och Nygatan

Detaljplanen omfattar nästan hela kvarteret Doppingen, förutom en mindre del av Doppingen 16. Anledningen till detta är dels för att hela den befintliga detaljplanen ska kunna ersättas. Att befintlig äldre bebyggelse inom Doppingen 2, som inte

stämmer överens med nu gällande detaljplan utan är planstridig ska bekräftas och bli planenlig. Att kulturhistoriskt värdefulla byggnader ska kunna säkerställas genom att de bevaras eller värnas. Samt att gällande tomtindelingsbestämmelser inom kvarter Doppingen upphävs, vilket möjliggör för exempelvis tredimensionell fastighetsbildning etc.

För befintlig bebyggelse möjliggör planen bostäder (B) och centrum (C). Denna bebyggelse är i gällande detaljplan planlagd för bostäder och handel. Plankartan har försetts med en generell bestämmelse som säger att *Centrumändamål ska finnas i bottenvåning mot allmän plats*. Syftet med bestämmelsen är att arbeta för levande bottenvåningar inom kvarteret. För gatuhuset inom Doppingen 2 gäller även bestämmelsen *s₂ Centrumändamål får endast placeras i bottenvåning*, syftet med denna bestämmelse är att säkra de övre våningarnas fortsatta användning för bostadsändamål, med hänsyn till byggnadens kulturmiljövärde. Befintliga byggnader har även fått flera r, q, k och f bestämmelser, med syfte att värna eller skydda bebyggelsens kulturmiljövärden. Se rubriken *Kulturmiljö och arkeologi* längre ner, för vidare information.

Köpmanstränd

Inom Köpmanstränd, som ligger på kvartersmark, möjliggör detaljplanen föromgestaltning inom den del som omfattas av planområdet. Köpmanstränd avses även fortsättningsvis primärt utgöra en anförings- och logistikstränd. Bottenvåningarna inom kvarter Doppingen är tänkta att innehålla entréer till föreslagen bebyggelse, avfallsrum, cykelrum och logistikinfarter m.m. För att säkra sammanhållen gestaltning för föreslagen bebyggelse inom Köpmanstränd har plankartan försetts med en generell utförandebestämmelse om att *Portar till parkeringsgarage ska integreras i huvudbyggnader*.

För att styra de oskyddade trafikanternas rörelse föreslås en gångbana inom kvartersmark längs med fasaderna inom del av Doppingen 15, 14 och 16. Utanför Doppingen 14 föreslås gångbanan delvis placeras i en arkad som ger väderskydd vid entrén och för pauser. Detta möjliggörs och regleras i plankartan genom bestämmelse *ö₁, marken får inte förseas med byggnad, med undantag av utkragande balkonger och skärmtak*, samt bestämmelse *f₁, balkonger och skärmtak får inte placeras lägre än 4,0 meter över mark*. Gångbanan längs Doppingen 14 är tänkt att inkludera en skyfallsränna som leder vatten både från mindre regn och större skyfall till ett underjordiskt krossmagasin för rening och fördröjning. Ett grovt körbart galler täcker skyfallsrännan. Längs stråket kan eventuellt även mindre planteringar göras.

Bostadsgårdarna

Ny byggnad föreslås få en utgång mot de befintliga bjälklagsgårdarna inom Doppingen 14 och 15, vars gröna karaktär avses bevaras och kan förstärkas för att fånga upp mer vatten. Detaljplanen möjliggör för en breddning av bostadsgårdarna om ca 4-4,5 meter och de avses slås ihop. Dels för att kunna samutnyttja utemiljön, dels för att kunna garantera avrinning av dagvatten via trappan mot Drottninggatan vid extrema skyfall.

Förhöjda växtbäddar kan skapas för att rena dagvatten och marktäckande perenner, låga buskar och flerstammiga buskträd föreslås för plantering. För att möjliggöra föreslagen utformning har höjden på gårdsbjälklagen reglerats med bestämmelse *h₃+53,2 högsta nockhöjd på gårdsbjälklagens ovansida i meter över nollplanet. Därutöver får marktäckningsmaterial, ventilation, växter, upphöjda växtbäddar, möblemang m.m. finnas*. Även de befintliga oplanterade terrasserna inom Doppingen 16 har försetts med bestämmelse *h₃+55,0 meter över nollplanet för den västra delen och h₃+57,0 meter över nollplanet för den östra delen*, för att möjliggöra för eventuell utveckling av takterrasser.

På bostadsgården inom Doppingen 14 finns det även ett teknikutrymme med fläktsystem, detta har försetts med en totalhöjd i meter över nollplanet om +56,5.



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



Bild. Planskiss över föreslagen ny utformning av befintliga bjälklagsgårdar inom Doppingen 14 och 15 (KOD och Veronika Borg).

Takterrasser

Detaljplanen möjliggör för anläggande av takterrass inom del av Doppingen 14 och 16. Dels inom en yta på en lägre nivå inom Doppingen 16, vilken har försetts med bestämmelse $h_3+57,0$ högsta nockhöjd på gårdsbjälklagets ovasida i meter över nollplanet. Därutöver får marktäckningsmaterial, ventilation, växter, möblemang m.m. finnas. Detta behöver i utredas, eftersom befintligt tak på platsen har fläktrum, vilka i så fall föreslås tas bort. Diskussion har även förts om eventuell möjlighet till takterrass på föreslagen byggnad inom Doppingen 14 och 16. Med anledning av detta har detaljplanen försetts med en generell bestämmelse om att *Skyddsräcke till takterrass ska utföras genomskiktligt och får inte uppföras i fasadliv mot gata. Undantag får göras för räcke som gestaltats som en del av fasaden.* Bestämmelsen syftar till att säkerställa en medveten gestaltning, med tydliga takavslut.

Solstudier

Solstudier har tagits fram av KOD arkitekter, som visar skuggpåverkan från det mest omfattande bebyggelseförslaget alt 2 vid olika tider i mars och juni.



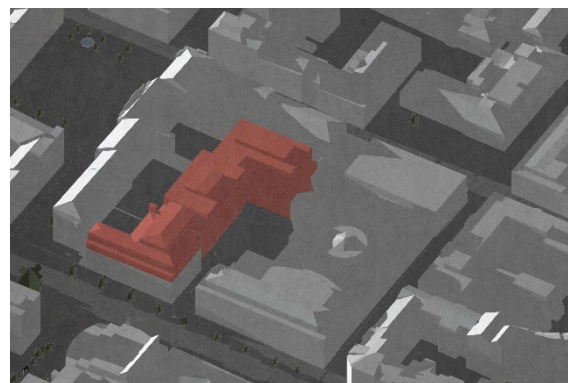
Mars klockan 09:00



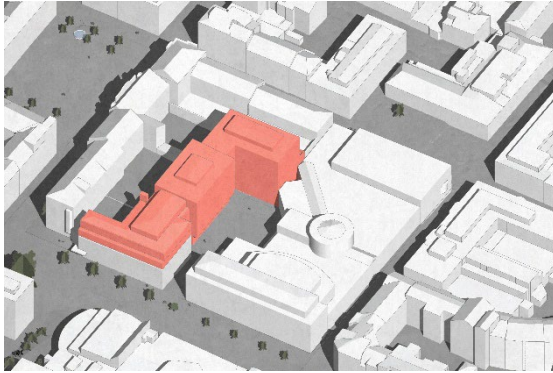
Mars klockan 12:00



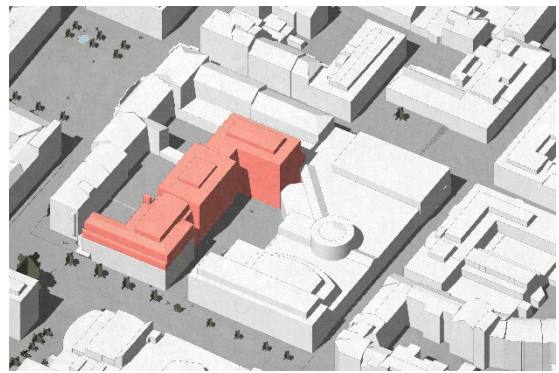
Mars klockan 15:00



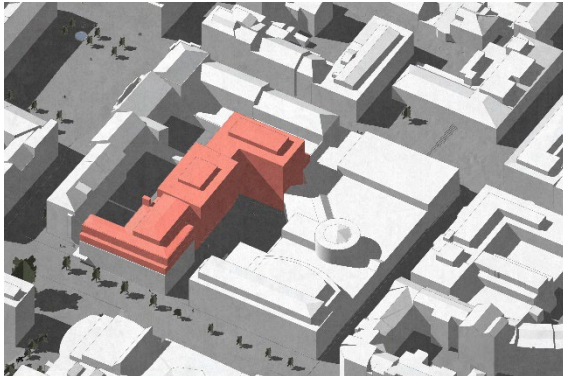
Mars klockan 17:00



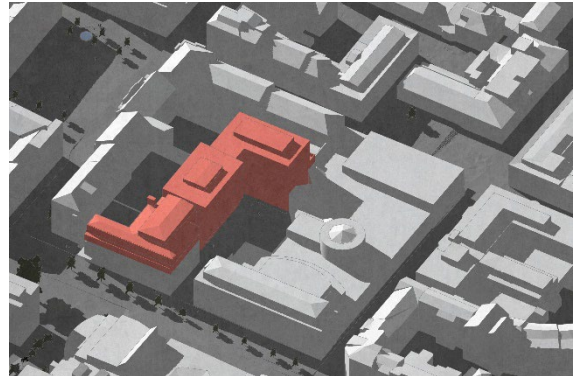
Juni klockan 09:00



Juni klockan 12:00



Juni klockan 15:00



Juni klockan 17:00

Dagsljusanalys

En dagsljusutredning *Doppingen, Linköping, Dagsljus tillgång + belystzon* har tagits fram av ACC glas och fasadkonsult daterad 2022-06-07.

Studien utgör en preliminär dagsljusbedömning avseende kraven i Boverkets byggregler, kapitel 6:322. Studien innefattar också beräkningsresultat för tillgång till direkt solljus. För att få en indikation på hur de ytor med minst tillgång till dagsljus presterar har studier utförts på de lägst belägna planen, då tillgången till dagsljus generellt kan förväntas öka på våningarna ovanför.

Tillkommande bebyggelse har generellt sett mycket god tillgång på dagsljus på alla fasader mot söder. Mot öster och väster är dagsljus tillgången i stort sett mycket god, med undantag för markplan mot gården, respektive Köpmansgränd, där tillgången på dagsljus är något begränsad. Mörkast är det i byggnadens nordvästra hörn, där Doppingen 16 angränsar till Doppingen 2.

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

Byggnadens två översta våningar, vilka möjliggörs för bostadsändamål i detaljplanen, har mycket god tillgång på dagsljus. Om eventuella bostadsvolymer dessutom utförs med smala huskroppar, finns det goda förutsättningar att de flesta bostadsrum uppfyller BBRs dagsljuskrav. Utmaningen är den fasad som vetter mot norr inom Doppingen 16 och som inte uppfyller rekommendationen för direkt solljus.

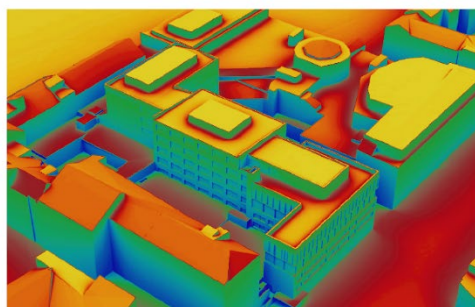
Nybyggnationens påverkan med avseende på dagsljus på grannkvarteren är i stort sett likvärdig mellan de båda bebyggelseförslagen. Befintlig bebyggelse inom Doppingen 14 och 15 har generellt sett goda förutsättningar att klara

dagsljuskravet, även om dagsljusstillgången för de två lägsta våningarna går från god tillgång till begränsad tillgång.

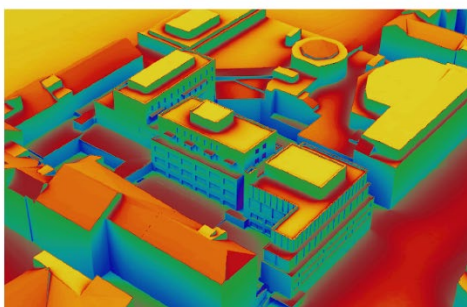
För Doppingen 2 har vissa hörn på de lägsta våningarna mot innergården begränsad tillgång till dagsljus redan idag. Dessa ytor får en mindre försämring av dagsljusstillgången till följd av planerad exploatering. Dagsljusförhållandena bedöms vara något bättre i verkligheten än i 3D-modellen, eftersom befintlig inkörspport till Doppingen 2 från S:t Larsgatan saknas i modellen.

För den befintliga byggnaden inom Doppingen 16 försämras dagsljusstillgången mot söder, från god tillgång till begränsad tillgång. Det bedöms trots detta finnas goda förutsättningar för tillräckligt med dagsljus för bostäderna eftersom den smala huskroppen ger ett begränsat rumsdjup.

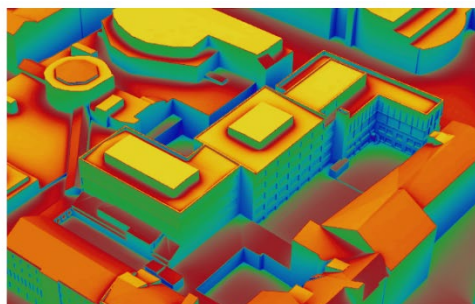
DAGSLJUSTILLGÅNG FASADER



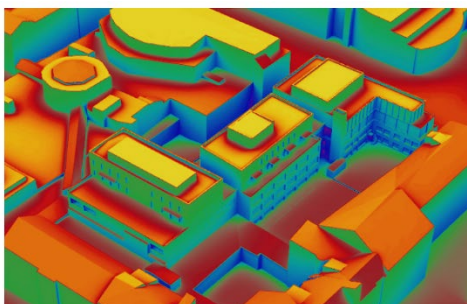
Alt 02 - vy mot nordöst



Alt 03 - vy mot nordöst

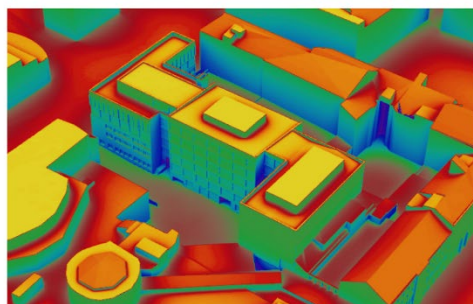


Alt 02 - vy mot sydöst

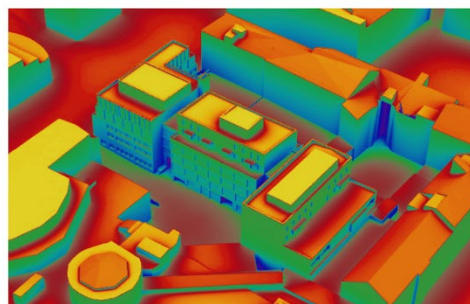


Alt 03 - vy mot sydöst

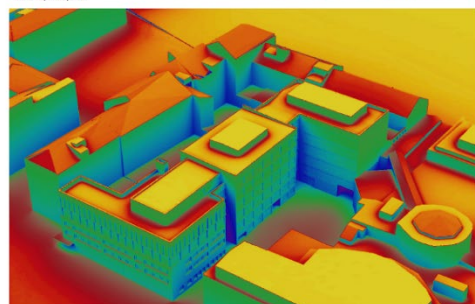
DAGSLJUSTILLGÅNG FASADER



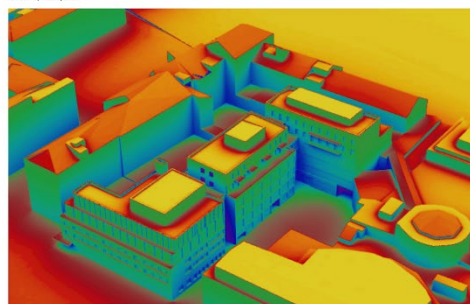
Alt 02 - vy mot sydväst



Alt 03 - vy mot sydväst



Alt 02 - vy mot nordväst



Alt 03 - vy mot nordväst

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

Tillgänglighet

För större delen av planområdet sker det ingen påverkan på befintlig tillgänglighet, eftersom befintlig bebyggelse bevaras mot Nygatan, S:t Larsgatan och Drottninggatan. Fastighetsägaren har föreslagit uppförande av hiss inom Doppingen 15 för att öka tillgängligheten från entréplan. Detta får undersökas vidare inför granskning.

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

Natur- och parkmiljö

Natur och rekreation

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

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

Park, lek och aktivitet

Planområdet ligger i en del av stadskärnan där det råder brist på ytor för lek och aktiviteter. I S:t Larsparken ca 270 m norr om planområdet, finns en mindre lekmiljö. Inom ca 500 meter från planområdet finns dels lekplatsen i Trädgårdsföreningen samt två kommunala lekplatser på var sida om Stångån sydöst om planområdet, dels vid Ådalagatan och dels vid Arbetaregatan.

Inom Doppingen 14 och 15 finns det idag två upphöjda gröna bjälklagsgårdar med sittgrupper och vegetation. Gårdarna planeras vara tillgängliga för såväl befintlig som tillkommande bebyggelse inom Doppingen 14 och 15 och kan med en bra gestaltning ge de boende både en grön oas, men även inslag av lekvärden för främst yngre barn. Inom Doppingen 16 finns det idag en takterrass på befintlig bebyggelse innanför Nygatan, denna takterrass är endast möblerad och har ingen grönska.

Detaljplanen möjliggör för en takterrass på tillkommande bebyggelse inom Doppingen 16, för att lösa behovet av friyta för denna del av bebyggelsen.

Mark och geoteknik

Tekniska verken har tagit fram en översiktlig geoteknisk undersökning av planområdet daterad 2022-06-01. Syftet med undersökningen har varit att kontrollera grundvattennivåerna för den planerade förtätningen samt att ge förutsättningar inför planläggningen av kvarteret. Det krävs en detaljerad geoteknisk undersökning för slutligt val av grundläggningsmetod(er), dimensionering etc. I samband med detta har det även gjorts en översiktlig miljöundersökning och grundvattenmätning av Prezero Recycling AB daterad 2022-05-11. Det finns även äldre geotekniska undersökningar för delar av planområdet, eller dess direkta närområde, framtagna 1963 respektive 2001. Markytan inom planområdet varierar från ca +46,1 meter på Köpmanstränd till ca +48,6 meter på S:t Larsgatan. I punkt 1 (se bild nedan) ser jordlagerföljden under betongplattorna ut enligt följande: 1,5 meter mäktigt lager av grusig sandig fyllning och lerfyllning. Därunder följer ett ca 1,5 meter tjockt lager med lera som från ca 3

meter djup under nuvarande marknivå följs av ett mäktigt lager av silt alternativt skiktad lera och silt som successivt övergår till silt eller siltig finsand nertill provtagningens maximala djup av 5 meter. Där under följer sandig siltig morän på berg. Sonderingarna har avslutats mellan ca 6 – 9,5 meter djup.

I punkt 2 (se bild nedan) ser jordlagerföljden under asfalten ut enligt följande: fyllning och sannolikt morän som från ca 1,1 meter djup övergår till berg.



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

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

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

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

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

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

Kulturmiljö och arkeologi

Kulturmiljö

En antikvarisk förundersökning har tagits fram av WSP Sverige AB Kulturmiljögruppen, daterad 2017-03-17 och ligger till grund för stora delar av nedanstående text och planbestämmelser. Utredningen har tittat i detalj på gatuhusen inom Doppingen 2, Doppingen 14 och Doppingen 15. En separat utredningar har även tagits fram för gårdshuset på Doppingen 2 i samband med genomförd ombyggnation. Utredningen är framtagen av Fredriksson arkitektkontor AB 2016. För att fylla i de kunskapsluckor som utredningen från 2017 lämnar vad det gäller främst Doppingen 16, har en kulturmiljöbedömning tagits fram av kommunens Stadsantikvarie under hösten 2022.

Utredningen beskriver den befintliga bebyggelsens kulturhistoriska värden. Utredningen omfattar även en känslighets- och tålighetsanalys, som legat till grund för den nya bebyggelse som föreslås inom kvarteret.

Övergripande

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

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

Känsliga karaktärsdrag i stadslandskapet är dels det tidiga 1900-talets sammanhållna kvarter och takfotslinjer; dels det modernistiska med indragna byggnadsvolymer och variationer i byggnadsskala som skapar platsbildningar och luckor mellan husen.

