

Detaljplan i Innerstaden för Badhuset 5 och del av Badhuset 14

Planbeskrivning



Granskningshandling

Datum: 2023-10-04

Diarienummer: SBN 2021-442

Påbörjad: 2023-04-13

Laga kraft:

Beslutsprotokoll för antagande:

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 A0 i skala 1:500
- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning *
- Samrådsredogörelse

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 lydelser vid planprövningens början (2023-04-13). Detaljplanen handlades vid samrådet med standardförfarande men inför granskning handläggs detaljplanen istället med utökat förfarande då kommunen under samrådet uppmärksammade att planförslaget kan anses vara av intresse för allmänheten. Planen befinner sig i granskningsskedet. Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång. Under samrådet respektive granskningen inhämtas synpunkter från berörda.



Läs mer om planprocessens olika steg på vår hemsida om detaljplanering:

<https://www.linkoping.se/stadsplanering-och-trafik/detaljplanering/>

Håll dig uppdaterad på detaljplanens process 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

Planområdet är beläget i östra delen av Linköpings stadskärna och gränsar till S:t Larsgatan i väster och Badhusgatan i söder. Planområdet omfattar fastigheten Badhuset 5 och del av fastigheten Badhuset 14. Planområdet är till stor del exploaterat med bebyggelse innehållande handel och kontor samt gymnasieskolor som för tillfället har tidsbegränsade bygglov men som avses vara kvar.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra användningarna gymnasieskola, vuxenutbildning, bostäder, kontor och centrum. Inom Badhuset 5 tillåts dock inte användningen vårdcentral då fastigheten har begränsade möjligheter för angöring. Detaljplanen bidrar på så sätt till att möjliggöra en bredare användning av befintlig bebyggelse och därmed en ökad flexibilitet samt till att gymnasieskolor med tidsbegränsade lov kan vara kvar.

Vidare är syftet att justera befintliga byggrätter inom del av Badhuset 14 för att möjliggöra påbyggnad och tillbyggnad av befintlig byggnad. Påbyggnad möjliggörs i en våning ovanpå gårdshuset från 1930-talet. Påbyggnad möjliggörs även i en och två våningar på delar av byggnaden från 1990-talet. På den idag öppna inlastningsgården möjliggörs en byggnad som länkas samman med höjden på bostadshuset intill.

Vidare är syftet att möjliggöra påbyggnad i två respektive tre våningar ovanpå de två tillbyggnaderna som idag är i en våning mot gavlarna på huvudbyggnaden och på gårdsbyggnaden inom Badhuset 5.

Syftet är även att skydda kulturhistoriskt värdefulla byggnader från rivning och förvanskning.

Detaljplanen stämmer väl med Översiktsplan för staden Linköping från 2010.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Innehållsförteckning

Beskrivning av detaljplanen	7
<i>Detaljplanens syfte</i>	<i>7</i>
<i>Omfattning, lokalisering och befintlig användning</i>	<i>7</i>
<i>Stadsbyggnadsidé.....</i>	<i>8</i>
<i>Detaljplanens huvuddrag</i>	<i>8</i>
<i>Genomförandetid och huvudmannaskap.....</i>	<i>9</i>
<i>Avvägningar och hänsyn till motstående intressen.....</i>	<i>9</i>
Motiv till detaljplanens regleringar.....	10
<i>Kvartersmark</i>	<i>10</i>
Genomförandefrågor	14
<i>Organisatoriska frågor</i>	<i>14</i>
<i>Fastighetsrättsliga frågor.....</i>	<i>15</i>
<i>Ekonomiska frågor</i>	<i>16</i>
<i>Tekniska/anläggnings frågor</i>	<i>17</i>
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	19
<i>Förenlighet med Miljöbalken.....</i>	<i>19</i>
<i>Miljö- och riskfaktorer</i>	<i>23</i>
<i>Fysisk miljö.....</i>	<i>39</i>
<i>Trafik och angöring</i>	<i>82</i>
<i>Sociala aspekter.....</i>	<i>91</i>
Tidigare kommunala ställningstaganden.....	93
<i>Översiktsplan</i>	<i>93</i>
<i>Detaljplaner, områdesbestämmelser etc.</i>	<i>94</i>
<i>Planbesked</i>	<i>94</i>
<i>Undersökning om betydande miljöpåverkan</i>	<i>94</i>
Planeringsunderlag	95
<i>Handlingar framtagna av kommunen.....</i>	<i>95</i>

<i>Handlingar framtagna av konsult</i>	<i>95</i>
--	-----------

Beskrivning av detaljplanen

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

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra användningarna gymnasieskola, vuxenutbildning, bostäder, kontor och centrum. Inom Badhuset 5 tillåts dock inte användningen vårdcentral då fastigheten har begränsade möjligheter för angöring. Detaljplanen bidrar till att möjliggöra en bredare användning av befintlig bebyggelse och därmed en ökad flexibilitet.

Vidare är syftet att justera befintliga byggrätter inom del av Badhuset 14 för att möjliggöra påbyggnad och tillbyggnad av befintlig byggnad. Påbyggnad möjliggörs i en våning ovanpå gårdshuset från 1930-talet. Påbyggnad möjliggörs även i en och två våningar på delar av byggnaden från 1990-talet. På den idag öppna inlastningsgården möjliggörs en byggnad som länkas samman med höjden på det ganska nya bostadshuset intill. Tillbyggnader möjliggörs också på byggnaden från 1990-talet mot gården för att skapa nya entréer, dels från gården och dels från Badhusgatan.

Vidare är syftet att möjliggöra påbyggnad i två respektive tre våningar ovanpå de två tillbyggnaderna som idag är i en våning mot gavlarna på huvudbyggnaden och på gårdsbyggnaden inom Badhuset 5.

Syftet är även att skydda kulturhistoriskt värdefulla byggnader från rivning och förvanskning.

