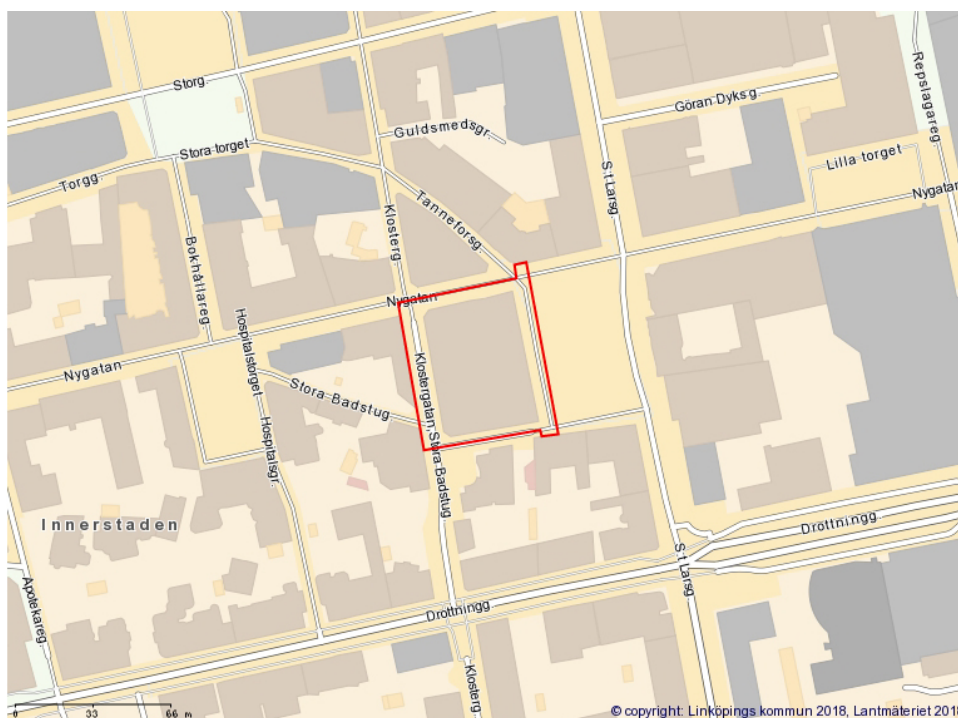


Detaljplan i Innerstaden för Delfinen 2 och del av Innerstaden 1:2 (Delfinpalatset)

Planbeskrivning



Samrådshandling

Datum: 2021-03-17

Diarienummer: Sbn 2015-748



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 A2 i skala 1:500
- Planbeskrivning (detta dokument innehåller även 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.

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) och Miljöbalken (MB 1998:808) enligt lagstiftningarnas lydelse vid planprövningens början. Startbeslut fattades av chef för detaljplaneavdelningen den 9 april 2020. Detaljplanens handläggs med utökat förfarande. Planen befinner sig i samrådskedet. 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

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

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

Detaljplanen innebär att stadskärnan tillförs ytterligare funktioner i syfte att berika stadens attraktivitet. Detaljplanen möjliggör en flexibel markanvändning med bostäder och centrumändamål. För den västra delen av fastigheten föreslås en förtätning genom två påbyggnader i ytterligare tre våningar. För Delfinpalatset föreslås en inredning av byggnadens vindsvåning. För att säkerställa Delfinpalatsets kulturhistoriska värden införs rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. Detaljplanen innebär vidare att Delfinpalatsets värden vid underhåll kan återställas likt hur byggnadens originalritningar.

Detaljplanen stämmer väl med Översiktsplan för staden Linköping från 2010.

Detaljplanen är också förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken.

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

Plankontoret

Malin Eriksson

Planarkitekt/projektledare

Innehållsförteckning

Om detaljplanen.....	2
Sammanfattning	4
Inledning	6
Tidigare kommunala ställningstaganden	8
Förenlighet med miljöbalken	12
Detaljplanens innebörd	15
Genomförande av detaljplanen	39
Undersökning om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan ...	43
Övrigt	50
Plankarta	52
Planbestämmelser.....	53

Inledning

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

Bakgrund

Förfrågan om planprövning för fastigheten Delfinen 2 inkom den 17 december 2015.

Planförfrågan omfattade förslag om att bygga ca 40 lägenheter. Efter planbesked har idéer om förtätning utretts i parallella uppdrag. Fyra arkitektkontor lämnade förslag och förslagen utvärderades under 2016. Det vinnande förslaget har under andra halvåret 2019 bearbetats, för att prövas i detaljplan.

Samhällsbyggnadsnämnden godkände 2016-03-16 att prövning av detaljplan tillåts inom fastigheten Delfinen 2 i Innerstaden.

Startbeslut fattades 2020-04-09.

Samrådsbeslut fattades 2021-03-17.

Planens syfte

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

Planens mål

Detaljplanen ska bidra till en attraktiv innerstad genom att möjliggöra för fler funktioner på platsen. Ny bebyggelse ska ytterligare stärka Nygatans funktion samt bidra till att skapa mer aktivitet för aktuell del av Klostergatan.

Detaljplanen ska ges en flexibel användning för verksamheter som bedöms vara lämpliga att placeras i staden med hänsyn till fastighetens centrala läge.

Den nya bebyggelsen ska ta hänsyn till och värna den befintliga bebyggelsen och platsens kulturmiljö.

Stadsbyggnadsprinciper

De stadsbyggnadsprinciper som har eftersträvat och sammanvägts i detta arbete är följande:

- Bebyggelsen ska skapa ökad orienterbarhet och variation.
- Fastigheten ska ha ett flexibelt och passande centruminnehåll.
- Ny bebyggelsen ska kunna utföras kontrasterande och utmärkande
- Befintlig bebyggelses kvaliteter, siktlinjer och kulturvärden ska värnas
- Ny bebyggelse ska stärka gatans funktion och ha entréer mot gata

Plandata

Planområdet är beläget centralt i Linköpings centrum. Planen avgränsas av Trädgårdstorget i öster, Nygatan i norr, Klostergatan i väster och Stora Bastugatan i söder. Planområdet är ca 3700 kvm.

Fastigheten Delfinen 2 är 2184 m² och ägs av Ågruppen Fastigheter AB. Av plantekniska skäl omfattar detaljplanen även del av Innerstaden 1:2, del av omgivande gator och Trädgårdstorget. Innerstaden 1:2 ägs av Linköpings kommun.



Kartan ovan visar detaljplanens avgränsning. Detaljplanens område gränsar till Trädgårdstorget i öster.

Tidigare kommunala ställningstaganden

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

Översiktliga planer

Översiktsplanen för staden Linköping

Aktuellt område omfattas av *Översiktsplan för staden Linköping* som antogs 2010. Delfinen 2 ligger centralt i staden och omfattas av området som är markerat som ”Tät stadsbebyggelse, blandad användning bostäder/kontor/handel”.

I översiktsplanen ges förutsättningar för att innerstaden ska kunna växa och utvecklas med miljöer som kan bidra till en levande och attraktiv stadsmiljö med nöjesstråk, bredare kulturutbud och centrala och attraktiva lägenheter.

För att nå en ökad attraktivitet inom den befintliga innerstaden beskrivs ett ökat utbud och bevarande av kulturmiljön vara centralt. Handel och service ska ges möjlighet att etableras i bottenvåningar. Vid ny och kompletterande bebyggelse ska befintliga kvaliteter bevaras och kulturhistoriska värden hanteras som en tillgång. Komplettering av bebyggelse ska vidare bidra till att förstärka och utveckla den karaktär som finns idag.

Stadens gågator och torg ska ges möjlighet att utvecklas och benämnas som stadens vardagsrum. Upplevelsen av stadens offentliga platser har bedömts vara viktig för besöksnäringen och hela stadens attraktivitet. Kvartershörn samt livliga och högt integrerade gator och gångstråk beskrivs även vara särskilt viktiga för stadslivet.

Utvecklingsplan för Linköpings stad

I *utvecklingsplanen för Linköpings stad*, som togs fram som ett tillägg till översiktsplanen år 2016, betonas blandande funktioner som är väl integrerade med varandra.

Nygatan är utpekad som ett strategiskt stråk som är viktigt för att förena innerstadens stadsdelar och betydelsefulla offentliga platser i staden. Stråket syftar vidare till att koncentrera rörelser och aktiviteter för att skapa en upplevelserik stadsmiljö och ett bättre underlag för verksamheter.

Sankt Larsgatan är ett högkvalitativt kollektivtrafikstråk.

Klostergatan är ett huvudstråk för gång- och cykeltrafik.

Arkitekturprogram för Linköpings innerstad

Arkitekturprogram för Linköpings innerstad från 2017 ska bidra till att “stadens

växande sker hållbart och med kvalitet” med målsättningen att skapa ”intressant och berörande stadsbebyggelse med arkitektur och landskapsarkitektur av kvalitet”. Variation av bland annat byggnadshöjder, täthet och uttryck från olika tider och historiska skeenden är en viktig kvalitet att bygga vidare på. Under rubriken ”Stadsbyggnadsprinciper” och ”Bebyggelse” beskrivs vilka principer och kvaliteter som detaljplanen tar hänsyn till.

Trafikplan för Linköpings innerstad

Just nu pågår ett arbete med ett granskningsförslag av Trafikplan för Linköpings innerstad. I förslaget har fastighetens en betydande roll i Linköpings stadslivsnät. En viktig strategi för stadslivsnätet är att tillskapa lokaler i gatuplan, möjliggöra för uteserveringar samt att utforma stadens gator utan trottoarer för att ge gående en hög prioritet vid korsningar och anslutande attraktiva platser.

En målsättning är att utforma Klostergatan med en gemensam yta för trafik, likt Nygatan, där samtlig trafik ska anpassa sig till de gående på platsen. Klostergatan är en viktig entré till staden för cyklister och gatan bedöms i ett framtida perspektiv bli ett viktigt lokalt cykelstråk i nord – sydlig riktning.

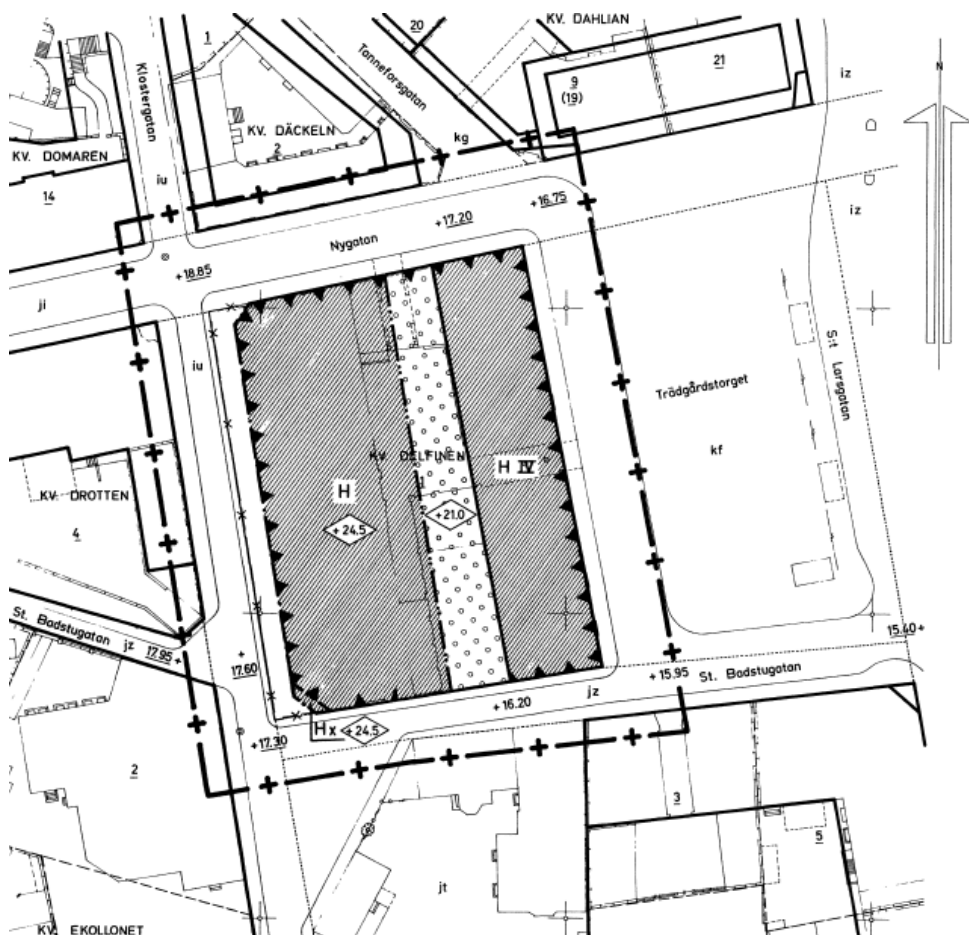
Avvikelser från översiktsplanen

Detaljplanen stämmer med översiktsplanen och de tematiska tillägg som antagits.