Känsligt är också att bryta kvarterets historiska kontinuitet genom att riva eller förvanska stenstadshuset från ungdomtiden, liksom det sammanhang som affärshusen från 1930-, 1950- och 1960-talen ger.

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

Teckenförklaring

■ Mycket känsligt	Gaturum	- - - Mycket känsligt	■ Mycket känsligt	Inre kvarter	● Mycket känsligt	Torg, plats	● Mycket känsligt
■ Känsligt		- - - Känsligt	■ Känsligt				
■ Mindre känsligt		- - - Tåligt	■ Tåligt				

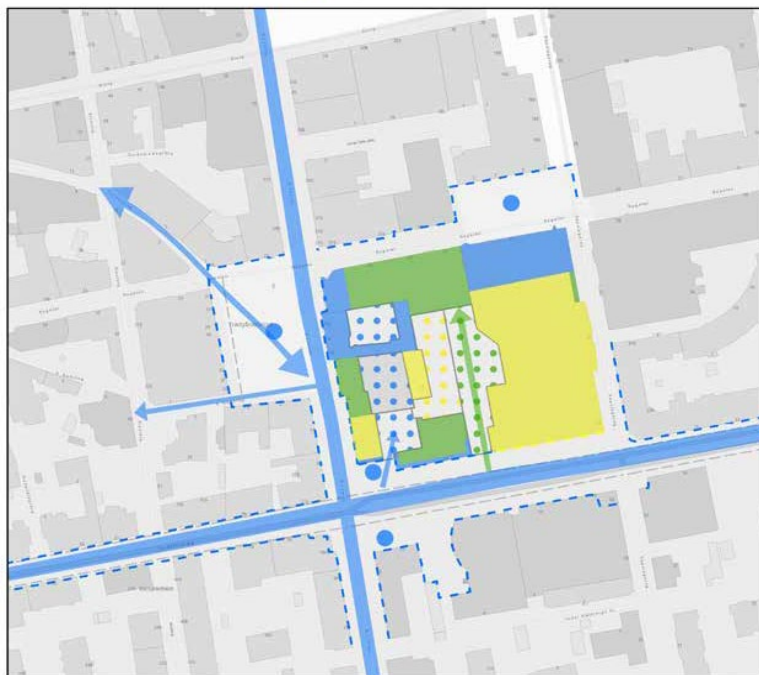


Bild. Känslighets- och tålighetsanalys för kvarter Doppingen (WSP 2017).

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

r: skyddar stommen

q: tillvaratar byggnadens autenticitet, integritet och arkitektoniska stil.

k: värnar byggnadens karaktär

f: visar hänsyn till husens övergripande karaktär.

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

Doppingen 2, gatuhuset mot S:t Larsgatan



Bilder. De båda bilderna visar gatuhuset på Doppingen 2 sett från S:t Larsgatan.

Kulturvärden

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

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



Bild. Gatuhuset på Doppingen 2 sett från innergården (WSP 2017).

Karaktärsdrag

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

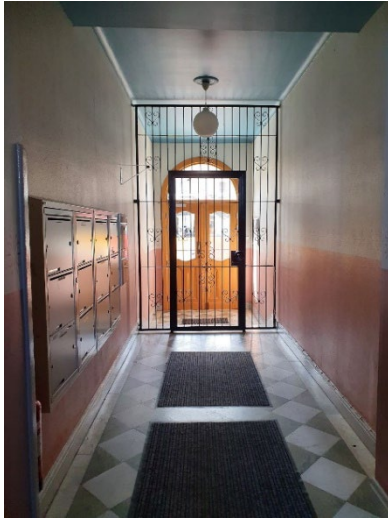


Bilder. Från vänster: smidesjärnsdetaljer i form av stiliserade blommor på balkonger, smidesjärnsgrind mot innergården och utfart från innergård till S:t Larsgatan utformad med klinker (WSP 2017).

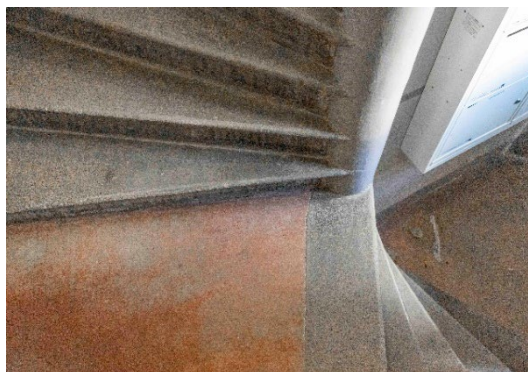
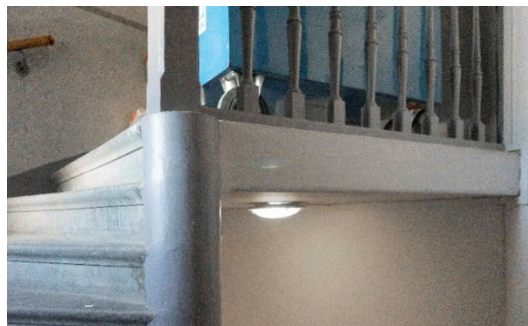
Planbestämmelser

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

- r₁- Byggnaden får inte rivas (PBL 4 kap. 16§ punkt 4)
- q₁-Byggnadens placering och volym i förhållande till gata och till intilliggande byggnader får inte ändras. Byggnadens exteriör får inte förvanskas i fråga om utformning, material och färgsättning.
 - Detta inbegriper sockel av kalksten, balkonger med balkongsmiden, gångpassage med kakeldekor, trapp och grind samt originalfönster mot innergården (fönstren mot S:t Larsgatan har bytts ut sedan tidigare). Dessa får inte ändras i enlighet med PBL 4 kap. 8§ punkt 1, 16§ punkt 3.
- q₂- Trapphusens värdebärande delar får inte förvanskas.
 - Detta inbegriper väggar, tak, snickerier, marmorplattor på golv, hissorg och trappspindeln i enlighet med PBL 4 kap. 16§ punkt 3.
- k₁- Husets fönstersättning med betonat mittparti och olika fönstertyper bör bevaras, underhåll bör ske med samma material och utföranden likt befintligt (PBL 4 kap. 16§ punkt 2).
- k₂- Radiatorer bevaras till sin karaktär (PBL 4 kap. 16§ punkt 2).



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



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

Doppingen 2, gårdshuset

Kulturvärden

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

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



Bild. Gårdshuset inom Doppingen 2.

Karaktärsdrag

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

Planbestämmelser

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

- r₁- Byggnaden får inte rivas (PBL 4 kap. 16§ punkt 4)
- k₃- Byggnadens exteriöra, arkitektoniska stil värnas i fråga om utformning, proportioner, material och färgsättning.
- Detta inbegriper fasad med pärlspont, smala dörr- och fönsterpartier. Samt fönster med spröjs och foder och dekorativa takfotstassar.
- f₃- Vid ändring av fasad ska tillägg anpassas till husets övergripande stil och karaktär.



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

Doppingen 14, gatuhuset mot S:t Larsgatan



Bilder. Gatuhuset inom Doppingen 14, till vänster sett från S:t Larsgatan och till höger sett från den upphöjda innergården (WSP 2017).

Kulturvärden

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

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

Karaktärsdrag

- Tvådelad byggnad med slätputsade fasader och granitinklädd sockel.
- Glasade bottenvåningar för butiker.
- Kontorslandskap markerat av tätt stående fönster.
- Avdelande list mot de övre bostadsvåningarna och ett sidoställt burspråk som anspelar på det intilliggande jugendhuset.
- Den södra delens ockragula kulör som tillsammans med vita fönsteromfattningar samspekar väl med stadsrummets övriga färgskala.

Planbestämmelser

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

- r₁- Byggnaden får inte rivas (PBL 4 kap. 16§ punkt 4)
- k₃- Byggnadens exteriöra, arkitektoniska stil värnas i fråga om utformning, proportioner, material och färgsättning.
 - Se karaktärsdrag ovan.
- k₄- Trapphusens värdebärande delar värnas.
 - Dessa inbegriper marmorplattor i golv och trapp och trappräcken.
- f₃- Vid ändring av fasad ska tillägg anpassas till husets övergripande stil och karaktär.

Doppingen 15, högdel i korsningen S:t Larsgatan Drottninggatan



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

Kulturvärden

Byggnaden har ett måttligt kulturhistoriskt värde. En stor del av värdet består av de sammanhållna takfotslinjerna i kvarteret, det anslutande fasadmaterialet och den inre kvarterstruktur som skapar en helhetsmiljö längs S:t Larsgatan. För att ta tillvara byggnadens och kvarterets karaktär och kulturvärden bedöms det allmänna varsamhetskravet i PBL (kap. 8, §17) vara tillämpligt.

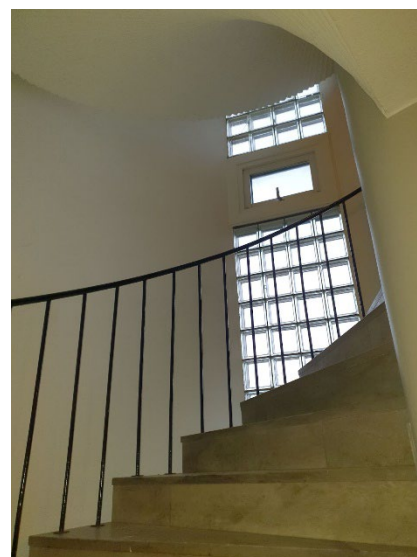
- Gaturummet: Varsamt utformad och platsanpassad byggnad som kompletterar kvarterstrukturen och gaturummet i korsningen S:t Larsgatan/Drottninggatan.
- Byggnadstypen: För 1950- och 60-talen typisk lösning att kombinera affärer i bottenvåningen och bostäder i ovanvåningarna. Bristen på grönytorra/lekplatser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

Planbestämmelser

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

- k₃- Byggnadens exteriöra, arkitektoniska stil värnas i fråga om utformning, proportioner, material och färgsättning.
 - Se karaktärsdrag ovan.
- k₄- Trapphusens värdebärande delar värnas.
 - Dessa inbegriper marmorplattor i golv och trapp och trappräcken.
- f₃- Vid ändring av fasad ska tillägg anpassas till husets övergripande stil och karaktär.

Bild. Marmortrappa, med trappräcken och parti i glasbetong inom Doppingen 15s högdel (WSP 2017).



Doppingen 15, lågdel, mot Drottninggatan



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

Kulturvärden

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

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

Karaktärsdrag

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

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

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

Planbestämmelser

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

- r₂- Byggnaden får inte rivas, med undantag för översta bjälklaget.
 - Möjligheten att riva det översta bjälklaget är en förutsättning för att möjliggöra den tänkta påbyggnaden av Doppingen 15 lågdel, vilken har arbetats fram med hänsyn till den Antikvariska förundersökningen. Samtidigt medför bestämmelsen ett skydd för byggnadens stomme i övrigt.
- k₃- Byggnadens exteriöra, arkitektoniska stil värnas i fråga om utformning, proportioner, material och färgsättning.
 - Dessa inbegriper fasad av glavaskiffer, fönster placerade i horisontella fönsterband, fönster-, portar och andra detaljer i koppar och skärmtak över butiksentré, vilka bör bevaras till sitt material, färgsättning och detaljeringsgrad i enlighet med PBL 4 kap. 16§ punkt 2.
- k₄- Trapphusens värdebärande delar värnas.
 - Dessa inbegriper golv och trappa av Kolmårdsmarmor. Inskjutna element i väggen, som ger en rak linje. Enhetliga ledstänger. Påbyggnaden medför viss påverkan på befintlig trappa, vilken förlängs för att koppla an till påbyggnationen.
- f₃- Vid ändring av fasad ska tillägg anpassas till husets övergripande stil och karaktär.



Bild. Entréhall Doppingen 15 lågdel (Linköpings kommun).

Doppingen 16, Tempohuset, hörnbyggnaden S:t Larsgatan 29 och Nygatan 28



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



Bild. Nygatan 28 (Linköpings kommun).

Kulturvärden

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

Karaktärsdrag

- Tidig funkiskaraktär, med enkelt komponerade fasader, burspråk för hörnbetoning och höjdvitrappningar som följer gatans lutning.
- Funkisformspråk med framträdande hörnbalkonger i smide, varmfärgade putsade fasader, stora fönster, två- och tredelade, träport och stort trapphusfönster ovanför entré vid Nygatan 28, sadeltak täckt med falsade plåtband, samt murade uppstickande skorstenar.
- Sena klassiska drag som sadeltak mot torget, ljusa fönsteromfattningar
- Generösa trapphus med marmorplattor i golv och trappa, formgivet trappräcke i smide, glasade partier mot gårdsterrass, tidstypisk hiss och några klassiska spegeldörrar med profilerade foder.
- Från ombyggnaden 1957: skärmtak, stora skyltfönster för handel, dekorativa klinkerpartier på fasta pelarpartier, portomfattningar vid trapphus beklädda i sten, stenbeklätt fält ovanför skärmtak.

Planbestämmelser

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

- r₁- Byggnaden får inte rivas (PBL 4 kap. 16§ punkt 4)
- q₂- Trapphusens värdebärande delar får inte förvanskas.
 - Se karaktärsdrag ovan.
- k₃- Byggnadens exteriöra, arkitektoniska stil värnas i fråga om utformning, proportioner, material och färgsättning.
 - Se karaktärsdrag ovan.

Doppingen 16, Tempohuset, hörnbyggnaden S:t Larsgatan 29 och Nygatan 28

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



Bilder. Interiörbilder från trapphus inom S:t Larsgatan 29, med marmorplattor i golv och trappa, formgivet trappräcke i smide, glasade partier mot gårdsterrass och tidstypisk hiss (Linköpings kommun).

Nygatan 28 har även försetts med följande planbestämmelse:

- q3- Ursprunglig port med portal vid Nygatan 28 och originalfönster får inte tas bort eller ändras.



Bild. Ursprunglig port med portal vid Nygatan 28 (Linköpings kommun).

Doppingen 16, gatuhus Nygatan 26



Bild. Gatuhus vid Nygatan 26 (Linköpings kommun).

Kulturvärden

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

Karaktärsdrag

- Övergripande: Renodlad funkiskaraktär, enkelt komponerad fasad, framskjuten våning som betonar affärslokalerna, höjdvattningslinje som följer gatans lutning.
- Bottenvåning: Skärmtak, stora skyltfönster för handel, dekorativa klinkerpartier på fasta pelarpartier, portalomfattning i sten vid entré till affär i mitten och sidoport till entré till Nygatan 26.

- Övre våningar: Funkisformspråk med rutmönstrad varmfärgad putsad fasad, rytmiskt delad av upprepade fönsteraxlar med originalfönster, stora parvisa tvådelade fönster i teak en våning upp, stenbeklätt fält ovanför skärmtak.
- Interiört: Generöst trapphus med marmorplattor i golv och trappa, formgivet trappräcke i smide, tidstypisk hiss.

Planbestämmelser

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

- k₃- Byggnadens exteriöra, arkitektoniska stil värnas i fråga om utformning, proportioner, material och färgsättning.
 - Se karaktärsdrag ovan.
- k₄- Trapphusens värdebärande delar värnas.
 - Se karaktärsdrag ovan.
- f₃- Vid ändring av fasad ska tillägg anpassas till husets övergripande stil och karaktär.



Bild. Nygatan 26, stenportal runt vit affärsentré. Stenportalen omfattas av bestämmelse k₃ ovan (Linköpings kommun).

Rivningsdokumentation för del av Doppingen 14 och 16.

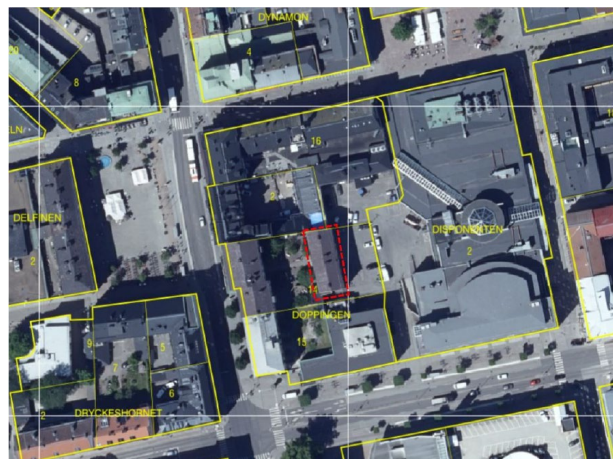
Eftersom ett genomförande av detaljplanen förutsätter rivning av gårdshuset på Doppingen 14 och delar av gårdshuset på Doppingen 16 (se rubriken *Rivning av befintlig bebyggelse under Detaljplanens innebörd, Bebyggelse*) har rivningsdokumentation för respektive byggnad tagits fram av Östergötlands museum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

Doppingen 14 gårdshuset

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

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

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

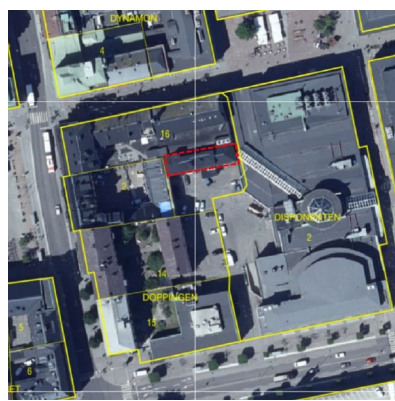


Bilder. Gårdshuset inom Doppingen 14 och dess placering inom kvarteret Doppingen (Östergötlands museum).

Doppingen 16 gårdshuset

Byggnaden är ett lager- och kontorshus i fem våningar i modernistisk stil sammanbyggt med intilliggande butikshus i norr.

Huset har under senare år byggts om och kännetecknas i allmänhet av material och ytskikt som är karaktäristiska för 1990- eller 2000-talet. Vissa ursprungliga delar finns bevarade.



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

Arkeologi

Inga enskilda fornlämningar finns registrerade på fastigheten. Dock ligger planområdet inom ett större fornlämningsområde som är identifierat som stadslager. Vid handläggarmöte med Länsstyrelsen 2022-03-01 gjorde de bedömningen att arkeologin inte utgör något hinder för planens genomförande. Men eftersom planområdet befinner sig inom stadslagret och föreslagen byggnation medför att arbete kommer att ske i marken, behöver det tas fram en

arkeologisk förundersökning innan byggstart. Beroende av vad denna visar kan det också komma att krävas en arkeologisk undersökning (tidigare kallad slutundersökning). Denna ska i så fall som senast utföras i samband med byggnation, med en arkeolog närvarande. Eventuell fornlämning ska vara borttagen och dokumenterad den dag det är dags att bygga huset. 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 innefattar offentlig service, samt har nära till innerstadens övriga serviceutbud. Närmaste dagligvaruhandel är belägen inom planområdet på Doppingen 15, butiken avses vara kvar även fortsättningsvis. Planområdet ligger i direkt anslutning till Trädgårdstorget, med sin marknadshandel, samt Nygatan som är ett av Linköpings huvudshoppingsstråk. Detaljplanen bidrar även till att möjliggöra för mer handelsyta (etableringsmöjlighet för privat eller offentlig service), samt säkerställer centrumverksamhet i bebyggelsens bottenvåningar ut mot allmän plats.

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

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

Sociala aspekter

Barnperspektivet

Planområdet ligger mitt i Linköpings stadskärna, en miljö som kan upplevas som tuff för de yngre barnen bland annat på grund av barriäreffekten kopplat till högtrafikerade gator och avståndet till lekmiljöer m.m. Det finns tre lekplatser inom 500 meter från planområdet, däribland Trädgårdsföreningen med god tillgång på grönyta och lekmiljöer. Planområdet som sådant kan däremot inte anses vara särskilt tillgängligt för barn i dagsläget, detta eftersom det inom området är sluten kvartersmark med mycket intern trafik till följd av cityhandeln. Barn boende inom Doppingen 14 och 15 har tillgång till befintliga upphöjda bjälklagsgårdar via trappa. Här är fastighetsägaren intresserad av att förbättra tillgängligheten genom en hiss från entréplan, vilket får studeras vidare inför granskning. I övrigt är bostadsgårdar en bristvara inom kvarteret. Under genomförandet av föreslagen planläggning avses befintliga gårdar inom Doppingen 14 och 15 slås ihop och upprustning kan bli aktuell. Det kan även bli aktuellt att tillskapa friyta för tillkommande bebyggelse inom Doppingen 16. Detta kan anses positivt ut barnperspektiv.