Omfattning, lokalisering och befintlig användning

Planområdet är beläget i östra delen av Linköpings stadskärna och är cirka 5580 kvadratmeter stort. Planområdet omfattar dels fastigheten Badhuset 5 som ligger i korsningen Badhusgatan/S:t Larsgatan. Och dels en del av fastigheten Badhuset 14 som angränsar till fastigheten Badhuset 5 och ligger intill Badhusgatan.

Planområdet är till stor del exploaterat med bebyggelse innehållande handel och kontor samt gymnasieskolor som för tillfället har tidsbegränsade bygglov men som avses vara kvar. Befintlig bebyggelse ska behållas.



Planområdet är beläget inom röd linje och omfattar fastigheterna Badhuset 5 och del av Badhuset 14.

Stadsbyggnadsidé

Stadsbyggnadsprinciper som ska eftersträvas och sammanvägas i detaljplanen är:

- Lokaler för verksamheter ska finnas i bottenvåningarna mot S:t Larsgatan.
- Levande bottenvåningar ska eftersträvas vilket innebär att verksamheter exponeras tydligt i markplanet och ges flera/separata entréer.
- En ökad flexibilitet i användningen ska bidra till en mer levande innerstad.
- Värna om befintlig bebyggelses kvaliteter, gårdar, uteplatser och kulturvärden.

Detaljplanens huvuddrag

Detaljplanen reglerar användningarna gymnasieskola och vuxenutbildning (S1), bostäder (B), kontor (K), centrum (C) samt centrum, ej vårdcentral (C1). Ingen allmän platsmark ingår i planområdet. Befintlig bebyggelse har kulturhistoriska värden och skyddas därför mot förvanskning och rivning. Inom del av fastigheten Badhuset 14 möjliggörs påbyggnad samt tillbyggnad av befintlig bebyggelse i en till två våningar. Inom Badhuset 5 möjliggörs påbyggnader om två respektive tre våningar ovanpå de två tillbyggnaderna som idag är i en våning mot gavlarna på huvudbyggnaden och på gårdsbyggnaden.

Genomförandetid och huvudmannaskap

Planens genomförandetid ska vara fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft. En utförlig beskrivning av genomförandet av detaljplanen beskrivs under kapitlet Genomförande av detaljplanen - Organisatoriska frågor.

Avvägningar och hänsyn till motstående intressen

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

Detaljplanen möjliggör användningarna gymnasieskola och vuxenutbildning (S₁), bostäder (B), kontor (K) och centrum (C), med undantag av vårdcentral inom Badhuset 5 (C₁) vilket bedöms gagna innerstaden som helhet och möjliggör att fler kan bo och få närservice i innerstaden.

Inom Badhuset 14 finns idag outnyttjad byggrätt för påbyggnad och tillbyggnad och denna detaljplan justerar dessa byggrätter för att dessa ska bli lättare att genomföra och få en utformning som ansluter bättre till befintlig bebyggelse och tar hänsyn till befintlig bebyggelses värden och karaktärsdrag. Inom Badhuset 5 möjliggörs påbyggnader om två respektive tre våningar ovanpå de två tillbyggnaderna som idag är i en våning mot gavlarna på huvudbyggnaden och på gårdsbyggnaden. Påbyggnaderna och tillbyggnaderna som möjliggörs i detaljplanen innebär ett resurseffektivt utnyttjande av marken och möjliggör nybyggnation utan att behöva riva befintlig bebyggelse. Detaljplanen bidrar till god hushållning av mark genom att öka exploateringsgraden på redan ianspråktagen hårdgjord mark. Bebyggelseförslaget är anpassat till innerstadens karaktär och skala samtidigt som det tillför ett nytt uttryck i stadsmiljön.

Befintlig intilliggande bebyggelse bedöms inte påverkas i någon större utsträckning av de byggrätter som detaljplanen medför. Skuggningen av föreslagna påbyggnader och tillbyggnader bedöms som måttliga och bedöms inte medföra en betydande omgivningspåverkan.

Detaljplanen skyddar värdefull bebyggelse från rivning och förvanskning genom rivningsförbud, skyddsbestämmelser, varsamhetsbestämmelser och utökad lovplikt för ändringar som påverkar byggnadens yttre utseende. Påbyggnader och tillbyggnader ska utformas med hänsyn till bebyggelsens karaktärsdrag och värden.

Inom Badhuset 14 har befintlig huvudentré på 1990-tals byggnaden bedömts vara ett värdebärande karaktärsdrag i kulturmiljöutredningen. Befintlig huvudentré kan behöva rivas för att möjliggöra en tillbyggnad med ny huvudentré mot Badhusgatan. Tillbyggnaden kan bli ett positivt tillskott som kan utformas ihop med påbyggnaden och med hänsyn till befintlig bebyggelse. Den nya huvudentrén skulle bidra till att verksamheterna i byggnaden från 1990-talet får en tydligare annonsering i gaturummet. En avvägning har gjorts i detaljplanen att det väger tyngre att ersätta befintlig entré med en ny entré vänd mot gatan än att bevara befintlig entré och gårdsyta orörd.

Motiv till detaljplanens regleringar

Kvartersmark

Användningsbestämmelser

C – Centrum

Motiv: Syftar till att möjliggöra centrumverksamheter där det bedöms lämpligt.

C₁ – Centrum, ej vårdcentral

Motiv: Syftar till att möjliggöra centrumverksamheter där det bedöms lämpligt, men ej vårdcentral då det inte bedöms lämpligt utifrån den begränsade möjligheten att angöra fastigheten Badhuset 5.

B – Bostäder

Motiv: Syftar till att möjliggöra bostäder där det bedöms lämpligt.

K – Kontor

Motiv: Syftar till att möjliggöra kontor där det bedöms lämpligt.

S₁ – Gymnasieskola och vuxenutbildning

Motiv: Syftar till att möjliggöra gymnasieskola och vuxenutbildning där det bedöms lämpligt.

Egenskapsbestämmelser

Begränsning av markens utnyttjande

ö₁ - Marken får inte förses med byggnadsverk.

Motiv: En yta som inte får förses med byggnadsverk regleras för att säkerställa att utrymme finns för allmän trafik att vända.

ö₂ - Marken får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader.