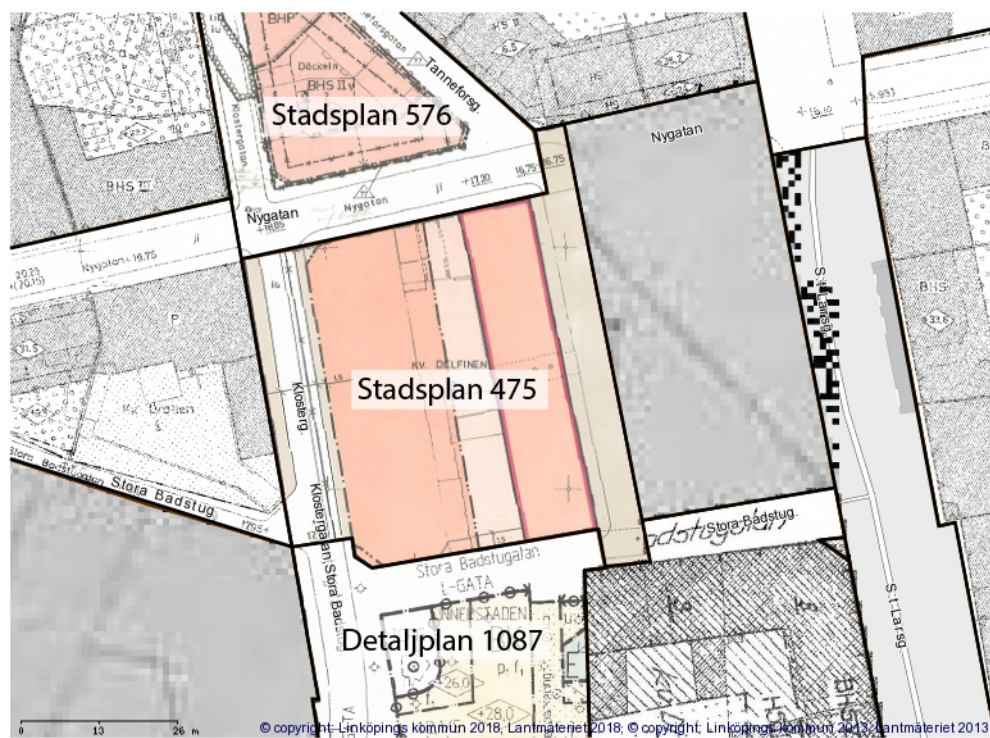
Detaljplaner, områdesbestämmelser etc.

För Delfinen 2 gäller stadsplan 475 som vann laga kraft 24 januari 1969, se bild på nästa sida. Delfinen 2 är planlagd för handelsändamål. Delfinpalatset får dock användas för bostadsändamål i den utsträckning som Bygg- och miljönämnden har prövat det lämpligt. Delfinpalatset, byggnaden mot Trädgårdstorget, får uppföras i fyra våningar, och vindsvåningen får inte inredas. För västra delen av fastigheten anges en byggnadshöjd som motsvarar två våningsplan. Från hörnet vid Nygatan och Klostergatan har byggnaden en höjd motsvarande 1 ½ våning. Inom kvarteret finns en överbyggd gård som är placerad på andra våningen.

Stadsplan 475 kommer att ersättas med denna detaljplan.



Gällande detaljplan är framtagen som stadsplan för Linköping och har nr 475.



Översikt över gällande detaljplaner i området.

Detaljplanen kommer att ersätta del av detaljplan 1087 och stadsplan 475. Detaljplanen berör områden som sedan tidigare planlagt som Gata och Torg. Detaljplanen innebär ingen förändring av dessa ytor, hälften av Stora Badstugatan och Nygatan tas dock med i syfte att fortsatt säkerställa det utfartsförbud som finns på fastigheten Delfinen 2. Detaljplanens avgränsning har vidare gjorts med hänsyn till hur angränsande detaljplaners planområden ser ut idag.

För kvarteret Delfinen finns en tomtindelning som fastställdes den 15 april 1969, akt 0580K-45/69. Fastighetsindelningen innebär att kvarteret inte kan delas in i fler fastigheter. I samband med detaljplanen kommer bestämmelsen om tomtindelningen att upphöra.

Förenlighet med miljöbalken

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

Planen är förenlig med 3, 4 och 5 kapitlet i miljöbalken.

Detaljplanen ingår i riksintresset Linköpings stadskärna men förväntas inte påverka några miljökvalitetsnormer negativt. Detaljplanen bedöms vara förenlig med 3, 4 och 5 kapitlen, miljöbalken.

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

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

Detaljplanen innebär att redan bebyggt innerstadskvarter förtäts genom nya påbyggda volymer i 2½ våningar. Detaljplanen bedöms utifrån detta som förenlig med 3 kap.

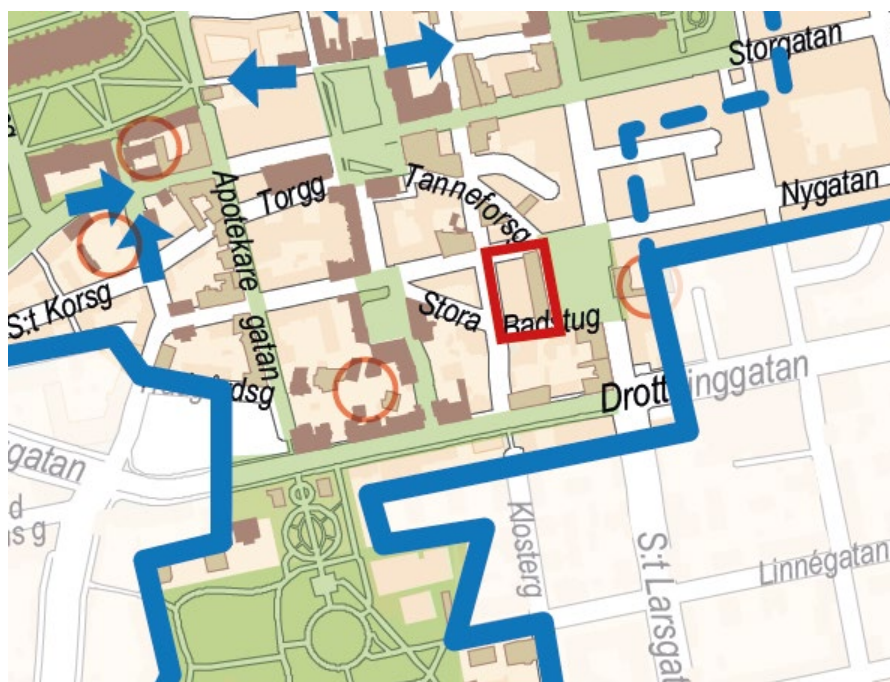
I 3 kapitlet anges att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som är mest lämpade. Användning som medför en ur allmän synpunkt god hushållning ska ges företräde. Riksintresseområden ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada miljön, försvåra tillkomst, utvinning eller utnyttjande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

Riksintresse för kulturmiljövården

För Linköpings stadskärna motiveras riksintresset med "Stiftsstad och residensstad, med dominerande medeltida domkyrka, som i bebyggelse och planmönster speglar många utvecklingskedan från medeltiden fram till 1900-talet, samt en strävan att genom successiva regleringar åstadkomma en regelbunden rutnätsplan".

De rekommendationer som ska beaktas är att:

- Befintliga gatusträckningar, kvartersindelningar och befintliga kvarterlinjer i huvudsak bör bibehållas.
- En ny byggnad bör i regel placeras i tomträs mot gata. Byggnaden bör inte vara högre än omgivande bebyggelse. En byggnads proportioner, takform, taklutning, material och färger bör harmonisera med omgivningen.
- För befintliga byggnader gäller att kulturhistoriskt eller miljömässigt värdefulla byggnader inte får förvanskas. Sådana byggnader ska underhållas så att deras särart bevaras och bör inte heller rivas. (PBL 8 kap § 13, 14, 17)
- Trädgårdstorget är angivet som torg av kulturhistoriskt värde och Delfinpalatset är byggnad av kulturhistoriskt eller miljömässigt värde.



*Riksintresset för Linköpings stadskärna markerad med blå gräns.
Fastighetens lokalisering redovisas med röd markering.*

Riksintresset för Linköpings stadskärna bedöms inte påverkas negativt i samband med detaljplanen. Delfinpalatsets skyddas genom planbestämmelser i detaljplanen. Ny bebyggelse har anpassats till den befintliga omgivningen i fråga om bebyggelsehöjder och befintliga gatusträckningar. Genom att reglera den nya bebyggelsens placering och volymer säkerställer detaljplanen vidare att Delfinpalatsets och Trädgårdstorgets kulturhistoriska värden inte påverkas.

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. Riksintresseområdet för luftfarten avseende hinderfri höjd, anges för planområdet till +97,4 meter (RH 2000). Den maximala höjden på föreslagna bebyggelsen i detaljplanen är +69,5 meter. Höjden är lägre än tillåtna gränser för hinderfri höjd och bedöms därför inte skada 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

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt styrmedel som används 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 man kan anta att miljökvalitetsnormen för luft inte påverkas.

Exploateringen bedöms inte medföra ökade dagvattenmängder då kvarteret är helt bebyggt sedan tidigare. Dagvattenutredningen, som har tagits fram av Aurum Fastighetsutveckling i Linköping AB 2020-01-14, säkerställer att det är möjligt att genomföra fördröjning och rening så att miljökvalitetsnormen för vatten inte påverkas.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med 3, 4 och 5 kapitlen, miljöbalken.

Detaljplanens innebörd

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

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Fastigheten Delfinen 2 har en viktig placering centralt i Linköping precis intill Trädgårdstorget och en av stadens viktigaste handelsstråk, Nygatan. Klostergatan är likaså ett viktigt stråk för gående och cyklister där många passerar.

Fastigheten är helt bebyggd och består av två byggnadsvolymer från två olika tidsepoker.

Inom den östra delen av fastigheten finns det nyklassicistiska Delfinpalatset från 1927, som vetter mot Trädgårdstorget. Byggnaden är en av stadens viktiga karaktärsbyggnader och ritades av arkitekten Axel V Brunskog. I byggnadens bottenvåning finns handelsverksamheter, i dagsläget fyra olika butiker. På övriga våningsplan finns bostäder, sammanlagt 18 lägenheter.



Delfinpalatset och Trädgårdstorget, sett från Sankt Larsgatan.

Inom den västra delen av fastigheten finns ett centrum- och kontorshus som uppfördes i början av 1970-talet och som ersatte den saluhall som brann ner mot slutet av 1960-talet. Byggnaden har en byggnadsyta på ca 1100 kvm och innehåller kontorsverksamhet, en bank och en vårdcentral.



70-tals byggnaden som ersatte saluhallen.

Mellan bebyggelsen finns en anordnad terrass på ett upphöjt bjälklag på kvarterets andra våning. På terrassen finns en byggnad som binder samman Delfinpalatset och 70-talsbyggnaden.



Byggnad som förbinder Delfinpalatset med 70-talsbyggnaden.

Ny bebyggelse

Fastigheten tillförs bostäder och ytterligare centrumfunktioner med avsikt att berika stadens attraktivitet och förstärka omgivande gators funktion och aktivitet.

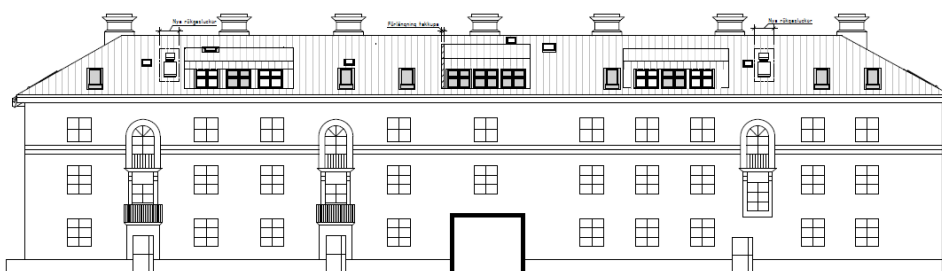
Fastighetens läge innebär en tillgång till innerstadens utbud av handel och annan service. Kvarterets innehåll ska även kunna bidra till detta utbud. Detaljplanen tillåter bostäder och utökar användningsområdet från handel till centrumfunktioner vilket skapar möjlighet för de flesta innerstadsfunktioner som är vanliga i ett centralt läge.

Fastighetens västra del får en utökad byggrätt. För Delfinpalatset tillåts inredning av vind och byggnaden kan fortsatt innehålla de funktioner som byggnaden har idag.

Sammantaget finns möjlighet att inrymma centrumändamål i kvarterets bottenvåning på totalt ca 2100 kvm BTA. Bostadsdelen i Delfinpalatset är med inredd vind totalt ca 2550 kvm BTA. Den västra delen av fastigheten beräknas utöver bottenvåningen inrymma ca 3450 BTA för bostadsändamål och centrumändamål.

Östra delen av fastigheten - Delfinpalatset

Delfinpalatset ändras genom att inredning av vind blir möjlig. Vindsplanet beräknas inrymma ytterligare fem lägenheter med en storlek på ca 30-53 kvm. Detaljplanen utökar användningsområdet från handel till centrumfunktioner i byggnadens bottenvåning. Bostadsändamål tillåts och handelsändamål utgår för övriga våningsplan.



Delfinpalatsets västra fasad, ovan terrassen. Möjlig förändring av Delfinpalatsets västra takfall till följd av inredning av vind.



Bilderna ovan redovisar möjlig förändring av Delfinpalatsets gaveltakfall till följd av inredning av vind. Till vänster redovisas Delfinpalatset gavel från Nygatan. Till höger redovisas Delfinpalatsets gavel från Stora Badstugatan.

För den anordnade terrassen tas byggrätten som förbinder Delfinpalatset och 70-talsbyggnaden bort. En totalhöjd regleras vid terrassens norra och södra del i syfte att reglera skyddsmurens höjd.