Trygghet

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



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

Planförslaget förväntas bidra till ökad trygghet inom Köpmanstränd trots att det även fortsättningsvis kommer att vara en yta med mycket transporter till cityhandeln. Köpmanstränd föreslås bli en mer attraktiv och trafiksäker miljö. En gångbana inom kvartersmark föreslås längs med fasaderna till Doppingen 14 och Doppingen 16. Även den upplevda tryggheten förväntas öka med entréer och lokaler i bottenvåningarna som bidrar med livet i kvarteret.

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

Jämställdhet

Ambitionen med detaljplanen är att skapa en stadsmiljö som ger likvärdiga förutsättningar för kvinnor och män att ta del av stadens utbud, att vistas och röra sig. Detta görs genom att planen möjliggör för en blandad användning såsom kontor, bostäder och centrumverksamheter, vilket är en förutsättning för att få ett kvarter som används över hela dygnet. Även närheten till befintlig service och kollektivtrafik kan anses positivt ur ett jämställdhetsperspektiv.

Gator och trafik

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

Doppingen 2 angörs från S:t Larsgatan, Doppingen 14, 15 och 16 angörs via Drottninggatan in i Köpmanstränd, där infart finns till parkeringsgarage, logistikpunkter och avfallshantering. Alla leveranser till Doppingen 14, 15 och 16 sker från Köpmanstränd. För att inte få ytterligare angöringspunkter till kvarteret från omgivande kommunala gator, är intentionen att angöring till respektive fastighet fortsättningsvis ska ske enligt ovan. Plankartan har därför försetts med utfartsförbud mot allmän plats för samtliga fastigheter förutom den del av Doppingen 2 där befintlig utfart är placerad.

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

Planförslaget medför inget behov av nya gator. Eventuella framtida förändringar av vägnätet kommer att baseras på inriktningarna i *Trafikplan för Linköpings innerstad 2022*. Dessa innebär att omvandla delar av Drottninggatan till bussgata, för att flytta hit busstrafiken från Storgatan. Detta medför att trafikflödet kommer att förändras inom närområdet. Omflyttningen av busstrafiken kommer innebära cirka 350 ytterligare bussar i linjetrafik på S:t Larsgatan och sedan västerut på Drottninggatan, vilka är oberoende av exploateringen. Biltrafiken väntas därför mer än halveras och andelen tunga fordon (exklusive buss) förväntas att sjunka när delar av Drottninggatan stängs av för genomfartstrafik. Föreslagen ny exploatering kan medföra ökad mängd bil- och tung trafik för området eftersom byggrätten ökar. Personbilstrafiken till Köpmansgränd bedöms samtidigt minska något, detta till följd av färre parkeringsplatser inom planområdet då vissa befintliga parkeringsplatser byggs bort och tillkommande parkeringsbehov avses lösas genom friköp.



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

Gatunät och biltrafik

Den delsträcka av Drottninggatan som är belägen utanför planområdet trafikeras idag med två körfält i varje riktning, med bil- och busstrafik. Dessa körfält är åtskilda med ett mitträcke, vilket medför att Doppingen 14, 15 och 16 bara kan angöras via högersväng österifrån på Drottninggatan. Även S:t Larsgatan trafikeras med bil och busstrafik utanför planområdet. Enligt trafikplanen föreslås dessa vägsträckor stängas av för genomfartstrafik. Denna åtgärd förväntas medföra mer än en halvering av biltrafiken och andelen tunga fordon förväntas sjunka. Planförslaget kan dock komma att öka mängden bil- och tung trafik något, till följd av den tillkommande bebyggelsen.

Gång- och cykeltrafik

I *Trafikplan för Linköpings innerstad 2022* är Nygatan, direkt norr om planområdet, tillsammans med Snickaregatan öster om kvarteret Doppingen och Disponenten betecknade som gator för Tempo gång. Drottninggatan, direkt söder om planområdet, och S:t Larsgatan direkt väster om planområdet, är markerade som huvudgångnät. Drottninggatan är även markerad som huvudcykelstråk.

Tempo gång innebär att de gående är i centrum. Detta ska vara platser för vistelse och möten, med gott om sittplatser och ytor att vistas på. Miljön ska vara inbjudande och av hög kvalitet samt där det är möjligt ska träd och grönska ge vindskydd och skugga. En hög andel lokaler i gatuplan samt ytor för uteserveringar eftersträvas. Gatorna ska utformas så att övrig trafik underordnas de gående och framförs på de gåendes villkor. Tempo Gång-nätet ska vara mycket trafiksäkert för gående. Cykelparkering ska finnas på lämpliga ställen men bilparkering, förutom för personer med funktionsnedsättning, ska undvikas. För kvarter Doppingen ska angöring för bilar och varuleveranser i första hand ordnas på kvartersmark.

Huvudgångnätet kopplar ihop innerstadens viktiga målpunkter och stadsdelar. I huvudgångnätet ska de gående på ett säkert och tydligt sätt separeras från övriga trafikslag inklusive cyklar. Stråken ska vara mycket trygga och säkra, med en intressant och upplevelserik kringmiljö.

På huvudcykelstråken ska det gå snabbt och lätt att cykla. Linjesträckningen ska vara gen och hinderfri. Cykeltrafiken bör separeras från gångtrafiken genom separat cykelbana, cykelfält eller i blandtrafik med övrig fordonstrafik på till exempel en cykelgata. Trafiksäkerheten för cyklister och gående ska vara mycket hög.

Det är inte aktuellt med några nya cykellänkar med anledning av planarbetet.

Kollektivtrafik

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

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

Parkering, angöring och logistik

Befintliga förhållanden

Idag finns det totalt 72 parkeringsplatser för bil inom Doppingen 14, 15 och 16. Av dessa är 42 parkeringar i garage och 30 i markplan. Utav de 30 parkeringarna i markplan försvinner 29 platser till följd av planerad byggnation, 1 plats blir kvar som handikapparkering. Det finns även möjlighet att tillskapa ytterligare två handikapparkeringar i garage.

Vad det gäller cykelparkeringar finns det idag totalt 105 parkeringar, varav 12 utomhus och 93 i förråd/källarförråd.

För befintlig bebyggelse medför planläggningen inga krav på ytterligare parkeringsplatser för bil och cykel i enlighet med parkeringsnormen, men parkeringar som byggs bort kan behöva ersättas.

Kommande behov till följd av planläggning

Fastighetsägarna har presenterat två alternativ till framtida utveckling av fastigheterna Doppingen 14-16. För att ha viss flexibilitet i planen både vad det gäller byggrätt och användningsmöjligheter så medger detaljplanen en något generösare byggrätt och användning. Det maximala parkeringsbehovet för bil och cykel för samtliga alternativ listas därför nedan.

Alt 1, enligt detaljplan med möjlighet till kontor, bostad och centrumändamål med vissa begränsningar.

Detaljplanen möjliggör för centrumändamål, med undantag av vård, i hela volymen, samt bostäder i de två översta våningarna. Dessa användningar ställer enligt Linköpings kommuns parkeringsnorm *Parkering i planering och bygglov 2012* högre krav på antal parkeringsplatser för bil och cykel än vad kontorsändamål gör, varför dessa användningar är dimensionerande vid beräkning av tillkommande bebyggelses maximala parkeringsbehov enligt plankartan.

Cykelparkering

För bostäder anger parkeringsnormen att det ska finnas 20 cykelparkeringar inomhus och 10 cykelparkeringar utomhus per 1000 kvm BTA. Detaljplanen bedöms möjliggöra för ca 2490 kvm tillkommande bostads BTA vilket genererar totalt 75 cykelparkeringar, varav 50 inomhus och 25 utomhus.

För handel (centrumändamål) anger parkeringsnormen att det ska finnas 5 cykelparkeringar för anställda och 24 för besökare per 1000 kvm BTA. Detaljplanen bedöms möjliggöra för ca 6667 kvm tillkommande BTA för centrumändamål (handel) utöver de 2490 kvm BTA som möjliggör bostäder, vilket genererar totalt 194 cykelparkeringar.

Detaljplanen möjliggör därför en maximal nybyggnation med krav på som mest 269 tillkommande cykelparkeringar.

Bilparkering

Vad det gäller bilparkering är det alternativet där all tillkommande BTA används för centrumändamål (handel) som kräver flest parkeringsplatser.

För handel (centrumändamål) anger parkeringsnormen att det ska finnas 2 parkeringsplatser för anställda och 11 parkeringsplatser för besökare per 1000 kvm BTA. Detaljplanen bedöms möjliggöra för som mest 9157 kvm BTA tillkommande bebyggelse ca 6667 vilket genererar som mest 121 tillkommande parkeringsplatser.

Alt 2 kontor

Fastighetsägarnas ena bebyggelsealternativ Alt 2, som enbart innehåller kontor genererar 62 bilparkeringar och 157 cykelparkeringar.

Detta baseras på parkeringsnormens parkeringstal för kontor som anger 16 cykelparkeringar för anställda och 2 för besökare per 1000 kvm BTA i relation till tillkommande kontorsyta på ca 8677 kvm.

Alt 3 kontor och bostad med vissa begränsningar

Fastighetsägarnas andra bebyggelsealternativ Alt 3, som innehåller bostäder i de två översta våningarna och kontor i övriga volymer genererar totalt 54 bilparkeringar och 148 cykelparkeringar.

Detta baseras på följande beräkningar:

- Parkeringsnormens parkeringstal för bostäder som anger 20 cykelparkeringar inomhus och 10 cykelparkeringar utomhus per 1000 kvm BTA i relation till tillkommande bostadsyta på ca 1226 kvm.
- Parkeringsnormens parkeringstal för kontor som anger 16 cykelparkeringar för anställda och 2 för besökare per 1000 kvm BTA i relation till tillkommande kontorsyta på ca 6085 kvm.

Förslag till parkeringslösningar

Cykelparkering

Enligt kommunens riktlinjer ska cykelparkering lösas i enlighet med parkeringsnorm inom den egna fastigheten/fastigheterna. Det blir i slutändan upp till bygglovsprövningen att säkerställa att parkeringsnormen efterföljs för aktuell byggnation.

Beroende av tillkommande bebyggelseomfattning bedöms det behöva tillskapas ca 148- 269 cykelparkeringar inom Doppingen 14, 15 och 16.

I nuläget planeras ny parkering för cyklar för tillkommande bebyggelse att anläggas med plats för 10 cyklar utomhus och 117 cyklar inomhus, varav 57 platser inom Doppingen 14 och 60 platser inom Doppingen 16. Cykelparkeringarna inom Doppingen 14 angörs via det nya garaget (se bild längre ner). Detta innebär att det saknas ca 21-142 cykelparkeringar, som behöver tillskapas inom Doppingen 14, 15 och 16. I det fortsatta arbetet ska det undersökas huruvida det går att anordna cykelparkeringar i befintliga förråd i källarplan då de i dagsläget finns gott om oanvänd yta. Fastighetsägarna uppmuntras även att tillskapa fler cykelparkeringar inom fastigheten som en kvalitetshöjande åtgärd för befintlig bebyggelse. Behovet av cykelparkeringar inom befintliga byggnader kan förväntas öka när det skapas cykelparkeringar enligt norm för tillkommande bebyggelse.

Bilparkering

Eftersom planområdet är beläget inom Linköpings mest centrala del och kvartersmarken inom planområdet är begränsad, blir det svårt att lösa behovet av tillkommande bilparkering inom planområdet. Inom Doppingen 14 kan det finnas möjlighet att anlägga 4 nya parkeringar i nytt garage, om inte denna yta behövs för att lösa ytterligare cykelparkeringar. Det finns även möjlighet att lösa 1 handikapparkering i markplan på Doppingen 16 samt två handikapparkeringar i garaget inom Doppingen 14. Angöringsparkering föreslås lösas i befintligt och nytt parkeringsgarage, med hiss upp till tillkommande byggnad. Med anledning av trafikbelastningen på Drottninggatan och den bristande trafiksäkerheten i infarten till Köpmansgränd anses det heller inte lämpligt att tillföra ytterligare bilparkeringar inom planområdet.

I övrigt avses tillkommande parkeringsbehov för bilar lösas genom friköp. Behovet av friköp bedöms landa på ca 80- 150 parkeringsplatser beroende av vilket av alternativ 1, 2 och 3 som blir aktuellt att genomföra. Enligt Dukaten finns det god kapacitet för parkeringsfriköp inom innerstaden, i de parkeringshus som ligger närmast planområdet, vilka är Detektivten, Druvan och Baggen. Om man även räknar in parkeringshuset Akilles som ligger lite längre bort, så blir kapaciteten ännu bättre.

I nuläget har möjligheten till reducering av antalet parkeringsplatser i enlighet med gällande parkeringsnorm inte utretts. Detta är något som kan göras inom det fortsatta planarbetet om fastighetsägarna önskar.

Det blir i slutändan upp till bygglovsprövningen att säkerställa att parkeringsnormen efterföljs för aktuell byggnation. I dagsläget finns det 8 lediga parkeringsplatser inom fastigheterna, samt 13 parkeringsplatser som hyrs ut till

andra än boende och näringsidkare i byggnaderna. Det kan därför vara aktuellt med en översyn i samband med bygglovsprövningen, huruvida det går att lösgöra parkeringarna som idag hyrs ut till externa parter inom fastigheterna. Det blir sedan upp till bygglov att avgöra om dessa parkeringsplatser kan tillgodoräknas för kommande byggnation.

Logistik och inlastning

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

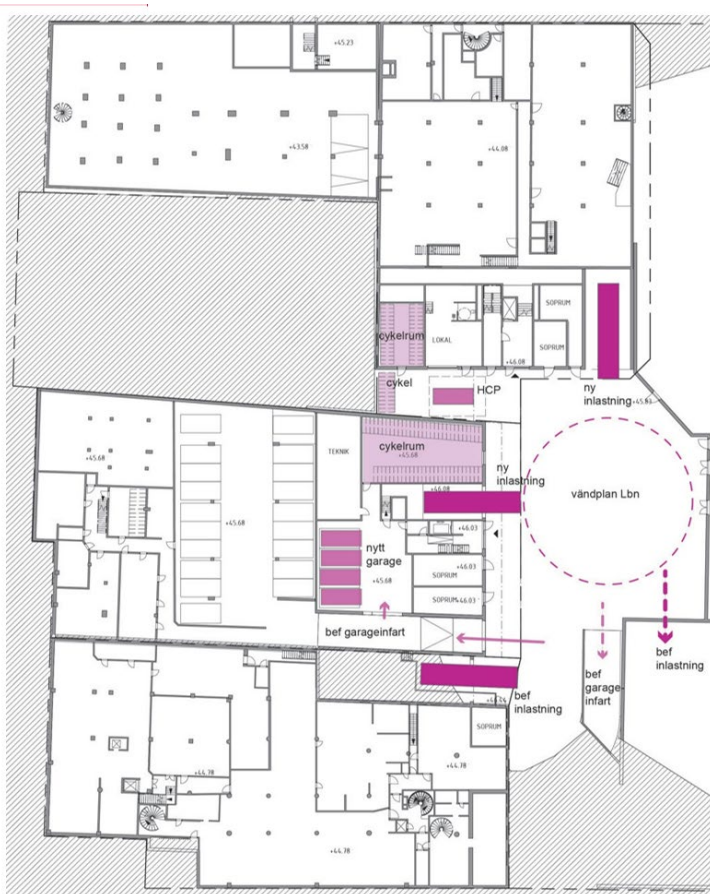


Bild. Föreslagna parkerings-, och logistikåtgärder inom planområdet och Köpmanstränd (KOD och Veronika Borg).

Miljö- och riskfaktorer

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

Klimatanpassning

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

Detaljplanen innebär inte att markanvändningen ändras väsentligt, eftersom planområdet redan idag är bebyggt och hårdgjort, bortsett från de upphöjda bjälklagsgårdarna inom Doppingen 14 och 15. Framtagen dagvatten- och skyfallsutredning ger förslag på åtgärder för viss klimatsäkring av planområdet. Dessa består bland annat av växtbäddar, krossmagasin kombinerat med en lågpunkt för att minska risken för översvämningar av entréer, samt gröna tak. Dagvatten skulle även kunna samlas upp i ett magasin under taket och användas för spolning av toaletter eller bevattning av växtbäddar vid behov. Fastighetsägarna har även tillsammans med anlidade arkitekter tagit fram egna förslag till dagvatten- och skyfallsåtgärder, i form av växtbäddar och vattenrännor, se rubriken *Dagvatten- och skyfallshantering* längre ner. Planförslaget har därför möjlighet att bidra till en förbättrad klimatanpassning om föreslagna åtgärder vidtas.

Eventuellt kommer delar av takytorna bli växtbeklädda. Förutsatt att de utformas och förvaltas på rätt sätt kan växtbeklädda tak ge positiva effekter i form av ökad biologisk mångfald samt i viss omfattning bidra till ett bibehållet dagvattenflöde trots ett framtida klimat med mer nederbörd. Planen ställer inte krav på växtbeklädda tak, det är därmed svårt att säga något om den eventuella totala effekten.

Trafikbuller

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

Trafikbullerutredningen har beräknats utifrån en trafiksimulering framtagen av Linköpings kommun 2022. Trafikuppgifterna motsvarar en framtida trafiksituation för år 2025 och delas upp i fem scenarier, med två olika bebyggelsealternativ. Trafikscenario 1 och 2 inbegriper inte någon tillkommande bebyggelse utan utgörs av nuläge respektive ett scenario där Drottninggatan omvandlas till kollektivtrafikstråk mellan Djurgårdsgatan och S:t Larsgatan. Bullerutredningen har därför enbart tittat på scenario 3, 4 och 5. Dessa scenarion innehåller exploatering inom kvarteret Doppingen samt beslutad bussgata för Drottninggatan mellan S:t Larsgatan och Djurgårdsgatan.

Tillämpad hastighet är 30 respektive 40 km/h beroende av vägsträcka. De olika bebyggelsealternativen består av ett alternativ där hus A och C endast är kontor och B är bostäder och ett alternativ där samtliga huskroppar har kontorsändamål.

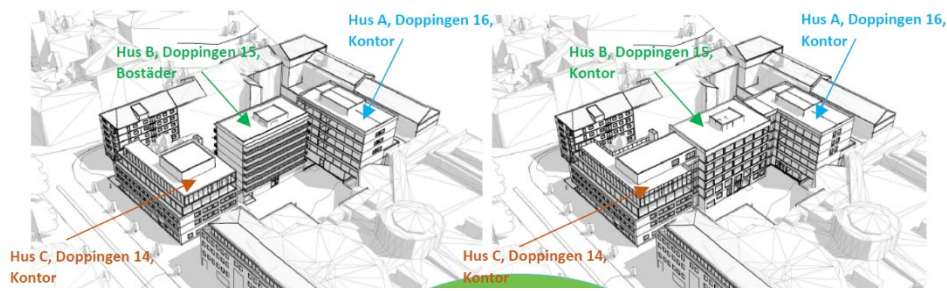


Bild. Tidig skiss över föreslagen bebyggelse framtagen av KOD och Veronika Borg.

För kontorslokaler finns det inga nationella eller regionala riktvärden för trafikbuller utomhus, men ambitionen bör vara att skapa acceptabla ljudmiljöer. Boverket anger dock riktvärden för högsta ljudnivåer inomhus med avseende på trafikbuller. I framtagen bullerutredning har det tagits höjd för att 70 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus och 85 dBA maximal ljudnivå utomhus inte ska överskridas. Detta klaras för samtliga undersökta bebyggelsealternativ och trafikscenarier, då ekvivalent ljudnivå utomhus beräknas bli högst 62 dBA och maximal ljudnivå högst 84 dBA.

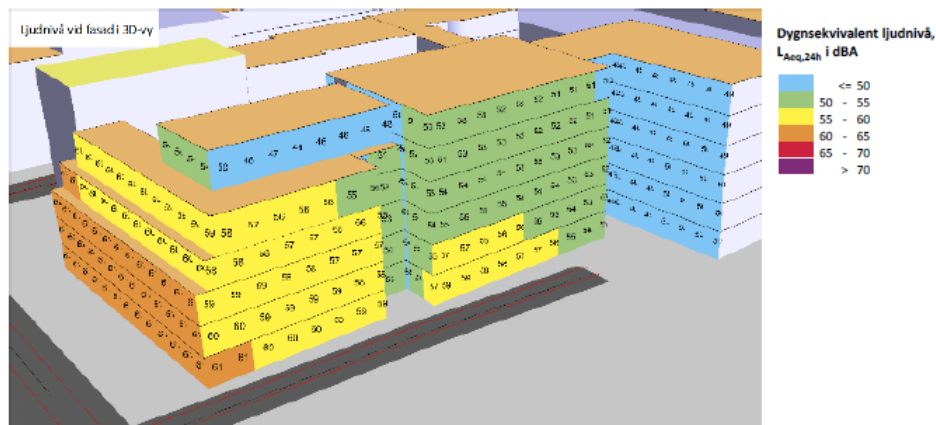


Bild. Beräkning av ekvivalent ljudnivå för bebyggelsealternativet med endast kontorslokaler kombinerat med trafikscenario 4, utan exploatering av nya bostäder.