Motiv: En begränsning av markens utnyttjande görs för att säkerställa ytor för komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader, exempelvis plank eller markparkering.

Byggnaders användning

s₁ – Bostadslägenhet endast i de två översta våningsplanen.

Motiv: Inom Badhuset 14 möjliggörs i vissa delar endast bostadslägenheter inom de två översta våningsplanen beroende på var det är lämpligt, framförallt utifrån dagsljusinsläpp.

s₂ – Byggnadens bottenvåning får inte användas för bostadslägenhet.

Motiv: I huvudbyggnaden inom Badhuset 5 möjliggörs inte bostadslägenheter på bottenplanet då det avses användas för centrum, kontor samt gymnasieskola och vuxenutbildning för att skapa mer levande bottenvåningar. Bostadskomplement kan dock även inrymmas.

s₃ – För bostäder mot S:t Larsgatan som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.

Motiv: För bostäder mot S:t Larsgatan som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida. Detta för att säkerställa att riktvärden klaras för trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader enligt förordning SFS 2015:216.

Höjd på byggnadsverk

h₁ - Högsta totalhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.

Motiv: Högsta totalhöjd regleras för att bekräfta totalhöjden på befintlig bebyggelse samt för att möjliggöra påbyggnad ovanpå befintlig bebyggelse.

h₂ - Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.

Motiv: Högsta nockhöjd regleras på komplementbyggnader för att ta hänsyn till befintlig bebyggelses kulturvärden och för att komplementbyggnadernas höjd inte ska hävda sig över befintlig bebyggelse.

h₃ - Högsta takfotshöjd är +56,5 meter över angivet nollplan för fasaden åt söder. Takfotshöjden är skärningslinjen mellan fasaden och yttertak.

Motiv: Högsta takfotshöjd regleras för fasaden åt söder på påbyggnaden ovanpå tillbyggnaden mot huvudbyggnaden inom Badhuset 5 för att säkerställa att takfoten inte sträcker sig över taket på huvudbyggnaden mot Badhusgatan.

Rivningsförbud

r - Byggnad får inte rivas.

Motiv: Syftet är att skydda särskilt värdefulla byggnaders stomme från rivning.

Skydd av kulturvärden

q₁ - Byggnadens exteriör vad gäller utformning och material, med undantag av sockelvåningen mot S:t Larsgatan och Badhusgatan, ska bevaras. Dekorativa putsverk får inte tas bort eller ändras.

q₂ - Värdefulla interiöra ursprungliga detaljer ska bevaras.

q₃ - Byggnadens exteriör vad gäller utformning och material ska bevaras.

q₄ – Byggnadens exteriör vad gäller utformning och material ska bevaras. Dekorativa puts- och kopparverk samt Correspondenten fasadskylt med i putsen försänkta bokstäver får inte tas bort eller ändras.

q₅ – Ursprungliga trappor och räcken i trapphusen ska bevaras.

Motiv: Syftet är att tillvarata byggnadernas återstående autenticitet, integritet och arkitektoniska stil. Föreskriver att utpekade delar, egenskaper eller material hos en byggnad inte får förändras, tas bort eller att de ska underhållas på visst sätt.

Utformning

f₁ – Passage mellan gata och gård ska finnas.

Motiv: Inom Badhuset 5 regleras att de två befintliga passagerna mellan gatorna och gården ska finnas kvar. Detta för att säkerställa befintliga infarter till gården för både gång- och cykeltrafik och även för fordonstrafik från Badhusgatan.

f₂ – Våningsplan över bottenvåningen ska vara indragna 1,5 meter från gatuliv.

Motiv: För påbyggnaden ovanpå tillbyggnaden mot gaveln på huvudbyggnaden inom Badhuset 5 regleras att våningsplan över bottenvåningen ska vara indragna 1,5 meter från gatulivet. Detta för att de befintliga särskilt värdefulla byggnadernas utsmyckningar på gavelfasaderna fortsatt ska hävdas.

f₃ – Tak ska vara av plåt eller sedum.

Motiv: Syftet är att tak på komplementbyggnader ska utformas med plåt eller sedum för att ta hänsyn till värdefull befintlig bebyggelses kulturvärden.

f₄ – Endast friliggande komplementbyggnader.

Motiv: Komplementbyggnader ska utföras fristående inom Badhuset 14 för att ta hänsyn till befintlig bebyggelses kulturvärden och inte påverka utförandet av befintlig bebyggelse.

f₅ – Tak ska vara av glas.

Motiv: Syftet är att behålla en glasad övergång/passage i anslutning till fasaden på byggnaden från 1930-talet.

Varsamhet

k₁ - Byggnadens färgsättning ska bibehållas. Byggnadens fönster, med undantag av fönster på sockelvåningen mot S:t Larsgatan och Badhusgatan, ska till form, material, indelning, proportioner och färgsättning bibehållas till sin utformning.

k₂ - Byggnadens färgsättning ska bibehållas. Byggnadens fönster ska till form, material, indelning, proportioner och färgsättning bibehållas till sin utformning.

k₃ - Byggnadens exteriöra karaktärsdrag och arkitektoniska stil samt färgsättning ska bibehållas. Byggnadens fönster ska till form, material, indelning, proportioner och färgsättning bibehållas till sin utformning.

Motiv: Syftet är att värna och bibehålla byggnadernas karaktär. Bestämmelsen främjar varsam ändring och underhåll och beskriver vilka egenskaper/utformning en byggnad ska ha men kan inte föreskriva att originalmaterialet ska behållas.

Ändrad lovplikt

a - Bygglov krävs även för ändringar som påverkar byggnadens yttre utseende.

Motiv: Syftet är att säkerställa att ändringar som påverkar byggnadens yttre utseende på särskilt värdefulla byggnader genomförs med hänsyn till byggnadernas kulturhistoriska värde och värdebärande karaktärsdrag samt ursprungliga klassiska gestaltning.

Skydd mot störningar

m - Friskluftsintag får inte placeras mot S:t Larsgatan.

