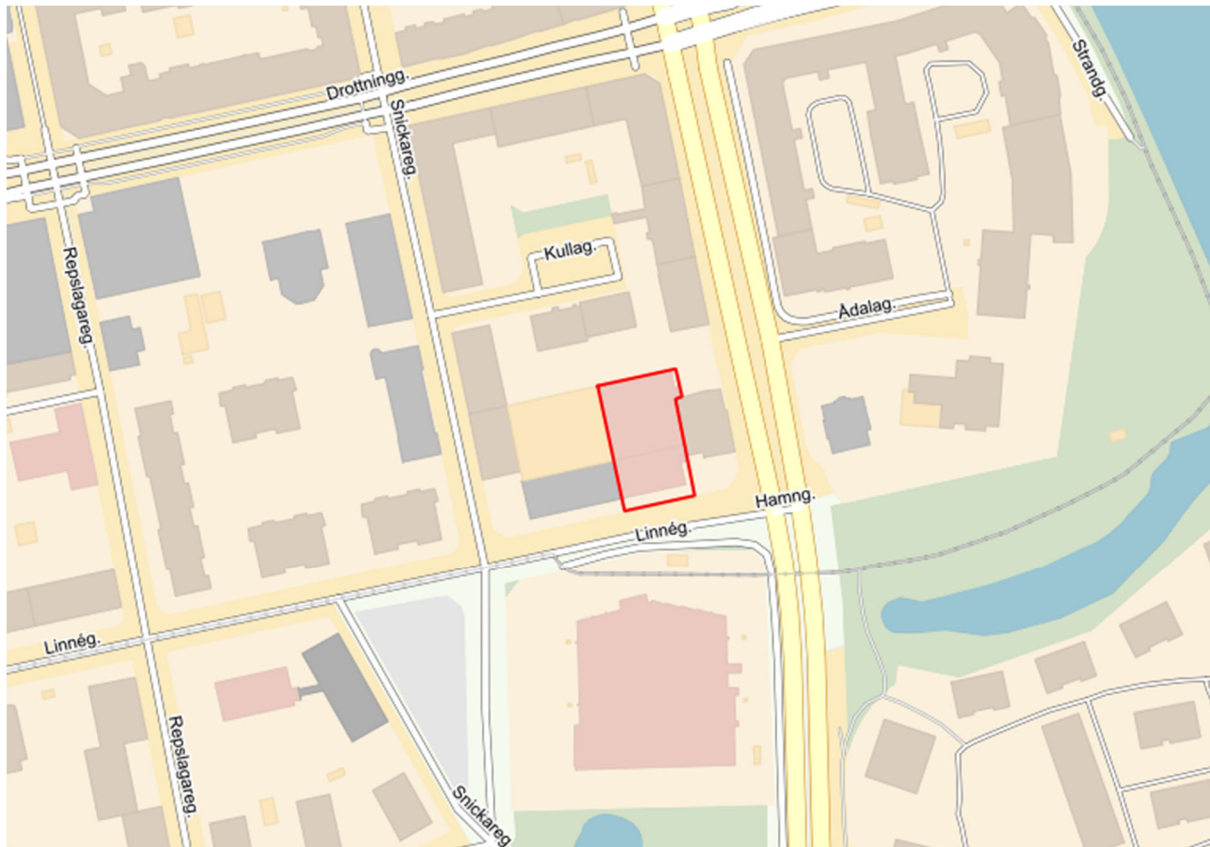


Detaljplan i Innerstaden för Dalkullan 25

Planbeskrivning



Samrådshandling

Datum: 2024-10-08

Diarienummer: Sbn 2023-271

Påbörjad: 2024-03-04

Innehåll

Om detaljplanen	4
<i>Vad är en detaljplan?</i>	4
<i>Vilka handlingar består detaljplanen av?</i>	4
<i>Hur ser detaljplanens process ut?</i>	4
<i>Har du frågor och synpunkter?</i>	5
Sammanfattning av detaljplanen	6
Beskrivning av detaljplanen	7
<i>Detaljplanens syfte</i>	7
<i>Planområde</i>	7
<i>Stadsbyggnadsidé</i>	8
<i>Planförslag</i>	8
<i>Genomförandetid och huvudmannaskap</i>	9
<i>Avvägningar och hänsyn till motstående intressen</i>	9
<i>Prövning enligt annan lagstiftning</i>	9
Motiv till detaljplanens regleringar	10
<i>Kvartersmark</i>	10
Genomförandefrågor	13
<i>Organisatoriska frågor</i>	13
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	14
<i>Ekonomiska frågor</i>	15
<i>Tekniska frågor</i>	16
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	18
<i>Fysisk miljö</i>	18
<i>Trafik och angöring</i>	24
<i>Sociala aspekter</i>	27
<i>Miljö- och riskfaktorer</i>	28

<i>Förenlighet med Miljöbalken</i>	32
Tidigare kommunala ställningstaganden	36
<i>Översiktsplan</i>	36
<i>Detaljplaner</i>	37
<i>Planbesked</i>	37
<i>Undersökning om betydande miljöpåverkan</i>	38
<i>Övriga kommunala beslut</i>	38
Planeringsunderlag	39
<i>Handlingar framtagna av Linköpings kommun</i>	39
<i>Handlingar framtagna av konsult</i>	39

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.

Vilka handlingar består detaljplanen av?

Detaljplanen är upprättad av Stadsplaneringsavdelningen på Linköpings kommun.

Till detaljplanen hör följande handlingar:

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

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

Hur ser detaljplanens process ut?

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) enligt lagstiftningens lydelse vid planprovningens början 2024-03-04.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Planen befinner sig i samrådskedet. Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång. Under samrådet respektive granskningen inhämtas synpunkter från berörda.



Läs mer om planprocessens olika steg och håll dig uppdaterad på detaljplanens process i beskrivningen av projektet på vår hemsida: <https://www.linkoping.se/stadsplanering-och-trafik/detaljplanering/>

Har du 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 av detaljplanen

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att använda den befintliga bebyggelsen inom Dalkullan 25 för gymnasieskola, centrumändamål och bostadsändamål.

Planområdet ligger i Innerstaden ca 1 km från Linköpings resecentrum och är cirka 1 000 kvadratmeter stort och omfattar fastigheten Dalkullan 25.

Detaljplanen innebär att markanvändningen blir mer flexibel då gällande detaljplan endast medger bostäder. Byggnaden inom fastigheten tillåts för användning av bostäder, gymnasieskola och centrumverksamhet. Detaljplanen möjliggör inredning av befintlig vind, en mindre byggrätt på fastighetens innergård samt att huvudbyggnadens utformning ska hanteras varsamt med hänsyn till kulturmiljö.

Detaljplanens genomförandetid är 5 år. Ställningstaganden i översiktsplanen för staden Linköping från 2010 är aktuella för detaljplaneområdet. Detaljplanen stämmer väl med översiktsplanens intentioner. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte ger upphov till betydande miljöpåverkan.

Beskrivning av detaljplanen

Under detta kapitel beskrivs detaljplanens syfte, innebörd och övergripande intentioner.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra användning för gymnasieskola, centrumändamål och bostadsändamål i befintlig bebyggelsen inom Dalkullan 25.

Planområde

Planområdet ligger i Innerstaden ca 1 km från Linköpings resecentrum och är cirka 1 000 kvadratmeter stort och omfattar hela och endast fastigheten Dalkullan 25. Området är idag en del i en kvartersstruktur som är delvis öppen mot Repslagaregatan och Hamngatan. Byggnaden används för gymnasieskolan Yrkesgymnasiet i Linköping, som bedrivs tillfälligt på platsen. Innergården består av ett planterbart bjälklag med undervisningslokaler i en våning under. Under huvudbyggnaden finns även ett garage.

Inom kvarteret, men utanför planområdet, finns gårdsbebyggelse och ett väl etablerat trädbestånd samt parkeringsplatser och rekreationsytor.



Fastigheten Dalkullan 25.

Stadsbyggnadsidé

Arkitekturprogrammet för Linköpings innerstad gäller för kvarteret. Det innebär att följande frågeställningar ska utredas och ligga till grund för eventuell gestaltning:

- hur projektet bidrar till staden som helhet
- hur projektet samspelar med sin omgivning
- projektets arkitektoniska idé

Stadsbyggnadsprinciperna som beskrivs i samma program ska ligga till grund för utformningen av eventuell ombyggnation. Ny byggnation har inte utretts i detaljplanen.

Kommunen har inledningsvis identifierat följande stadsbyggnadsprinciper för projektet:

1. Skapa en god miljö, inne och ute, för en gymnasieskola att verka i, givet förutsättningarna på platsen.
2. Skapa goda förutsättningar och attraktiva miljöer för verksamheter att verka i för att bidra till ett levande gaturum.

Planförslag

Detaljplanen skapar förutsättningar för en mer varierad och flexibel markanvändning inom aktuell fastighet och innebär att den gymnasieskola som är verksam på fastigheten kan fortsätta att bedrivas. Markanvändningen är sedan tidigare reglerad för bostadsändamål men sedan 1950-talet har fastigheten och befintlig byggnad endast använts för en rad olika verksamheter.

Detaljplanen innebär att byggnaden inom fastigheten tillåts för användning av bostäder, gymnasieskola och centrumverksamhet. Fastighetens byggrätt utökas något och innebär att befintlig vind får inredas och att möjlighet till skärmtak, uthus och pergola ges för sammanlagt 60 kvm på fastighetens innergård.

I gällande detaljplan regleras höjden av huvudbyggnaden med tre våningar (3) medan aktuell detaljplan reglerar höjden på huvudbyggnaden med högsta nockhöjd. Detaljplanens nya höjd motsvarar byggnadens nuvarande höjd och innebär att vindsvåningen får inredas.

För att värna om byggnadens kulturmiljövärde införs en reglering om huvudbyggnadens exteriör ska hanteras varsamt och att takkupor inte får anordnas på taket mot Linnégatan vid inredning av vindsvåningen.

Genomförandetid och huvudmannaskap

Planens genomförandetid ska vara 60 månader (5 år) från den dag planen vinner laga kraft. En utförlig beskrivning av genomförandet av detaljplanen beskrivs under kapitlet *Genomförande av detaljplanen*. Under genomförandetiden har fastighetsägaren 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.