För bebyggelsealternativet med inslag av bostäder visar resultatet att det finns goda förutsättningar att klara riktvärdena för bostadsfasad enligt SFS 2015:216 utan ytterligare krav på t.ex. genomgående planlösning. Om bostäderna förses med gemensam uteplats finns det goda möjligheter att hitta lämplig placering t.ex. på takterrass eller befintlig innergård som också klarar riktvärdena enligt SFS 2015:216. Om bostäderna endast erbjuds enskild uteplats kommer ljudnivån vid fasad ut mot Köpmangränd överskrida 50 dBA, vilket gör att lokala bullerskyddsåtgärder kan behövas för uteplatser på östra fasaden för Hus B. Enskilda uteplatser mot befintlig innergård i väster klarar riktvärdet, då de beräknas få lägre än 50 dBA ekvivalent ljudnivå.

Vidare för att klara god ljudmiljö inomhus för både bostäder och kontorslokaler enligt Boverkets byggregler och Folkhälsomyndighetens riktvärden rekommenderas lämpliga val av ytterväggskonstruktion, fönster och uteluftdon.

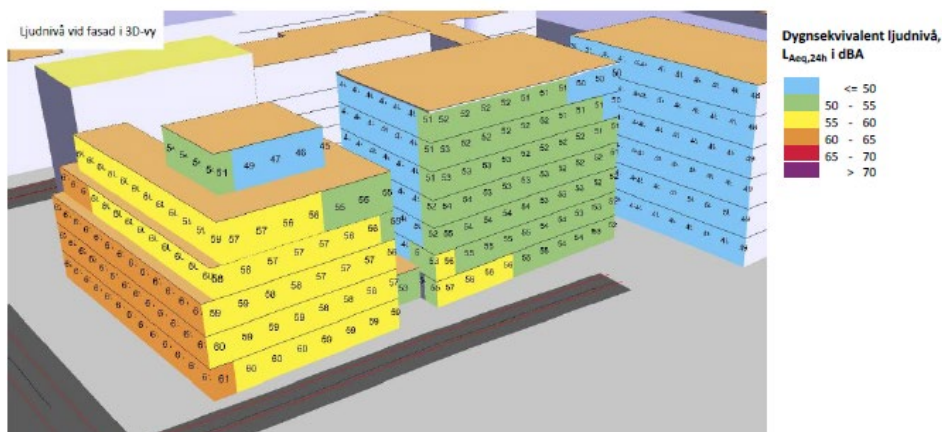


Bild. Beräkning av ekvivalent ljudnivå för bebyggelsealternativ med inslag av bostäder kombinerat med trafikscenario 5, störst påverkan.

Luftmiljö

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

Det finns en övergripande luftkvalitetsutredning för Linköpings innerstad som togs fram av SMHI i samband med kommunens Åtgärdsprogram för kvävedioxid 2019, ”Luftkvalitetsberäkningar med SIMAIR i Linköping-Förstudie åtgärdsprogram”. De luftberäkningar som bedömts relevanta för planarbetet är avsnitt 15 som beräknar Drottninggatan mellan S:t Larsgatan och Hamngatan.

Beräkningarna visar att miljökvalitetsnormerna klaras för både partiklar, PM10 och kvävedioxid, NO₂ för nuläge (2018) och framtidsscenario (2030). Kommunen kommer våren 2023 få en ny kommunövergripande luftkartläggning. En ny bedömning kommer göras utifrån den nya kartläggningen om en fördjupad luftutredning behöver göras för Doppingen. Denna kommer i så fall att tas fram inför granskning av detaljplanen.

Brand

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

Utrymning av befintliga byggnader

Utrymningsmöjligheterna från befintliga byggnader inom planområdet bedöms inte påverkas av tillkommande bebyggelse. Men det kan tillkomma krav utifrån Lag om skydd mot olyckor (LSO), varför utredningen har tittat även på dessa. Utrymning från befintliga lägenheter sker i huvudsak mot gatan. Enligt utredningen påverkas inte befintlig brandutrymning mot S:t Larsgatan och Nygatan av planförslaget. Det förekommer även enkelsidiga lägenheter inom Doppingen 14, 15 och 16. För Doppingen 16 föreslås utrymningen mot gården förbättras genom en längsgående balkong och utrymning via trappa samt TR2-trapphus mot Köpmansgränd. För enkelsidiga lägenheter inom Doppingen 14 och 15 mot gårdarna överskrids höjden för stegutrymning med 1 meter, här är det ca 12 meter ner till bjälklagsgård och godtagbar gräns går vid 11 meter. Eftersom det är en befintlig byggnad och nuvarande förhållanden inte försämrats, har räddningstjänsten trots allt godkänt 12 meter för enstaka lägenheter. I och med att bjälklagsgårdarna på Doppingen 14 och 15 föreslås slås ihop förenklas angöringen med brandstege. Brandutrymning från Doppingen 15 sker även fortsatt via trapphus mot Drottninggatan samt brandtrappa mot gården.

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

För Doppingen 2 innebär planförslaget ingen förändring mot dagsläget.

Utrymning av föreslagen bebyggelse

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

Brandutrymning från tillkommande bebyggelse inom Doppingen 14 och Doppingen 16 föreslås ske genom TR2-trapphus mot Köpmansgränd. Dessa trapphus har högre skyddsnivå än en normal trappa. Med Tr2-trapphus godtas en utrymningsväg från respektive brandcell, vilken rymmer 50 personer och 30 meters gångavstånd. Det krävs heller ingen utvändiga uppställningsplatser. Ett Tr2-trapphus skapar normalt en större flexibilitet om man i framtiden vill dela upp lokalerna i mindre enheter. Trapphuset tar däremot något större utrymme jämfört med ett vanligt trapphus.

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



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

Dagvatten- och skyfallshantering

Förutsättningar

Planområdet är centrumbebyggelse och i dagsläget helt hårdgjort, bortsett från den genomsläpplighet som finns på befintliga bjälklagsgårdar inom Doppingen 14 och 15. Detta innebär samtidigt att planerad bebyggelse kan möjliggöra viss ökad infiltration inom planområdet genom ytterligare grönytor på bjälklagsgårdar och tak.

Enligt Tekniska verken byggdes dagvattenledningarna ut på 60-talet och klarar troligen ett två års regn, men det finns ingen ytterligare kapacitet i dem. En utredning, *Dagvattenutredning för Doppingen 14, 15 och 16 i Linköpings innerstad, Ramböll, 2022* har tagits fram för planområdet, för att undersöka hur dagvatten till följd av större regn med klimatfaktor kan omhändertas. Det område som benämns som utredningsområde är större än planområdet och innefattar fastigheterna Doppingen 2, 14, 15 och 16 samt del av Disponenten 2 (Köpmansgränd). Detta eftersom avvattningen från planområdet är direkt kopplad till Köpmansgränd, som till största del ligger inom Disponenten 2 och är helt asfalterad. Stångån (som är en vattenförekomst med ID SE647314-149409) är recipient (mottagare av vattnet) för utredningsområdet och utgående dagvattenledningar leder idag vattnet direkt till Stångån, ca 400 m österut. Den huvudsakliga jordarten inom planområdet är lera och infiltrationsförmågan bedöms som låg. *Se Detaljplanens innebörd, Mark- och geoteknik för mer information.*

Inom utredningsområdet lutar marken åt nordost och det finns ingen yttlig rinnväg där vatten kan lämna utredningsområdet, de öppna ytor som finns inom planområdet är därför instängda.

Doppingen 2

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

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

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

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

Bedömningen har gjorts att inga dagvattenåtgärder bör krävas för Doppingen 2.

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

Den föreslagna dagvattenhanteringen klarar inte av att fördröja regnets första 10 millimetrar från hela planområdet. Detta klaras endast för föreslagen nybyggnation mot Köpmansgränd och den huvudsakliga delen av Doppingen 15 öst. En stor del av vattnet från befintlig bebyggelse inom Doppingen 15 väst skulle kunna fördröjas på den upphöjda bjälklagsgården inom fastigheten om den förses med växtbäddar, vilka fungerar som infiltrationsanläggningar. Det är oklart hur avvattningen

fungerar för bjälklagsgården idag. För del av Doppingen 16 och del av Doppingen 14 finns det begränsade möjligheter att fördröja dagvatten inom planområdet. Planområdet klarar därför inte av att nå upp till målet för Linköpings kommuns vägledning för hantering av dagvatten inom kvartersmark, vilken har som målsättning att de första 10 millimetrarna nederbörd bör fördröjas.

Föreslagna fördröjningsanläggningar inkluderar infiltrationsanläggningar i form av växtbäddar och krossmagasin. För Doppingen 14 och 15 leds takvatten med fördel till upphöjda växtbäddar inom befintliga bjälklagsgårdar, medan asfaltsytor leds till nedsänkta bäddar där det är möjligt.

Ett alternativ till föreslagen fördröjning inom utredningsområdet är att fördröja volymer i en allmän anläggning under Lilla torget. Detta utreds i samband med pågående detaljplanearbete för Dykaren 17 m.fl. och behöver utredas ytterligare för att konstateras vara möjligt. En sådan åtgärd kräver dock att utgående ledningar (interna och servisledning) från planområdet kan avleda tillräckliga flöden från planområdet vilket kräver inspektion av befintliga ledningar för bedömning av total kapacitet. Andra möjliga åtgärder inom planområdet innefattar gröna tak och takmagasin.

Rening inom Doppingen 14, 15, 16 och del av Disponenten 2 (Köpmanstränd)

Beräkningar har utförts med Stormtac och ett förslag har tagits fram för hur dagvattnet inom planområdet kan renas till halter under Linköpings kommuns riktvärden för förorenat dagvatten. För att klara detta behöver de ytor som inte berörs av exploateringen anslutas till infiltrationsanläggningar, föreslagna som växtbäddar. Möjlighet till detta finns genom att arbeta om befintliga planteringar på innergårdarna till Doppingen 14 och 15.

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

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

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

Dagvattenåtgärder inom Doppingen 14, 15, 16 och del av Disponenten 2 (Köpmanstränd)

Inom kvartersmarken ansvarar fastighetsägaren för hantering och bortledning av dagvatten fram till VA-huvudmannens förbindelsepunkt. Tekniska verken som VA-

huvudman samt Linköpings kommun ansvarar för omhändertagande av dagvatten genom anläggande och drift av föreslagna dagvattenlösningar som förläggs inom allmän platsmark.

Förslag enligt dagvattenutredningen

Dagvattenutredningen ger förslag på ett antal frivilliga dagvattenåtgärder i form av infiltrationsanläggningar och fördröjningsmagasin som nämnts ovan. I bilden nedan redovisas en schematisk översikt av föreslagna dagvattenhantering och i bilden längre ner redovisas ett förslag till utformning av föreslagna dagvattenlösningar.

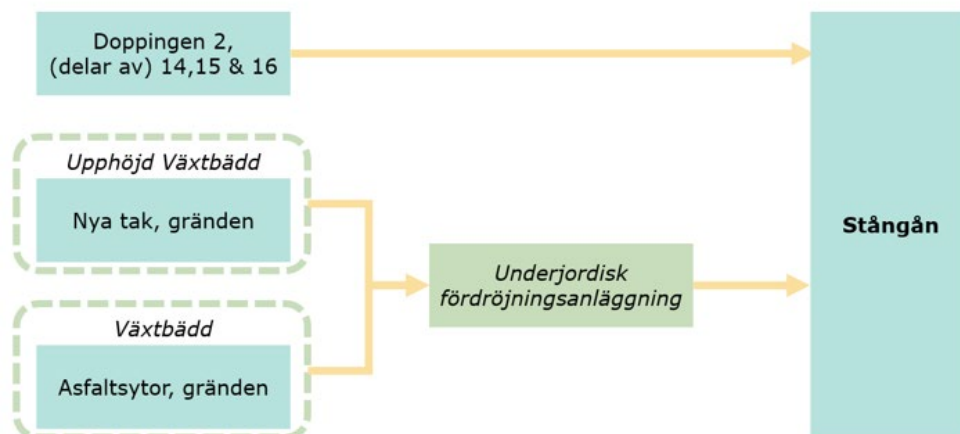


Bild. Schematisk översikt av den dagvattenhantering som föreslås i dagvattenutredningen.

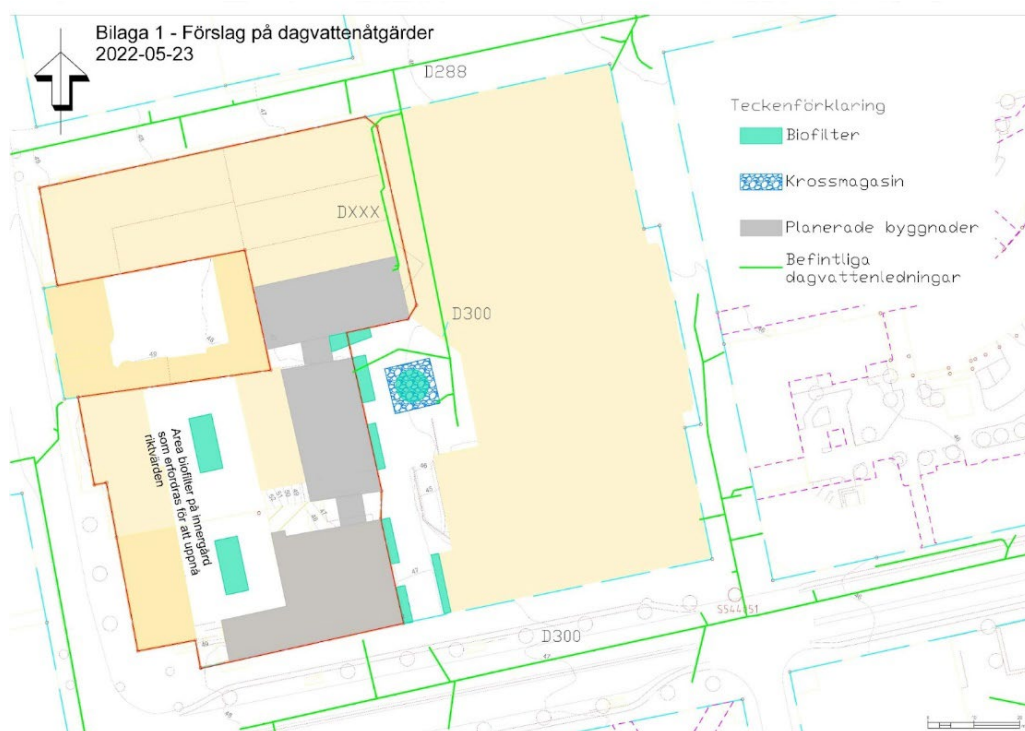


Bild. Dagvattenutredningens förslag till dagvattenåtgärder.

Syftet med föreslagna anläggningar är att skapa en hållbar dagvattenhantering inom kvarter Doppingen och Köpmanigränd i linje med Linköpings kommuns dagvattenpolicy. Den föreslagna dagvattenhanteringen är kopplad till den planerade nybyggnationen, och de ytor av planområdet som anses möjliga att

omfattas av åtgärderna. Inga åtgärder har föreslagits för taken som avvattnas mot Nygatan, S:t Larsgatan eller Drottninggatan.

Fastighetsägarnas förslag framtaget av arkitekter

För att möjliggöra fördröjning av dagvatten från bebyggelsen intill bostadsgårdarna inom Doppingen 14 och 15 kan befintliga och nya dagvattenledningar kopplas direkt till delvis upphöjda växtbäddar. Bedömningen är att de båda bostadsgårdarna kan utformas med sammanlagt ca 180 kubikmeter vattenhållande lättjord.

Vad gäller det dagvatten från Doppingen 14 och 16 som leds till Köpmansgränd kan en skyfallsränna tillskapas under den föreslagna gångbanan inom fastigheterna Doppingen 14 och 16. Rännan kan fyllas med porös krossfyllning för rening och fördröjning. Rännan beräknas enligt dagvattenkonsulten kunna fördröja ca 30 kubikmeter dagvatten, vilket är den mängd som Doppingen 14 och 16 beräknas släppa ut mot Köpmansgränd. Rännan föreslås täckas av ett grovt körbart stålgaller med 0,9 m bredd. Längs skyfallsrännan kan även planteringar anläggas. Intill soprummen täcks rännan av en tät plåt eller betongskiva för att underlätta sophantering.

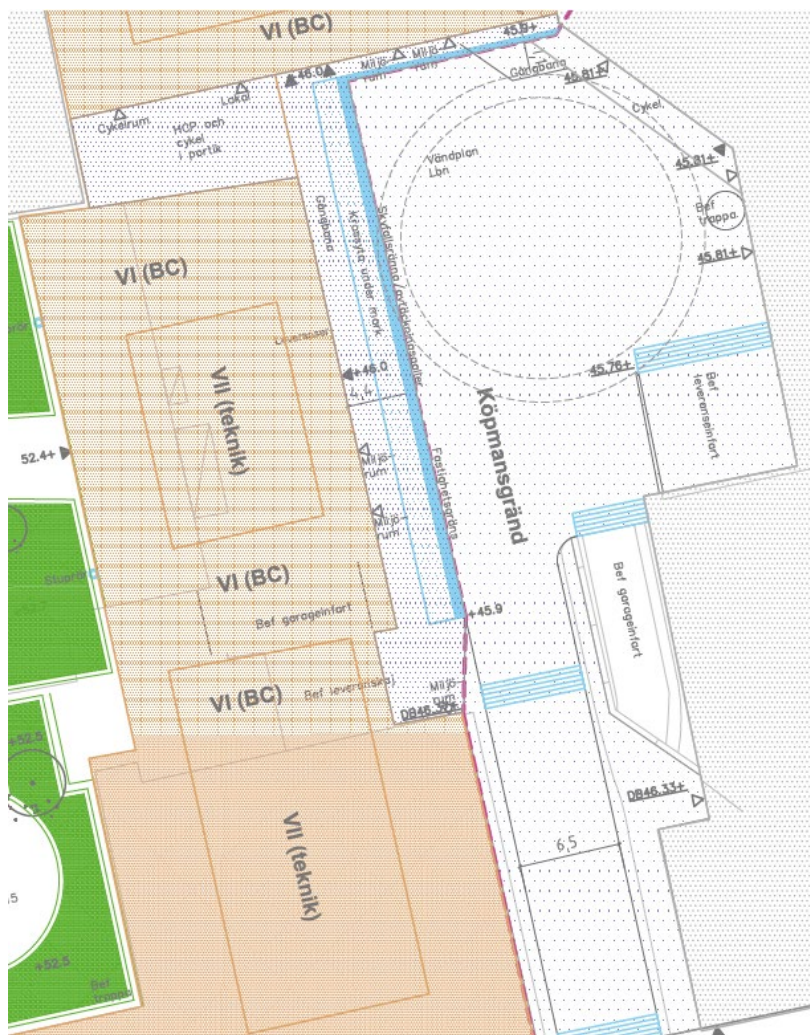


Bild. Fastighetsägarnas förslag till dagvattenåtgärder inom kvarter Doppingen framtaget av KOD och Veronika Borg, med stöd av Ramböll för beräkningar.

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

Detaljplanen medför ingen ökad skyfallsbelastning på omgivande bebyggelse eftersom andelen hårdgjord yta inte kommer att öka. Hanteringen av skyfall är dock svår att lösa inom planområdet eftersom infarten från Drottninggatan är den enda fria vägen in till Köpmansgränd och denna är belägen högre än Köpmansgränd. Inom Köpmansgränd finns även en lågpunkt som utgör en väsentlig översvämningssrisk för såväl befintliga som tillkommande byggnader och källarplan, samt de tre befintliga garagedfarterna inom Köpmansgränd i samband med skyfall.

Dagvattenutredningen har inte kunnat identifiera några åtgärder som kan säkra de planerade eller befintliga byggnaderna som gränsar till Köpmansgränd, vid ett 100-årsregn, med varaktighet 6 h och klimattfaktor 1,25, som är det studerade skyfallet. Men ett antal mindre åtgärder som minskar översvämningssrisken vid skyfall redovisas nedan.