Motiv: Syftet med regleringen är att säkerställa att friskluftsintag inte placeras mot S:t Larsgatan vilket i sin tur säkerställer en bra inomhusluft.

Utnyttjandegrad

e₁ - Största byggnadsarea är 40 m²

Motiv: Största byggnadsarea för komplementbyggnader inom Badhuset 5 regleras till 40 kvadratmeter i norra delen av fastigheten för att begränsa komplementbyggnadernas utbredning på gården och för att ge möjlighet att anlägga t.ex. väderskydd för cyklar eller miljörum.

e₂ - Största byggnadsarea är 20 m²

Motiv: Största byggnadsarea för komplementbyggnader inom Badhuset 5 regleras till 20 kvadratmeter på gården för att begränsa komplementbyggnadernas utbredning på gården och utifrån vad som bedöms lämpligt utifrån gårdens storlek och möjlighet att anlägga t.ex. väderskydd för cyklar eller miljörum.

e₃ - Största byggnadsarea är 90 m²

Motiv: Största byggnadsarea för komplementbyggnader inom Badhuset 14 regleras till 90 kvadratmeter för att begränsa deras utbredning på gården och utifrån vad som bedöms lämpligt utifrån gårdens storlek och möjlighet att anlägga t.ex. väderskydd för cyklar eller miljörum.

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 utökat förfarande. Planprocessen beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan.

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

Tidplan för detaljplanen:

Samråd	Q2 2023
Granskning	Q4 2023
Antagande	Q1 2024
Laga kraft, tidigast	Q1 2024

Tidplan för genomförandet

Genomförandetiden av detaljplanen börjar när detaljplanen vinner laga kraft. Troligtvis kan påbörjandet av byggnation dröja ett par år efter laga kraft. Planerad byggstart ska i god tid förankras och samordnas med Linköpings Kommun.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 60 månader (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 i området. Detta innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmän platsmark. Detaljplanen omfattar ingen allmän platsmark och medför inga förändringar av allmän plats.

Kvartersmark

Detaljplanen omfattar fastigheten Badhuset 5 och del av fastigheten Badhuset 14. Respektive fastighetsägare av kvartersmark inom planområdet ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll inom den egna fastigheten.

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

Ansvar teknisk försörjning

Exploatorer bekostar eventuella ledningsarbeten inom kvartersmark.

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

Idag har följande ledningsägare anslutningar till fastigheter inom planområdet:

- Tekniska Verken har fjärrvärme, fjärrkyla, opto, el, dagvatten, dricksvatten och spillvatten
- Tele 2 och Skanova har tele- och opto

Avtal

Ramavtal

Ramavtal har tecknats mellan kommunen och respektive fastighetsägare för Badhuset 5 och för Badhuset 14. Avtalen syftar till att beskriva ansvarsfördelningen samt finansieringen för framtagandet av detaljplanen.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal bedöms inte nödvändigt då detaljplanen inte omfattar allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, marköverföringar eller annan kommunal angelägenhet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Fastigheten Badhuset 5 ägs av Fastighets AB Badhuset 5 och fastigheten Badhuset 14 ägs av NTM Fastigheter AB.

Fastighetsrättsliga konsekvenser och övriga förändringar

Detaljplanen omfattar enbart kvartersmark och fastigheterna Badhuset 5 och del av Badhuset 14. Inga fastighetsrättsliga åtgärder krävs för att fastigheterna ska kunna utvecklas

i enlighet med den framtagna detaljplanen. Inga fastighetsrättsliga konsekvenser bedöms därför krävas.

Fastighetsbildning

Detaljplanen innebär inget behov av fastighetsrättsliga förändringar kopplat till fastighetens gränser, rättigheter mm.

Servitut

Ett avtalsservitut är tecknat sedan tidigare för vändyta på fastigheten Badhuset 14. Servitutet är tecknat mellan fastighetsägare till Badhuset 14 och Innerstaden 1:3 och ger allmän trafik rätt att nyttja vändplan på Badhuset 14. Avtalsservitutet fortsätter att gälla även i den här detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanen bekostas av fastighetsägarna för Badhuset 5 respektive Badhuset 14 i enlighet med tecknade ramavtal.

Kommunala investeringar och kostnader

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

Annan ersättning

Skyddsbestämmelser och rivningsförbud i detaljplanen kan innebära att fastighetsägaren har rätt till ersättning av kommunen för den skada som bestämmelsen medför. För att ersättning ska utgå till följd av förbud mot rivning krävs att den skada som uppstår är betydande i förhållande till värdet av fastigheten. För att räknas som betydande skada ska inskränkningen överstiga en kvalifikationsgräns i storleksordningen 10-20 %, ofta 15 %, av fastighetens värde. För skador som uppstår till följd av förbud mot rivning görs ett så kallat toleransavdrag, innan ersättningen beräknas. För att ha rätt till ersättning för skyddsbestämmelser ska bestämmelsen avsevärt försvåra pågående användning. Med "avsevärt försvåras" menas att marknadsvärdet ska påverkas minst 5 - 10 procent, vilket då utgör kvalifikationsgränsen då ersättning överhuvudtaget utgår.

Utgångspunkten i plan- och bygglagen är att en planskada får tålas och att en plannytta tillfaller fastighetsägaren.

Denna detaljplan medför att fastighetsägarna får fler möjliga användningar för sina fastigheter jämfört med idag och därmed även en ökad flexibilitet i användningen. Fastigheten Badhuset 14 får en justerad byggrätt för påbyggnader som i nu gällande

detaljplan är svåra att genomföra samt byggrätt för tillbyggnader och komplementbyggnader på gården. Fastigheten Badhuset 5 får byggrätt för påbyggnader ovanpå de sekundärt tillbyggda delarna som idag är i en våning mot huvudbyggnaden samt mot gårdsbyggnaden och även byggrätt för komplementbyggnader på gården. I detta fall bedöms därför detaljplanen medföra en plannytta för fastighetsägarna som gör att planskada får tålas.

Exploatörens investeringar

Exploatören bekostar de åtgärder som är förknippade med genomförandet av detaljplanen eftersom detaljplanen endast omfattar kvartersmark.