Avvägningar och hänsyn till motstående intressen

Enligt 2 kap. PBL ska mark- och vattenområden användas till det ändamål de är mest lämpade för. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Lagen ställer krav på att olika intressen ska beaktas och att kommunen gör en avvägning mellan olika enskilda och allmänna intressen.

Detaljplanen möjliggör en effektivare hushållning med marken med en mer flexibel markanvändning, som bidrar till, och kompletterar innerstaden i enlighet med gällande översiktsplan. Att skapa en flexibel markanvändning, det vill säga att möjliggöra flera typer av användningsområden på fastigheten, ligger i den enskilde fastighetsägarens intresse såväl som i kommunens.

I tidigare gällande detaljplan medges endast bostäder på fastigheten. Med aktuell detaljplan möjliggörs utöver bostäder även centrumverksamhet och gymnasieskola. Aktuell detaljplan innebär även viss utökad byggrätt då det finns möjlighet att inreda vindsvåningen. Tillkommande markanvändningar anses bidra till stadens förutsättningar att tillmötesgå såväl enskilda som allmänna intressen.

Detaljplanen innebär tillkommande begränsningar för fastighetsägaren till följd av varsamhetsbestämmelser, utformningsbestämmelser och skydd mot störningar. Utformningen av respektive bestämmelse är ett resultat av avvägningar mellan enskilda och allmänna intressen. Varsamhetsbestämmelsen och utformningsbestämmelsen används för att värna om ett kulturhistoriskt värde, medan skyddsbestämmelsen används för att säkerställa hälsosam boendemiljö. För samtliga avvägningar bedömer kommunen att de begränsande bestämmelsernas inskränkning på fastighetsägarens enskilda intressen är av rimlig omfattning i förhållande till de allmänna intressena som gynnas samt planens syfte. Ett rivningslov av byggnaden har diskuterats med anledning av byggnadens kulturmiljövärde. En sådan bestämmelse har dock bedömts få för stor inskränkning för fastighetsägaren i relation till det värde som framtagna kulturmiljöutredning bedömt att byggnaden har.

Prövning enligt annan lagstiftning

Ingen prövning utifrån annan lagstiftning behöver göras med anledning av detaljplanen.

Motiv till detaljplanens regleringar

Under detta kapitel beskrivs motiv till samtliga bestämmelser som regleras i detaljplanen.

Kvartersmark

Användningsbestämmelser

Bostäder (B)

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra bostäder på aktuell fastighet. Bostäder medges i samtliga plan, inklusive vind, i huvudbyggnaden. Bostadslägenheter medges inte lokalerna under innergården eller i garageplanet.

Gymnasieskola (S₁)

Syftar till att möjliggöra en gymnasieskola inom aktuell fastighet. Gymnasieskola medges på samtliga våningsplan inklusive lokalerna under innergården, men ej i garageplanet.

Centrumverksamhet (C)

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra centrumverksamhet. Lokalerna i huvudbyggnaden är ursprungligen anpassade för kontorsverksamhet vilket inryms i användningen centrumverksamhet. Centrumverksamhet medges på aktuell fastighet för att skapa en bredare flexibilitet för fastighetsägaren att utveckla och anpassa fastigheten för framtida behov.

Egenskapsbestämmelser

Utnyttjandegrad

e1 Högsta nockhöjd för skärmtak, uthus och förråd på innergård är angivet värde i meter.

Bestämmelsen syftar till att begränsa omfattningen av byggnader som placeras på den underbyggda innergården. Byggrätten motsvarar 10% av innergårdens yta.

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark

Marken får inte förses med byggnad. Bestämmelsen syftar till att begränsa möjligheten att bebygga marken. Aktuell markyta avser fastighetens förgårdsmark och syftar i huvudsak till att reglera huvudbyggnadens placering att följa fasadliv av angränsande bebyggelse i kvarteret. Förgårdsmarken behövs för fastighetsägaren att anlägga parkeringsplatser.

Höjd på byggnadsverk

h₁ +56,0 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen syftar till att begränsa höjden på huvudbyggnaden. Angiven höjd baseras på befintlig nockhöjd på byggnaden.

h₂ +45,5 Högsta nockhöjd på gårdsbjälklagets ovansida är angivet värde i meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen syftar till att begränsa höjden av innergården gårdsbjälklag och därmed nivån på innergården. Eftersom innergården är upphöjd över marken betraktas den som en byggnad med tak och väggar. Nockhöjdsbestämmelse används med anledning av att takkonstruktionens högsta punkt ska begränsas. Andra byggnadselement som sträcker sig över gårdsbjälklaget regleras med bestämmelsen h₃. Lanterniner, ventilationsteknik, trappor, bullerskärmar, pergola eller dylikt omfattas inte heller av bestämmelsen.

h₃ 3,5 Högsta nockhöjd för skärmtak, uthus och förråd på gårdsbjälklagets ovansida är angivet värde i meter.

Bestämmelsen syftar till att begränsa höjden på byggnader som placeras på gårdsbjälklagets ovansida, dvs. på innergården.

Takvinkel

o 22,0 Minsta takvinkel är angivet värde i grader.

Bestämmelsen syftar till att begränsa möjligheterna att ändra takvinkel och därmed begränsa möjligheterna att ändra takets och byggnadens volym och utformning.

Skydd mot störningar

m₁ Vid bostadsändamål ska bullerskärm med en höjd av 1,6 meter över gårdsbjälklaget finnas vid fastighetsgräns inom aktuellt egenskapsområde. Bullerskärmen ska ansluta till fasad på byggnad på fastigheten Dalkullan 24.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att riktvärden för buller på uteplats för bostäder klaras av på innergården. Bestämmelsen avgränsning syftar till att möjliggöra en bullerskärmande åtgärd så nära bullerkällan som möjligt. Bullerkällan är Hamngatan.

Villkor för startbesked

a₁ Startbesked får inte ges för bostadsändamål förrän bullerskydd är anordnat enligt planbestämmelsen m1.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bestämmelsen m₁ följs upp och att bullerskyddande åtgärder vidtas för bostadsändamål.

a₂ Marklov får inte ges för schaktning förrän marken uppfyller Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM).

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att marken saneras vid det tillfälle markförändringar ska genomföras på fastigheten. Saneringskravet avser samtlig användning som tillåts för detaljplanen.

Utformning

f Takkupor får inte finnas på takets södra sida.

Bestämmelsen syftar till att begränsa takkupor på byggnadens södra sida. Takkupor anses endast lämpligt på takets norra långsida mot innergården. Takfönster får placeras på takets båda långsidor. Att begränsa takkupor värnar om byggnadens kulturhistoriska värde och eftersom taket är indraget påverkas inte värdet av eventuella takfönster. Takkupor har utretts med anledning av att detaljplanen möjliggör inredning av vinden.

Varsamhet

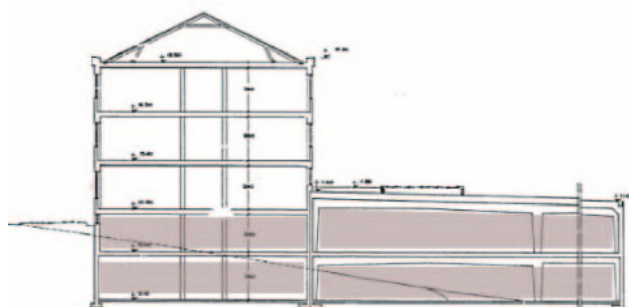
k Byggnadens exteriöra karaktärsdrag och arkitektoniska stil ska bibehållas avseende volym, indelning och proportioner.

Bestämmelsen syftar till att värna om byggnadens och omgivningens kulturhistoriska värde. Varsamhetskravet gäller oavsett bestämmelser och syftet är därmed att tydliggöra vad det generella varsamhetskravet enligt PBL 8 kap. 17 § innebär inom planområdet. För aktuell huvudbyggnad på Dalkullan 25 kan ett kulturhistoriskt värde härledas till modernistiska ideal, mer om detta under rubriken *Fysisk miljö – Kulturmiljö*, som återfinns i byggnadens exteriör och inte minst i fasaden. Med volym avses det indragna och valmade taket. Med indelning och proportioner avses främst fasadens fönsterband och balansen i fasadindelningen mellan fönsterband, puts och sockel.

Byggnadens användning

s Byggnadens källarvåningar får inte användas för bostadslägenhet

Bestämmelsen syftar till att begränsa möjligheten att inreda delar av befintlig byggnad med bostadslägenheter. Begränsningen avser byggnadens två källarvåningar dvs. byggnadsdelen under innergården samt källarvåningarna under huvudbyggnaden. Bestämmelsen avser inte bostadskomplement såsom förråd, tvättstuga och parkering. Bostadslägenheter bedöms vara lämpligt från huvudbyggnadens entréplan och uppåt.



Sektionen visar byggnadens källarvåningar som inte har bedömts vara lämpliga för bostäder.

Genomförandefrågor

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 standardförfarande. 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:	Kvartal 3 2024
Granskning:	Kvartal 1 2025
Antagande:	Kvartal 2 2025
Laga kraft, tidigast:	Kvartal 2 2025

Detaljplanen får laga kraft tidigast tre veckor efter att beslutet att anta planen har tillkännagetts och kan därmed genomföras.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kvartersmark

Detaljplanen omfattar fastigheten Dalkullan 25 och ändamålen bostäder, gymnasieskola, och centrumverksamhet. Fastighetsägaren ansvarar för anläggningar och skötsel av kvartersmarken. Detaljplanen medger en ökad byggrätt i form av att befintlig vind får inredas i förhållande till gällande detaljplan.

Ansvar teknisk försörjning

Fastigheten är sedan tidigare ansluten till VA-, fjärrvärme, och elnätet. Fastighetsägaren ansvarar för den tekniska försörjningen på fastigheten. Tekniska verken i Linköping AB (Tekniska verken) är huvudman för ledningsnätet till fastigheten.

Avtal

Ramavtal

Ramavtal har tecknats mellan kommunen och fastighetsägaren till Dalkullan 25. Avtalet syftar till att fördela ansvar och finansiera planarbetet.