Dagvattenutredningens förslag till mindre skyfallsåtgärder

Detta inkluderar dels ett farthinder inom Disponenten 2, vid infarten från Drottninggatan, för att skära av rinnvägar från allmän plats in mot lågpunkten, dels att slutta kvartersmarken bort från fasader vilket kan skapa en mindre skyfallsyta. Ovanstående kommer minska risken för översvämningsskador vid mindre intensiva regn, men det finns fortfarande en påtaglig översvämningssrisk för planerade och befintliga byggnader och källarplan i liv mot Köpmansgränd. En skyfallsyta skulle även kunna samförläggas med en infiltrationsanläggning i skyfallsytans mitt som vid mindre regn kan rena vattnet och vid större regn fördröja volymer på ett säkert vis.

Fastighetsägarnas förslag till skyfallsåtgärder

De upphöjda bjälklagsgårdarna inom Doppingen 14 och Doppingen 15 planeras att läggas ihop, bland annat för att kunna avleda dagvatten via trappan mot Drottninggatan vid extrema skyfall, *se bild nedan*.

En skyfallsränna föreslås placeras i den tänkta gångbanan inom kvartersmark längs Doppingen 14, vilken kan leda den mängd vatten som bedöms falla inom fastigheterna vid mindre regn och större skyfall till ett underjordiskt krossmagasin för rening och fördröjning. Ett grovt körbart galler täcker skyfallsrännan. Längs stråket kan eventuellt även mindre planteringar anläggas, *se bild nedan*.

En lösning för att minimera översvämningssrisken inom Köpmansgränd för både Doppingen och Disponenten kan vara att anlägga tre breda skyfallsrännor som fördröjande åtgärd, *se ljusblå streckade linjer i bild nedan*.

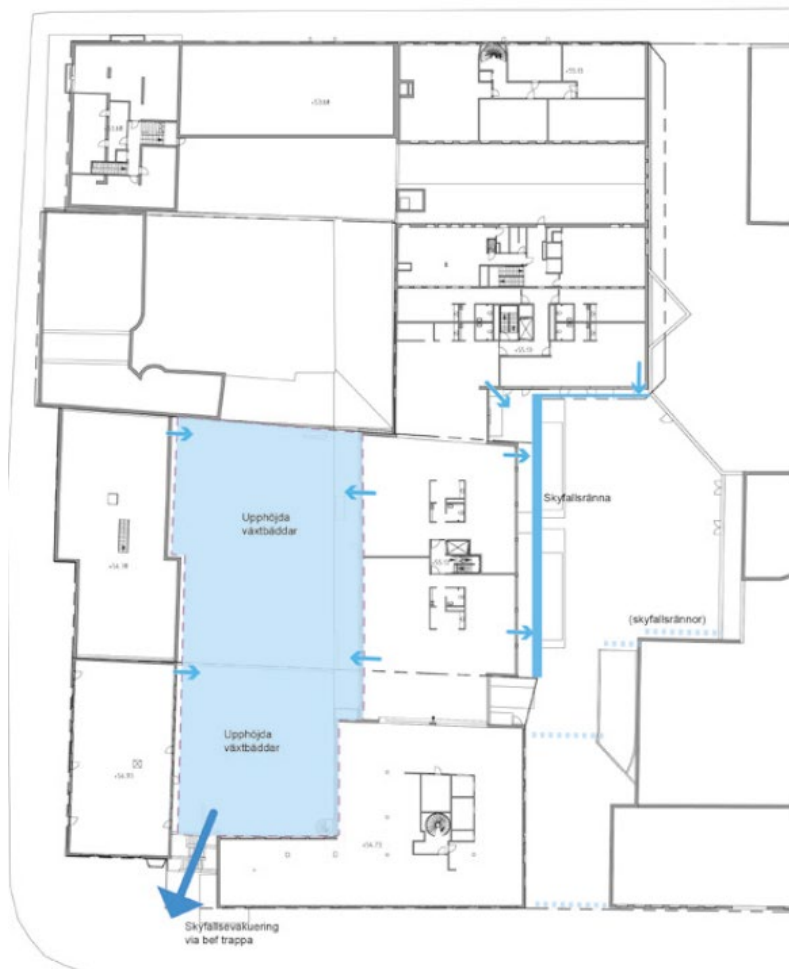


Bild. Fastighetsägarnas förslag till skyfallsåtgärder inom kvarter Doppingen framtaget av KOD och Veronika Borg, med stöd av Ramböll för beräkningar.

Förorenad mark

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

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

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

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

Utifrån de parametrar som har undersökts, föreligger det inte någon risk för människors hälsa eller miljön med avseende på föroreningsituationen inom det undersökta området.

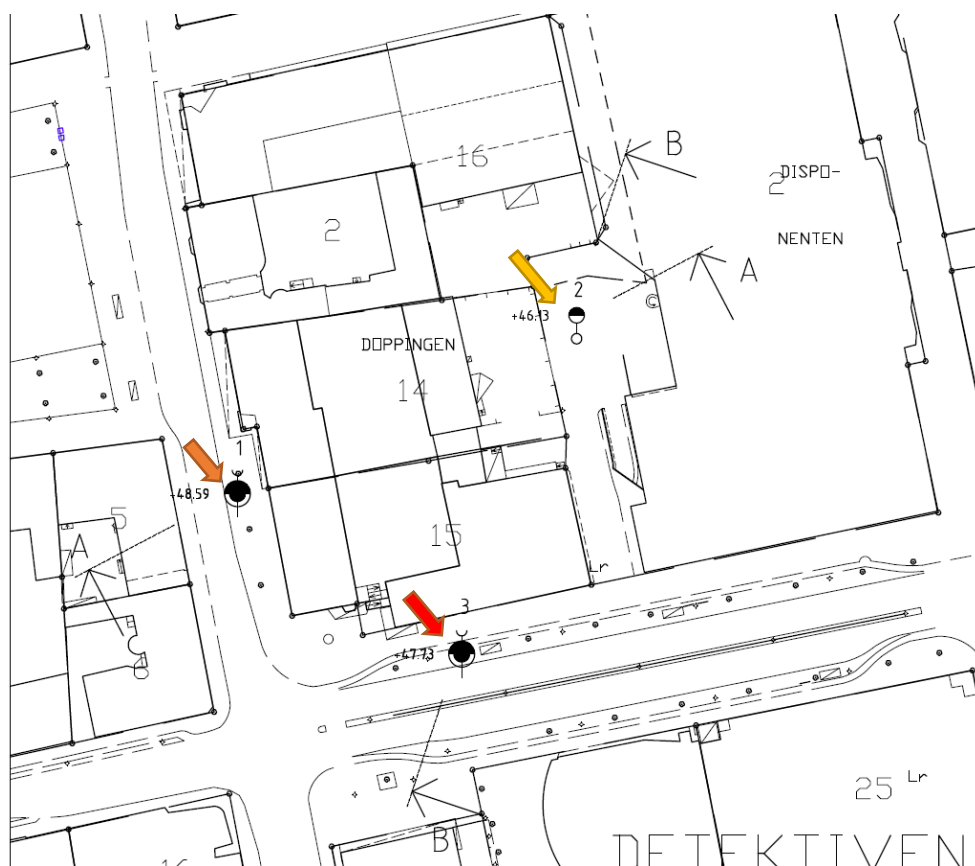


Bild. Borrhål för markprover och grundvattenmätning. Punkt 1 markerad med orange pil i bilden och punkt 2 markerad med gul pil i bilden och punkt 3 markerad med röd pil i bilden. Borrhål 2 utgick på grund av berg (bild framtagen av Tekniska verken).

Teknisk försörjning

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

Vatten och avlopp

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

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

rubriken *Dagvatten- och skyfallshantering längre upp*, men det är i dagsläget svårt att värdera hur stor risken är att dagvattenledningarna går fulla, eller att det blir dämning till marknivå.

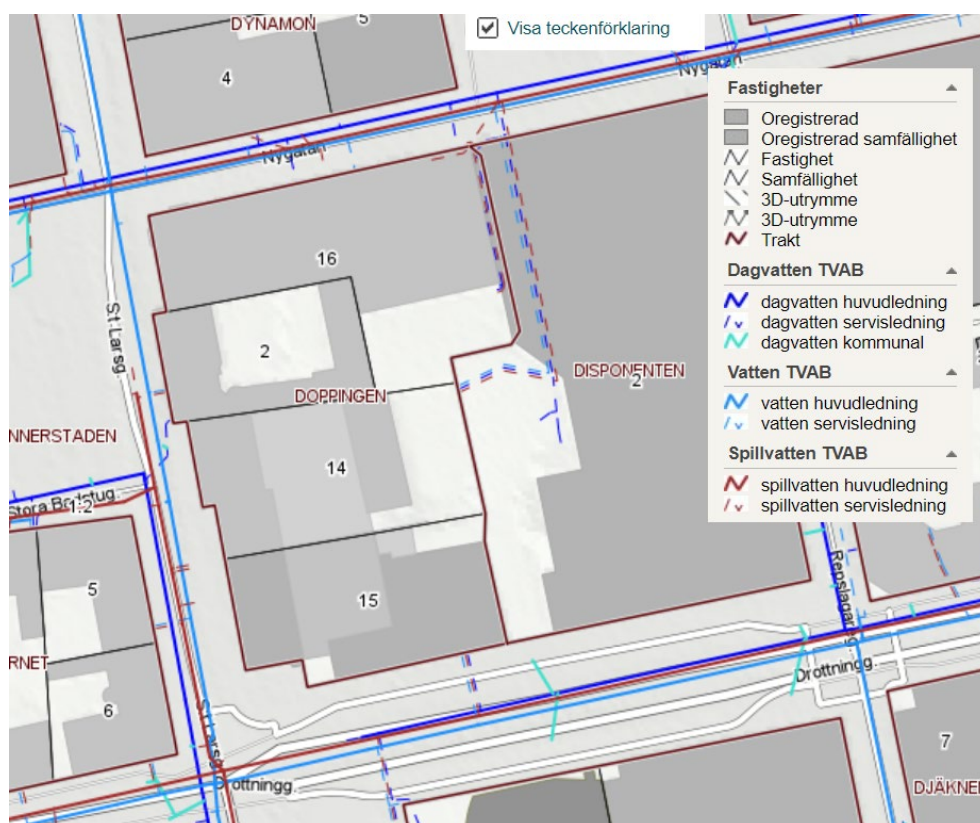


Bild. Befintligt huvudledningsnät och fastigheternas respektive anslutningspunkter till detta (Bild hämtad från LinGis webb).

Fjärrvärme/fjärrkyla

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

El

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

För att klara elnätscapaciteten för den exploatering som detaljplanen föreslår behöver det tillföras två transformationer inom kvarter Doppingen. Stationerna behöver placeras i den byggnad som byggs först, för att det därefter ska vara möjligt att ansluta de efterkommande utökningarna av serviser.

Tekniska verken har krav på utformning, dimensionering, tillgänglighet, magnetfält etcetera och det åligger fastighetsägaren att iordningställa utrymmet i byggnaden utifrån dessa krav. Plankartan möjliggör för transformatorstation inom del av Doppingen 14 och 16. Mer exakt placering och eventuell påverkan på övriga användningar ska ses över inför granskning.

Tele och opto

Telia har kanalisation med fiberledning och kopparkablar inom planområdet. Kanalisationen har sin anslutningspunkt i Drottninggatan och leder in i Köpmansgränd se grön linje i bild nedan. Ledningen ligger i pb95-rör och försiktig grävning behöver iaktas i anslutning till ledning. Ledningen kan flyttas och exploatören tar i så fall kostnaden för detta.

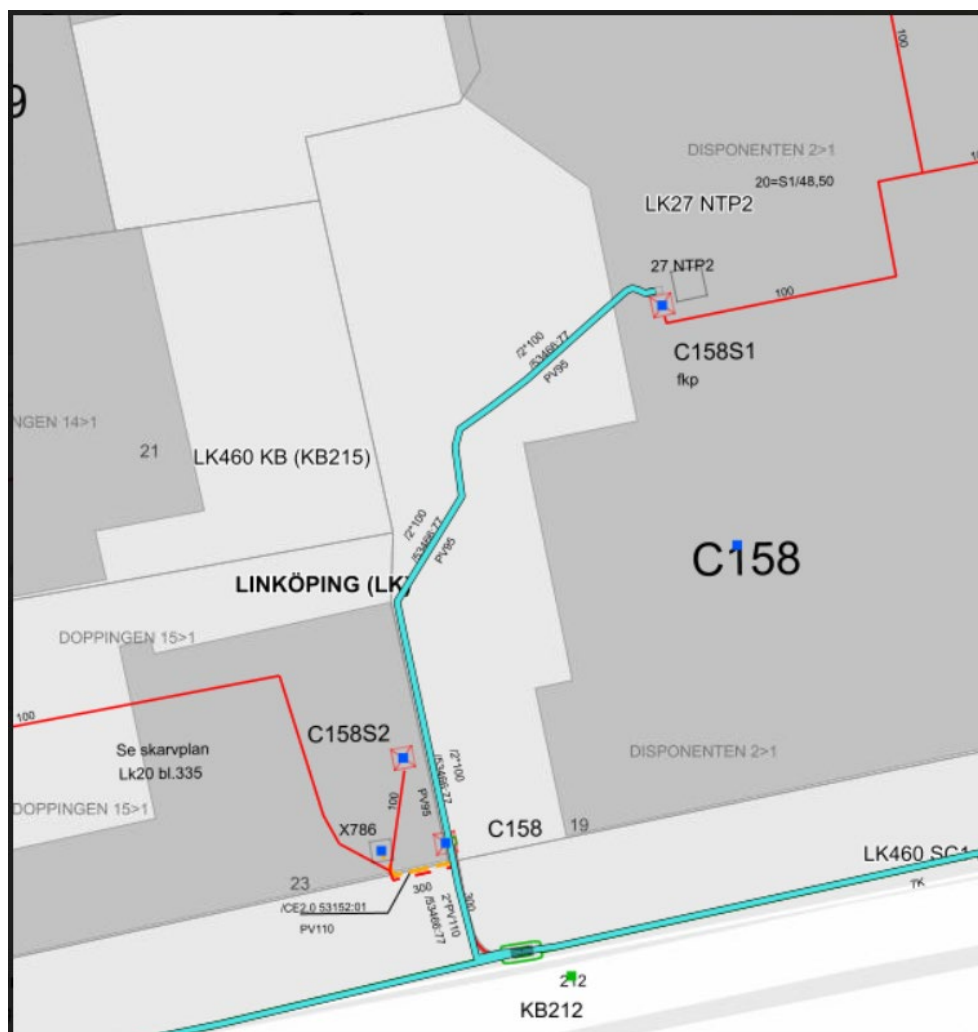


Bild. Fiberledningar och kopparkablar inom Köpmansgränd.

Utsikt har fiber till Doppingen 15, samt vill se över möjligheterna att ansluta fiber till övriga fastigheter inom kvarteret i samband med nybyggnation.

Avfall

Ett avfalls PM har tagits fram av Aurum Fastighetsutveckling, med stöd av *Avfall Sverige 2018* och *TV avfall riktlinjer 2021*. Befintliga verksamheter inom planområdet förutsätts även fortsättningsvis sköta sin egen avfallshantering likt idag. Inom Doppingen 14, 15 och 16 planeras befintliga soprum som inte omfattas av rivningen att fortsatt finnas tillgängliga och nya miljörum föreslås placeras i respektive fastighet, vända mot Köpmansgränd. Beräkningar visar på att det krävs minst 132 kvm för nya miljörum för att klara det behov som uppstår till följd av

planarbetet om avfallshämtning även fortsättningsvis sker 1 gång i veckan per sopkärl. Enligt planförslaget planeras det för totalt 5 nya miljörum, om sammanlagt 160 kvm inom planområdet.



Bild. Föreslagna tillkommande soprum markerade med lila (KOD och Veronika Borg).

Avfallskärl tillhörande kvarter Doppingen kommer därmed inte längre behöva stå inom grannfastigheten Disponenten 2. Kvarter Doppingen är däremot även fortsättningsvis beroende av Disponenten 2 för angöring till sina miljörum. I illustrationen längre ner visas körspår för lastbil (Lbn) och hur den klarar av att angöra till befintliga och nya angöringspunkter inom Köpmansgränd. Vid genomförandet av planen är syftet att delvis jämna ut marken inom Köpmansgränd i den mån det går. Marknivån föreslås därmed sänkas för att jämna till innergården och underlätta för logistik och sophämtning. Befintliga markparkeringar kommer tas bort, vilket är en förutsättning för att angöring ska kunna ske till de nya byggnaderna. I och med dessa åtgärder möjliggör planförslaget för fastighetsnära insamling i direkt anslutning till miljörummen. Därmed följs Tekniska verkens riktlinjer och både befintliga och tillkommande bostäder och lokalers behov tillgodoses med god marginal.

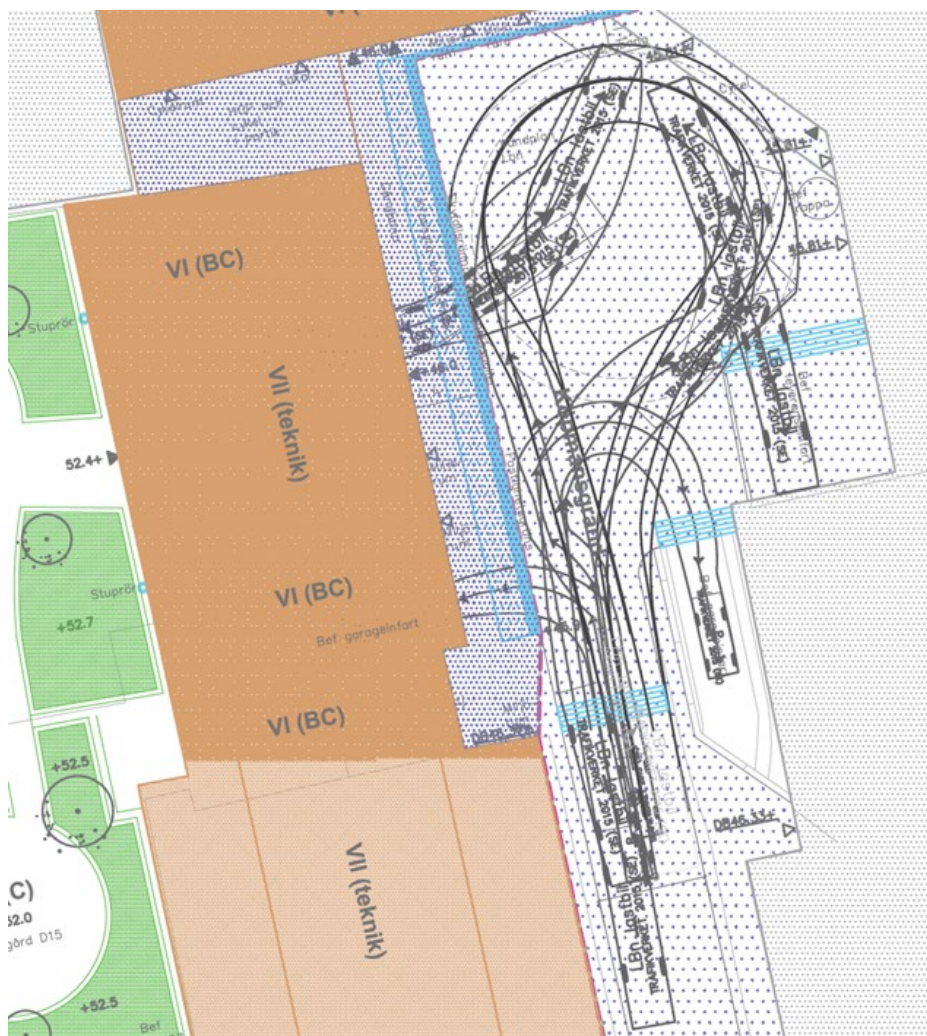


Bild. Körspår av typfordon Lbn (MVG konsulterna och Veronika Borg).

Avvägningar och hänsyn till motstående intressen

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

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

Den sociala aspekten vad det gäller föreslagen bebyggelses påverkan på befintliga bostäder betraktas som ett enskilt intresse. Vissa anpassningar har gjorts av föreslagen bebyggelse, vad det gäller minskning av volym, med hänsyn till omgärdande bebyggelsestruktur. Detaljplanen förväntas även bidra till en upprustning av befintlig bostadsgård och delar av Köpmansgränd, vilket kan anses gagna delar av den befintliga bebyggelsen. Det enskilda intresset har inte belysts

särskilt i detaljplanen, men kan givetvis vara en känslig fråga för de boende. Dock har det allmänna intresset om en förtätning bedömts väga tyngre.