Bygglov och anmälan

Detaljplanen finansieras genom de två tecknade ramavtalen. Med anledning av det ska ingen planavgift erläggas i bygglovskedet. Avgift för bygglov eller anmälan erläggs enligt Linköpings kommuns Plan- och bygglovstaxa.

Tekniska/anläggnings frågor

Utbyggnad av allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet och detaljplanen medför inga förändringar av allmän plats.

Parkering

Inom Badhuset 5 finns möjlighet till totalt 10 bilparkeringsplatser i form av markparkeringar på gården, inklusive parkering för rörelsehindrade. Om bostäder blir aktuellt inom fastigheten behöver friyta ordnas med möjlighet till lek och umgänge på gården. Eftersom friyta ska prioriteras före parkering och med tanke på gårdens storlek samt att den ska bli trygg och trivsamt så behöver parkering då lösas på annan fastighet, exempelvis genom friköp i parkeringshus. Parkering för rörelsehindrade behöver dock finnas kvar på kvartersmarken. Enligt Dukaten finns det god kapacitet för parkeringsfriköp inom innerstaden i de parkeringshus som ligger närmast planområdet, vilka är Baggen, Detektiven och Druvan.

Inom Badhuset 5 finns idag cykelparkeringar på gården och för att öka antalet cykelparkeringar föreslås tvåvåningscykelställ med sammanlagt 94 cykelplatser. Även 3 cykelparkeringar föreslås som är dimensionerade för lådcyklar. Cykelparkeringarna behöver utformas så att de är lätta att angöra.

Inom Badhuset 14 finns idag totalt 96 bilparkeringsplatser, varav 52 parkeringsplatser i garage, 39 markparkeringar på gården samt 5 parkeringsplatser i garage via avtalsservitut på fastigheterna Badhuset 10 och Badhuset 15. Markparkeringarna på gården föreslås att minskas ner till 28 bilparkeringar för att göra plats för tillbyggnad samt komplementbyggnad med cykelrum och miljörum. Totalt finns då 84 bilparkeringsplatser.

Inom Badhuset 14 finns cykelparkeringar idag både på gården och i källarplan. Totalt föreslås 472 cykelparkeringar varav 286 stycken väderskyddade, både i cykelhus på gården och i källarvåningarna. Både vanliga snedställda cykelställ samt tvåvåningscykelställ föreslås på gården. Av dessa ingår cykelparkering för 10 vanliga cyklar och 10 elcyklar i en cykelpool. Cykelparkeringarna behöver utformas så att de är lätta att angöra.

Teknisk försörjning

Dricksvatten och spillvatten

Tekniska verken i Linköping AB har ledningar för dricksvatten och spillvatten i intilliggande gator och inom planområdet och befintlig bebyggelse är sedan tidigare ansluten från Badhusgatan, S:t Larsgatan och Kungsgatan via upprättade förbindelspunkter. Kapacitet finns för detaljplanens genomförande.

Dagvatten

Både fastigheten Badhuset 5 och aktuell del av fastigheten Badhuset 14 har upprättade förbindelsepunkter till Tekniska verken i Linköping ABs allmänna dagvattenledningsnät mot Badhusgatan. Dagvattenledningarna är utbyggda under första halvan av 1960-talet.

De allmänna dagvattenledningarna är dimensionerade för ett 5-årsregn med 10-minuters varaktighet. Med ett 5-årsregn avses ett regn som i genomsnitt återkommer en gång under en femårsperiod. När kraftigare regn än det dimensionerande belastar ledningsnätet riskerar anslutna fastigheter att få vattenskador när dagvattnet stiger upp i dräneringssystemen. Befintliga allmänna dagvattenledningar, som avvattnar planområdet, är inte dimensionerade för ytterligare mängder dagvatten.

Husgrundsdräneringsledningar får anslutas direkt till allmän dagvattenledning utan fördröjning. Källarvåningar och garagevåningar får inte anslutas till det allmänna spill- eller dagvattenledningsnätet med självfall.

Dagvattenutredningar har tagits fram av AFRY, på uppdrag av fastighetsägarna, för båda fastigheterna Badhuset 5 och del av Badhuset 14. Utredningarna syftar till att fastställa lämpliga metoder för hållbar hantering av dagvatten inom planområdet. Utredningarna innefattar bedömning av befintliga förhållanden, uppskattning av dagvattenflöden och föroreningshalter, undersökning av risker relaterade till kraftiga regn och översvämningar samt rekommendationer för dagvattenhantering. En sammanfattning av dagvattenutredningarna finns under rubriken Miljö- och riskfaktorer, dagvatten.

Fjärrvärme/fjärrkyla

Tekniska verken Linköping AB har fjärrvärmeledningar i intilliggande gator och inom planområdet och befintlig bebyggelse är sedan tidigare ansluten från Badhusgatan. Tekniska verken i Linköping AB har även ledningar för fjärrkyla i Kungsgatan med anslutning till aktuell fastighet inom Badhuset 14.

El

Tekniska verken i Linköping AB har elledningar i intilliggande gator och inom planområdet och befintlig bebyggelse är sedan tidigare ansluten från Badhusgatan, S:t Larsgatan och Kungsgatan. Befintlig transformatorstation finns i anslutning till det underjordiska parkeringsgaraget i Badhuset 13. Kapacitet finns för detaljplanens genomförande.

Tele och opto

Tekniska verken i Linköping AB har optoledningar och Skanova och Tele 2 har tele- och optoledningar i intilliggande gator och inom planområdet och befintlig bebyggelse är sedan tidigare ansluten från dessa gator. Kapacitet finns för detaljplanens genomförande.

Avfall

Tekniska verken i Linköping AB ansvarar för hämtning av avfall från fastigheten Badhuset 5 vilket sker från Badhusgatan och ska fortsätta ske från denna gata. Om kommunen genomför sina planer på att anlägga en lastzon på Badhusgatan skulle det medföra att sopbilen kan angöra precis utanför Badhuset 5.