Exploateringsavtal

Intentionen är att exploateringsavtal inte är nödvändigt för detaljplanen då den inte omfattar allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, marköverföringar eller annan kommunal angelägenhet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Vasaparken fastighets AB är fastighetsägare till Dalkullan 25.

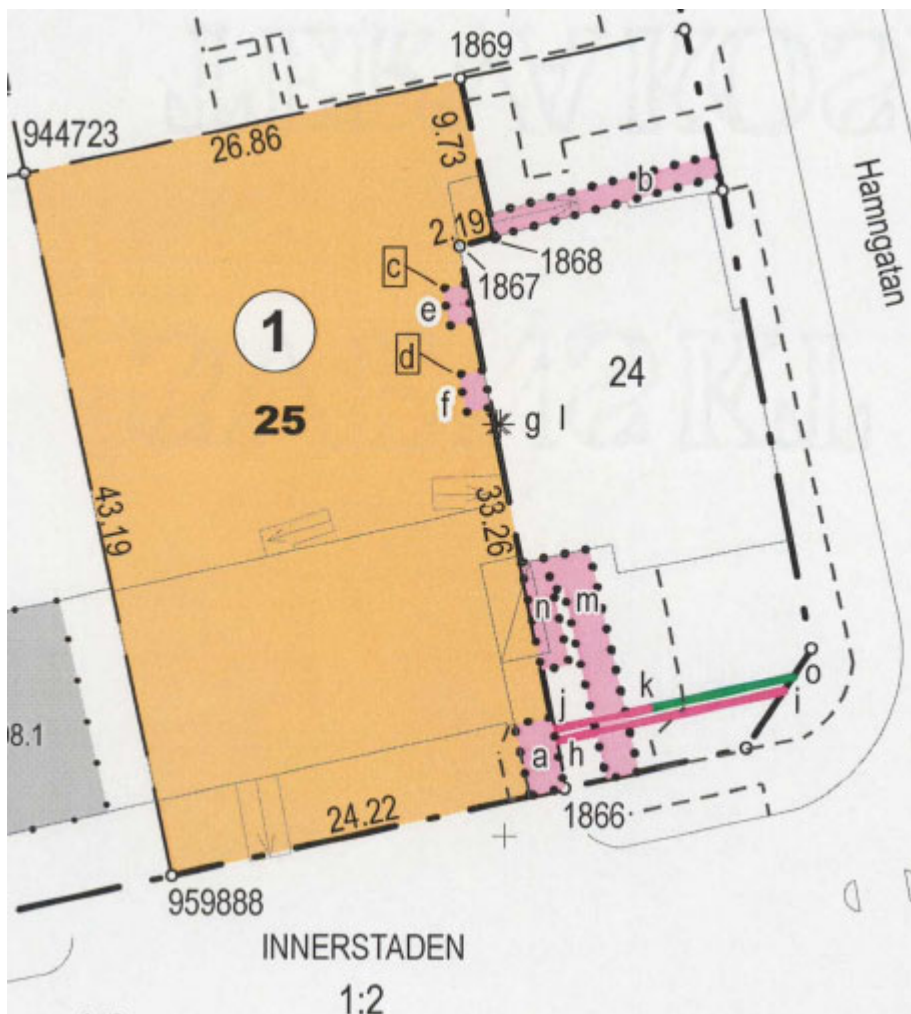
Fastighetsrättsliga konsekvenser och övriga förändringar

Detaljplanen omfattar enbart kvartersmark och fastigheten Dalkullan 25. Den nya detaljplanen innebär att *S₁ – Gymnasieskola*, *C – Centrumverksamhet* och *B – Bostäder tillåts*. Detaljplanen innebär en ökad byggrätt i och med att befintlig vind får inredas.

Servitut

Fastigheten Dalkullan 25 belastas av flera servitut, bland annat för utskjutande byggnadsdelar och uteplats på innergården och för in- och utfart på förgårdsmarken mot Linnégatan. Samtliga servitut är till förmån för fastigheten Dalkullan 24 och påverkas inte av nya detaljplanen.

Servitut 0580-2017/157.2 innebär rätt för Dalkullan 24 att använda vägen b, se bild nedan, inom Dalkullan 25 för utrymning via källartrappa mot Hamngatan samt rätt att underhålla och förnya källartrappan inklusive tillhörande anordningar. Denna trappa är belägen under tänkt bullerskärm och bestämmelsen *m₁* kommer inte i konflikt med servitutet.



Vägen b enligt servitut 0580-2017/157.2 ur Lantmäteriets aktbilga KA1.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnaderna för upprättande av detaljplan med tillhörande utredningar bekostas av exploatören i enlighet med upprättat ramavtal. Därmed ska ingen ytterligare planavgift erläggas i samband med kommande byggnmälan eller bygglov.

Exploatören är huvudman för och bekostar all byggnation på kvartersmark i enlighet med detaljplanen.

Kommunala investeringar och kostnader

Detaljplanen omfattar ingen allmän plats. Detaljplanen medför inga kommunala investeringar eller förändringar av drift och underhåll av allmän plats.

Exploatörens investeringar

Inga investeringar fordras med anledning av detaljplanen. Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar framtida investeringar enligt detaljplanens bestämmelser.

Tekniska frågor

Parkering

Parkering finns idag utbyggd. Under eventuell ombyggnad kan markparkering inom egen kvartersmark användas. Läs mer om parkering under rubrik *Trafik och angöring – Parkering och angöring*.

Teknisk försörjning

Eftersom detaljplanen inte medger några större fysiska förändringar som inte redan är möjliga bedöms den tekniska försörjningen till fastigheten redan vara säkerställd. Eventuellt kan ny anslutningsavgift behöva erläggas vid ändrad användning.

Fastigheten är ansluten till infrastruktur för el, vatten, avlopp, dagvatten, opto och fjärrvärme.

Dricksvatten och spillvatten

Detaljplanen omfattas av verksamhetsområdet för VA.

Dagvatten

Detaljplanen omfattas av verksamhetsområdet för VA. Tekniska verken är därmed huvudman för dagvattenhantering i det kommunala dagvattennätet. Dagvatten ska omhändertas och fördröjas av fastighetsägaren som därefter avlämnar dagvattnet vid upprättad förbindelsepunkt till Tekniska verken som är huvudman och ledningsägare för dagvattennätet.

Fjärrvärme/fjärrkyla

Tekniska verken är huvudman för det allmänna nätet för fjärrvärme och fjärrkyla och svarar för drift fram till anvisad anslutningspunkt. Fjärrvärmenätet är utbyggt i området, men inte fjärrkyla.

EI

Utsikt är huvudman för det allmänna elnätet och svarar för drift fram till anvisad anslutningspunkt.

Tele och opto

Utsikt är nätägare för optoledningar som ansluter till fastigheten och Skanova för telekablar. Skanovas telekablar kommer vara ur bruk vid detaljplanens genomförande. Om dessa planeras att ta bort ska dialog föras mellan byggherre och Skanova för att ge möjligheten att ändtäta kablarna för att undvika att miljöskadliga ämnen läcker ut i marken.

Avfall

Tekniska verken ansvarar för avfallshantering. Förutsättningar finns för avfallshantering på kvartersmark.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Under detta kapitel beskrivs detaljplanens förutsättningar och vilka konsekvenser genomförandet av detaljplanen bedöms medföra.

Fysisk miljö

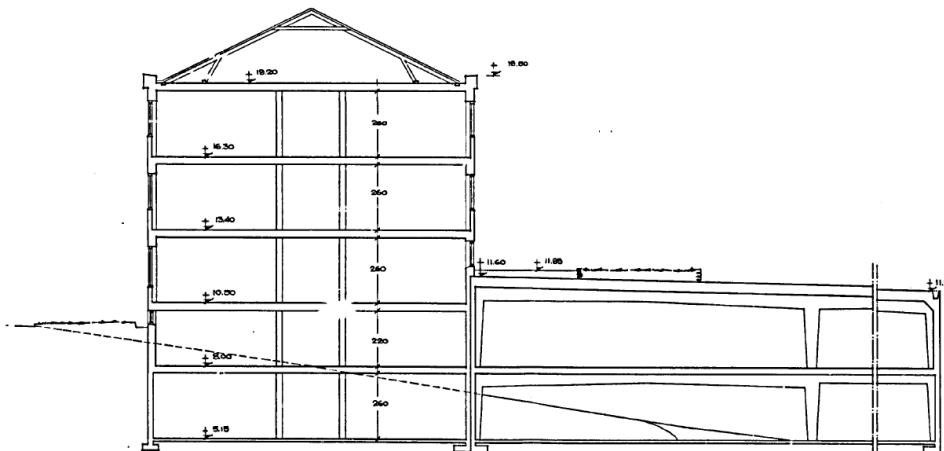
Bebyggelse

Planområdet omfattar fastigheten Dalkullan 25 som är en del av det sammanbyggda kvarteret Dalkullan. Fastigheten används som gymnasieskola och är bebyggd med en huvudbyggnad, en underbyggd innergård och ett garage. Fastigheten har även förgårdsmark för bland annat parkering mot Linnégatan.



Bilden visar huvudbyggnaden från Linnégatan respektive den överbyggda innergården.

Fastighetens innergård utgörs av en bygnadsdel en halv våning under mark med planterbart bjälklag. Innergården är sammanlänkad med huvudbyggnaden och går att nå från huvudbyggnaden samt via en trappa från Hamngatan. Garaget ligger ett och ett halvt plan under mark och kan nås via en ramp mot Linnégatan. Huvudbyggnadens huvudentré är mot Linnégatan.



Bilden ovan visar en sektion av bebyggelsen på Dalkullan 25. Till vänster i ritningen är Linnégatan och den prickstreckade linjen är rampen ner till källargaraget.

Huvudbyggnaden har totalt fem våningar med en oinredd vind. Efter detaljplanens genomförande kan byggnaden inklusive byggnadens vindsvåning inredas med bostads-, gymnasie- eller centrumändamål. (B, S₁, C). För att säkerställa att bebyggelsens omfattning inte ändras regleras byggnadernas nockhöjder (h_1 , h_2), huvudbyggnadens taklutning (α) samt bevarande av fastighetens förgårdsmark (prickmark).