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

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

Fortsatt arbete

- Avtal; Inför granskning behöver skriftliga avtal finnas mellan fastighetsägarna till Disponenten 2 och Doppingen 14, 15 och 16 som säkerställer att Doppingen 14, 15 och 16 har rättighet att nyttja de ytor inom Disponenten 2 som krävs för att lösa nödvändiga funktioner för tänkt exploatering inom kvarter Doppingen, så som angöring, logistik m.m.
- Parkering; Parkeringsavsnittet med tillhörande parkeringsberäkning ska ses över.
- Bostäder; Inför granskning ska möjligheten till utökad bostadsändamål undersökas.
 - Möjligheten att tillåta inredd vind i befintliga byggnader ska utredas.
 - Möjligheten till bostäder i våning 2-6 inom tillkommande byggrätt inom Doppingen 14 och 16 studeras närmare utifrån följande aspekter.
 - Buller
 - Dagsljus; En utökad dagsljusstudie kan behöva göras för att se hur förhållandena blir för de lägre liggande bostäderna.
- Buller; En översyn behöver göras av framtagna trafikberäkning och bullerutredning för att se om de scenarier som bullerutredningen har baserats på fortfarande är aktuella eller är i behov av revidering.
- Transformator; Två transformatorstationer behöver inrymmas inom Doppingen. Dessa medför krav på fritt utrymme uppåt vilket kan påverka användningen i anslutning till transformatorstationerna och därmed omfattningen av bostäder/kontor.
- Luftmiljö; Kommunen kommer våren 2023 få en ny kommunövergripande luftkartläggning. En ny bedömning kommer göras utifrån den nya kartläggningen om en fördjupad luftutredning behöver göras för Doppingen. Denna kommer i så fall att tas fram inför granskning av detaljplanen.
- Kulturmiljö; Inför granskning ska avsnittet om kulturmiljö och planbestämmelserna kopplat till detta ses över.
- Tillgänglighet; Inför granskning ska det undersökas om det är möjligt att öka tillgängligheten för högdelen och bjälklagsgårdarna inom Doppingen 15 i form av hiss från entréplan.

Genomförande av detaljplanen

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

Organisatoriska frågor

Tidplan för detaljplanen

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

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

Tidplan för detaljplanen

Samråd	April-maj 2023
Granskning	Hösten 2023
Antagande	Vinter/vår 2024
Laga kraft, tidigast	Vår 2024

Tidplan för detaljplanens genomförande

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kan byggnation inom kvartersmark påbörjas. Innan byggnation kan påbörjas inom Doppingen 14 och 16 behöver gårdshuset inom Doppingen 14 att rivras, samt delar av gårdshuset inom Doppingen 16. Exploatören uppskattar att arbetet med byggnation inom Doppingen 14,15 och 16 beräknas pågå under ca 2,5 år.

Utbyggnad kvartersmark	2024-2027
------------------------	-----------

Tidplanen ovan är preliminär. Genomförandet av detaljplanen börjar när detaljplanen vinner laga kraft.

Genomförandetid

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

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men kan då

ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för t.ex. förlorad byggrätt.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Allmän plats

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

Inför detaljplanens samråd har inga åtgärder inom allmän plats identifierats.

Markskötsel allmän plats

Allmän plats driftas av Linköpings kommun såsom huvudman. Kommunens driftansvar kommer vara oförändrat, då den allmän plats som ingår i detaljplanen inte kommer att förändras.

Kvartersmark

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

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

Teknisk försörjning

Exploator bekostar eventuella ledningsarbeten inom kvartersmark.

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

Idag har följande ledningsägare anslutningar till fastigheter inom planområdet:

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

Avtal

Ramavtal

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

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

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

Exploateringsavtal

Eventuella genomförandefrågor, till exempel exploateringsbidrag och markregleringar mellan kommunen och exploatören regleras i ett exploateringsavtal, vilket ska vara undertecknande inför antagande av detaljplanen.

Utifrån vad som är känt idag bedöms inte att ett exploateringsavtal behöva upprättas, eventuellt kan dock ytterligare frågor tillkomma under det fortsatta planarbetet.

Överenskommelse om fastighetsreglering

I och med upphävandet av de befintliga tomtindelningsbestämmelserna möjliggör detaljplanen att två markområden inom Doppingen 2 kan överföras till Doppingen 14 respektive Doppingen 16. I detaljplanen föreslås byggrätten inom Doppingen 14 och 16 till del överskjuta fastighetsgränsen mot Doppingen 2, i de lägen där Doppingen 2s befintliga byggnaderna inte står i liv med fastighetsgränserna. Dialog mellan exploatören inom Doppingen 14-16, samt fastighets-ägaren till Doppingen 2 pågår. En överenskommelse om fastighetsreglering behöver tecknas mellan ägarna till Doppingen 2 samt Doppingen 14 respektive 16. Se rubriken *Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser* för en mer utförlig beskrivning av vilka markområden som är berörda.

Avtalsservitut/nyttjanderättsavtal

Doppingen 14, 15 och 16 har idag ett officialservitut (0580K-46/92.2) inom del av Disponenten 2 (Köpmansgränd), vilket ger fastigheterna rätt att använda ett delområde av Köpmansgränd inom Disponenten 2 för utfart mot Drottninggatan. Servitutet belastar Disponenten 2 och behöver kompletteras med servitut för ett större område av Köpmansgränd (inom Disponenten 2), behovet av svängradie inom Köpmansgränd redovisas i bild under rubrik *Logistik och inlastning*.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsägare

Doppingen 2 - Bostadsrättsföreningen Doppingen i Linköping

Doppingen 14 - D14 Fastigheter AB

Doppingen 15 - D15 Fastigheter AB

Doppingen 16 - Östra Borgaren AB

Innerstaden 1:2 - Linköpings kommun

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Inom planområdet finns kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som får utökat skydd mot idag. Värdefull bebyggelse skyddas med skydds- och varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud.

Doppingen 2

Fastigheten är sedan tidigare planlagd (till del av SPL 392 respektive av SPL 174). Delar av fastighetens befintliga äldre byggnader är planstridiga utifrån nuvarande

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

I förslag till detaljplan bekräftas befintliga äldre byggnader inom Doppingen 2, fastighetsreglering samt 3-dimensionell fastighetsbildning av befintliga lokaler möjliggörs då nuvarande tomtindelning upphävs. Fastigheten får endast viss ökad byggrätt för komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader, som t.ex. skärmtak över cykelställ.

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

Värdefulla byggnader inom fastigheten får rivningsförbud (r_1), skyddsbestämmelser (q_1 och q_2) samt att byggnaderna ska hanteras varsamt vid förändringar (k_1 , k_2 och k_3) och eventuella tillägg ska anpassas till byggnadernas övergripande stil och karaktär (f_3).

Fastigheten har idag ett inskrivet avtalsservitut inom Doppingen 16, se vidare under rubriken *Servitut*.

Doppingen 14

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

Befintlig byggnad (gårdshuset) inom fastigheten livar inte med fastighetsgränsen till grannfastigheten Doppingen 2, gårdshuset ligger till del över fastighetsgränsen och inne på Doppingen 2. Detaljplaneförslaget möjliggör ny bebyggelse inom fastigheten, som sammanbyggs med befintlig byggnad inom Doppingen 2. I och med upphävande av befintlig tomtindelningsbestämmelse möjliggör detaljplanen att ca 10 kvm av Doppingen 2 kan överföras till Doppingen 14 genom fastighetsreglering. För att så ska kunna genomföras krävs att en överenskommelse om fastighetsreglering tecknas mellan fastighetsägarna.

Befintligt gårdshus inom fastigheten livar inte heller med fastighetsgränsen till Doppingen 16, utan del av gårdshuset ligger inom Doppingen 16. För att kunna genomföra detaljplanen behöver befintligt gårdshus inom Doppingen 14 rivas. Byggnaden ersätts med en ny byggnad i sex våningar samt indragen teknikvåning, som placeras in mot Köpmangränd/Disponenten 2.

För att möjliggöra genomförande av detaljplanen har fastigheten behov av att fastighetens nyttjanderättsområde för utfart inom Disponenten 2 kan utökas.

Värdefull byggnad inom fastigheten får rivningsförbud (r_1) samt att byggnaderna ska hanteras varsamt vid förändringar (k_3 och k_4) och eventuella tillägg ska anpassas till byggnadernas övergripande stil och karaktär (f_3).

Doppingen 15

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

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

För att möjliggöra genomförande av detaljplanen har fastigheten behov av att nyttjanderättsområdet för utfart inom Köpmansgränd/Disponenten 2 kan utökas.

Byggnaderna ska hanteras varsamt vid förändringar (k_3 och k_4) och eventuella tillägg ska anpassas till byggnadernas övergripande stil och karaktär (f_3).

Doppingen 16

Fastigheten är sedan tidigare planlagd (SPL 392) med ändamålen bostad samt handel. I och med att detaljplanen upphäver befintliga tomtindelingsbestämmelser, möjliggörs att ca 3,5 kvm av Doppingen 2 kan överföras till Doppingen 16.

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

Byggnaden på Nygatan 28 får rivningsförbud (r_1), planbestämmelser som skyddar trapphusens värdebärande delar från förvanskning (q_2), att den ursprungliga porten med portal och originalfönster inte får tas bort eller ändras (q_3), att byggnadens exteriör ska hanteras varsamt vid förändringar (k_3) och eventuella tillägg ska anpassas till byggnadernas övergripande stil och karaktär (f_3).

Byggnaden på Nygatan 26 får planbestämmelser som anger att byggnaden ska hanteras varsamt vid förändringar (k_3 och k_4) och eventuella tillägg ska anpassas till byggnadernas övergripande stil och karaktär (f_3).

För att möjliggöra genomförande av detaljplanen har fastigheten behov av att nyttjanderättsområdet för utfart inom Disponenten 2 kan utökas.

Det finns idag ett inskrivet avtalsservitut inom fastigheten där bebyggelse föreslås, se vidare under rubriken *Servitut*.

Innerstaden 1:2

Ett område om ca 80 m², ingår i detaljplaneområdet för att släcka ut den äldre planen SPL 392. Området är sedan tidigare planlagd (SPL 392) med ändamålen GATA/TORG (allmän plats). Området föreslås planläggas med ändamål GATA (allmän plats).

Fastighetsbildning

I och med att planförslaget upphäver befintliga tomtindelningar möjliggörs fastighetsreglering mellan fastigheterna inom planområdet.

Idag ligger del av Doppingen 14s befintliga byggnader samt del av det underliggande garaget inom Doppingen 2, se röd markering i de båda bilderna nedan. Byggnaden som ligger in mot Köpmansgränd, avses att rivas och ersättas med ny byggnad. Ny byggnad kan bebyggas dikt an mot Doppingen 2:s byggnad om fastighetsägarna kommer överens om fastighetsreglering.

Mellan Doppingen 2 och Doppingen 16 finns det idag en obebyggd markremsa, se blå markering i bild nedan. Markområdet ligger bakom det befintligt gårdshus inom Doppingen 2 och är ca 3,5 kvadratmeter stort (som mest ca 25 centimeter brett).

Planförslaget föreslår att de båda ovanstående beskrivna områden av Doppingen 2 planläggs med byggrätt, vilket möjliggör marköverföring mellan Doppingen 2 och Doppingen 14 respektive Doppingen 16. Erforderlig fastighetsbildning kommer att

hanteras i överenskommelse om fastighetsreglering mellan fastighetsägarna, där även ersättning för markområdena samt hanteringen av förrättningskostnaderna ska regleras. Inriktningen är att ca 10 kvm från Doppingen 2 regleras till Doppingen 14 samt ca 3,5 kvm regleras till Doppingens 16.

Detaljplanen möjliggör även tredimensionell fastighetsbildning inom kvartersmarken, exempelvis för lokalen inom Doppingen 2.

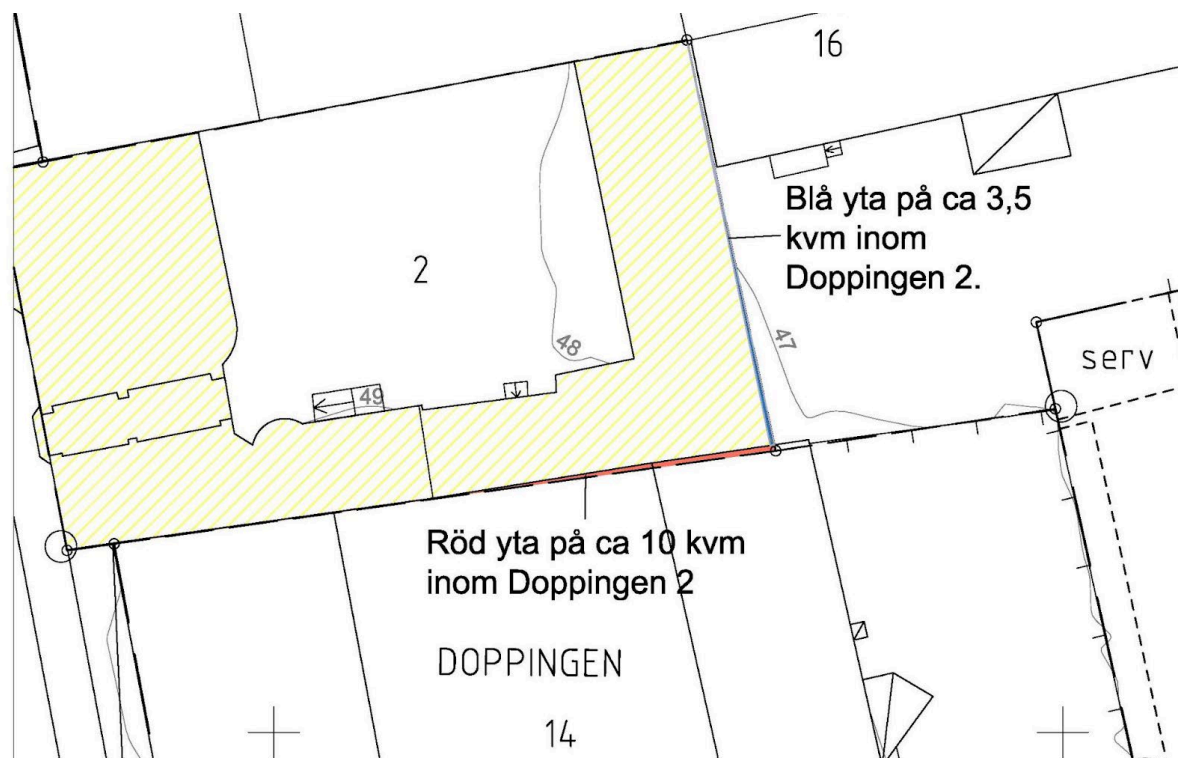


Bild. Markområden inom Doppingen 2 som kan fastighetsregleras med angränsande fastigheter. Blå markremsa inom Doppingen 2 föreslås regleras till Doppingen 16. Röd markremsa inom Doppingen 2, som löper hela vägen från S:t Larsgatan, föreslås regleras till Doppingen 14. Se nästa bild för ytterligare inzoomning av det röda området mot S:t Larsgatan.

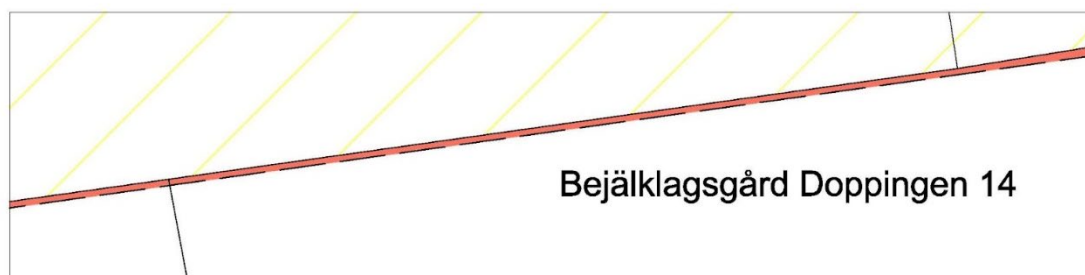
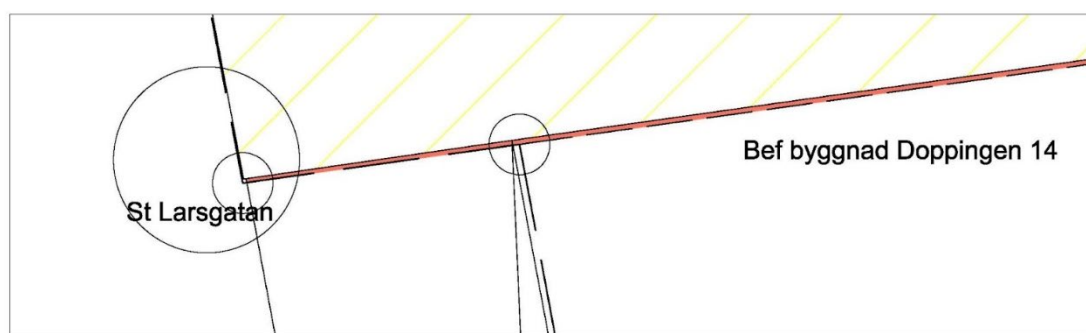


Bild. Detalj över röd markremsas sträckning ut mot S:t Larsgatan.

Bestämmelser om fastighetsindelning m.m.

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

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

Gemensamhetsanläggningar, fastighetssamverkan

Inga befintliga gemensamhetsanläggningar berörs av detaljplanen.

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

Servitut

Doppingen 2 berörs av befintligt inskrivet avtalsservitut (05-IM3-70/3438.1), vilket möjliggör rätt till in- och utfart m.m. genom en del av Doppingen 16 och fram till Köpmansgränd (d.v.s. fram till Disponenten 2). Servitutet belastar Doppingen 16 och gäller till förmån för Doppingen 2. Enligt avtalsservitutet ska passagen inom Doppingen 16 användas för trafik till och från Doppingen 2, sedan myndigheterna utfärdat definitivt förbud för trafik till och från Doppingen 2 till S:t Larsgatan. Passagen är avsedd för normal fordonstrafik, icke tyngre lastbilar samt viss gångtrafik. Servitutet bedöms vara onyttigt då det idag inte finns någon öppning i bebyggelsen ut mot fastigheten Doppingen 16, in- och utfart från Doppingen 2 sker mot S:t Larsgatan samt att det i denna detaljplan avses sättas begränsningar för framtida ingrepp på byggnaderna inom Doppingen 2.



Bild. Rött område i karta visar befintligt avtalsservitut för in- och utfart till Doppingen 2 (05-IM3-70/3438.1). Plangränsen är markerad med orange, fastigheter och fastighetsgränser i svart och befintlig bebyggelse i gult, med upphöjda gårdar/terrasser i grönt.

Upphävande av ett inskrivet servitut sker genom att nyttjanderättshavaren (Doppingen 2) gör en ansökan om att inskrivningen tas bort i fastighetsregistret (hos fastighetsinskrivningen, statliga Lantmäteriet). Inskrivna avtals servitut kan även upphöra genom att berörda fastighetsägare avtalar om det och med avtalet som grund gör en ansökan om att inskrivningen tas bort i fastighetsregistret (hos fastighetsinskrivningen, statliga Lantmäteriet).

Doppingen 14, 15 och 16 berörs av befintligt officialservitut (0580K-46/92.2), vilket möjliggör rätt att använda del av Köpmansgränd inom Disponenten 2 för utfart mot Drottninggatan. Rättigheten för Doppingen 14,15 och 16 är säkrad genom officialservitut som belastar Disponenten 2. För att möjliggöra genomförande av detaljplanen behöver servitutsområdet som belastar Disponenten 2 utökas till en större del av gränden inom Disponenten 2, se vidare redovisat behov för svängradie redovisad i bild under avsnittet *Teknisk försörjning - Avfall*.