Idag har Tekniska verken i Linköping AB ingen hämtning av mat- och restavfall eller återvinningsfraktioner från fastigheten på Badhuset 14 och dess innergård. Dock sker hämtning av avfall av annan entreprenör. Om det blir bostäder inom del av Badhuset 14 så kommer Tekniska verken börja hämta mat- och restavfall från denna del av fastigheten. Tekniska verken kommer även småningom ta över hämtning av återvinningsfraktioner.

Hämtning av avfall från fastigheten Badhuset 14 ska ske genom användning av vändplanen på gården vid infarten från Badhusgatan där T-vändning sker.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

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

Förenlighet med Miljöbalken

Grundläggande hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

Enligt PBL 2 kap. § 2 syftar lagen till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov och att marken ges en sådan användning att det medför god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 3 kap. 1-8 § Miljöbalken ska tillämpas vid planläggning. Detaljplanen bedöms vara förenlig med 3 kap i Miljöbalken.

Riksintresse för kulturmiljövård

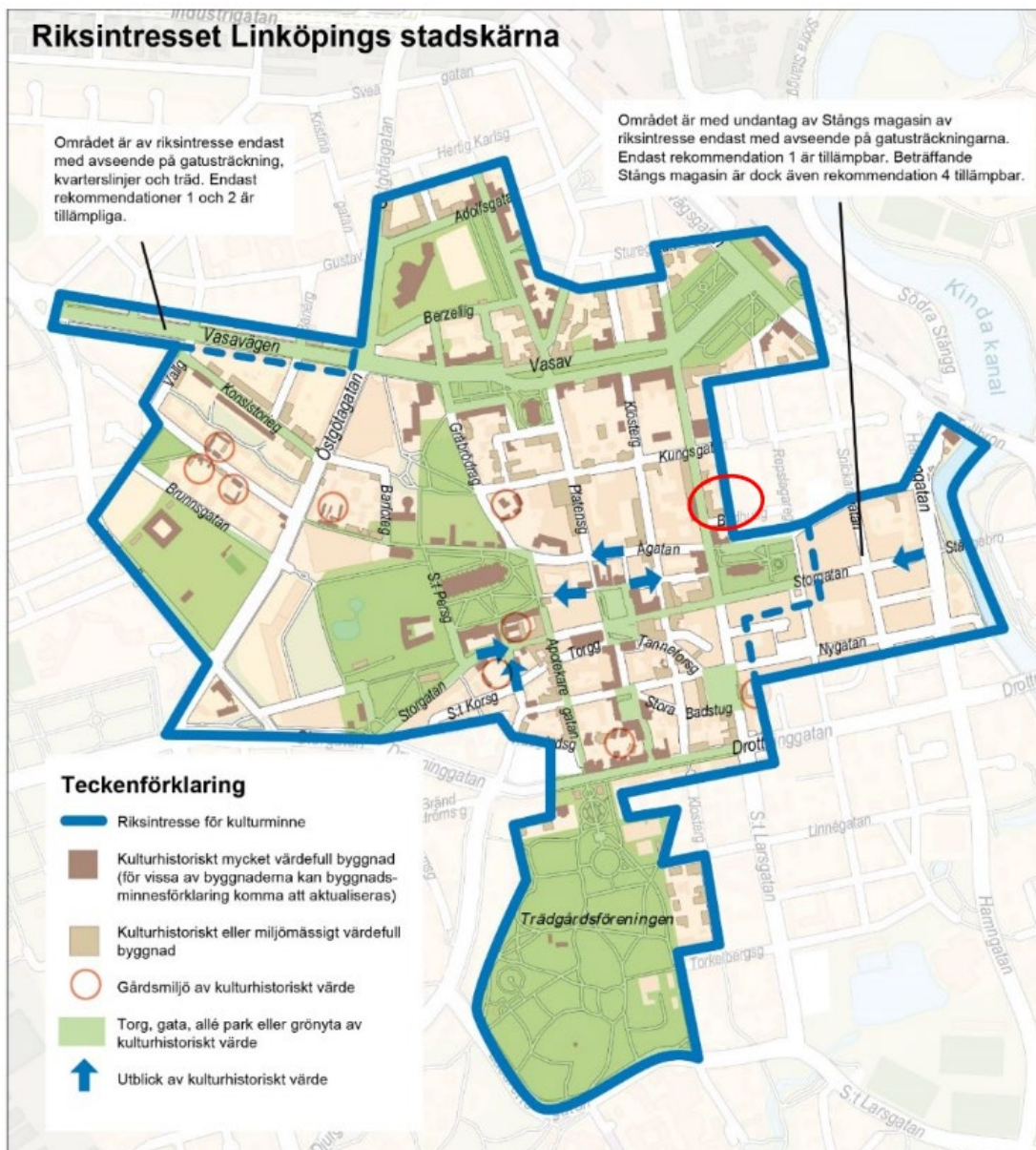
Riksintresset Linköping [E32]

Planområdet ligger delvis i den del av Linköpings innerstad som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården, Riksintresset Linköping [E32]. Hela planområdet anses som berört av riksintresseutpekandet, eftersom åtgärder som utförs strax utanför det geografiskt utpekade området kan påverka riksintresset.

Byggnaderna inom Badhuset 14 ligger precis utanför gränsen för riksintresseområdet. Tidigare Grand Hotel inom Badhuset 5 är beläget inom riksintresseområdet för riksintresset Linköping [E32] och är utpekad som en kulturhistoriskt eller miljömässigt värdefull byggnad. Byggnaden ingår i en sektion av rutnätsplanen och bidrar med sina representativt utformade gatufasader till det rätvinkligna planmönstret och stadskärnans stenhusbebyggelse. Tidigare Grand Hotel bedöms vara värdebärande för riksintresset och dess uttryck. S:t Larsgatan för aktuell sträckning bedöms ha ett kulturhistoriskt värde. S:t Larsgatan är ett av innerstadens viktigaste historiska stråk som under 1800-talets andra hälft fick en tydlig karaktär av paradgata och huvudsakligt kommunikationsstråk mellan järnvägsstationen och den äldre stadskärnan.