Tillgänglighet

Byggnaden inom Dalkullan 25 har goda förutsättningar att uppnå en god tillgänglighet. Huvudbyggnadens huvudentré är väänd mot Linnégatan och entréplanet nås via en halvtrappa eller hiss. Byggnaden går också att angöra via rampen och garaget under mark. Hiss finns från gatuplanet till byggnadens översta plan, plan 5. Om fastigheten ska användas för bostadsändamål behövs åtgärder för att uppnå god tillgänglighet till innergården. Innergården är upphöjd och kan idag endast nås med trappa.

Offentligt och kommersiell service

Inom planområdet finns idag en gymnasieskola. Planområdet angränsar till flera typer av både kommersiell och offentlig service. Detaljplanen bedöms öka förutsättningarna för kommersiell och offentlig service. Detaljplanen möjliggör för gymnasieskola och centrumändamål inom fastigheten Dalkullan 25.

Natur och parkmiljö

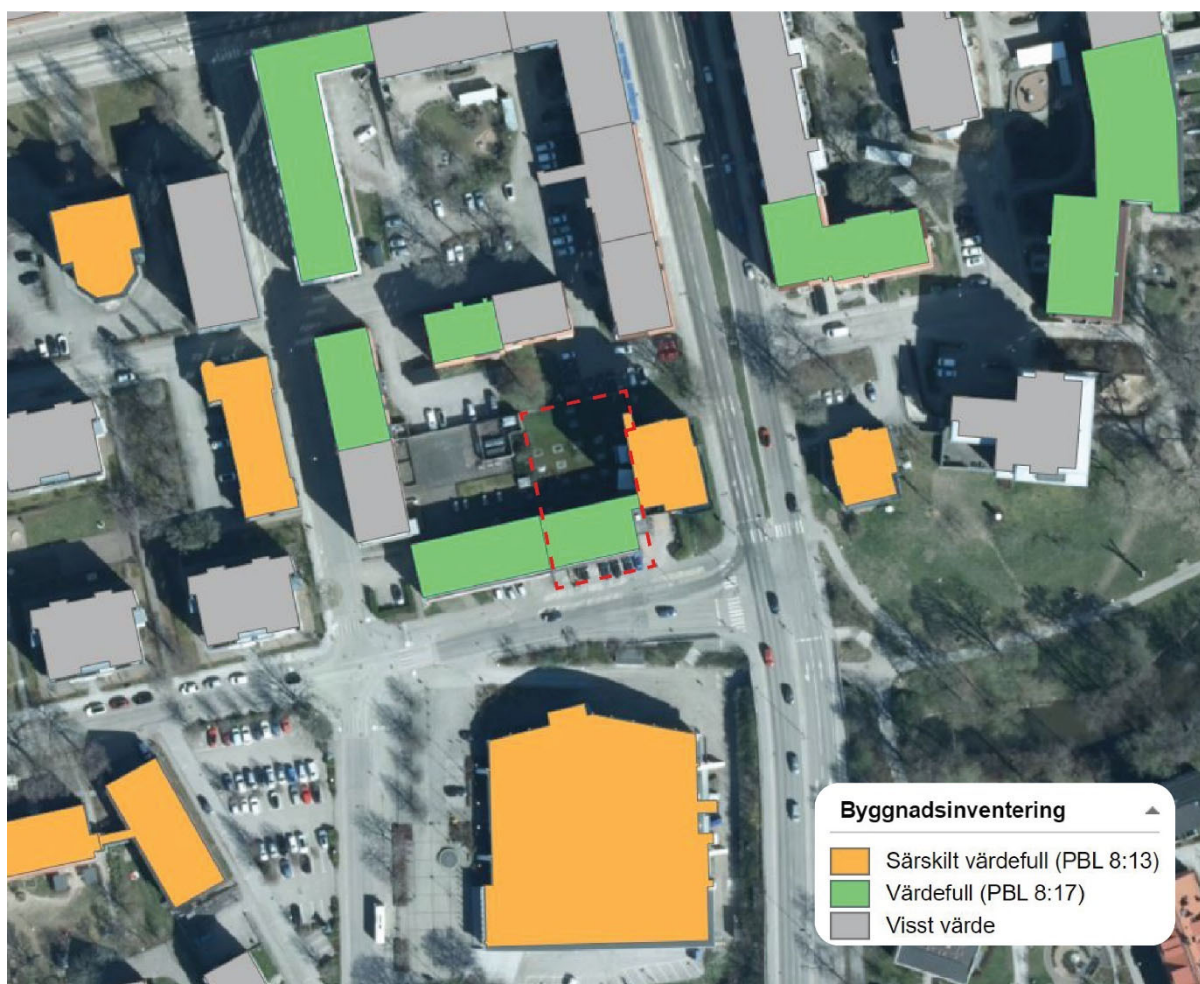
Planområdet är helt bebyggt förutom en remsa förgårdsmark mot Linnégatan som är hårdgjord med asfalt. Fastighetens innergård är ca 600 kvm och har ett planterbart bjälklag som bedöms klara av att hantera mindre växtlighet utan stora rotsystem, exempelvis mindre buskar. I nära anslutning till området finns Ådalparken med en stor kommunal lekplats, en park med minigolfbana och Stångån, som är ett viktigt rekreationsstråk genom Linköping.

Detaljplanen bedöms inte innebära några konsekvenser på förutsättningarna på angränsande natur- och parkmiljöer.

Kulturmiljö

Fastigheten Dalkullan 25 omfattas av bebyggelse som i kommunens bebyggelsesinventering klassas som värdefull enligt Plan- och bygglagen (8 kap § 17). Byggnadens värdebärande karaktärsdrag kan främst härledas till de, från 1950-talet, tidstypiska linjer och färgsättningar i de inramade fönsterbanden samt den markerande sockeln i skiffer. Därtill är taket på byggnaden indraget och valmat, vilket förstärker fasadens uttryck och kontakt med Linnégatan eftersom taket inte syns från delar av Linnégatan.

Kulturvärdet går också att härleda till kvarteret Dalkullan och angränsande bebyggelse som i bebyggelseinventeringen klassas som särskilt värdefull enligt Plan- och bygglagen (8 kap § 13). Kulturvärdet av aktuell byggnad måste därmed även ses i ett sammanhang snarare än enbart till den enskilda byggnaden.



Utdrag från den kommunövergripande byggnadsinventeringen.

Stadsdelen och kvarteret sanerades till stora delar under 1950-talet och en miljö präglad av modernism växte därefter fram där sporthallen är särskilt framträdande. Aktuell byggnad på Dalkullan 25 tillsammans med byggnaden inom Dalkullan 24 och sporthallen utgör

tillsammans en tydlig modernistisk uttryck på platsen och i staden. Aktuell byggnad ingår även i ett kulturhistoriskt värdefullt sammanhang kopplat till Linnégatan. Strukturen för Linnégatan sattes i slutet av 1800-talet och gatan har idag en blandad bebyggelse där olika arkitekturstilar från 1800-talet och framåt finns representerade. Längs Linnégatan planerades, enligt stadsplanen framtagna 1897, förgårdsmark med plantering. Förgårdsmarken med planteringar finns idag kvar längs hela Linnégatan väster om Snickaregatan. För aktuell del av Linnégatan finns karaktärsdrag till kvarteret Dalkullan kvar men plantering saknas.

Linnégatans östra delar och möte med Hamngatan domineras av modernismen där Sporthallen är mest framträdande. Sporthallen uppfördes under en tid då idrott och fritidsliv blivit möjlig för den svenska befolkningen och står som ett monument för idrottsrörelsen och friskvård som blev en viktig folkrörelse under 1950-talet.



Sporthallen under uppbyggnad 1955. I bakgrunden pågår arbetet med Dalkullan 24 och bebyggelsen på Dalkullan 25 är precis färdigställd.

Bebyggelsen på Dalkullan 25 uppfördes i samband med punkthuset på Dalkullan 24 och var vid uppförandet på en och samma fastighet. Bebyggelsen anses fortfarande ha en stark arkitektonisk anknytning till varandra och bedöms vidare vara ett värdebärande karaktärsdrag.

Dalkullan 24 utgör ett tydligt exempel på 1950-talets funktionalistiska arkitektur. Byggnaden har genom sin höjd och karaktäriserande gavelnsiluetter ett stort miljöskapande värde för 1950-talsmiljön i kvarteret och miljön kring den högt värderade sporthallen. Dalkullan 24 är ett viktigt inslag i Linköpings stadsbild och berättar om stadens utveckling under de expansiva åren under 1900-talets andra hälft.



Arkitektritning från 1955 framtagen inför byggnation av vad som idag är Dalkullan 24 och 25. Ritningen representerar den södra fasaden mot Linnégatan (Lennart Ekenger).



Bilden ovan visar bebyggelsen på Dalkullan 25 och 24 idag.

Eftersom detaljplanen reglerar att byggandes exteriöra karaktärsdrag och arkitektoniska stil ska bibehållas (k) bedöms identifierade kulturmiljövärden påverkas positivt i samband med detaljplanen.

Trafik och angöring

Gatunät och bil- och cykeltrafik

Aktuell fastighet angränsar till Linnégatan och ligger cirka 20 meter från Hamngatan. Linnégatan trafikeras av bil-, gång- och cykeltrafikanter och är i kommunens trafikplan utpekad som en del av stadens huvudcykelnät med "tempo cykel", vilket innebär att cyklister färdas i gatans körfält tillsammans med övriga trafikanter. Linnégatan har en trottoar på respektive sida men saknar tydliga gränsdragningar vid aktuell fastighet. Detaljplanen innebär ingen förändring på omgivande gatunät för bil, gång- och cykeltrafik.

Kollektivtrafik

Ingen kollektivtrafik passerar på gatorna intill aktuell fastighet men Hamngatan är utpekad som framtida viktigt stråk för kollektivtrafik.