Västra delen av fastigheten

För den västra delen av fastigheten föreslås om- och påbyggnationer av den befintliga 70-tals byggnaden. Detaljplanen innebär att den befintliga byggnaden

kan byggas på med två byggnadsvolymer i ytterligare tre våningar. Totalt föreslås den västra delen av fastigheten bli fem våningar. Detaljplanen medger centrumfunktioner och bostäder, bostäder tillåts dock inte i byggnadens bottenvåning.

Fastighetsägarens intensioner är att utveckla fastigheten enligt något av nedanstående tre alternativ.

- Alternativ A innebär att bottenvåningen likt idag innehåller verksamhetsytor för handel eller dylikt. Den andra våningen föreslås innehålla kontor och de tre övre våningarna föreslås innehålla bostäder. Totalt bedöms 58 lägenheter kunna inrymmas varav 44 är smålägenheter på 23 - 31 kvm och 14 är lägenheter är mellan 32-50 kvm.
- Alternativ B innebär att bottenvåningen likt idag innehåller verksamhetsytor för handel eller dylikt. Andra och tredje våningen föreslås innehålla kontor och de två översta våningarna föreslås innehålla bostäder. Totalt bedöms 34 lägenheter kunna inrymmas varav 26 är smålägenheter på 23-31 kvm och 8 lägenheter är mellan 32-50 kvm.
- Alternativ C innebär att delar av de befintliga verksamhetsytorna på bottenvåningen försvinner och att hela den västra delen av fastigheten används som hotell. På bottenplan ordnas restaurang med bar, lobby, reception och serviceutrymmen samt en butiklokal. Sammantaget beräknas hotellet kunna innehålla 126 hotellrum. I en av volymernas takvåning planeras en takbar.



Skiss över ny byggnadsvolym vid Nygatan mot Trädgårdstorget. Illustration av Jägnfeldt Milton Arkitekter.



Skiss över ny byggnadsvolym vid hörnet av Klostergatan och Stora Badstugatan. Illustration av Jägnefeldt Milton Arkitekter



Skiss över ny byggnadsvolym vid Nygatan från Trädgårdstorget. Illustration av Jägnefeldt Milton Arkitekter

Utformning och gestaltning

Västra delen av fastigheten

Den nya bebyggelsens placering och höjder har reglerats i syfte att skapa samverkan med omgivande stadsrum och bebyggelsekaraktärer. Påbyggnaderna ska placeras i fastighetsgräns liksom det befintliga planmönstret i området och utformas med avfasade hörn för att bygga vidare på den befintliga byggnadens anpassning till Delfinpalatsets 20-tals karaktär. Genom att skapa ett tydligt mellanrum mellan de båda volymerna och Delfinpalatset skapas ett luftigt kvarter med ett respektavstånd till Delfinpalatset. Den nya bebyggelsens hörn blir då även tydligt markerade i linje med den karaktär och de proportioner som Delfinpalatset har idag. Att Delfinpalatsets gavelmotiv framhävs har bedömts vara särskilt viktigt från Nygatan, varför byggrätten i den nordvästra delen av fastigheten är något mindre.

Nedan redovisas ett exempel på hur bebyggelsens komma att se ut.



Kvarterets fasad i norr. Delfinpalatset redovisas med rosa kulör. Förslag till ny bebyggelse redovisas i gul kulör.



Kvarterets fasad i syd, mot Stora Badstugatan. Delfinpalatset redovisas med rosa kulör. Förslag till ny bebyggelse redovisas i gul kulör.



Kvarterets fasad i väst, mot Klostergatan.

Den nya bebyggelsen regleras med en totalhöjd mätt från nollplanet i syfte att säkerställa att bebyggelsen inte överstiger Delfinpalatsets höjd. Det översta våningsplanet ska utföras med en indragen våning i syfte att tydligare knyta an till omgivande bebyggelses höjder. En maximal takfotshöjd har även reglerats för den nya bebyggelsen i samma syfte.



Fasadritning över hur den nya bebyggelsen beaktar Delfinpalatsets roll på Trädgårdstorget.

En ambition är att den nya bebyggelsen ska visa egen karaktär och kunna bidra positivt till stadens variation av arkitektoniska uttryck i staden. Det är samtidigt viktigt att bebyggelsen tar hänsyn till Delfinpalatsets utformning med hänsyn till dess kulturmiljövärde. Ny bebyggelse och väsentliga förändringar av bebyggelsens exteriör ska utformas så att fasaden samspelar med Delfinpalatsets värdebärande karaktär som beskrivs under rubriken "Kulturmiljö". För att uppnå Delfinpalatsets och omgivande bebyggelses karaktärsdrag avseende dess proportioner ska den nya bebyggelsen utformas med en tydlig sockelvåning.

Kvarterets huvudentréer ska placeras mot allmän platsmark i syfte att skapa levande fasader och gaturum. Kvarterets hörn samt fasad längs Nygatan är viktiga för upplevelsen av innerstaden och bör prioriteras för entréer till centrumfunktioner. Dörrslagningar får inte ske utöver fastighetsgräns som omfattas av utfartsförbud, utåtgående dörrar får dock utföras om de placeras indragna från omgivande fasadliv.

Balkonger tillåts inte vara utkragade.

Östra delen av kvarteret - Delfinpalatset

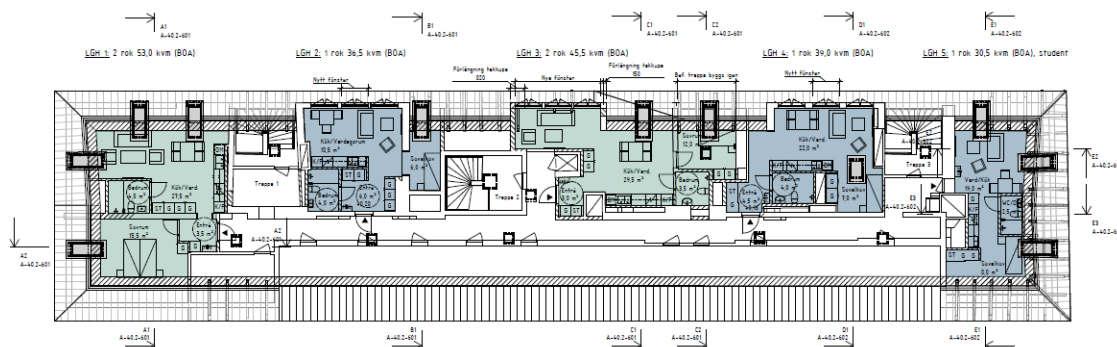
Detaljplanen ger möjlighet att inreda vindsvåningen i Delfinpalatset inom ramen för vad byggnaden bedöms klara av. Utformningsbestämmelser har införts i syfte att säkerställa att byggnadens exteriör inte förvanskas samt för att tydliggöra vad som är tillåtet för att uppfylla de planerade lägenheternas dagsljusintag.

Detaljplanen tillåter nya takfönster, dock inte nya takkupor. Nya fönster kan anordnas inom de befintliga takkuporna under förutsättning att fönster gestaltas likt de fönster som takkuporna har på platsen idag, med fönster i trä och med mittpost samt vitmålade karmar och bågar. Inga förändringar av taket tillåts i fråga om utformning, material och färgsättning med undantag för utformningsbestämmelsen för inredning av vind (f_2).

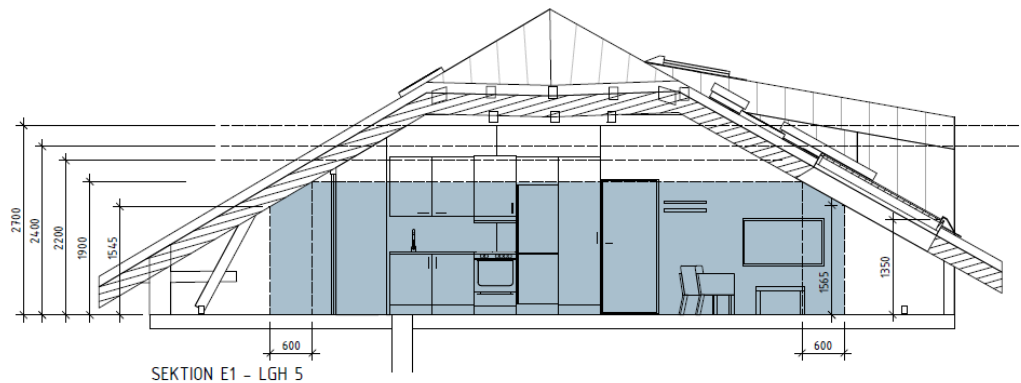


Vindslägenheternas befintliga takkupor med vita, spröjsade träfönster med mittpost.

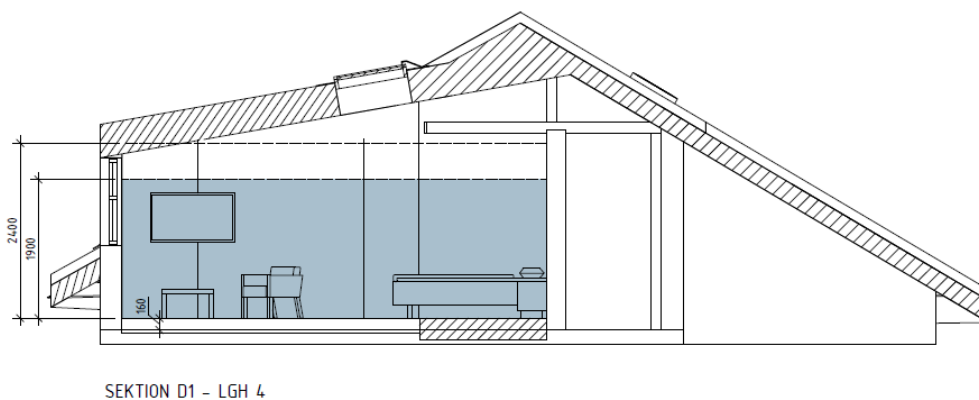
De vindslägenheter som planeras centralt i byggnaden har möjlighet till både takfönster och takkupor. Vindslägenheterna som planeras i byggnadens gavlar kan endast förses med takfönster.



Planritning över möjlig utformning för inredning av vinden i Delfinpalatset.



Sektion genom vindslägenhet med takfönster planerad i Delfinpalatsets norra gavel.



Sektion genom planerad vindslägenhet med takkupor.

Tillgänglighet

En tillgänglighetsanpassad parkeringsplats ska finnas i parkeringsgaraget.

Byggnaden i den västra delen av fastigheten planeras med två trapphus inklusive hiss, en för respektive påbyggnad. Den norra påbyggnaden kan nå från de anordnade parkeringsplatserna i garageplanet eller från gatan med entré från Klostergatan. Den södra påbyggnaden kan nå via den planerade hissen för den norra påbyggnaden eller den befintliga hissen i Delfinpalatset via den gemensamma terrassen på andra våningsplanet. Avståndet mellan entréerna på terrassen understiger i båda fall 25 meter. Den södra byggnaden kan även nå med hiss via trapphuset med entré från Stora Badstugatan.

Omfattning av lovplikten

För att säkerställa Delfinpalatsets kulturvärden inte går förlorade finns en administrativ bestämmelse om utökad bygglovsplikt. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att avvägningar görs mellan formgivning, varsamhet och tekniska krav vid ändringar och underhåll. Bygglov krävs för underhåll av tak, skorstenar, fönster, fasader, balkongdörrar samt det skärmtak som finns över sockelvåningen.

Natur- och parkmiljö

Natur och rekreation

Hela fastigheten är bebyggd. Inga befintliga natur- eller rekreationsvärden påverkas av detaljplanen.

Park, lek och aktivitet

Fastigheten har ett innerstadsläge och inom planområdet finns inga lek- eller rekreationsytor. Inom kvarteret finns en befintlig terrassyta på ca 370 kvm. Denna delas idag upp med en byggnad som förbinder Delfinpalatset och 70-talsbyggnaden.



Norra delen av kvarterets terrass.

Trädgårdstorget ligger i direkt anslutning till fastigheten i öster och är en viktig plats i innerstaden för möten, vistelse och kommunikation. På torget finns plats för planerade eller spontana evenemang, uteserveringar, torghandel, konstverk och installationer. Möjligheter finns också att stanna till och slå sig ned, och njuta av solen och torgets folkliv.

Inom ca 100 meter väster om fastigheten finns Hospitaltorget som innehåller plats för vistelse, där det är möjligt att sitta, umgås, leka eller koppla av. Även Sankt Larsparken, Stortorget, Stångån och Trädgårdsföreningen finns nära.

Den gemensamma gården för kvarteret planeras vid den befintliga terrassen. Ytan som avses anges som gård i plankartan. Inom gården ska uteplats och lekyta anordnas för hela kvarteret. Den byggnad som idag separerar gården kommer att tas bort. Detaljplanen ger även möjlighet att anordna uteplatser för fastighetens västra del på tredje våningen mot väster och öster.

Mark och geoteknik

Hela fastigheten är bebyggd. Marknivån i anslutning till fastigheterna faller av från nordvästra hörnet och ner mot fastighetens södra sida.

Eftersom det finns bebyggelse på platsen bedöms ingen geoteknisk utredning vara nödvändig. Vid byggnation är det dock viktigt att vara varsam med hänsyn till Delfinpalatsets kulturmiljövärde.