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

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

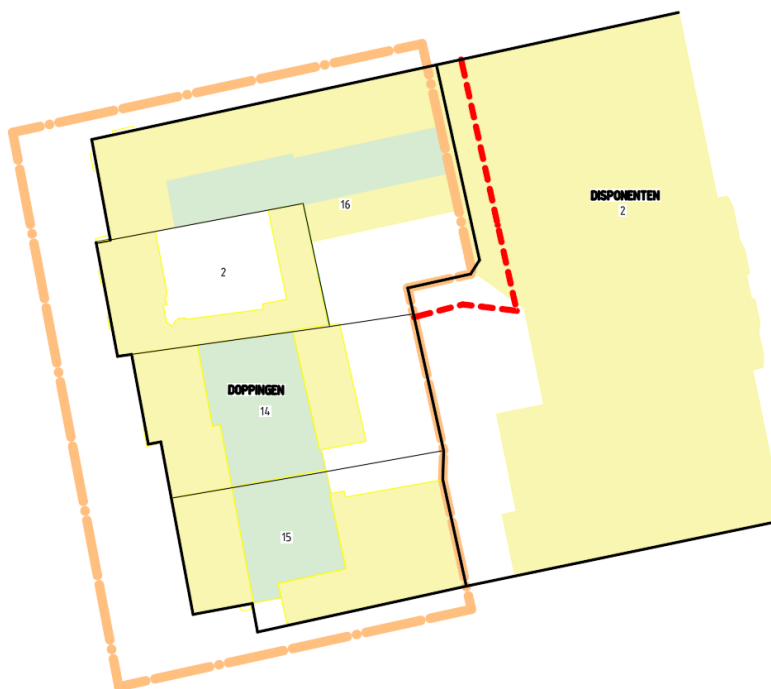


Bild. Röd linje i kartan visar befintligt servitut för att behålla, underhålla och förnya ledningar för vatten, dagvatten och spillvatten till Doppingen 14 (0580K-46/92.4). Plangränsen är markerad med orange, fastigheter och fastighetsgränser i svart och befintlig bebyggelse i gult, med upphöjda gårdar/terrasser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

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

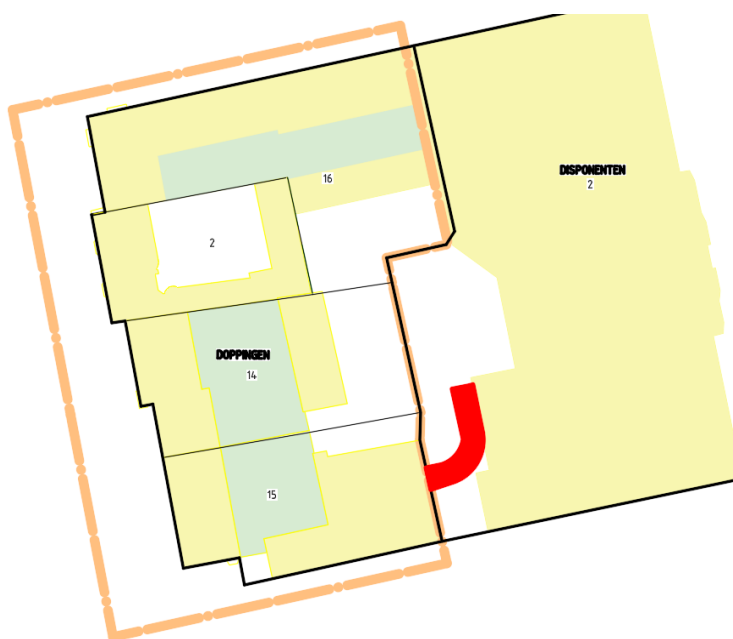


Bild. Rött område i karta visar befintligt officialservitut för underjordisk utfartsväg jämte ramp till Doppingen 15 (0580K-46/92.4).

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

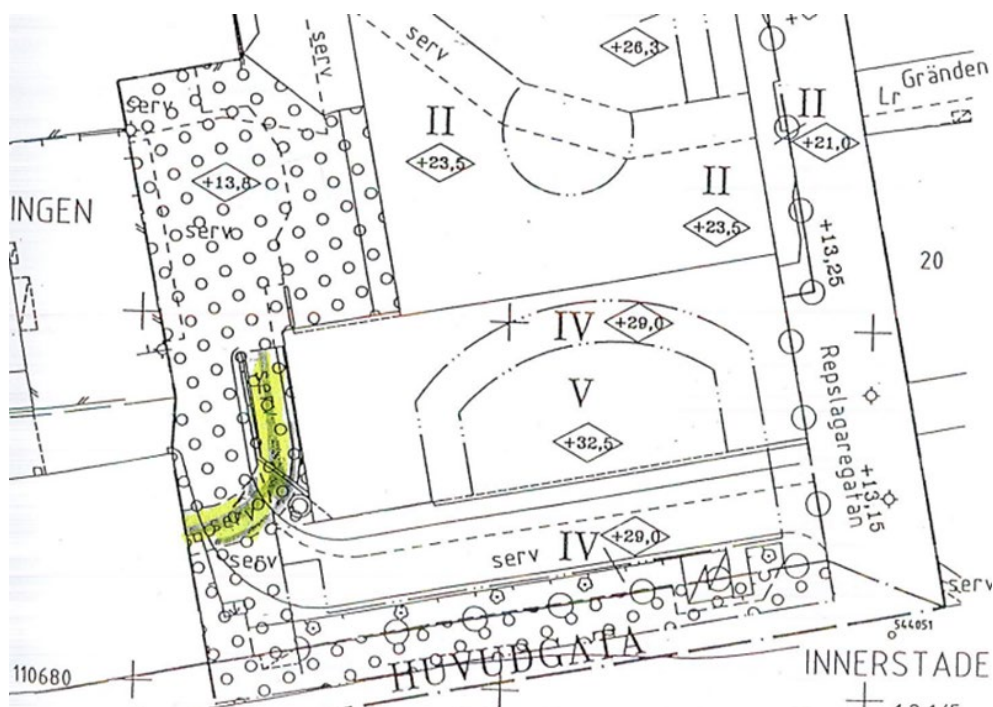


Bild. Karta där befintligt avtalsservitut för underjordisk från- och tillfart till garageanläggning på Doppingen 15 (0580IM-02/11769.14) är gulmarkerat.

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

Nya Servitut

Disponenten 2 ligger utanför planområdet, men påverkas av planläggningen då utfart från planområdet för fastigheterna Doppingen 14-16 sker över del av Köpmansgränd inom Disponenten 2. Fastigheternas befintliga behov är säkrat genom officialservitut för utfart. För att möjliggöra genomförande av detaljplanen behöver servitutsområdet som belastar Disponenten 2 utökas till en större del av Köpmansgränd inom Disponenten 2, se vidare svängradie redovisad i bild under avsnittet *Teknisk försörjning - Avfall*. Innan detaljplanens antagande ska ett avtalsservitut som säkerställer behovet som följer av detaljplaneförslaget tecknas mellan berörda fastighetsägare.

Ledningsrätter samt övriga rättigheter

Inom planområdet finns inga ledningsrätter, vilket inte kommer förändras.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnaderna för framtagande av detaljplanen regleras i de ramavtal som har tecknats mellan kommunen och de fastighetsägare vars fastigheter ingår i planområdet.

Kommunala investeringar och kostnader

Inför detaljplanens samråd planerar kommunen inga åtgärder inom allmän plats, vilket innebär att kommunen inte har som avsikt att i exploateringsavtal reglera att exploatören ekonomiskt ska bidra till några exploateringskostnader.

Då inga åtgärder planeras inom allmän plats så bedöms kommunens kostnader för drift och underhåll inte påverkas av detaljpanelägningen.

Annan ersättning

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

Ersättning för reglering av fastigheter ska bestämmas mellan berörda fastighetsägare.

Exploatörens investeringar

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

Fastighetsbildning mm

Detaljplanen möjliggör för fastighetsregleringar inom kvarteret, då de befintliga tomtindelningarna upphävs. Fastighetsägarna har kostnadsansvar för de fastighetsbildningsåtgärder som kan komma att genomföras i samband med genomförandet av detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar

Exploatören ansvarar för att ansöka om bildande av gemensamhetsanläggningar för anläggningar inom kvartersmark. Kostnaden för eventuell lantmåteriförrättning som krävs för bildande av gemensamhetsanläggning regleras antingen i en överenskommelse mellan delägande fastigheter i den blivande gemensamhetsanläggningen, eller genom beslut av lantmåterimyndigheten.

Ledningsåtgärder

Alla ledningsåtgärder som av ledningsägaren bedömer föranledas av exploateringen ska bekostas av exploatören.

Anslutningsavgifter

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

Bygglov, anmälan och planavgift

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

Tekniska frågor

Allmän plats

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

Parkering

Inom Doppingen 14-16 finns idag både markparkeringar samt parkeringar i garage. Det finns idag 72 parkeringsplatser för bil inom Doppingen 14-16, 42 av parkeringsplatserna är i garage och resterande i markplan. Parkeringsgaraget med 42 parkeringsplatser finns i källarplanet på Doppingen 15 och nås via garageinfart på Disponenten 2.

Till följd av den bebyggelse som detaljplanen möjliggör kommer alla utom en av de befintliga markparkeringarna att försvinna. Den markparkering som kan finnas kvar efter den planerade byggnationen blir en parkering för HCP. Parkeringar som byggs bort kan behöva ersättas. Parkering ska lösas inom den egna fastigheten eller genom parkeringsköp. Parkeringsantalet för tillkommande bebyggelse ska överensstämma med Linköpings kommuns parkeringsnorm.

Bilparkering kan eventuellt lösas till viss del inom de egna fastigheterna, men behöver till stor del lösas genom friköp. En dialog om parkeringsköp har inletts med det kommunala parkeringsbolaget, då bebyggelseförslaget inte bedöms kunna rymma de parkeringsplatser som krävs enligt gällande parkeringsnorm. Enligt Dukaten finns det god kapacitet för parkeringsfriköp inom innerstaden. De parkeringshus som ligger närmast planområdet är Detektiven, Druvan och Baggen. Även parkeringshuset Akilles har kapacitet för parkeringsfriköp. Hur många parkeringsplatser som behöver friköpas är beroende av vilket av de olika bebyggelsealternativen som kommer att genomföras inom planområdet. Behovet av parkeringsfriköp för tillkommande bebyggelse, samt de befintliga markparkeringar som byggs bort, är uppskattat till cirka 80-150 parkeringsplatser (beroende av vilket bebyggelsealternativ som kommer att genomföras). I nuläget har möjligheten till reducering av antalet parkeringsplatser i enlighet med gällande parkeringsnorm inte utretts. Detta är något som kan göras inom det fortsatta planarbetet om fastighetsägarna önskar.

Bygglogistik

Uppförande av de byggnader som detaljplanen möjliggör behöver logistikmässigt samordnas med övriga byggprojekt inom centrala Linköping. Samordning behöver även ske med Östgötatrafiken gällande de båda busshållplatser som ligger i anslutning till kvarterets anslutning mot Drottninggatan, då dessa behöver omlokaliseras tillfälligt under byggskedet.

Fastigheten Disponenten 2/Köpmansgränd kommer att påverkas under genomförandet av planförslaget, då föreslagen byggnation till stor del angörs från Köpmansgränd.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

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

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

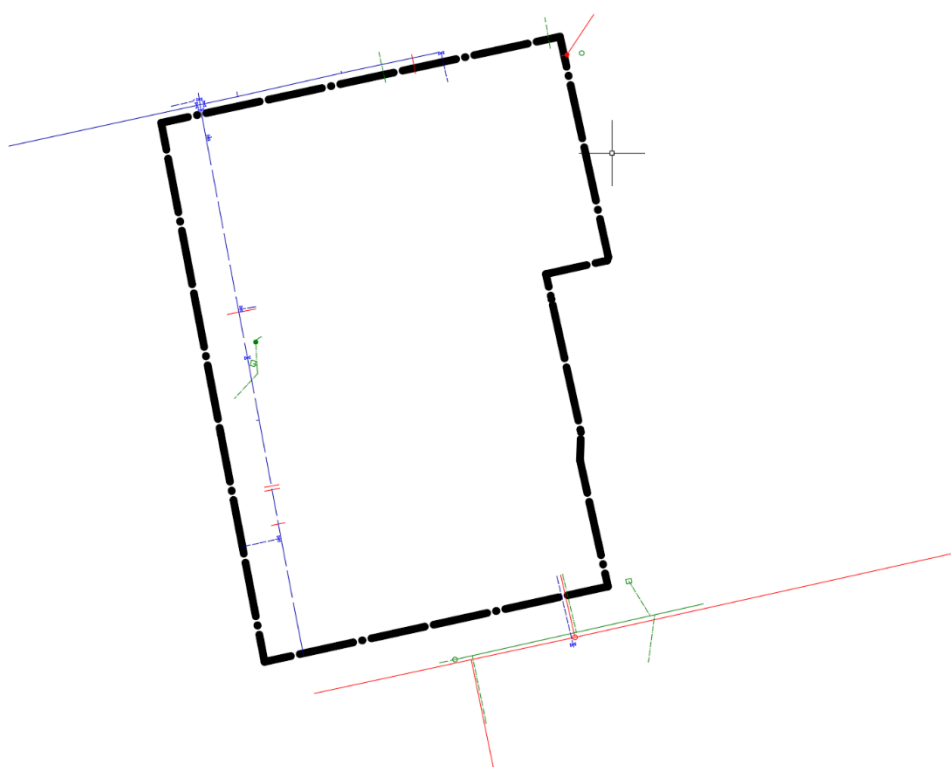


Bild. Huvudledning för vatten i blått, huvudledning för spillvatten i rött och planområdesgräns i svart.

Dagvatten

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

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

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

För det dagvatten inom kvartersmark som leds från Doppingen 14 och 16 till Köpmansgränd föreslås en gångbana anläggas längs Doppingen 14 och 16, vilken är tänkt att inkludera en bred skyfallsränna. Under gångbanan och i rännan ger en porös krossfyllning rening och vid skyfall fördröjning (ca 30 kubikmeter enligt dagvattenkonsultens beräkning). Rännan föreslås täckas av ett 0,9 meter brett grovt körbart stålgaller. Längs skyfallsrännan kan även planteringar göras. Intill soprummen täcks rännan av en tät plåt eller betongskiva för att underlätta

sophanteringen. Se avsnittet *Dagvatten- och skyfallshantering för vidare information.*

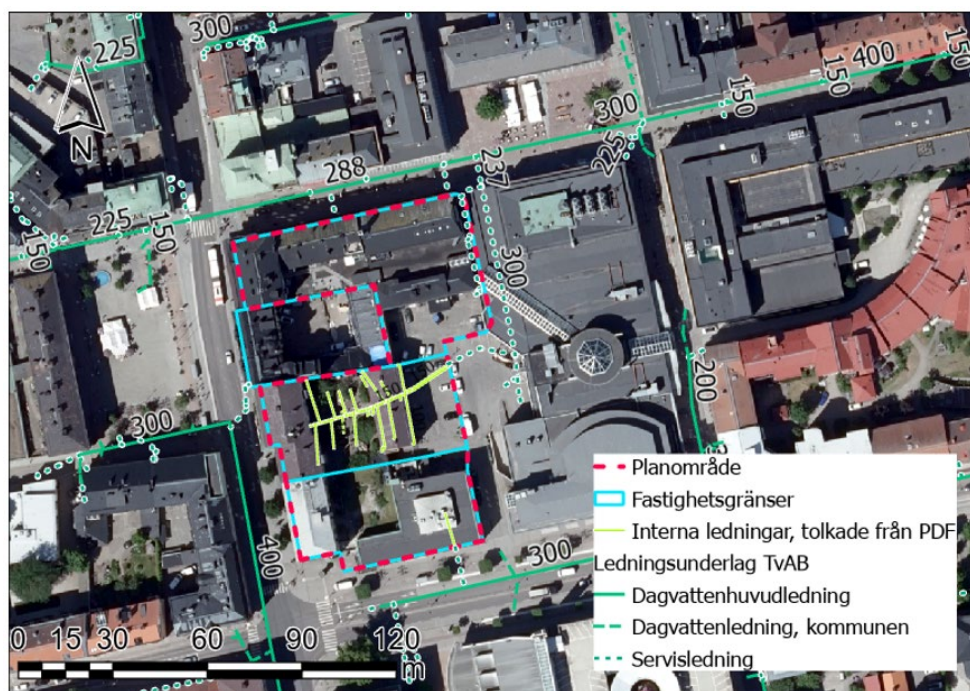


Bild. Bild hämtad från dagvattenutredningen som visar dagvattenledningar inom och i anslutning till planområdet. Observera att planområdet har utökats sen utredningen togs fram.

Fjärrvärme

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



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

El, tele och opto

Tekniska verken är huvudman för elnätet och svarar för drift fram till anvisad anslutningspunkt. Befintliga byggnader inom fastigheterna Doppingen 2, 14, 15 och 16 är sedan tidigare anslutna till Tekniska verken i Linköping AB:s elnät.

För att möjliggöra byggnation enligt planförslaget har Tekniska verken i Linköping AB behov av att en nätstation placeras inom planområdet mot Köpmansgränd. Exakt placering behöver utredas vidare. Nätstationen behöver byggas i första delen av kommande förtätning.

Utsikt Bredband AB har idag fiber till Doppingen 15.

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

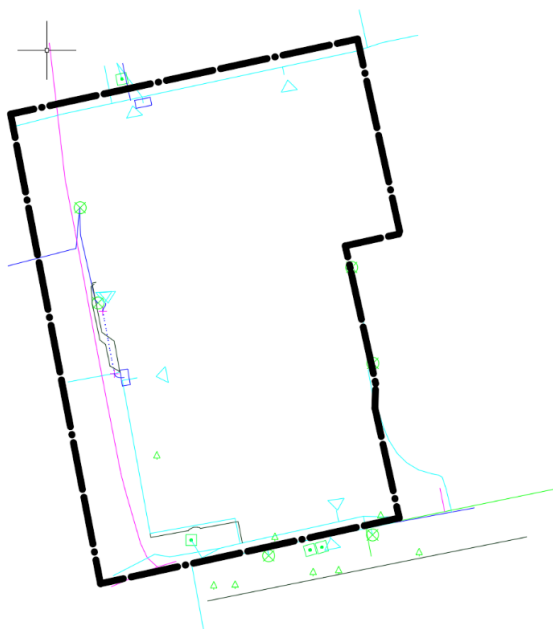


Bild. Inmätt elschakt i mörkblått, elschakt med osäkert läge i turkos, inmätt optoschakt i magenta och osäker optoschakt i grönt.

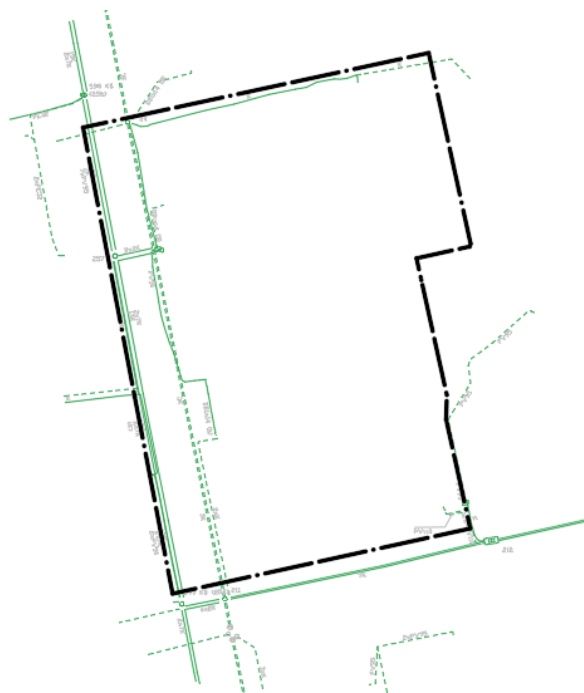


Bild. Inmätta dragningar av telekanalisation i heldragen grön linje och oinmätta dragningar av telekanalisation med streckad grön linje samt plangräns i svart.

Avfall

Kommunens riktlinjer angående avfallshantering ska följas.

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

Geoteknik

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

Tekniska utredningar

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

Undersökning om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan

Vad innebär betydande miljöpåverkan?

Enligt plan- och bygglagen och miljöbalken ska det till en detaljplan som bedöms medföra en *betydande miljöpåverkan* på miljön, hälsan och hushållningen med mark vatten och andra resurser genomföras en *strategisk miljöbedömning* genom att 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 (Miljöbedömningsförordningen SFS 2017:966 och Miljöbalkens 6 kap, 1998:808) och är dels en avvägning av de sammantagna inverkan faktorerna samt lokala förutsättningar.