Parkering och angöring

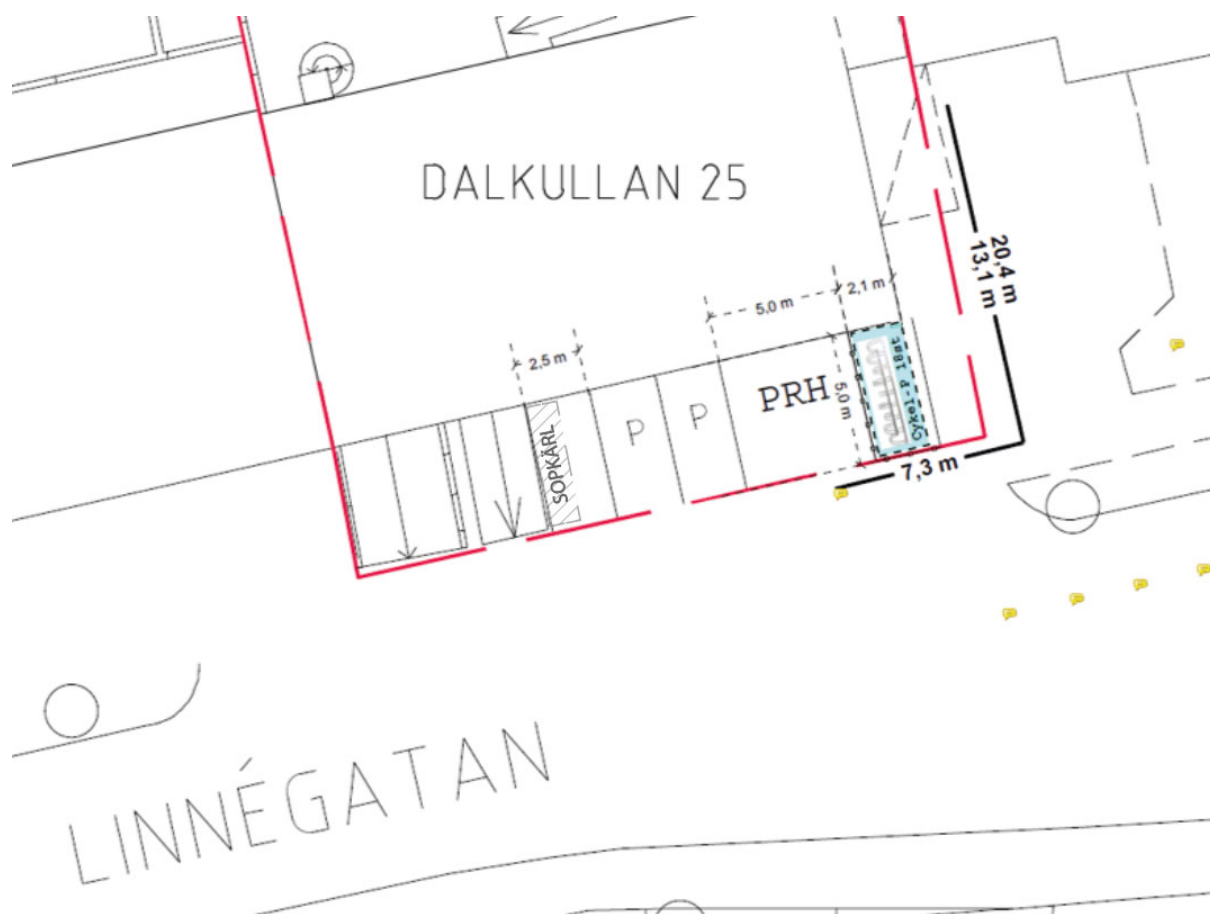
Fastigheten angörs via Linnégatan och på förgårdsmarken finns sopuppställning, cykelparkering, 6 parkeringsplatser och en nedfart till byggnadens parkeringsgarage med ytterligare 18 bilparkeringar. Fordon såsom färdtjänst och leveranser gör tillfälliga stopp på Linnégatan. Eftersom gymnasieskolans skolkök finns på annan plats sker däremot inga matleveranser till fastigheten.

Detaljplanen innebär ingen förändring på hur fastigheten angörs. Fastigheten har förutsättningar för att klara av att lösa bil- och cykelparkering på kvartersmarken enligt kommunens Riktlinjer för parkering (2023). För att uppnå en god funktionalitet behöver förgårdsmarken planeras om och bedöms ha utrymme för två parkeringar, en tillgänglighetsanpassad parkering samt 18 cykelparkeringar.

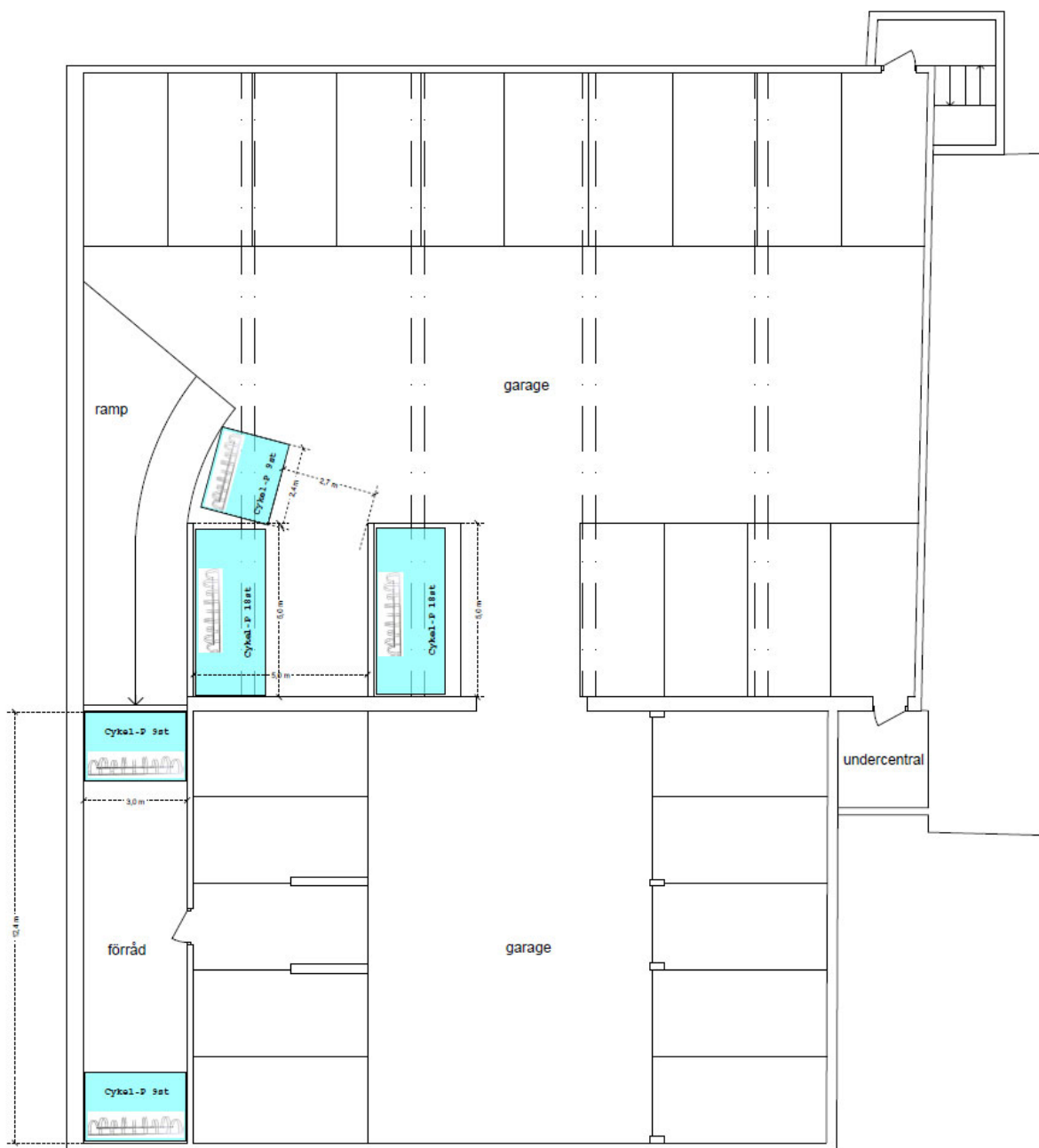
För att möjliggöra användningen gymnasieskola, likt idag, krävs 82 cykelplatser och 6 bilparkeringsplatser, inklusive besöksparkering och tillgänglighetsanpassad parkering.

För att möjliggöra användningen centrumverksamhet inom fastigheten krävs 12 bilplatser samt 40 cykelplatser, inklusive besöksparkering och tillgänglighetsanpassad parkering.

För att möjliggöra användningen bostad med centrumändamål i bottenvåningen krävs sammanlagt 45 cykelplatser och 12 bilplatser, inklusive besöksparkering och tillgänglighetsanpassad parkering. Detta motsvarar 6 bilplatser och 25 cykelplatser för bostadsändamål och 20 cykelplatser och 6 bilplatser för centrumändamål.



Möjlig utformning av fastighetens förgårdsmark mot Linnégatan. Fastigheten och plangränsen illustreras med röd linje (M5 arkitektur, 2024).



Möjlig utformning av parkeringsplatser i källargaraget. Turkosa ytor illustrerar möjlig yta för cykelparkering (M5 arkitektur, 2024).

Ovanstående parkeringsberäkning förutsätter inte att fastighetsägaren vidtar några mobilitetsåtgärder. Om mobilitetsåtgärder tillämpas kan parkeringsbehovet komma att minska.

Avfallshantering

Sophantering och återvinning sker inom fastighetens byggnad och kan vid behov byggas ut. Uppställning av sopkärl för hämtning ska ske på fastighetens förgårdsmark, på en av platserna som idag används för parkering. Sopbilen stannar tillfälligt på Linnégatan vid hämtning och som enligt verksamheten bedöms fungera väl.

Genomförandet av detaljplanen innebär inga nya krav på avfallshantering på fastigheten. Nya regler för fastighetsnära förpackningsinsamling träder i kraft 1 januari 2027. Det innebär att fastighetsägaren behöver se över sina utrymmen för avfall så att möjlighet ges till hushåll och samlokaliserade verksamheter att sortera förpackningsavfall.

Sociala aspekter

Social hållbarhet inom fysisk planering handlar om att skapa förutsättningar för en god livsmiljö för människor genom att sätta människorna och det sociala livet i fokus. Här beskrivs förutsättningar och konsekvenser för de sociala frågorna inom detaljplanen. För att skapa plats för alla människor behöver miljöer och platser utformas så att de blir jämställda, jämlika, tillgängliga och trygga för alla. För att lyckas med det kan det vara bra att ha ett särskilt fokus på målgrupperna barn, unga, äldre och kvinnor. Miljöer som planeras utifrån dessa målgruppers behov blir oftast bra för alla.