Kulturmiljö och arkeologi

Kulturmiljö

Delfinpalatset har mycket höga kulturhistoriska värden och bedöms vara en byggnad som inte får förvanskas enligt 8 kap 13§ PBL. Byggnaden är tidstypiskt och karaktäristiskt utformad, i nyklassicistisk stil. Den är stadsbyggnadsmässigt och arkitektoniskt gestaltad med utgångspunkt från de förutsättningar som platsen gav då torgets rektangulära stadsrum skapades under andra delen av 1920-talet.



Delfinpalatsets fasad mot Trädgårdstorget.

Två utredningar har gjorts för byggnaden, en antikvarisk förundersökning samt en kulturmiljöutredning. *Delfinpalatset – antikvarisk förundersökning med konsekvensanalys* från 2017-04-21 togs fram i samband med bygglovsprövning för inredning med ytterligare vindslägenheter. *Kulturmiljöutredningen (daterad 2019-11-19)* har tagits fram i samband med detta planarbete.

Delfinpalatsets kulturmiljövärden

Delfinpalatset är en murad byggnad uppförd i fyra våningar i typisk 1920-talsklassicism. Fasaden har ljusrosa puts med dekorativa element i ljus beige puts. Bottenvåningens fasader mot öster och norr är klädda med senare tillkommen rödbrun polerad tranåsgranit, och har stora fönsteröppningar i runda valvbågar som bildar ett arkadmotiv. Ursprungligen hade även denna våning en putsad fasad, med markerade omfattningar kring valvbågarna. Mot söder är bottenvåningen brunputsad med markerade fältindelningar och saknar arkadbågar. De nedre fönstren är i en luft, av skyltfönstermodell medan de övre har två lufter i en segmentbågsform.

Byggnadens mellanvåningar har fönster med mittpost och två lufter spröjsade i tre rutor. Våning två, piano nobile, är utsmyckad med fönsteromfattningar och

symmetriskt placerade franska balkonger med dubbeldörrar. Våning tre har en centralt placerad balkong mot Trädgårdstorget och fasaden inåt gården har tre balkonger i trapphuslägen, med fyr-delade lunettfönster över balkongdörrarna. Två av dessa balkonger har även en underliggande balkong. Gavelfasaden mot söder har smala rundbågiga enlufts-fönster i mittaxeln medan fasaden mot norr har en fransk balkong i våning två. Den översta våningen delas av mot de nedre med en gördelgesims med meanderbård, och har tvålufts-fönster med två rutor. Fasaden avslutas uppåt med en kraftig takgesims med tandsnittslinje. Byggnaden har valmat tak av svart, falsad plåt och även de sju skorstenarna är inklädda med plåt. I taket finns sex små takluckor i det östra takfallet och två i gavlarnas takfall. Takfallet åt väster har tre takkupor och fyra takfönster.

1970-talets ombyggnationer har påverkat fasadens utseende. Den ursprungligen putsade fasaden i butiksvåningen ersattes då av en polerad granit och de rundbågade butiksfönstren fick nya bågar i guldfärgad aluminium besläktade med det nybyggda kontorshusets skyltfönster. Av den ursprungliga balkong som sträckte sig längs med och markerade hela den förnämsta våningen, "piano nobile", återstår idag endast ett plåtklätt språng, som avskiljer sockelvåning och övriga våningsplan.

Kulturmiljöutredningen har identifierat följande kulturvärden av Delfinpalatset:

- En av de yppersta representanterna för 1920-talsklassicismen i Linköping som här når sin kulmen i palatsets utformning och proportioner
- Sätter genom sin utformning och utbredning tonen för Trädgårdstorget
- Kopplingen till torget som långvarig handels- och mötesplats i staden
- Ritat av Axel Brunskog, Linköpings kanske mest framstående arkitekt vid tiden och tillsammans med Gustaf Linden en central person i formandet av Linköpings stadskärna.
- 1920-talsklassicismens formspråk där proportioner, symmetri och upprepning av likartade element tillhörde epokens elementära stildrag och vilka även utgjorde grunden i Delfinpalatsets utformning.
- Delfinpalatsets koppling till det sena 1800-talets centralpalats sett till både funktion, placering och utformning
- Palatset som viktig symbolbyggnad för Linköping

Kulturmiljöutredningen har identifierat följande värdebärande karaktärsdrag:

- Mycket fint exempel på 20-talsklassicismen i Linköping
- Tongivande för Trädgårdstorget
- Tydlig fasadindelning som bland annat accentueras av bottenvåningens arkadmotiv, piano nobile och gördelgesimsen mellan de två övre våningsplanen.
- Tidstypisk symmetri
- Fönster och fönsteromfattningar, som gradvis förenklas uppåt i fasaden
- Bottenvåningens arkadlika karaktär med stora rundbågiga fönsteröppningar
- De varierade balkongmotiven
- Byggnadens putsfasad och färgsättning med markerade omfattningar och tidsenliga fasadelement
- Den tidstypiskt utformade takfoten med tandsnittslinje
- Valmat plåttak med flacka takfall och rytmiskt placerade skorstenar över taknock

Skydd av Delfinpalatset

Ett rivningsförbud (r) införs i syfte att skydda byggnaden och dess stomme.

Ett förvanskingsförbud (q₁) införs i syfte att bevara byggnadens autenticitet och kulturmiljövärde enligt PBL 8 kap 13 §. Exteriöra detaljer får inte förvanskas såsom byggnadens proportioner, material, kulör och utformning av dekorativa detaljer, och får inte ändras annat än för att återställa ett ursprungligt utseende samt för att inreda byggnadens vind. Bestämmelserna avser hela Delfinpalatset, men har bedömts vara extra viktigt för Delfinpalatsets entréfasad, mot Trädgårdstorget, då framsidan bedöms vara en del av husets närvaro i ett av stadens viktigaste offentliga rum.



Delfinpalatset fasad mot Trädgårdstorget med flertalet värdefulla ornamentdetaljer.

Byggnaden är rik på ornament som är viktiga att bevara. Ornamentdetaljer får inte ändras eller tas bort, som till exempel takfoten, det putsade fasadbandet mellan tredje och fjärde våningen, fönsteromfattningar, smiden på balkonger och detaljer på skorstenarna. Byggnadens putsade gavelfasad i söder har även bedömts vara särskilt karaktäristisk, eftersom den innehåller arkitektens ursprungliga utformning av sockelvåningen.

Byggnadens trapphus, med viloplan och trappsteg i ursprungliga materiel, är likaså värdefulla för byggnadens karaktär och får inte förvanskas.

Utveckling av Delfinpalatsets kulturmiljövärden

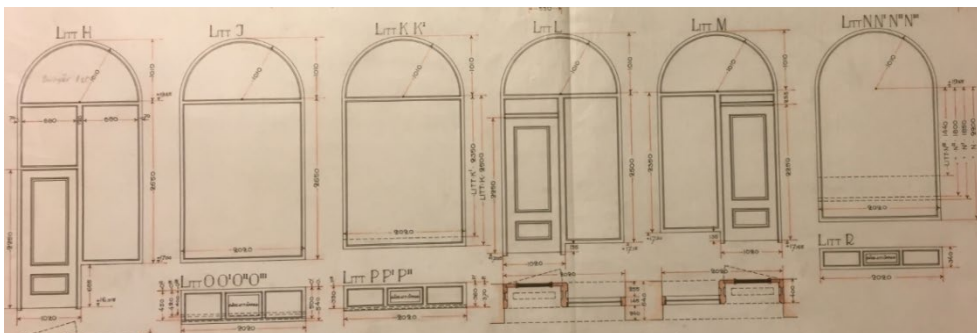
Detaljplanen innehåller en utformningsbestämmelse (f₁) som syftar till att göra det möjligt att stärka Delfinpalatsets kulturvärde. Förändringen kan bli aktuell på längre sikt och förväntas ske först vid förändringar av byggnadens sockelvåning.

Sockelvåningen ska utföras putsad med grövre putsfält och släta arkadmotiv likt Delfinpalatsets välbevarade sockelvåning på södra gaveln, se foto på nästa sida.



Delfinpalatsets södra gavel med välbevarade grova putsfält och släta arkadmotiv i byggnadens sockelvåning.

Skyltfönster ska utföras rundbågiga, med fönsterkarmar utförda i trä. Inspiration om detaljer och proportioner kan hämtas från ursprungliga detaljritningar som finns i Stadsarkivets Brunskogssamlingar.



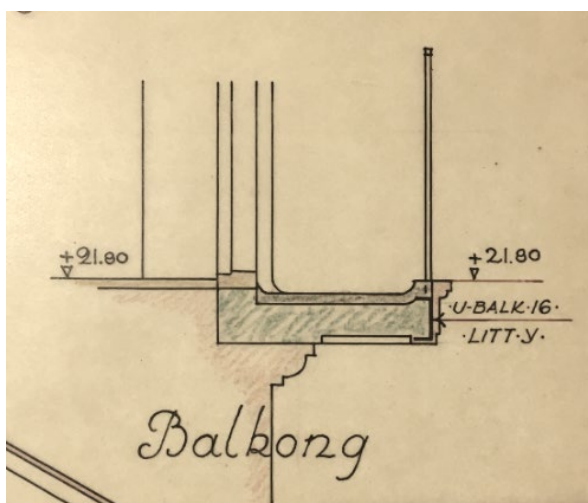
Ritning 18 i Stadsarkivets samlingar av Brunskogs ritningar. Snickeriritning å fönster till byggnad å tomt 47 o 48.

Portar ska vara i trä, väl anpassade till husets 1920-tals karaktär.

Löpande balkong ska få smidesräcke längs hela fasaden med utformning och placering likt Axel Brunskogs ursprungliga tanke om gestaltning. I ritning med dokument ID 46055 i kommunens bygglovsdatabas redovisas hur räcket ursprungligen var tänkt att se ut. I stadsarkivets samlingar av ritningar från Brunskog finns arbetsritning 27 som redovisar hur smidesräcket är tänkt att se ut i sektion. Se bilder på nästa sida.



En jämförelse av Delfinpalatset och ursprunglig ritning av Delfinpalatset. Den ursprungliga ritningar har dokument ID 46055 i kommunens bygglövsdatabas.



Sektion från Brunskogs ursprungliga ritning av smidesracket, arbetsritning till byggnad och tomt no 47 o 48, nummer 27.

För bedömning och inspiration finns följande ritningar i kommunens bygglövsdatabas: Dokument ID 46055 (västra framsidan), 46050 (östra framsidan), 46044 (norra gaveln) och 46043 (södra gaveln).

70-tals byggnaden

Byggnaden är modernistiskt i sitt uttryck och präglad av sin epok men har samtidigt referenser till Delfinpalatset och 1920-talet. Byggnadens höjd och volym liknar den före detta saluhallen och är medvetet underordnad Delfinpalatset. En anpassning har även gjorts genom att fasa av byggnadens hörn samt att ge fasaden dekorativa inslag i form av slätputsade fasadband.

Kulturmiljöutredningen har klassat bygganden som mindre kulturhistoriskt värdefull. Värden som identifieras i utredningen är byggnadens höjd- och volymanpassning till både Delfinpalatset och den före detta saluhallen samt

byggnadens modernistiska utformning med anknytning till Delfinpalatset och närliggande bebyggelse i fråga om fasadmateriale och fasadutformning.

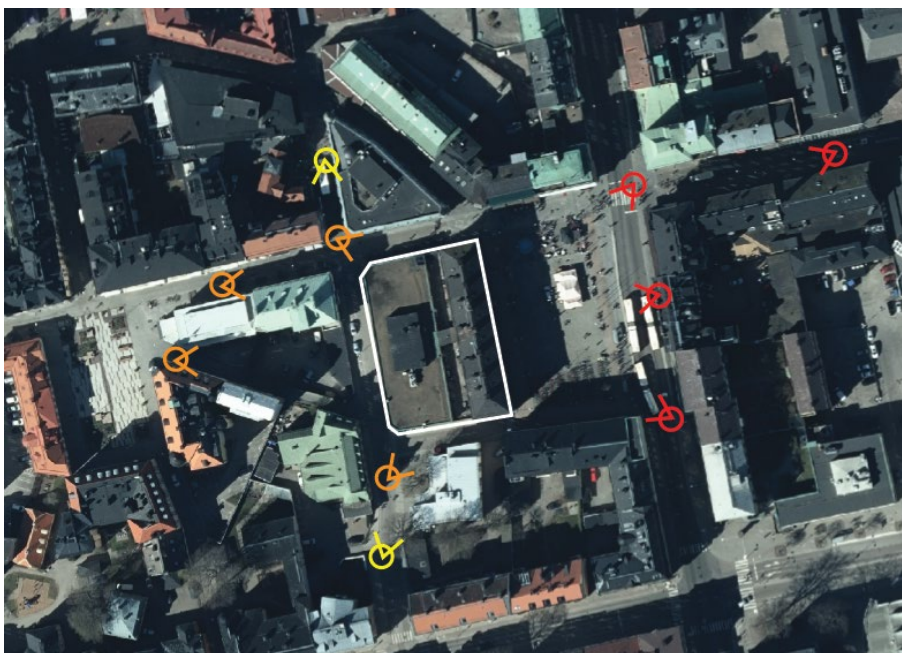


70-tals byggnaden som ersatte saluhallen.

Detaljplanen ger förutsättningar för en högre bebyggelse på platsen och möjligheter finns att utveckla byggnadens värden i fråga om fasadmateriale och fasadutformning, någon varsamhetsbestämmelse införs dock inte.