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

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

Orientering

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

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

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

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

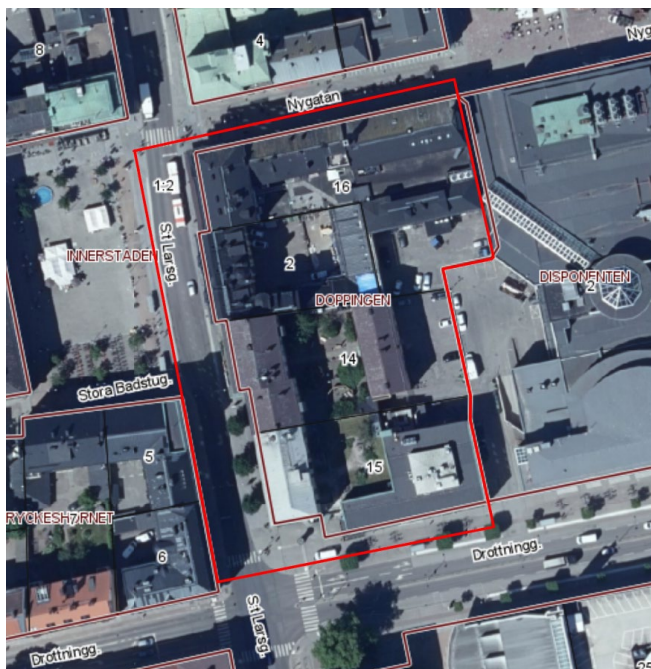


Bild. Avgränsning av planområdet.

Detaljplanen föreslår en förtätning inom kvarter Doppingen för kontor- bostäder- och centrumändamål, med undantag av vård. Detta genom påbyggnad med 2 våningar samt teknikutrymme av den östra byggnaden inom Doppingen 15, vilken byggs samman med två nya byggnadskroppar i sex våningar samt teknikutrymmen i den östra delen av Doppingen 14 och 16 längs Köpmansgränd. Detaljplanen möjliggör för en förtätning om ca 9950 kvm BTA.



Bild. Illustration över tänkbar utformning av planområdet (Kod och Veronika Borg).

Det finns en miljökonsekvensbeskrivning framtagen för Utvecklingsplan för Linköpings innerstad 2016.

Slutsats och ställningstagande

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

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

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

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

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

Miljöchecklista

Miljöchecklistan nedan utgör grunden i undersökningen om genomförandet av detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Miljöchecklistan är ett underlag för en samlad bedömning av den effekt som detaljplanens genomförande bedömd 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.

Skyddade områden

Beskrivning av värden och risk för påverkan

Gränsen för riksintresset Linköping [E32] går genom kvarter Doppingen. Detta innebär att gatuhuset längs S:t Larsgatan och Nygatan omfattas av riksintresset, medans den östra byggnaden på Doppingen 15 och kvarterets insida ligger utanför. Inom aktuellt område gäller riksintresset för befintliga gatusträckningar, kvartersindelningar och kvarterslinjer, vilka i huvudsak bör bibehållas. Samt att byggnader av kulturhistoriskt eller miljömässigt värde inte får förvanskas.

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

Bedömning skyddade områden

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

Vad det gäller särskilt kulturhistoriskt värdefulla byggnader är föreslagen utformning framarbetad med hänsyn till framtagna Antikvariska utredningar och bedömningar. Befintlig bebyggelse har försetts med skydds- respektive bevarandebestämmelser m.m. och får därmed ett utökad skydd mot dagsläget.

Den största risken för påverkan bedöms vara på byggnaderna inom Doppingen 2, då dessa har äldre grundläggning som står på flytbenägen jordmån. Åtgärder har/ska vidtas för att minimera dessa risker. Det har b.l.a. gjorts en grundvattenmätning inom kvarteret för att säkerställa att grundläggning av nya byggnader inte sker under befintlig grundvattennivå för att minska risken för påverkan. Detta har fått till följd att tänkt garage för tillkommande bebyggelse inte går att genomföra.

Miljökvalitetsnormer

Beskrivning av status och risk för påverkan

Buller

Framtagen bullerutredning, vilken baseras på framtagen trafikberäkning, visar att det finns goda förutsättningar att klara riktvärdena för bostadsfasad enligt SFS 2015:216 utan ytterligare krav på t.ex. genomgående planlösning. Även riktvärdena för uteplats klaras i enlighet SFS 2015:216 om bostäderna förses med gemensam uteplats t.ex. på takterrass eller befintlig innergård.

Det finns inga nationella eller lokala riktvärden för trafikbullernivåer för lokaler utomhus. Boverket anger dock riktvärden för högsta ljudnivåer inomhus med avseende på trafikbuller. I framtagen bullerutredning har det tagits höjd för att 70 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus och 85 dBA maximal ljudnivå utomhus inte ska överskridas. Detta klaras, då ekvivalent ljudnivå utomhus beräknas bli högst 62 dBA och maximal ljudnivå högst 84 dBA.

Luft

Enligt den luftkvalitetsberäkning som SMHI har tagit fram för Linköpings innerstad 2019 överskrider Partiklar PM₁₀ och kvävedioxid NO₂ den nedre utredningströskeln för enstaka kategorier både sett till nuläge och trafikprognos för 2025. Kvävedioxid NO₂ överskrider även den övre utredningströskeln för enstaka kategorier. För trafikprognosen för år 2030 minskas trafikflödena kraftigt och andelen busstrafik blir hög. Halterna kommer med åtgärderna i detta scenario under trösklarna och miljömålen för Drottninggatan.

Dagvatten, ytvatten och grundvatten

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

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

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

Bedömning – påverkan på miljökvalitetsnormer

Detaljplanen bedöms inte riskera att en miljökvalitetsnorm överskrids.

Känsliga områden

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

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

Bedömning av risk för påverkan på känsliga områden

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

Risk för allvarliga olyckor

Beskrivning av risker och eventuell påverkan

Inom Disponenten 2 (Köpmansgränd) i direkt anslutning till planområdet finns det en lågpunkt. Denna utgör en väsentlig översvämningrisk för såväl befintliga som tillkommande byggnader och källarplan, samt de tre befintliga garagedfarterna inom Köpmansgränd i samband med skyfall. Men detta bedöms inte medföra någon påverkan på människors hälsa eller miljön.

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram, vilken ger förslag på mindre skyfallsåtgärder, som kan minska översvämningrisken vid skyfall.

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

Bedömning av risk för allvarliga olyckor

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

Gränsöverskridande miljöeffekter

Beskrivning av risk för gränsöverskridande miljöeffekter

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

Bedömning av risk för betydande miljöeffekter i andra länder

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

Betydelse för andra planers miljöpåverkan

Beskrivning av betydelse för andra planers miljöpåverkan

Det föreligger ingen risk för påverkan på andra detaljplaners miljöpåverkan. Liksom idag kan det även fortsättningsvis bli höga dagvattenflöden vid skyfall, med risk för stående vatten inom Köpmansgränd. Trafiken kan även komma att öka något till fastigheten, men detta bedöms inte ske i någon större utsträckning eftersom tillkommande parkeringsplatser avses lösas genom friköp. Den största risken bedöm vara påverkan under byggtiden.

Bedömning av betydelse för andra planers miljöpåverkan

Detaljplanen bedöms inte påverka andra planers miljöpåverkan.

Miljöeffekternas omfattning

Beskrivning av miljöeffekternas sannolika omfattning

Detaljplanen bedöms inte medföra några negativa miljöeffekter. Men kan anses medföra positiva miljöeffekter sett till hushållning med mark genom förtätning av redan ianspråktagen mark, samt ett ökat skydd för kulturmiljön.

Bedömning av miljöeffekternas sannolika omfattning

Detaljplanens negativa påverkan på miljöeffekterna bedöms vara liten.

Möjlighet att avhjälpa miljöeffekter

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

Tillkommande bilparkering avses lösas genom friköp. Luftmiljön inom planområdet bedöms därför endast påverkas i mindre utsträckning.

Eftersom planområdet är hårdgjort idag, med dålig infiltrationsförmåga och rening av dagvatten, medför planarbetet möjlighet till förbättrad rening och därmed mindre utsläpp till recipienten.

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

Detaljplanen bedöms kunna möjliggöra för en viss förbättring av miljöeffekterna

Betydelse för hållbar utveckling

Beskrivning av hur detaljplanen kan bidra eller motverka till hållbar utveckling

Detaljplanen bedöms bidra till hållbar utveckling av Linköpings innerstad eftersom den möjliggör för förtätning av kontor-, bostäder- och centrumverksamhet, med undantag av vård i ett mycket centralt läge, som idag består av en hårdgjord yta. Gestaltningen har anpassats till innerstadens karaktär och skala samtidigt som den tillför ett nytt uttryck i stadsmiljön. Friyta för tillkommande bebyggelse avses lösas på tak, vilket möjliggör för ett tillägg av grönska i innerstaden, samtidigt som marken utnyttjas så resurseffektivt som möjligt.

Detaljplanen kan till viss del motverka hållbar utveckling om fastighetsägarna avstår från att lösa dagvattenhanteringen inom planområdet i enlighet med Linköpings kommuns riktlinjer för dagvattenhantering.

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

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

Bedömning av i vilken utsträckning detaljplanen kan motverka hållbar utveckling

Risken bedöms vara liten.

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

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

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

Bedömning av påverkan på omfattningens och verksamhetstypens påverkan

Detaljplanen berör inga verksamheter, påverkan bedöms därför vara liten.

Fortsatt arbete

Inför beslut om betydande miljöpåverkan tas och inför granskning av detaljplanen bedöms komplettering av följande underlag behövas:

- Det ska undersökas om behov finns av att ta fram ett beskrivande PM rörande luftmiljön inför granskning.

Övrigt

Referenser

Utredningar för detaljplanen

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

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

Linköpings kommuns parkeringsnorm Parkering i planering och bygglov daterad 2012-02-15

Trafiksimulering Doppingen, Linköpings kommuns trafikavdelning, daterad 2022.

Luftkvalitetsberäkningar med SIMAIR i Linköping-Förstudie åtgärdsprogram, SMHI daterad 2019.

Dagvattenutredning för Doppingen 14, 15 och 16 i Linköpings innerstad: Linköpings kommun PM, Ramböll daterad 2022-05-24

Brandtekniskt utlåtande, Brandprojektering daterad 2022-06-22

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

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

Avfalls PM kvarter Doppingen 14-16, Aurum Fastighetsutveckling daterad 2022-08-03

Kulturmiljö

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

Kommunala handlingar och riktlinjer

Översiktsplan för staden Linköping (antagen 2010)

Utvecklingsplan för Linköpings innerstad (2016)

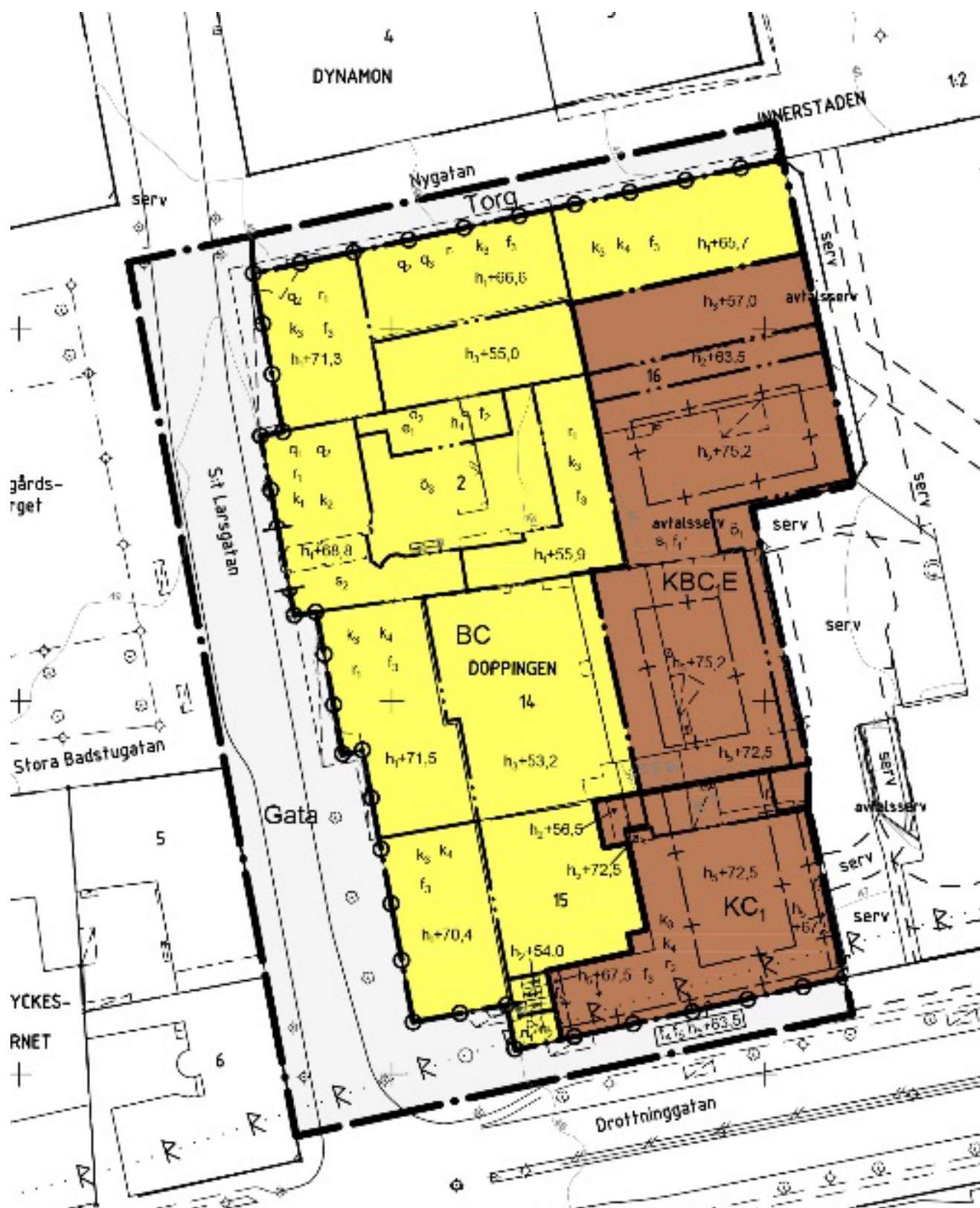
Arkitekturprogram för Linköpings innerstad (2017)

Medverkande tjänstemän

Sara Bergström, planarkitekt: Projektledare för planprocessen, Stadsplaneringsavdelningen
Anna Tunemar, mark- och exploateringsingenjör, Stadsplaneringsavdelningen
Erik Adolfsson, Stadsarkitekt, Stadsplaneringsavdelningen
Alexandru Babos, Stadsantikvarie, Stadsplaneringsavdelningen
Anna-Stina Påledal, Miljöplanerare, Klimatenheten
Sara Johansson, Miljösamordnare, Klimatenheten
Orhan Samlija, arkitekt/bygglovshandläggare, Byggavdelningen
Mikael Strindemo, trafikingenjör, Stadsmiljöavdelningen
André Alfonsson, trafikingenjör, Stadsmiljöavdelningen
Matilda Westling, landskapsarkitekt, Stadsmiljöavdelningen
Marie Fredin, projektledare utbyggnad allmän plats, Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen/Projekt

Planhandlingarna har granskats av Åsa Westergren, planarkitekt, Stadsplaneringsavdelningen.

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 samrådsskedet. 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
	Sekundär egenskapsgräns

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

GATA	Gata
TORG	Torg

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

B	Bostäder
K	Kontor
C	Centrum
C ₁	Centrum, med undantag av vård.
E	Tekniska anläggningar, transformatorstation.

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

	Uttuft får inte finnas. (PBL 4 kap. 5§ punkt 2 och 16§)
--	---

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

Utnyttjandegrad

θ_1	Största byggnadsarea för komplementbyggnad och skärmtak är 35 kvm. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1)
------------	---

Begränsning av markens utnyttjande

θ_1	Marken får inte förses med byggnad, med undantag av utkragande balkonger och skärmtak. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 16§)
θ_2	Marken får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 16§)
θ_3	Marken får inte förses med byggnad. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1)

Höjd på byggnader och takvinkel

h_1	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 16§)
h_2	Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 16§)
h_3	Högsta nockhöjd på gårdsbjällklagets ovasida i meter över nollplanet. Därutöver får marktäckningsmaterial, ventilation, växter, upphöjda växtbäddar, möblemang m.m. finnas. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 16§)
h_4	Högsta nockhöjd är 4,5 meter. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 16§)

Placering

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

Utformning

f_1	Balkonger och skärmtak får inte anordnas lägre än 4,0 meter över mark. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)
f_2	Komplementbyggnad ska anpassas till rådande stil och karaktär inom fastigheten och komplementbyggnad med undantag av skärmtak ska utföras fristående. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)
f_3	Vid ändring av fasad ska tillägg anpassas till husets övergripande stil och karaktär. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)

Skyddsräcke till takterrass ska utföras genomsiktligt och får inte uppföras i fasadliv mot gata. Undantag får göras för räcke som gestaltats som en del av fasaden. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)

Utförande

Dörrslagning får ej ske över allmän platsmark.

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

Portar till parkeringsgarage ska integreras i huvudbyggnader. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)

Dränerande ingrepp får inte utföras under +44 meter över nollplanet. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)

Byggnaders användning

θ_1	Bostäder får endast placeras i byggnadens delar över +60,00 meter över angivet nollplan.
θ_2	Centrumändamål får endast placeras i bottenvåning.

Centrumändamål ska finnas i bottenvåning mot allmän plats.

Markens anordnande och vegetation

θ_1	Marken får inte användas för parkering. (PBL 4 kap. 16§)
θ_2	Markens höjd får inte ändras. (PBL 4 kap. 16§)

Skydd av kulturvärden och rivningsförbud

θ_1	Byggnadens placering och volym i förhållande till gata och till intilliggande byggnader får inte ändras. Byggnadens exteriör får inte förvänskas i fråga om utformning, material och färgsättning. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1, 16§ punkt 2)
θ_2	Trapphusens värdeberärande delar får inte förvänskas. (PBL 4 kap. 16§ punkt 2)
θ_3	Ursprunglig port med portal vid Nygatan 28 och originalfönster får inte tas bort eller ändras. (PBL 4 kap. 16§ punkt 2)
r_1	Byggnaden får inte rivras. (PBL 4 kap. 16§ punkt 4)
r_2	Byggnaden får inte rivras, med undantag för översta bjällklaget. (PBL 4 kap. 16§ punkt 4)

Varsamhet

k_1	Husets fönstersättning med betonat mittparti och olika fönstertyper bör bevaras, underhåll bör ske med samma material och utföranden likt befintligt. (PBL 4 kap. 16§ punkt 2)
k_2	Radiatorer bevaras till sin karaktär. (PBL 4 kap. 16§ punkt 2)
k_3	Byggnadens exteriöra, arkitektoniska stil välmas i fråga om utformning, proportioner, material och färgsättning. (PBL 4 kap. 16§ punkt 2)
k_4	Trapphusens värdeberärande delar välmas. (PBL 4 kap. 16§ punkt 2)

SEKUNDÄRA EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK (4 kap. 5-8§§, 14-15§§, 17-18§§ och 21§ PBL)

Höjd på byggnader

h_4	Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 16§ punkt 1)
-------	--

Utformning

f_4	Skyddsräcke ska utföras genomsiktligt och får inte uppföras i fasadliv mot gata. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)
f_5	Mellan ursprunglig byggnad och påbyggnad ska ett indrag om minst 400 millimeter i djupled och minst 500 millimeter i höjled göras. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. (PBL 4 kap. 16§)

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft eller från den dag dessförinnan, då del av planen kan genomföras med stöd av förordnande enligt PBL 13 kap. 17§ tredje stycket. (PBL 4 kap. 21§)

Fastighetsindelning & Rättighetsområden

Bestämmelse om fastighetsindelning (tidigare kallad tomtindelning) *Tomtindelning kvarteret Doppingen inom Domkyrkoförsamlingen i Linköpings stad* (akt 0580K-157-47) upprättad 1952 och *Tomtindelning av del av kvarteret Doppingen inom S:t Lars församling i Linköpings stad* (akt 0580K-197/64) upprättad 1964 upphör att gälla inom planområdet.

UPPLYSNINGAR

Slutlig bedömning av byggnadernas form-, färg- och materialverkan (8 kap 1§, pkt 2, PBL 2010:900) kommer ske inom ramen för bygglovsprövningen.

Detaljplanen är upprättad med utökad förfarande enligt plan- och bygglagen. (PBL 2010:900)