Plats för alla

I en stad ska det finnas jämlika, jämställda, tillgängliga och trygga platser där alla känner sig välkomna och inkluderade oavsett kön, ålder, bakgrund, funktion, förutsättningar, livsstil eller socioekonomi.

Detaljplanen möjliggör en flexibel markanvändning av fastigheten som ger en bredare målgrupp att verka och bo på platsen.

Barnperspektiv

Planområdet ligger centralt i Linköpings innerstad och vilket är en miljö som kan upplevas som tuff för de yngre barnen. För äldre barn och gymnasieelever kan samma miljö upplevas som mer attraktiv och spännande. Detaljplanen möjliggör förutsättningar för gymnasieskola att etableras på fastigheten vilket bidrar till äldre barn och ungdomars möjlighet att utbildas.

Detaljplanen säkerställer att innergården får en god utemiljö för boende och vistelse för barn i alla åldrar.

Någon barnkonsekvensanalys är inte framtagen i samband med detaljplanearbetet.

Jämställdhet

Detaljplanen bedöms inte innebära några begränsningar kopplat till könstillhörighet.

Någon jämställdhetsanalys är inte framtagen i samband med detaljplanearbetet.

Möten och samspel

I en stad som främjar vardagliga möten och samspel finns det attraktiva mötesplatser och trivsamma miljöer som kan möjliggöra möten mellan människor från olika sociala grupper.

Detaljplanen bedöms bidra till möten och samspel i och med att planerad markanvändning skapar förutsättning för människor att vistas och röra sig på platsen. Detaljplanen möjliggör kommersiell och offentlig service som skapar förutsättningar för människor med olika bakgrund att vistas och mötas på platsen.

Identitet

En platsidentitet eller själ påverkas alltid på ett eller annat sätt när fysiska förändringar görs, en varsamhet och medvetenhet är därför viktig. Detaljplanen begränsar möjligheterna att förändra bebyggelsens utformning och gör detta med bestämmelser om varsamhet och utformning. Detaljplanen anses därmed bidra till att behålla platsens kulturhistoriska identitet. Platsens identitet kan upplevas på olika sätt och behöver inte vara kopplat till kulturhistoriska värden.

Hälsofrämjande miljöer

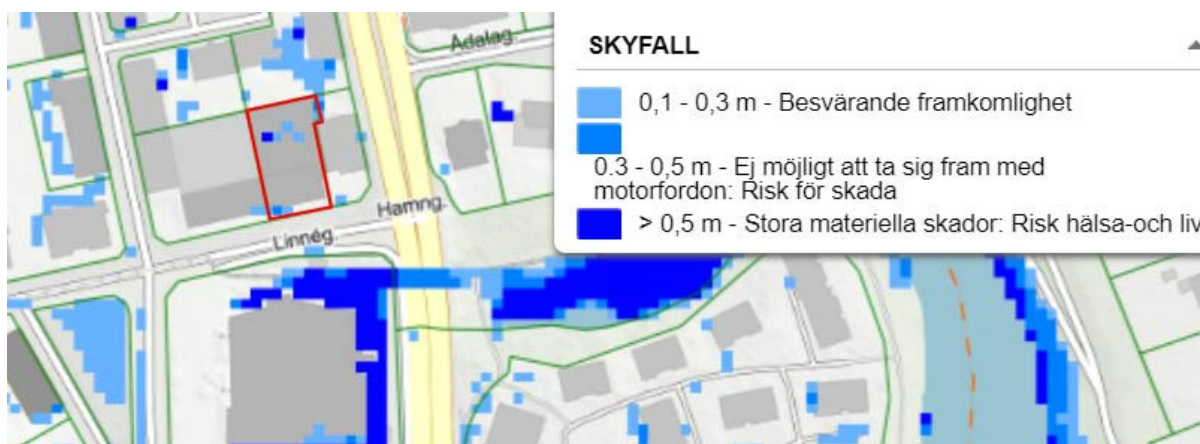
En stad behöver innehålla hälsofrämjande miljöer, det vill säga gröna och blåa miljöer med rekreativa inslag som har en positiv inverkan på människors fysiska och psykiska hälsa. Detaljplanen möjliggör för fler människor att verka och bo i ett område präglad av idrottskultur och höga naturvärden med goda möjligheter för rekreation. Med skyddsbestämmelser möjliggör detaljplanen för tystare och hälsofrämjande utemiljöer för boende att vistas på.

Miljö- och riskfaktorer

Dagvatten, skyfall och översvämning

Fastighetens dagvatten tas om hand via anlagda brunnar som i sin tur ansluter till det kommunala dagvattenledningsnätet. På innergården finns ett planterbart bjälklag som möjliggör viss fördröjning.

Enligt kommunens översiktliga skyfallskartering bedöms fastigheten inte omfattas av någon risk för översvämning. Översvämningsrisk bedöms finnas söder om Linnégatan.



Bilden visar ett utklipp från kommunens översvämningsskartering. Fastigheten Dalkullan 25 markeras i rött.

Detaljplanen innebär ingen förändring på dagvattenhanteringen. Ytterligare åtgärder bedöms inte vara nödvändiga, eftersom det inte ska ske någon ny bebyggelse på platsen och därmed inte innebär några ytterligare dagvattenflöden.

Förorenad mark

I Länsstyrelsens kartering av förorenade och potentiellt förorenade områden anges Dalkullan 24 ha måttlig risk för människa och miljö med anledning av tidigare verksamheter i området. Enligt uppgift har en grafisk industri, bilverkstad och ett åkeri varit verksamma på fastigheten.

Med anledning av fastighetens tidigare användning har en markmiljöteknisk utredning tagits fram av Pre Zero Recycling AB, dat. 2024-07-03. Syftet med utredningen är att undersöka markens lämplighet för känslig markanvändning. Markprovtagningen visar generellt på låga halter av metaller, alifater, aromater, BTEX, PAH:er och klorerade lösningsmedel, där samtliga halter med undantag för en alifathalt och en PAH-H-halt underskrider de generella riktvärdena för KM. Den förhöjda alifathalten påträffades på förgårdsmarken som idag används som parkering. Föroreningen bedöms vara avgränsad och det bedöms inte finnas några indikationer på spridning i plan- eller djupled.

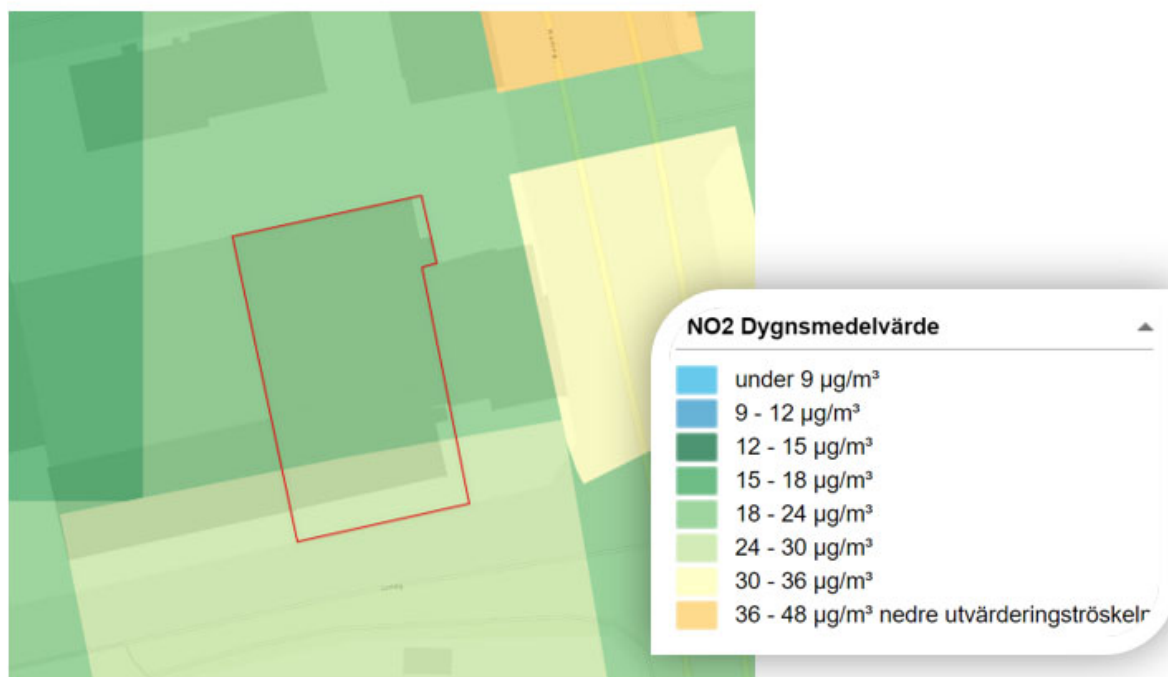
Känslig markanvändning bedöms vara lämplig på platsen. Eftersom föroreningen är så pass långt ned i marken, bedöms sanering krävas först då markförändringar såsom schaktning blir aktuellt på fastigheten (a₂). Marklov kan inte ges förrän sanering har skett.

Markundersökningen visar att det förekommer halter överskridande mindre än ringa risk (MRR) på fastigheten. Om överskottsmassor önskas återanvändas på annan plats krävs en anmälan till Miljöavdelningen, rådande tillsynsmyndighet.