Platsens kulturhistoriskt viktiga siktlinjer

Kulturmiljöutredningen har analyserat platsens känslighet och tålighet avseende förändringar. Särskilt känsliga vyer är de mot fastigheten från Nygatan och från S:t Larsgatan.



Känsliga vyer enligt den Kulturmiljöutredning som tagits fram. De känsligaste vyerna är markerade med rött.

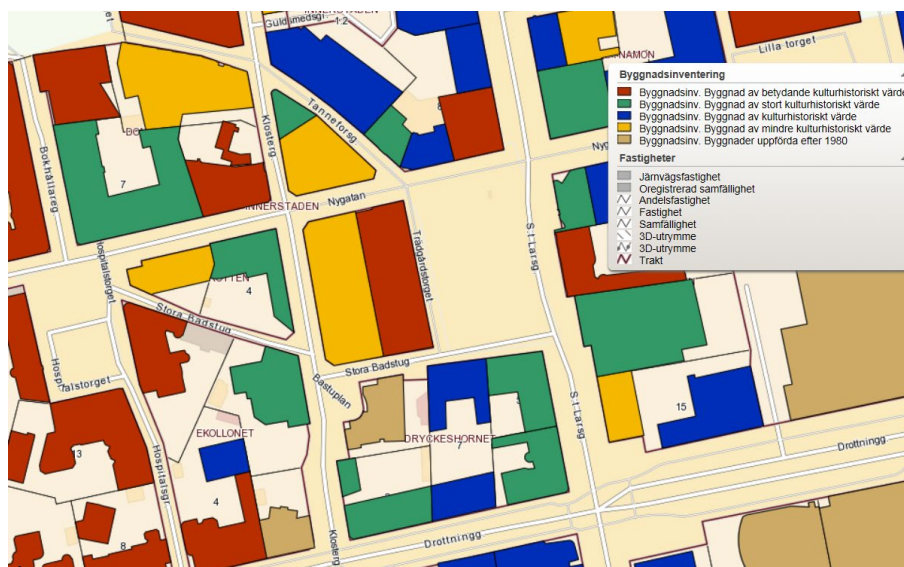
De vyer som bedömts vara särskilt känsliga, och som markeras i rött ovan, är vyn från Nygatan österifrån samt vyerna från S:t Larsgatan.

De vyer som bedömts vara måttligt känsliga markeras i orange enligt bilden ovan. Dessa är vyn från Hospitaltorget via Södra Bastugatan snett västerifrån, Nygatan västerifrån, korsningen Klostergatan-Nygatan från nordväst samt korsningen Klostergatan från söder mot korsningen Stora Badstugatan.

Vyn från Klostergatan norr- och söderifrån bedöms ha mindre känsliga vyer och markeras med gult i kartan ovan.

Omgivande bebyggelse

Omkring Delfinen 2 finns byggnader av betydande kulturhistoriskt värde och mindre kulturhistoriskt värde. I kartan ovan redovisas en kulturvärdesklassning enligt kommunens byggnadsinventering.



Omgivande bebyggelses kulturvärdesklassning enligt byggnadsinventering.

Enligt inventeringen beskrivs den omgivande bebyggelsen enligt följande.

Ekollonet 6 (Sydväst om fastigheten, grön-markerad)

Byggnaden är uppförd som baptistkyrka 1882 av byggmästarna Anders och Thor Ohlsson. Redan 1894 revs en del av byggnaden och tillbyggdes under ledning av byggmästare A Ohlsson. Om- och tillbyggnader utfördes 1912, 1932 samt under 1960-talet och 2000-talet. Baptistkyrkan är uppförd i träkonstruktion. Kyrkan har spritputsade fasader avfärgade i gult och granitsockel, sidorisaliter med gavlar i avsatser, höga grönmålade fönster, branta sadeltak klädda med grön plåt samt tätt ställda takkupor.

Drotten 4 (Väster om fastigheten, grön-markerad)

Byggnaden är ett bostadshus i fyra våningar som uppfördes 1930 efter ritningar av Axel Brunskog. I bottenvåningen finns affärslokaler med bevarade skyltfönster med rundade hörn. Byggnaden har sprutad puts avfärgad i gulbrunt, en sockel av slätthuggen granit samt ett valmat grönt plåttäckt sadeltak. Butiksfönster och portar är försedda med kalkstensklädda partier. Byggnadens balkonger utförs med fronter av vit plåtpanel.

Domaren 15 (Nordväst om fastigheten, röd-markerad)

Snickaren Jakob Lind uppförde byggnaden 1925 efter arkitekt Björn Hedvalls ritningar. Den låga delen mot Klostergatan var tidigare försedd med en dubbeldörr

som var ingång till gården. Ett bageri var ursprungligen inrymt i delar av bottenvåningen.

Däckeln 3 (Norr om fastigheten, gul-markerad)

Affärsbyggnad i två våningar uppfört 1977 efter ritningar av Lennart Ekenger Arkitektbyrå AB. Skrapputsade fasader avfärgade i gult och gulbrunt och med granitklädd bottenvåning. Större delen av byggnadens övervåning har enluftsfnster med bruna träbågar och vitputsade omfattningar. Takhuv i grå plåt med vindsvåningsfnster.

Arkeologi

Planområdet ligger inom Fornlämning enligt RAÄ, Linköping nr 153:1, alternativ beteckning är L 2011:4081 – Stadslager. Hela fastigheten är bebyggd vilket sannolikt innebär att möjliga fornlämningar inom fastigheten har tagits bort sedan tidigare.

Offentlig och kommersiell service

Fastigheten ligger mitt i innerstaden med närhet till ett brett utbud av handel och annan service. Detaljplanen ger även möjlighet för ett bredare utbud inom innerstaden genom att detaljplanens användning ändras från handel till centrumfunktioner. Sammantaget finns möjlighet att inrymma centrumändamål i kvarterets bottenvåning på totalt ca 2100 kvm BTA. Den västra delen av fastigheten beräknas utöver bottenvåningen inrymma ca 3450 BTA för centrumändamål, denna del kan dock helt eller delvis även användas för bostadsändamål.

Sociala aspekter

Barnperspektivet

Detaljplanen hanterar en fastighet i innerstaden där ingen verksamhet planeras specifikt för barn. Trafiksäkerheten är en fråga som alltid är viktig i fysisk planering och påverkar barns möjlighet att röra sig tryggt och fritt i staden.

Eftersom Linköpings kommun sedan tidigare planerar att bygga om Klostergatan och Stora Badstugan till en mer trafiksäker miljö planeras inga ytterligare trafikåtgärder att genomföras i samband med detaljplanen.

Inom kvarteret finns en befintlig takterrass där möjlighet finns att anordna mindre lektyta för barns utevistelse. Parker med möjlighet för lek finns även i stadens närbelägna parker, bland annat Trädgårdsföreningen.

Trygghet

Genom att öka kvarterets funktioner bedöms omgivningen uppnå en ökad trygghet, en högre koncentration av funktioner kan även verka brottsförebyggande. Fler verksamheter och bostäder möjliggör för att fler människor rör sig runt kvarteret under dygnets alla timmar i högre utsträckning. Den sociala kontrollen ökar i och med att fler personer kommer att röra sig i området samt att fler personer kommer att kunna iaktta vad som händer i de offentliga rummen i omgivningen.

Omgivande gator bedöms upplevas mer ombonade och befolkade genom att den nya bebyggelsen avses få en tydlig relation till omgivande gator och platser genom omgestaltning av byggnadens fasad samt anläggandet av fler entréer. Vid

utformning av ny bebyggelse bör särskild vikt läggas vid belysning så att områden där människor rör sig och vistas upplevs attraktiva, tillgängliga och trygga.

Jämställdhet och mångfald

Planens innehåll och utformning bedöms inte påverka kvinnor och män olika.

Närheten mellan stadens olika funktioner, såsom bostäder, arbetsplatser, service och kollektivtrafik underlättar för att alla ska ha goda förutsättningar att få ihop ett fungerande vardagsliv.

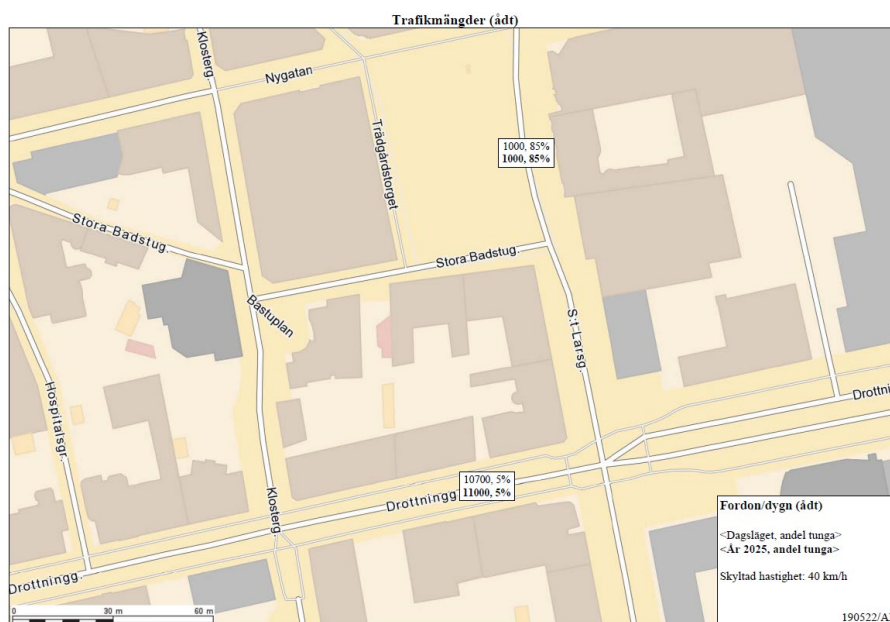
Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

Planområdet ligger i Linköpings centrum. Norr om fastigheten finns Nygatan och öster om finns Trädgårdstorget, söder om detaljplanen finns Stora Badstugatan och i väster finns Klostergatan. Befintligt garage i källarplanet nås från Stora Badstugatan där in- och utfart är placerad mitt på fastigheten.

Detaljplanen innebär ingen förändring inom gata och torg. Planområdet omfattar omgivande allmän platsmark i syfte att säkerställa att utfart kan anordnas där det bedöms vara lämpligt. Utfartsförbud gäller runt hela fastigheten, med undantag för den nedfart som finns till parkeringsgaraget från Stora Badstugatan.

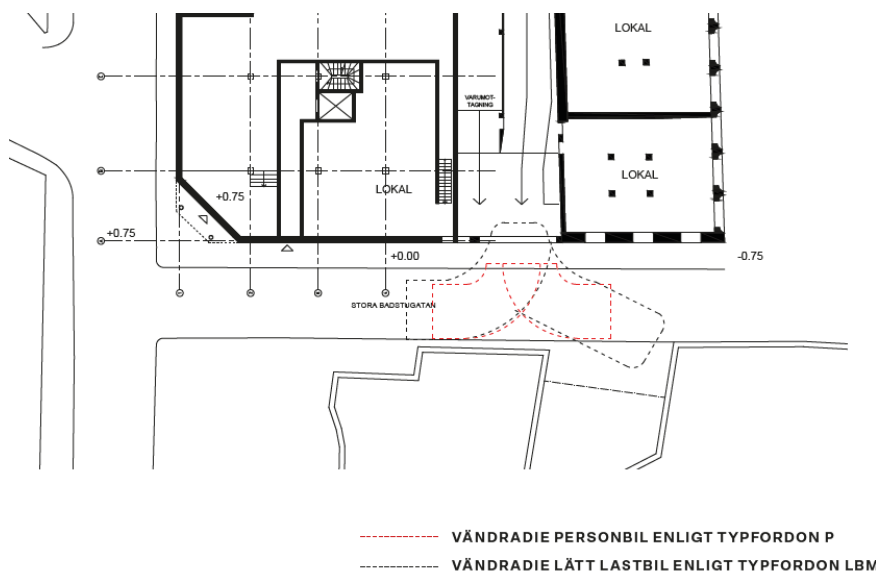
Beräkningar för förslagets förändringar på antalet personresor har gjort i Trafikverkets trafikstringsverktyg. Antalet bilresor förväntas öka marginellt i de fall bostäder byggs ut enligt alternativ A. Vid utbyggnaden av bostäder enligt alternativ A ökar andelen resor till fots och med kollektivtrafik. Andelen resor med cykel förväntas bli likvärdigt med de resor som kan antas göras till följd av platsens användning idag. Vid utbyggnad av hotellverksamhet enligt alternativ C minskar samtliga personresor mot dagens eftersom kontorsverksamheten samt delar av handelsverksamheten utgår. Fastighetens nyttotrafik kan dock förväntas öka.



Områdets gatunät sam trafikmängd på de större vägarna i området.

Antalet leveranser kan förväntas öka i samband med möjlighet att anlägga centrumfunktioner i hela västra fastigheten. Leveranser till byggnadens

verksamheter planeras likt idag att ske med stopp vid garageporten till det underjordiska garaget. Då trafik inte önskas över Trädgårdstorget i öster måste samtliga fordon vända på platsen genom att vid backa ut från garageinfarten enligt illustrationen nedan. Tillräckliga ytor bedöms finnas för att fordon upp till en storlek av en lätt lastbil ska kunna vända. Detaljplanen förutsätter då att grinden på motsvarande sida av Stora Badstugatan flyttas in till gällande fastighetsgräns.



Bilden visar möjligheterna att vända på Stora Badstugatan med personbil respektive lätt lastbil.