Inriktning för riksintresset är att de på kartan utpekade områdena har höga kulturhistoriska värden. Inom dessa områden bör förtätning eller andra förändringar av bebyggelsemiljön undvikas eller ske med särskild stor hänsyn till de kulturhistoriska värdena.

Detaljplanen skyddar värdefull bebyggelse från rivning och förvanskning genom rivningsförbud, skyddsbestämmelser, varsamhetsbestämmelser och utökad lovplikt för ändringar som påverkar byggnadens yttre utseende. Påbyggnader och tillbyggnader ska utformas med hänsyn till bebyggelsens karaktärsdrag och värden. S:t Larsgatans sträckning påverkas inte av detaljplanen. Detaljplanen bedöms inte innebära någon påtaglig skada på riksintresset.



Karta som visar preciseringen av riksintresset för Linköpings stadskärna från Översiktsplan för staden Linköping (2010). Röd ring markerar planområdets placering.

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 möjliggör ingen bebyggelse över angiven plushöjd. 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.

Riksintresse för kommunikationer

Hela planområdet liksom större delen av Linköpings innerstad och nordvästra Linköping ligger inom riksintresset för framtida järnväg, Götalandsbanans utredningskorridor. Det innebär att markområden som är särskilt lämpliga för anläggning av kommunikationer så långt det är möjligt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller nyttjandet av en sådan anläggning. Trafikverket har beslutat att Ostlänken ska gå i korridoren med station i Steninge och vidare norr om Malmslätt. Beslutet ger tydliga förutsättningarna för Linköpings stadsutveckling och betyder också att den nya stambanan kommer att byggas genom Linköping i en etapp. Detaljplanen bedöms inte innebära någon påtaglig skada på 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

Luft

Detaljplanens genomförande bedöms inte försämra luftmiljön på intilliggande gator och bedöms inte medföra att möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormen för luft påverkas.

Buller

Detaljplanens genomförande bedöms inte öka bullernivåerna på intilliggande gator och bedöms inte medföra att möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormen för buller påverkas.

Vatten

Mottagande vattendrag (recipient) är Stångån. ID-numret för berörd del av vattenförekomsten Stångån är SE647682-148987.

Miljökvalitetsnormen för vattenförekomsten Stångån är klassificeringen måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Kraven är måttlig ekologisk status år 2039 och god

kemisk ytvattenstatus. Det innebär att ett genomförande av detaljplanen inte får försämra förutsättningar för att uppnå miljö kvalitetsnormen för vattenförekomsten Stångån.

Detaljplanens genomförande bedöms inte bidra till att öka föroreningsbelastningen till Stångån jämfört med befintlig situation eftersom planområdet redan idag är bebyggt och hårdgjort. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra att möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormen för vatten försvåras.

Skyddade områden enligt 7 kap. Miljöbalken

Huvudbyggnaden, tidigare Grand Hotel, inom Badhuset 5 och S:t Larsgatan för aktuell sträckning är belägna inom riksintresseområdet för riksintresset Linköping [E32], se vidare under rubriken Riksintresse för kulturmiljövård.

Inom fastigheten Badhuset 14 finns den ursprungliga officinbyggnaden i form av gatuhus och gårdshus från år 1930 som bedöms vara en särskilt värdefull byggnad som avses i 8 kap. 13 § plan- och bygglagen. Inom fastigheten Badhuset 5 finns det tidigare Grand Hotel uppfört år 1883–1884 samt ett mindre samtida gårdshus som båda bedöms vara särskilt värdefulla byggnader som avses i 8 kap. 13 § plan- och bygglagen.

S:t Larsgatans sträckning påverkas inte av detaljplanen. Detaljplanen skyddar särskilt värdefull bebyggelse från rivning och förvanskning genom rivningsförbud, varsamhetsbestämmelser och skyddsbestämmelser. Påbyggnader och tillbyggnader ska utformas med hänsyn till bebyggelsens karaktärsdrag och värden.

Miljö- och riskfaktorer

Dagvatten

Både fastigheten Badhuset 5 och aktuell del av fastigheten Badhuset 14 har upprättade förbindelsepunkter till Tekniska verken Linköping ABs allmänna dagvattenledningsnät mot Badhusgatan. Dagvattenledningarna är utbyggda under första halvan av 1960-talet.

De allmänna dagvattenledningarna är dimensionerade för ett 5-årsregn med 10-minuters varaktighet. Med ett 5-årsregn avses ett regn som i genomsnitt återkommer en gång under en femårsperiod. När kraftigare regn än det dimensionerande belastar ledningsnätet riskerar anslutna fastigheter att få vattenskador när dagvattnet stiger upp i dräneringssystemen. Befintliga allmänna dagvattenledningar, som avvattnar planområdet, är inte dimensionerade för ytterligare mängder dagvatten. Tekniska verken har i dagsläget inga möjligheter att fördröja eller rena dagvattnet i gatan och det är nära till dagvattenutloppet så det finns ingen plats på vägen där detta är möjligt heller.

Både fastigheten Badhuset 5 och aktuell del av fastigheten Badhuset 14 är idag hårdgjorda då de är bebyggda och gårdarna är ianspråktaga av mestadels markparkering för bil och cykel. De har därmed i dagsläget mycket begränsade möjligheter till lokalt omhändertagande av dagvatten.