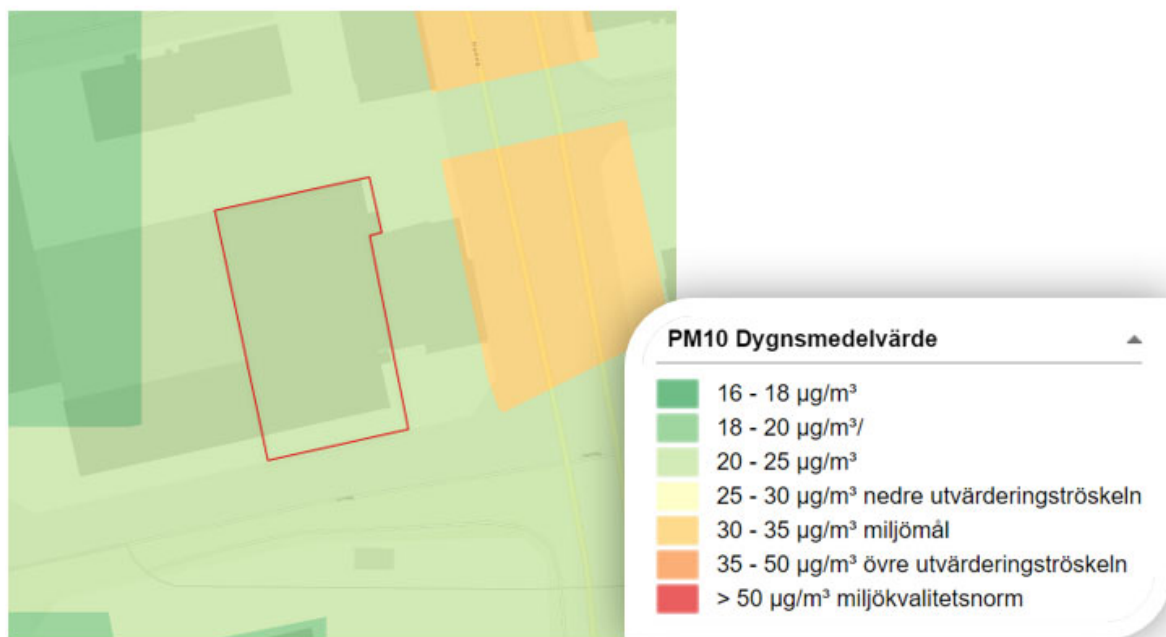
Luftföroreningar

I mars 2022 överskreds gränsvärdet enligt miljö kvalitetsnorm för PM10 vid mätningar på delar av Hamngatan, som ligger i nära anslutning till planområdet. Linköping har även ett gällande åtgärdsprogram för kväveoxider, eftersom beräkningar utförda år 2021 visade på risk för överskridande av gränsvärdet på flera gator, däribland Hamngatan.

Enligt Linköpings kommuns övergripande luftkartläggning kan halter av PM10 mätt som dygnsmedelvärde uppgå till 30-35 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ längs Hamngatan norr om kvarteret, se bilder nedan. Det är under miljö kvalitetsnormens riktvärde som anger ett dygnsmedelvärde på maximalt 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ samt strax över målvärdet för det nationella miljö kvalitetsmålet Frisk luft. På innergården är dygnsmedelvärdet för PM 10 tydligt under miljömålet för frisk luft. Halterna av kväveoxider på innergård är låga. Vid ogymsamma ostliga vindriktningar finns risk för att luft från Hamngatan kan blåsa in på innergården samt på Linnégatan. Konsulten Stockholms luft- och bulleranalys bedömer att påverkan, även om luftföroreningshalterna kan vara något underskattade vid ostliga vindar, är relativt låga vid sådana förhållanden. Kommunen bedömer därför att föreslagen markanvändning för fastigheten inte är olämplig med hänsyn till luftkvalitet. För att uppnå optimala luftförhållanden inomhus rekommenderas att friskluftsintag placeras mot innergården. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka halterna av partiklar eller kväveoxider på Hamngatan eftersom befintlig bebyggelse inte förändras.



Luftkartering av dygnsmedelvärde för kvävemoxid för aktuellt område. Planområdesgräns illustreras med röd linje. Karteringen indikerar att planområdets södra sida är mest utsatt för kvävemoxid.



Luftkartering av dygnsmedelvärde för partiklar för aktuellt område. Planområdesgräns illustreras med röd linje. Karteringen indikerar att hela planområdet är lika utsatt för partiklar från Hamngatan.

Omgivningsbuller

I Förordning (SFS 2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader finns bestämmelser om riktvärden utomhus för trafikbuller vid planläggning för bostadsändamål. Trafikbullernivåer vid fasad bör inte överskrida:

- * 60 dBA dygnsekvivalent nivå vid en bostadsbyggnads fasad
- * 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Om ljudnivån 60 dBA vid en bostadsbyggnads fasad ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen vändas åt en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

En bullerutredning har genomförts av Akustikkonsulten på uppdrag av Vasaparken Fastighets AB. Beräkningarna har utgått från dagens trafikmängder, eftersom trafiksimuleringar visar på en viss minskning av trafiken till år 2035. Nuläget representerar därmed ett "värsta fall".

Genomförda mätningar visar att det finns förutsättningar för att använda fastigheten för bostadsändamål. Beräkningarna visar att riktvärdet 60 dBA dygnsekvivalent nivå klaras vid samtliga fasader. Bostäder kan därmed utformas utan krav på att hälften av bostadsrummen ska vändas åt ljuddämpad sida.

På innergården överskrids riktvärdet för dygnekvivalent ljudnivå avseende uteplats för bostäder på stora delar av ytan. Riktvärdet klaras om en 1,6 meter hög bullerskärm placeras i fastighetens nordöstra hörn. Linköpings kommun arbetar efter att riktvärden i trafikbullerförordningen ska gälla även för skolor. Avseende skolgård har Naturvårdsverket i en vägledning för bullernivåer på skolgård förtydligat att riktvärdet 50 dBa endast gäller skolgård för förskola, grundskola och fritidshem. Eftersom plankartan begränsar skoländamålet till gymnasieskola medför detaljplanen inga krav på bullerskärm för skoländamål.

Förenlighet med Miljöbalken

Grundläggande hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

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 kap. miljöbalken.

Riksintresse för kulturmiljövård

Aktuellt område ligger i anslutning till riksintresset för Kinda kanal, tillika Stångån, [E28]. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset eftersom detaljplanen inte innebär någon förändring av den allmänna platsen och endast innebär en bredare användning av befintlig bebyggelse på platsen.

Riksintresse för friluftslivet

Aktuellt område ligger inom riksintresse för friluftsliv då det berör Kinda kanal (Stångåns vattensystem). Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset eftersom detaljplanen inte innebär någon förändring av den allmänna platsen och endast innebär en bredare användning av befintlig bebyggelse på platsen.

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. Den maximala höjden på föreslagen bebyggelsen i detaljplanen är lägre än den tillåtna gränsen för hinderfri höjd. Hinderfrihet för SAAB:s flygfält är +97,4 meter över havet (RH 2000) inom aktuellt område. Den maximala höjden på föreslagen bebyggelse i detaljplanen är lägre än den tillåtna gränsen för hinderfri höjd. Detaljplanen bedöms därmed inte utgöra något hinder för riksintresset.

Riksintresse för totalförsvaret

Malmens flottilflygplats med kringanläggningar, till exempel in- och utflygningsområden, är av riksintresse för totalförsvaret. Planområdet ligger inom försvarsmaktens definierade stoppområde för höga objekt för Malmen. För höga objekt gäller att samtliga objekt högre än 45 meter inom sammanhållande bebyggelse kan utgöra flygsäkerhetsrisk och begränsa verksamheten vid flygplatsen/flottiljen. Detaljplanen möjliggör ingen bebyggelse över den tillåtna gränsen för höga objekt. Detaljplanen bedöms därmed inte utgöra något hinder för riksintresset.

Särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. Miljöbalken

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

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. Miljöbalken

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. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Luft

Vid planläggning enligt plan- och bygglagen ska miljökvalitetsnormer för utomhusluft följas. Miljökvalitetsnormen avser en lägsta godkänd luftkvalitet avseende halter för vissa ämnen. Partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂) är de föroreningar som riskeras att överskridas på gator som har hög trafik. Detaljplanens genomförande får inte leda till en sådan försämring av luftkvaliteten att halterna av partiklar eller kväveoxider riskerar att överskridas. Ett genomförande av detaljplanen kommer inte att påverka luftföroreningshalterna i anslutande gaturum negativt eftersom befintlig bebyggelse inte förändras. Därmed påverkas inte MKN för utomhusluft negativt av planförslaget.

Buller

Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller omfattar buller från vägar, järnvägar och industriell verksamhet. Normen är en målsättningsnorm som medför att det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Kommunerna ska enligt miljöbalken i planering och lovgivning sträva efter att begränsa buller och underskrida angivna riktvärden. Riktvärden för trafikbuller i planförslaget underskrids och detaljplanen bedöms endast generera minimalt tillskott av ny trafik som påverkar omgivningen. Detaljplanen bedöms därför inte påverka MKN för buller negativt.

Vattenkvalitet

Vattenförekomsten Stångån (SE647682-148987) recipient för områdets dagvatten. För Sveriges alla vattenförekomster (sjöar, vattendrag, kustvatten och grundvatten) har miljökvalitetsnormer (MKN) fastställts med syftet att säkra Sveriges vattenkvalitet.

Miljö kvalitetsnormen beskriver den kvalitet som en viss vattenförekomst, i detta fall Stångån, ska ha nått vid en viss tidpunkt. Huvudregeln är att alla vattenförekomster ska uppnå god ekologisk och god kemisk status.