För hotellalternativet kan behovet av angöring med taxi förväntas. Eftersom körvägarna är begränsade är stopp med taxi tänkt att ske vid Badstuplan alternativt på Klostergatan i södergående riktning.

Gång- och cykeltrafik

Stora delar av kvarterets närmiljö är anpassad för gång- och cykeltrafik. Nygatan är ett av stadens huvudsakliga handelsstråk, för den sträcka som ligger i anslutning till fastigheten tillåts endast gång- och cykeltrafik. För Trädgårdstorget, öster om kvarteret, medges endast gångtrafik.

Klostergatan samt Stora Badstugatan, mot Hospitaltorget i nordväst, är ett huvudstråk för cykeltrafik. Kommunen har sedan tidigare planer på att omgestalta den del av Klostergatan som ligger väster om fastigheten. Gatan ska prioriteras för gående och cyklisterna och ska få en utformning likt Nygatan.

Kollektivtrafik

De flesta stomlinjebussar och lokalbussar passerar på S:t Larsgatan och hållplatser finns vid östra sidan av Trädgårdstorget. I framtiden planeras ett kollektivtrafikstråk med stombussar, alternativt spårvagnar, på S:t Larsgatan vidare mot de södra stadsdelarna. Avstånd från entré till närmsta busshållplats är ca 30 meter. Detaljplanens genomförande medför inga ändringar i kollektivtrafiksystemet.

Parkering och angöring

Hela fastigheten är bebyggd och parkering av bilar och cyklar sker i det underjordiska garage som finns i källarplanet. Infarten till källaren sker från Stora Badstugatan, i mitten av fastighetens södra sida. Garaget innehåller idag 27 cykelparkeringar och 34 bilparkeringsplatser varav en parkeringsplats är till för personer med nedsatt rörelseförmåga. Av de 34 bilparkeringsplatserna är för närvarande tolv platser uthyrda till boende i Delfinpalatset.

Nya byggnadsvolymer och nytt innehåll medför ett ökat behov av parkeringsplatser både för bilar och cyklar. Parkeringsbehovet har beräknats i en separat utredning utifrån Linköpings parkeringsnorm från 2012 och baserats på de planerade funktionernas bruttoarea utifrån fastighetsägarens tre alternativ. Utbyggnaden av bostäder och kontor enligt alternativ A genererar det största parkeringsbehovet och innebär ett behov av sammanlagt 287 cykelplatser och 68 bilplatser.

För samtliga alternativ löses parkeringen fortsatt i kvarterets underjordiska garage. Eftersom garaget har ett begränsat utrymme har en prioritering gjorts till behovet av cykelparkeringar. De bilplatser som inte kan lösas inom fastigheten ska istället lösas genom parkeringsköpta platser. Bland annat finns Detektiven inom ett nära avstånd. Med hänvisning till att fastigheten är helt bebyggd anordnas behovet av utomhuscykelplatser för boende och anställda inomhus, i parkeringsgaraget. Cykelparkeringar för besökare till kontor och handel föreslås lösas genom ett parkeringsköp för cyklar då det i detta fall inte har varit möjligt att hitta en konkurrerande lösning till dessa besökare, som fortsatt kan förväntas parkera på de allmänt ordnade cykelparkeringarna i staden.

Sammantaget bedöms 28 bilplatser och 234 cykelplatser kunna ordnas inom det befintliga parkeringsgaraget i källarplanet. För alternativ A innebär detta att 40 bilplatser och 53 cykelplatser för besökande till kontor och handel ska lösas genom friköp. Med mobilitetsåtgärder kan bilparkeringsbehovet komma att minska med 25 %.

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 nedan stående miljöaspekter har bedömts behövas.

Buller

Ett trafik PM har tagits fram som redogör för fastighetens bullersituation. Baserat på den låga trafikmängden på närliggande lokalgata och att de planerade byggnaderna skyddas mot S:t Larsgatan av befintlig byggnad bedöms husen inte uppnå trafikbullernivåer vid fasad som överskrider riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. En uteplats som uppfyller riktvärden bör kunna anordnas mellan de två huskropparna.

Brand

Ett brandtekniskt PM har tagits fram som underlag till detaljplanen och analyserats utifrån platsens utveckling likt hotellalternativet. Föreslagna om- och tillbyggnader med tillhörande hotellverksamhet bedöms inte tillämpa några tillkommande brandtekniska krav på byggnader än de krav som redovisas i

gällande lagstiftning. Möjligheten att uppnå de brandtekniska kraven bedöms inte påverkas om hotell istället skulle bli bostäder.

För att klara utrymningskrav från Delfinpalatsets vindsvåning krävs att samtliga lägenheter ansluts till en brandtekniskt avskild korridor som ansluter till två eller flera av varandra oberoende trapphus.

Luft

Stora Badstugatan, Klostergatan och Nygatan har en låg andel trafik, och i vissa delar tillåts endast gång- och cykeltrafik. På Sankt Larsgatan, på andra sidan Trädgårdstorget, stannar en stor del av stadens kollektivtrafik. En mätning av luftkvaliteten har gjorts för Sankt Larsgatan för sträckan mellan Vasavägen och Kungsgatan. Där bedömdes nivåerna inte överskrida miljökvalitetsnormerna för luft.

Med tanke på tidigare mätning, torgets storlek och projektets innebörd bedöms luftkvaliteten inte vara problematisk. Förändringen av bebyggelsen avser framförallt den västra delen av kvarteret som omges av gatorna med låga trafikmängder. För Delfinpalatset, som vetter mot Trädgårdstorget och Sankt Larsgatan, tillåts endast inredning av vind utöver byggnadens nuvarande användning och fönster tillåts inte placeras mot torget med hänsyn till byggnadens kulturmiljövärde.

Klimatanpassning

Detaljplanen innebär inte att markanvändningen ändras väsentligt, med hänsyn till att fastigheten redan är bebyggd. Det dagvatten-PM som har genomförts säkerställer att det går att anordna så att förändringen inte innebär ökade flöden eller föroreningar på recipienten. Takyta på ny bebyggelse rekommenderas utföras för del av som växtbaserat tak för att klara en fördröjning av dagvatten likt idag.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten Delfinen 2 är idag ansluten till det allmänna va-ledningssystemen för spillvatten, dricksvatten och dagvatten via befintliga förbindelsepunkter i anslutning till fastighetsgräns vid husets norra gavel mot Nygatan.

Dagvatten

Fastigheten har en upprättad förbindelsepunkt till det allmänna dagvattenledningssystemet mot Nygatan.

För den västra delen av fastigheten skapas i dagsläget en viss fördröjning av dagvattnet genom en grusbädd på taket. Regnvattnet leds genom en grusbädd innan det når de två takbrunnar som finns i respektive hörn på takets östra sida. Vattnet fördelar sig på de två brunnarna och leds sedan via invändiga stuprör ner till källarvåningen och genom ledningar vidare till kommunens ledningsnät. Dagvattnet från fastigheten har en förbindelsepunkt som är belägen vid huslivet mot Nygatan. I garaget finns golvavlopp som är kopplade till kommunens spillvattenledningar. Om oljeavskiljare inte finns kommer detta att behöva anordnas.

Servisledningen för dagvattnet är en betongledning med dimension 150 mm. Den allmänna dagvattenledningen i Nygatan är från år 1960 och dimensionerad efter de kriterier som rådde då. Generellt konstateras att det inte finns någon överkapacitet i dagvattensystemet.

Ytan av regnvatten som projiceras horisontellt ovanifrån och mot den nya byggnaderna bedöms vara densamma som för befintlig byggnad. Skillnaden som kan komma att påverka dagvattensystemet är fördröjningen från grusbädden idag. Enligt en beräkning behöver minst 14 % av den sammanlagda nya takytan bestå av tunna, extensiva, växtbeklädda tak för att klara att magasinera samma avrinningsmängd som idag, under en längre tidsperiod. Någon planbestämmelse om att en andel av takytan ska utföras med växtbeklädda tak har dock inte reglerats i syfte att inte utesluta andra möjliga tekniska lösningar.

Fjärrvärme/fjärrkyla

Inkommande service för fjärrvärme ligger vid husets norra gavel mot Nygatan och inkommande service för fjärrkyla ligger i mitten av husets västra gavel mot Klostergatan. Längs Nygatan finns markvärme nedlagt.

Den planerade utbyggnaden kräver troligen att fjärrvärmeanslutningen behöver förstärkas, antingen genom en ny ledning eller ett byte av befintlig servisledning. Om tillkommande bebyggelse främst innehåller bostäder bedöms befintlig ledning för fjärrkyla troligen vara tillräcklig.

Befintliga ledningar inklusive markvärme behöver beaktas i byggskedet i samband med placering av byggkranar och dylikt då ledningarna inte bedöms tåla allt för stora laster.

El

Tekniska verken är huvudman för elnätet i omgivningen och svarar för drift fram till anvisad anslutningspunkt. El-servisen kommer in på norra gaveln mot Nygatan/Tanneforsgatan. Det ligger idag två parallella 120 kvadrats kopparkablar som är av äldre modell, dessa är avsäkrade med 315A i transformatorstationen och Tekniska verken bedömer att det finns minst 400A in i fastigheten men att det går att säkra upp till 500A. För att få in upp till 750A som finns att tillgå i transformatorstationen behöver det grävas in ytterligare 1st kabel, men då rekommenderar Tekniska verken att allt kablage behöver bytas.

Slutsats

Befintlig överkapacitet är idag är ca 230 A och behovet för tillkommande del är ca 175 A, det bedöms därför inte krävas någon utökning. Det går att räkna med att säkra upp till 500 A (400 A i beräkning) utan större åtgärder eller 750 A vid byte av kablage.

Tele och opto

Enligt fiberleverantören Utsikt så finns fiber till fastigheten idag men den går inte till några av lägenheterna. Vårdcentralen som finns i fastigheten har fiberanslutning från Utsikt. Där det inte finns något befintligt fastighetsnät, kan Utsikt hjälpa till att dra det. I många fall kan det hända att det finns kanalisation som kan användas för att dra fibern i (exempelvis teleledningar, tomma rör som går till varje lägenhet). Fastighetsägaren kan välja valfritt vem de vill ansluta till.

Ett nytt fastighetsnät kommer att behövas oavsett om tillbyggnad genomförs. Fibern är indragen i fastigheten från södra gaveln, och är obegränsad hastighetsmässigt, och det finns tillräckligt med fiber. Utsikt kan lösa fiber till så många lägenheter som önskas, 50-60 stycken tillkommande lägenheter är exempelvis möjliga.

Slutsats

Inkommande fiber till fastigheten klarar av att försörja tillkommande verksamheter utan några problem. Att utöka och komplettera fastighetsnätet

kommer att behövas. Detta kan kunden lösa själv eller ta hjälp av Utsikt som erbjuder dragning av fastighetsnät vid fiberanslutningar

Avfall

Idag sker sophämtning vid Stora Badstugatan. Sopkärl för hushållen är uppställda i markplanet, vid början av nerfartsrampen till garaget. Butiker och kontor har egna soprum i källaren, som körs upp när vid tillfälle för sophämtning.

Fastighetens sopmängder kommer att öka till följd av förslaget. Tillräckligt utrymme för fler kärl finns i källarplanet. Fastighetskötare eller de olika verksamheterna ansvarar fortsatt för att köra upp kärlen till den yta där sophämtning sker. Om tömning planeras på olika dagar för olika verksamheter så samlas det inte lika många kärl vid nedfarten.

Avvägningar och hänsyn till motstående intressen

Den nya bebyggelsen har anpassats gällande placering, höjd och volym för att passa in i den befintliga bebyggelsemiljön samt bevara kulturmiljövärden och Delfinpalatsets roll på Trädgårdstorget. Delfinpalatset, som är av kulturhistoriskt värde, har även skyddats i detaljplanen och får inte rivas eller förändras annat än i syfte att inreda byggnadens vind samt återställa byggnadens utseende.

Fortsatt arbete

Behov av åtgärder på allmän platsmark.

Trafik och angöring ska utvecklas och samordnas.

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

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

Samråd	April – Maj 2021
Granskning	Kvartal 4 2021
Antagande	Kvartal 2 2022
Laga kraft	Tidigast kvartal 2 2022

Tidplan för detaljplanens genomförande

Genomförandet av detaljplanen börjar när detaljplanen vinner laga kraft. Detaljplanen omfattar ingen förändring av allmän platsmark. Kvartersmark planeras att byggas ut mellan åren 2022 och 2024.

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 är huvudman för allmänna platser inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för skötsel av dessa områden.

Markskötsel allmän plats

Detaljplanen innebär att kommunens driftansvar är oförändrat eftersom ingen ändring av allmän plats berörs i detaljplanen.

Kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad och skötsel av kvartersmark.

Teknisk försörjning

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

Avtal

Ramavtal

Ramavtal har tecknats mellan Linköpings kommun och Ågruppen Fastigheter AB som reglerar parternas åtaganden och kostnadsfördelning inom arbetet med detaljplanen och principerna för dess genomförande.

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

Exploateringsavtal

Mellan Linköpings kommun och ägaren till fastigheten Delfinen 2 (exploatören) ska ett exploateringsavtal tecknas innan detaljplanen antas. Avtalet ska vara framförhandlat innan detaljplanens granskningsskede.

Exploateringsavtalet kommer att reglera frågor inför genomförandet av detaljplanen så som kostnader för utbyggnad av infrastruktur (exploateringsbidrag), med mera.

Byggtrafik till och från kvartersmark ska ske så att störningarna minimeras. Kommunen upplåter inte allmän plats för exempelvis upplagsplats för schaktmassor eller som parkering under byggtiden.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsägare

Fastigheten Delfinen 2 ägs av Ågruppen Fastigheter AB och fastigheten Innerstaden 1:2 ägs av Linköping kommun.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Planens genomförande förutsätter inga nya fastighetsbildningsåtgärder. Delfinen 2 berörs inte av några officialrättigheter.

Bestämmelser om fastighetsindelning m.m.

För kvarteret Delfinen finns en gammal tomtindelning: "Förslag till tomtindelning av Kvarteret Delfinen i Linköpings stad." akt 0580K-45/69 fastställdes den 15 april 1969. Den låser fastighetsgränserna i kvarteret ungefär till de befintliga lägena.

Då en ny detaljplan vinner laga kraft upphävs automatiskt tomtindelningen inom planområdet

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnaderna för planen regleras i avtal mellan kommunen och byggaktören.

Anslutningsavgifter

Nya anslutningar kommer att finansieras genom att anläggnings- och anslutningsavgifter tas ut enligt gällande taxa/prislista.

Bygglov, anmälan och planavgift

Avgift för bygglov och anmälan erläggs enligt Linköpings kommuns taxa.

Ingen planavgift tas ut vid bygglov eftersom detaljplanens kostnader regleras mellan exploatör och kommun i avtal.

Kommunala investeringar och kostnader

Kommunens kostnader för allmän plats uppstår i samband med att Klostergatan ska byggas om enligt riktlinjerna för innerstaden. Ombyggnaden är inte en förutsättning för genomförandet av planen, men föreslås genomföras i samband med återställning av de skador som uppkommer vid byggnation av kvartersmarken.

Annan ersättning

Skyddsbestämmelser och rivningsförbud i detaljplaner 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 ett så kallad toleransavdrag innan ersättningen beräknas.

Tekniska frågor

Parkering

Parkeringsgarage

I dagsläget finns ett parkeringsgarage i källarplanet med 34 parkeringsplatser. En av dessa är anpassad för rörelsehindrade. 12st är uthyrda för boende, 10st för kontor, 1st för handel och 11st för företag utanför fastigheten.

Cykelparkering finns idag i två cykelrum med ytorna 17 respektive 15 m² inom fastighetens källarplan. I dessa rum finns det enligt projektutvecklare sammanlagt plats att parkera ca 35st cyklar.

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

Eventuell parkeringsutredning för att identifiera möjligheter till reduktion genom mobilitetsåtgärder ska studeras i det fortsatta planarbetet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Tekniska verken är huvudman för det allmänna vatten-, avlopps- och dagvattennätet både inom detaljplanen och i omgivande områden.

Dagvatten

Linköpings kommun ansvarar för omhändertagande av dagvatten från allmän plats. Fastighetsägaren ansvarar för omhändertagande av dagvatten på kvartersmark.

Fjärrvärme

Tekniska verken är huvudman för det allmänna fjärrvärmenätet och fjärrkyla, de svarar för drift fram till anvisade anslutningspunkter.

El

Tekniska verken är huvudman för elnätet i omgivningen och svarar för drift fram till anvisad anslutningspunkt.

Tele

Enligt fiberleverantören Utsikt så finns fiber till fastigheten idag men den går inte till några av lägenheterna. Vårdcentralen som finns i fastigheten har fiberanslutning från Utsikt. Där det inte finns något befintligt fastighetsnät, kan Utsikt hjälpa till att dra det. I många fall kan det hända att det finns kanalisation som kan användas för att dra fibern i (exempelvis teleledningar, tomma rör som går till varje lägenhet).

Fastighetsägaren kan välja valfritt vem de vill ansluta till.
Ett nytt fastighetsnät kommer att behövas oavsett tillbyggnaden.

Avfall

Tekniska verken ansvarar för omhändertagande av sopor.

Tekniska utredningar

Dagvatten Delfinen 2, Aurum Fastighetsutveckling i Linköping AB 2020-01-14.

Brandtekniskt utlåtande av Brandprojektering i Linköping AB, daterat 2019-09-12.

Delfinen 2 - Fjärrvärme, VA, El, Fiber av Aurum Fastighetsutveckling i Linköping AB 2019-09-24.

Sophantering – Delfinen 2 av Aurum Fastighetsutveckling i Linköping AB 2020-01-14.

Undersökning om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan

Vad innebär betydande miljöpåverkan?

Enligt plan- och bygglagen och miljöbalken ska det till en detaljplan som bedöms medföra en *betydande miljöpåverkan* på miljön, hälsan och hushållningen med mark vatten och andra resurser även genomföras en *strategisk miljöbedömning* genom att upprättas en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). För varje detaljplan ska det därför göras en *undersökning* för att avgöra och ta ställning till om detaljplanen kan antas påverka så pass mycket att en strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram (enligt Plan och bygglagen 4 kap 34 §).

Om detaljplanen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan räcker redovisningen av konsekvenser under rubrikerna *Detaljplanens innebörd* och *Miljö- och riskfaktorer*. Vad som avgör om en detaljplan har *betydande miljöpåverkan* eller inte styrs dels av lagstiftning (Miljöbedömningsförordningen SFS 2017:966 och Miljöbalkens 6 kap, 1998:808) och är dels en avvägning av de sammantagna inverkanse faktorerna samt lokala förutsättningar.

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

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

Orientering

Planområdet omfattar ca 3700 kvm mark.

Detaljplanen föreslår en påbyggnad av befintligt byggnad, byggnaden byggs på med två volymer i ytterligare 2 1/2 våning. Delfinpalatset, som är en kulturhistoriskt intressant byggnad, regleras med skydds- och förvanskingsbestämmelser i syfte att bevara och på sikt återställa byggnaden enligt byggnadens original utförande. Kvarteret föreslås användas för centrumändamål, kontor och bostadsändamål, alternativt hotell.

Slutsats och ställningstagande

Fastigheten är helt bebyggd och ligger på en centralt belägen fastighet intill Trädgårdstorget och Nygatan, som är viktiga offentliga platser i staden. I samband

med att en ny detaljplan tas fram bedöms framförallt riksintresset för kulturmiljö och Delfinpalatsets och Trädgårdstorgets kulturmiljövärde och centrala roll i staden vara viktiga förutsättningar som riskerar att påverkas. Den nya bebyggelsen har anpassats till platsens kulturmiljövärden genom reglering av höjder och volymer samt införande av rivningsförbud och förvanskningsskydd. Påverkan bedöms därför bli liten.

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 för Delfinen 2 och del av Innerstaden 1:2". Dock skall en begränsad beskrivning och bedömning av planens inverkan på miljön göras för kulturmiljön.

Miljöchecklista

Miljöchecklistan nedan utgör en 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.

Läshänvisning

Miljöchecklistan består av tre delar.

Första delen består av en tabell med fem kolumner.

I kolumn 1, **Kategori**, grupperas de olika parametrarna som beskrivs i kolumn två.

I kolumn 2, **Parameter** redovisas alla intressen som är berörda enligt bilaga 2 och 4 i MKB-förordningen.

I kolumn 3, **Platsens nuläge** beskrivs parameterns värden och/eller brister, miljöpåverkan på platsen i dag. Omgivningens betydelse och sårbarhet.

I kolumn 4, **Planens påverkan** beskrivs hur respektive parameter påverkas av att planen genomförs?

I kolumn 5, **Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan** antyds om påverkan är positiv, obetydlig eller negativ för aktuell aspekt och om det finns risk för betydande miljöpåverkan eller inte.

I den andra delen av miljöchecklistan beskrivs själva **planens** innebörd utifrån ett miljöperspektiv.

I den tredje och sista delen av miljöchecklistan gör en **sammanvägd bedömning och summering av planens påverkan**.

Kategori	Parameter	Platsens nuläge	Planens påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
Mark-användning och markförhållanden	Mark-användning	Pågående markanvändning är handel och bostäder.	Detaljplanen medger en mer flexibel användning genom att reglera centrumändamål och bostadsändamål. Detaljplanen innebär även en utökad byggrätt för fastighetens västra del.	Sammantaget bedöms påverkan inte innebära så stor förändring jämfört med idag. Risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
	Geologi	Någon geoteknisk utredning bedöms inte behövas med hänsyn till att fastigheten är bebyggd och sedan tidigare prövats lämplig. Marknivån i anslutning till fastigheterna faller av från nordvästra hörnet och ner mot fastighetens södra sida.	Byggaktören ansvarar för att markförhållandena klarar den avsedda påbyggnaden. Vid byggnation är även det viktigt att vara varsam för att säkerställa att skador inte riskerar att orsakas på intilliggande byggnader.	Sammantaget bedöms detaljplanen inte medföra risk för en betydande miljöpåverkan.
	Förorenad mark	Inga kända markföroreningar finns.	Detaljplanen påverkas inte.	Sammantaget bedöms påverkan vara oförändrad.
Vatten och MKN för vatten	Yt- och grundvatten	Området är idag anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet.	Ytvatten från omgivande gator avleds till kommunens dagvattenbrunnar.	Sammantaget bedöms påverkan vara oförändrad.
	Dagvatten	Dagvatten är anslutet till det kommunala nätet. Takytan över västra delen av fastigheten är belagd med singel medan fläkthus har plåttak.	Ytan med singel ersätts med byggnader som har sedumtak för att säkerställa att dagvattnet fördröjs i samma utsträckning som idag. Möjlighet finns att hantera dagvattnet i större utsträckning än idag.	Sammantaget bedöms påverkan vara positiv och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
Luft och MKN för luft	Luft	På Sankt Larsgatan, på andra sidan Trädgårdstorget, stannar en stor del av stadens kollektivtrafik. Med tanke på torgets storlek bedöms luftkvaliteten inte vara problematisk. En mätning av luftkvaliteten har även gjorts för Sankt Larsgatan för sträckan mellan Vasavägen och Kungsgatan. Där bedömdes nivåerna inte överskrida miljökvalitetsnormerna för luft. Övriga gator runt om kvarteret har en låg andel trafik, i vissa delar tillåts endast gång- och cykeltrafik.	Förslaget bedöms ge en marginell påverkan med hänsyn till att ombyggnationen bedöms generera en marginell trafikökning.	Sammantaget bedöms påverkan vara oförändrad.
Skyddade områden och arter	Riksintressen	Planområdet ligger inom riksintresset "Linköpings stadskärna", som utgör riksintresse för kulturmiljövården.	Planen har utformats med hänsyn till riksintresset. Den förändring som är aktuell bedöms inte skada riksintresset enligt 3 kap. miljöbalken.	Sammantaget bedöms påverkan vara oförändrad.

Kategori	Parameter	Platsens nuläge	Planens påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
	Områdes-skydd vatten, natur och arter	Inget särskilt skydd finns inom planområdet.	Genomförandet av detaljplanen påverkar inte något områdesskydd.	Sammantaget bedöms påverkan vara oförändrad.
	Områdes-skydd kultur	Det finns inget ytterligare områdesskydd för kultur.	Genomförandet av detaljplanen påverkar inte något områdesskydd för kultur.	Sammantaget bedöms påverkan vara oförändrad.
Naturvärden och biologisk mångfald	Naturmiljö	Planområdet är helt bebyggt. Inga naturvärden finns inom fastigheten.	Genomförandet av detaljplanen påverkar inga naturvärden.	Sammantaget bedöms påverkan vara oförändrad.
	Grönstruktur, rekreation och friluftsliv	Planområdet är helt bebyggt. Inga naturvärden, rekreativvärden eller friluftslivsvärden finns inom fastigheten.	Genomförandet av detaljplanen påverkar inte någon grönstruktur, rekreation eller något friluftsliv.	Sammantaget bedöms påverkan vara oförändrad.
Kulturvärden och arkeologi	Historiskt och kulturellt betydelsefulla områden eller byggnader	Delfinpalatset och omgivning är mycket värdefulla miljöer.	Delfinpalatset, som är en särskilt kulturhistorisk intressant byggnad, har reglerats med skyddande bestämmelser. Den nya bebyggelsens höjder och volymer har anpassats med hänvisning till byggnadens roll i staden. Detaljplanen säkerställer att byggnaden restaureras vid underhåll och på sikt kan återfå sitt ursprungliga värde.	Sammantaget bedöms påverkan vara positiv och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
	Fornlämningar	Planområdet ligger inom fornlämningsområde, beteckning RAÅ nr Linköping 153:1 – Stadslager.	Detaljplanen innebär en förtätning genom påbyggnad, vilket medför att inga kulturlager påverkas. Fornlämningar inom fastigheten har även sannolikt tagits bort i samband med tidigare byggnation.	Sammantaget bedöms påverkan vara oförändrad.
Klimat och naturresurser	Klimat och klimatförändringar			
	Naturresurser	Förekommer inte.	Framställning av bygg och förbrukningsmaterial av bebyggelsen.	Sammantaget bedöms påverkan vara oförändrad.
	Energi, transporter och avfall	Planområdet ligger centralt i Linköping och med goda förutsättningar att ta sig till och från målpunkter till fots, på cykel eller genom kollektivtrafik.	Förtätning centralt gynnar en ökad användning av cykel och kollektiva lösningar ska uppmuntras.	Sammantaget bedöms påverkan vara oförändrad.