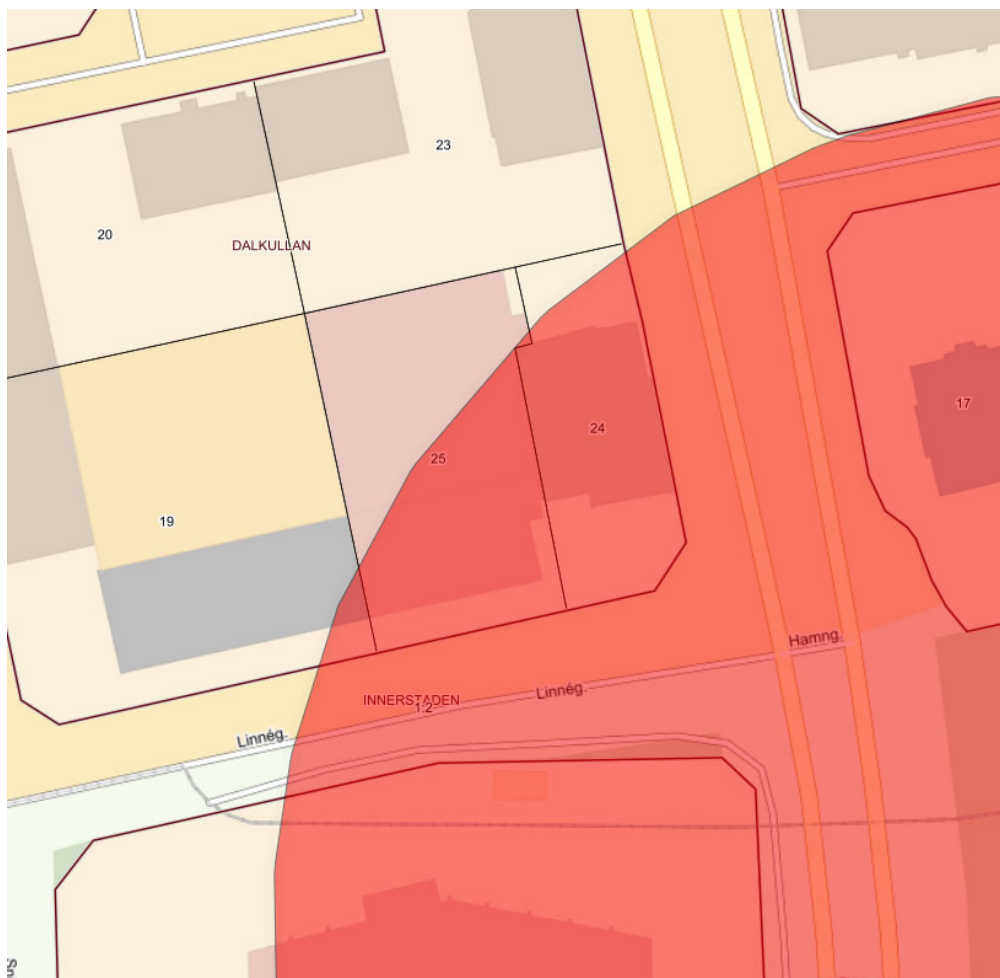
Den senaste statusklassificeringen anger att Stångån har måttlig ekologisk status och att god kemisk status inte uppnås. Vattenförekomsten har fått tidsfrist till år 2039 för att uppnå miljö kvalitetsnormen god status vilket innebär att åtgärder som riskerar att försämra statusen inte är tillåtna. Det innebär således att denna detaljplan inte får försämra möjligheten att uppnå god vattenstatus för Stångån till år 2039.

Dagens situation försämras inte i och med att ingen ny exploatering möjliggörs. Detaljplanen bedöms därför inte påverka möjligheten att uppnå MKN för Stångån.

Skyddade områden enligt 7 kap. Miljöbalken

Strandskydd

Stångån omfattas av generellt strandskydd om 100 meter från strandlinjen och berör stora delar av planområdet. Strandskyddet är upphävt för fastigheten Dalkullan 25 men behöver i och med denna detaljplan upphävas på nytt. Strandskyddet upphävs med stöd av 7 kap § 18 c punkt 2. Fastigheten är planlagd för kvartersmark för bostäder idag vilket innebär att marken inom planområdet redan är ianspråktagen. Den nya detaljplanen innebär en liknande markanvändning och gör inget intrång på allmän plats. Tillgängligheten till Stångån och riksintresset Kinda kanal bedöms inte försämras inte på grund av detaljplanens genomförande.



Bilden ovan illustrerar strandskyddets utbredning i röd färg för aktuell fastighet.

Tidigare kommunala ställningstaganden

I detta kapitel beskrivs tidigare kommunala ställningstaganden som är aktuella för planområdet och om detaljplanen är i enlighet med översiktsplanen.

Översiktsplan

I översiktsplan för staden Linköping är kvarteret utpekad som befintlig tät stadsbebyggelse, blandad användning av bostäder/kontor/handel. Hamngatan som ligger i anslutning till planområdet är utpekad som en gata med krav på hög framkomlighet för kollektivtrafik.

Det aktuella kvarteret omfattas av Utvecklingsplan för Linköpings innerstad. Ny bebyggelse ska därmed i möjligaste mån bidra till "Mer och bättre innerstad". Kvarteret ligger i anslutning till Hamngatan som är utpekad som ett strategiskt stråk enligt samma plan. Utvecklingen av Linköpings innerstad föreslås koncentreras kring dessa stråk. Stråken ska stärkas genom att de förses med exempelvis målpunkter, verksamheter och ny bebyggelse. Kvarteret är lokaliserat i området som i planen kategoriseras som Sydöstra innerstaden där stadskvaliteten föreslås ökas genom omvandling och/eller komplettering med bebyggelse som stärker stadslivet.

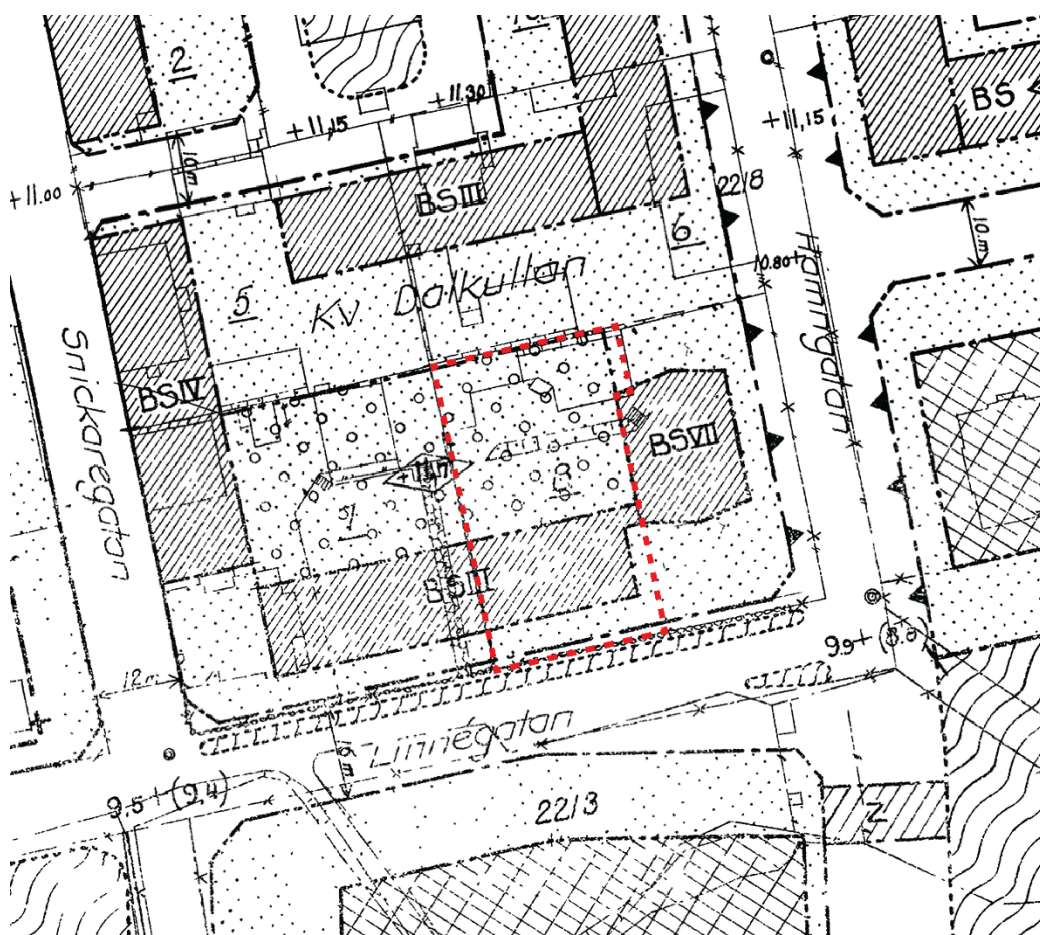
Fastigheten berörs av Framtidens stadskärna som är en gemensam inriktning framtagen av kommunen, näringsliv och fastighetsägare för hur Linköpings stadskärna ska utvecklas. Detta då fastigheten ligger i ett utpekad strategiskt stråk för innerstadens utveckling.

Även Arkitekturprogram för Linköpings innerstad gäller för kvarteret.

Översiktsplanens ställningstaganden bedöms vara aktuell inom planområdet. Detaljplanen bedöms vara förenlig med Linköping kommuns översiktsplan.

Detaljplaner

Gällande plan, förslag till ändring av stadsplan för del av stadsdelen Tinnerbäcken, kv Daggkäpan och Dalkullan m.m. i Linköping, antogs 1953. För aktuell fastighet medger planen bostäder i 3 plan och bebyggelsen regleras för att vara sammabygd i en kvartersstruktur. På innergården till Dalkullan 25 medges i gällande plan endast byggnad under markplanet och begränsas i höjded till 11,7 meter över då gällande nollplan.



Bilden ovan är ett utsnitt från gällande detaljplan (1953). Aktuell planområdesgräns är markerad i rött i kartan.

Planbesked

Beslut om positivt planbesked fattades av samhällsbyggnadsnämnden den 20 september 2023.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram under detaljplanarbetet. Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i Miljöbedömningsförordningen SFS 2017:966 och Miljöbalkens 6 kap). Motivet till ställningstagandet grundas på att ingen ny bebyggelse medges och att de fysiska förändringar som medges är små och anpassade till platsen.

Övriga kommunala beslut

Dalkullan 25 har ett tidsbegränsat bygglov för gymnasieskola. Bygglovet är beviljat till och med den 10 augusti 2025. För permanent bygglov krävs att en detaljplan som medger gymnasieändamål.

Beslut om att inleda planarbetet fattades på delegation av chef för detaljplaneenheten den 4 mars 2024.

Planeringsunderlag

Handlingar framtagna av Linköpings kommun

Översiktsplan för staden Linköping, 2010.

Riktlinjer för parkering, 2023.

Byggnadsinventering, 2011-2014.

Översiktlig skyfallskartering, 2022.

Övergripande luftkartläggning, 2021.

Handlingar framtagna av konsult

Bullerutredning Rapport B, 2024-05-31, Akustikkonsulten i Sverige AB.

Översiktlig markundersökning, 2024-07-03, PreZero Recycling AB