Kategori	Parameter	Platsens nuläge	Planens påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
Risker och störningar för människa och miljö	Buller	Trafiken runt det aktuella kvarteret är begränsad och S:t Larsgatan ligger till stor del avskärmat från ny, planerad bebyggelse i västra delen av kvarteret. Risk för buller finns vid fastighetens gräns mot Trädgårdstorget med busshållplats.	Planförslaget bedöms generera en marginell trafikallsträng. I ett trafik-PM görs bedömningen att husen inte uppnår trafikbullernivåer som överskrider riktvärdet 55 dBA ekvivalent nivå vid fasad, baserat på den låga trafikmängden på närliggande lokalgata och att de planerade byggnaderna skyddas mot S:t Larsgatan av befintlig byggnad.	Sammantaget bedöms påverkan vara oförändrad.
	Transport av farligt gods på väg och järnväg	Transport av farligt gods på väg och järnväg förekommer inte inom eller i anslutning till planområdet.	Genomförandet av detaljplanen påverkar inte transport av farligt gods på väg och järnväg.	Sammantaget bedöms påverkan vara oförändrad.
	Risk från verksamhet och flyg för människor och miljö	Risk från verksamhet och flyg för människor och miljö förekommer inte inom planområdet.	Genomförandet av detaljplanen påverkar inte risk från verksamhet och flyg för människor och miljö.	Sammantaget bedöms påverkan vara oförändrad.
	Övriga risker och störningar för människa och miljö	Övriga risker och störningar för människa och miljö förekommer inte inom planområdet.	Genomförandet av detaljplanen påverkar inte några övriga risker och störningar för människa och miljö.	Sammantaget bedöms påverkan vara oförändrad.

Planen

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

Nej

Har planen betydelse för andra planers och programs miljöpåverkan?

Nej

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

Ja, detaljplanen innebär förtätning i ett centralt läge.

Innebär miljöproblem som är relevanta för planen själv?

Nej

Påverkans gränsöverskridande art?

Nej

Sammanvägd bedömning och summering av planens påverkan

Påverkans omfattning och fysiska omfattning?

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

Påverkans sannolikhet, frekvens, varaktighet och avhjälpbarhet?

Påverkan som kan uppkomma av detaljplanen bedöms ha en sådan sannolikhet, frekvens och varaktighet som till stor del kan avhjälpas genom medveten utformning. Med en gestaltning som tar hänsyn till platsens kulturmiljövärden kan påverkan minimeras. Andra åtgärder som kan minska planens påverkan är att lägga stor vikt på att arbeta vidare med dagvattenhanteringen och mobilitetsåtgärder för ökat hållbart resande.

Påverkans totaleffekt, betydelse och komplexitet?

Sammantaget bedöms detaljplanen inte ha någon betydande påverkan på miljön.

Påverkar planen möjligheten att fullfölja miljölagstiftningen?

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka någon miljölagstiftning.

Fortsatt arbete

Underlaget till undersökningen om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan är fullständigt. Detaljplanen bedöms inte behöva kompletteras med utredning efter samrådet.

Övrigt

Referenser

Utredningar för detaljplanen

PM trafikbuller, kv Delfinen 2 Linköping, Soundcon, daterad 2016-12-21

Delfinpalatset – antikvarisk förundersökning med konsekvensanalys av Tyréns från 2017-04-21.

Kulturmiljöutredning Delfinen 2, Linköpings kommun och Tyréns AB daterad 2019-11-19.

Dagvatten Delfinen 2, Aurum Fastighetsutveckling i Linköping AB 2020-01-14.

Brandtekniskt utlåtande av Brandprojektering i Linköping AB, daterat 2019-09-12.

Parkeringsutredning Kv. Delfinen 2, Aurum Fastighetsutveckling i Linköping AB 2020-03-15.

Trafikanalyser, Trafikverkets trafikstringsverktyg för kv. Delfinen 2. Fyra analyser: Befintliga förhållanden (2020-12-08), ändring till bostad (2020-12-08), ändring till hotell (2020-12-08), hotellalternativets nyttotrafik (2021-03-15)

Delfinen 2 - Fjärrvärme, VA, El, Fiber av Aurum Fastighetsutveckling i Linköping AB 2019-09-24.

Sophantering – Delfinen 2 av Aurum Fastighetsutveckling i Linköping AB 2020-01-14.

Kommunala handlingar och riktlinjer

Översiktsplan för staden Linköping (antagen 2010)

Arkitekturprogram för Linköpings innerstad (antagen 2017)

Parkering i planering och bygglov (antagen 2012)

Linköpings mötesplatser – innerstadens parker och torg (antagen 2019)

Medverkande tjänstemän

Malin Eriksson, planarkitekt och projektledare för planprocessen, Plankontoret

Roger Stigsson, tidigare planarkitekt och projektledare för planprocessen, Plankontoret

Axel Engström, mark- och exploateringsingenjör, Plankontoret

Marie Fredin, projektledare infrastruktur, Stadsmiljökontoret

Jakob Olingdal, trafikingenjör, Stadsmiljökontoret

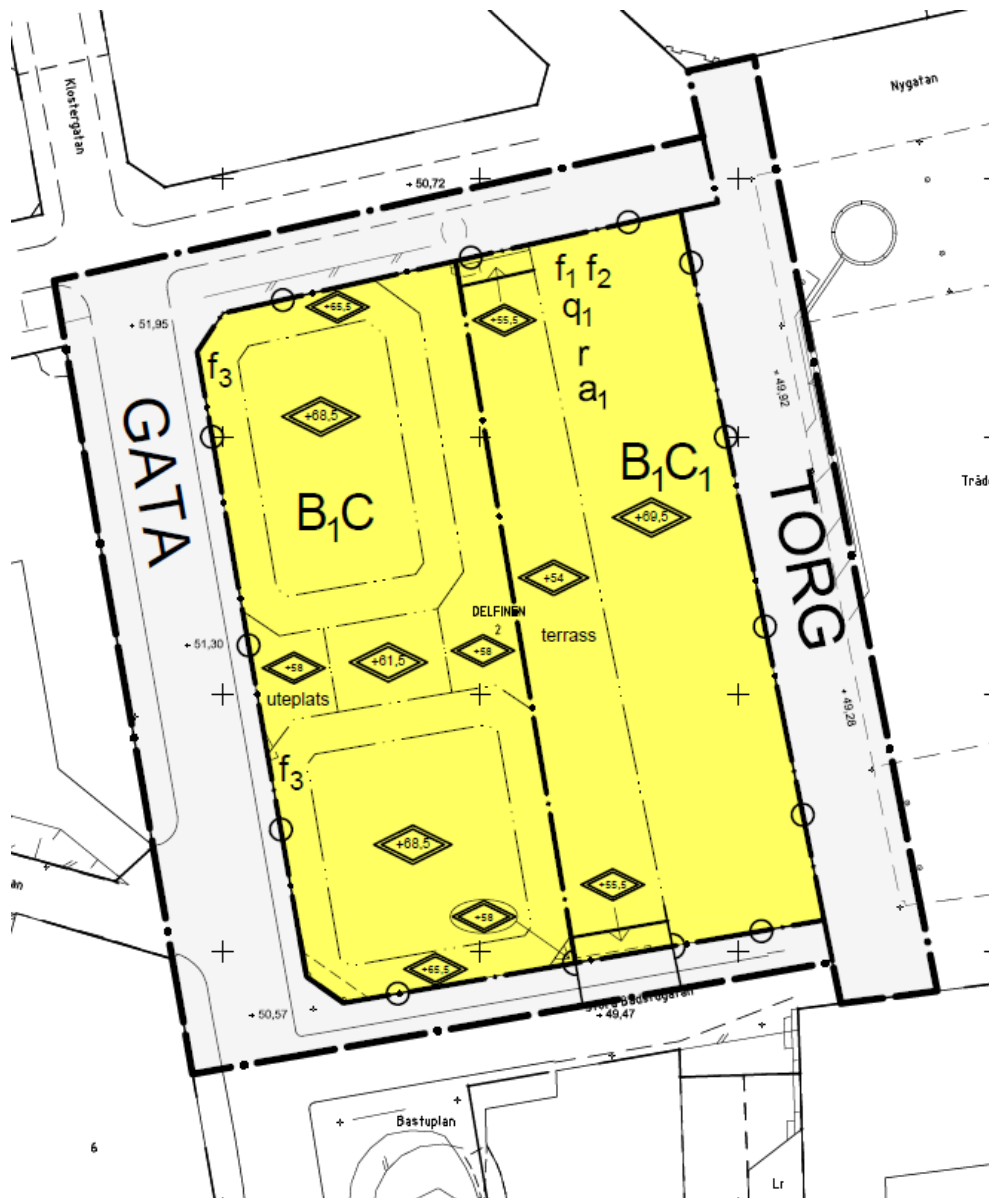
Susanne Appelberg, bygglovsarkitekt, Bygglovskontoret

Kerstin Målefors, bygglovshandläggare, Bygglovskontoret

Liselott Blombäck, bygglovsantikvarie, Bygglövskontoret
Anna Stina Påledal, miljöplanerare, Plankontoret
Elin Midelf, förrättningslantmätare, Kommunlantmäteriet.
Julia Appलगren, översiktsplanerare, Plankontoret.

Planhandlingarna har granskats av Ylva Bengtsson, planarkitekt, Plankontoret.

Plankarta



Observera att detta är ett urklipp från originalplankartan. Den formella plankartan är i formatet A2 och i skala 1:500. Kartan finns tillgänglig på Kontakt Linköping på Stadsbiblioteket under samrådsskedet. Handlingarna finns dessutom på kommunens webbplats.

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

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

	Gata med målpunkter och infarter längs sträckan
	Torg med vistelsezoner och plats för t.ex. handel, serveringar

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

	Bostäder och centrum. Centrumandamål tillåts enbart i bottenvåning. Bostadsandamål tillåts ej i bottenvåning.
	Bostäder och centrum. Bostadsandamål tillåts ej i bottenvåning.

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

Höjd på byggnader och takvinkel

	Högsta totalhöjd i meter över nollplanet. (PBL 4 kap. 14§§ och 16§ PBL)
--	---

Utformning

	Anordnad gårdsmiljö på upphöjt bjälklag. Uteplats och lek får finnas.
	Uteplats får finnas på upphöjt bjälklag.
	Följande gäller vid ändring av sockelvävnings fasad: Sockelväningen ska vara putsad med grovte putsfält och släta arkadmotiv med detaljeringsgrad och utformning enligt sockelvävningsens södra gavel, se foto i planbeskrivningen på s.28. Skjutfönster ska vara rundbågiga med karmar och bägar utförda i trä. Löpande balkong utmed hela fasaden ska ha ett smidesrörke med utformning och placering likt sektion och ritning som redovisas i planbeskrivningen på s.28. Entréer ska vara i trä, väl anpassade till husets 1920-tals karaktär.
	Följande gäller för takkupor och takfönster vid inredning av vind: Nya fönster får placeras inom befintliga takkupor. Fönster ska utformas i trä och med spröjs. Fönster ska ha mittpost och bägar och karmar ska vara vitmålade. Inga nya takkupor tillåts. Takfönster får anordnas på gavelkall mot väster, söder och norr. Takfönster ska placeras med hänsyn till Delfinpalatsets taksonom och fasadens symmetri och ska utformas diskret med hänsyn till takets färg och material.
	Maximal takfotshöjd tillåts vara högst +04,35 meter över nollplanet.

Nya byggnader eller väsentliga förändringar av byggnadens exteriör inom användningsområde B,C ska utformas så att de samspelar med befintlig kulturhistorisk bebyggelses värdeberärande karaktärsdrag (Delfinpalatset) på s. 28 i planbeskrivningen. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)

Byggnader inom användningsområde B,C ska utformas med en tydlig sockelvävning. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)

Huvudentréer ska placeras mot gata. Entréer får ej ha dörmslagning över allmän platsmark. Porter och rampar till parkeringsplatser ska integreras i huvudbyggnader. (PBL 4 kap. 17§ punkt 1)

Balkonger får inte skjutas ut från fasad inom användningsområde B,C. (PBL 4 kap. 14§§ och 16§ PBL)

Markens anordnande och vegetation

Parkering ska finnas i underjordiskt garage.

Stängsel och utfart

	Körfar utfart får inte anordnas. (PBL 4 kap. 9§)
--	--

Skydd av kulturvärden och rivningsförbud

	Särskild kulturhistorisk byggnad som omfattas av PBL 8 kap 13 §. Byggnadens exteriör och trapphus får inte förändras i fråga om utformning, material och färgsättning. Byggnadens exteriör får inte ändras annat än för att återställa ett ursprungligt utseende enligt f1 samt för att inreda vindsvåning enligt f2. Ornamentdetaljer får inte tas bort eller ändras. (PBL 4 kap. 16§§ och 17§ punkt 1)
	Byggnaden får inte rivras. (PBL 4 kap. 16§ punkt 1)

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER (4 kap. 5-8§§, 14-16§§, 17-19§§ och 21§ PBL)

Huvudmannaskap

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

Genomförandetid

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

Ändrad lovplikt, lov med villkor

	Bygglov krävs för underhåll av tak, skorstenar, fasader, fönster, balkongdörrar samt skärmtaket över sockelväningen.
--	--

UPPLYSNINGAR

För att klara utrymningskrav från Delfinpalatsets vindsvåning krävs att samtliga lägenheter ansluts till en brandtekniskt avskild korridor som ansluter till två eller flera av varandra oberoende trapphus.

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 förordnande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