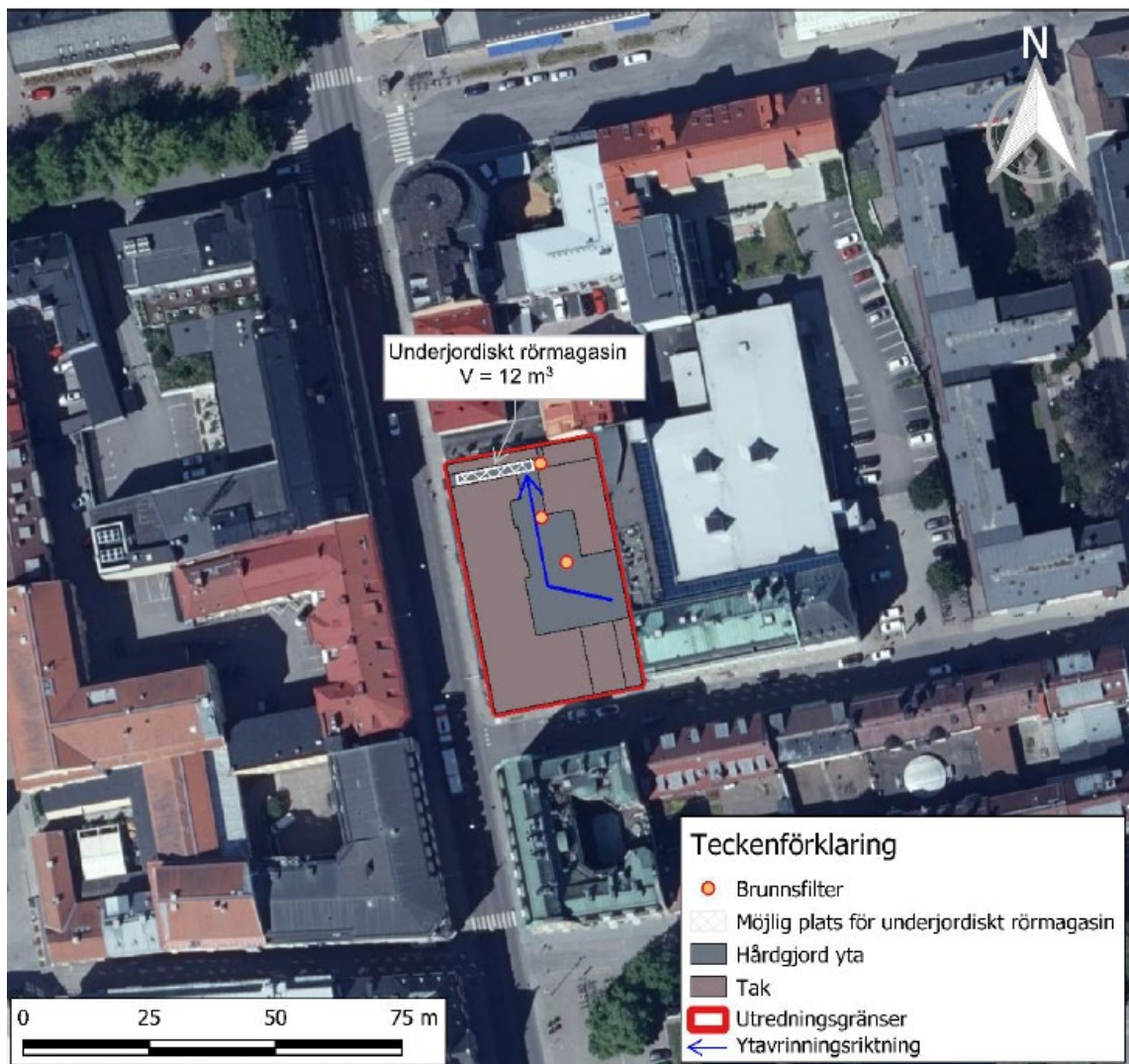
Dagvattenutredningar har tagits fram av AFRY, på uppdrag av fastighetsägarna, för båda fastigheterna Badhuset 5 och del av Badhuset 14. Utredningarna syftar till att fastställa lämpliga metoder för hållbar hantering av dagvatten inom planområdet. Utredningarna innefattar bedömning av befintliga förhållanden, uppskattning av dagvattenflöden och föroreningshalter, undersökning av risker relaterade till kraftiga regn och översvämningar samt rekommendationer för dagvattenhantering.

Badhuset 5

Fastigheten Badhuset 5 är redan fullt utbyggd, vilket lämnar begränsat utrymme för rening och fördröjning av dagvatten. Dessutom kommer framtida utveckling i området att resultera i ökade flöden och föroreningar jämfört med den nuvarande situation. För att uppfylla de kvalitets- och kvantitetskriterier som Linköpings kommun har fastställt krävs dagvattenåtgärder för rening och fördröjning. Dagvattenutredningen föreslår att filterbrunnar installeras på olika platser och att ett underjordiskt rörmagasin anläggs inom fastigheten. Rörmagasinet föreslås byggas på en lämplig plats i norra delen av fastigheten. Men detta kräver en detaljstudering då området är begränsat till ytan samt att det finns befintliga ledningar inom området vilket kan påverka genomförbarheten.

Huvudsyftet med dagvattenåtgärderna är att säkerställa en grundlig rening av dagvattnet, uppnå önskad kvalitet och tillhandahålla den nödvändiga fördröjningsvolymen på 12 m³ innan dagvattnet släpps ut i det allmänna dagvattensystemet. Detta i enlighet med Linköpings kommuns vägledning och riktvärden vid utsläpp av förorenat vatten till recipient och allmänt ledningsnät för dagvatten.

Om dagvattnet genomgår behandling i filterbrunnar innebär det att förväntade nivåer av föroreningar minskas med ungefär 50% - 90% jämfört med den planerade situationen utan åtgärder. De uppnådda resultaten för rening av dagvattnet påverkar positivt Stångåns framtida mål för MKN, särskilt när det gäller kemisk status. Rening av dagvatten kan vara anmälningspliktigt till Bygg- och miljönämnden.



Karta från dagvattenutredning för Badhuset 5 framtagen av AFRY som visar förslag på platser för dagvattenåtgärder inom fastigheten.

Badhuset 14

Utredningsområdet för Badhuset 14 är redan fullt utbyggt, vilket lämnar begränsat utrymme för rening och fördröjning av dagvatten. Dessutom kommer framtida utveckling i området att resultera i ökade flöden och föroreningar jämfört med den nuvarande situationen. För att uppfylla de kvalitets- och kvantitetskriterier som Linköpings kommun har fastställt krävs en rad dagvattenåtgärder för rening och fördröjning.

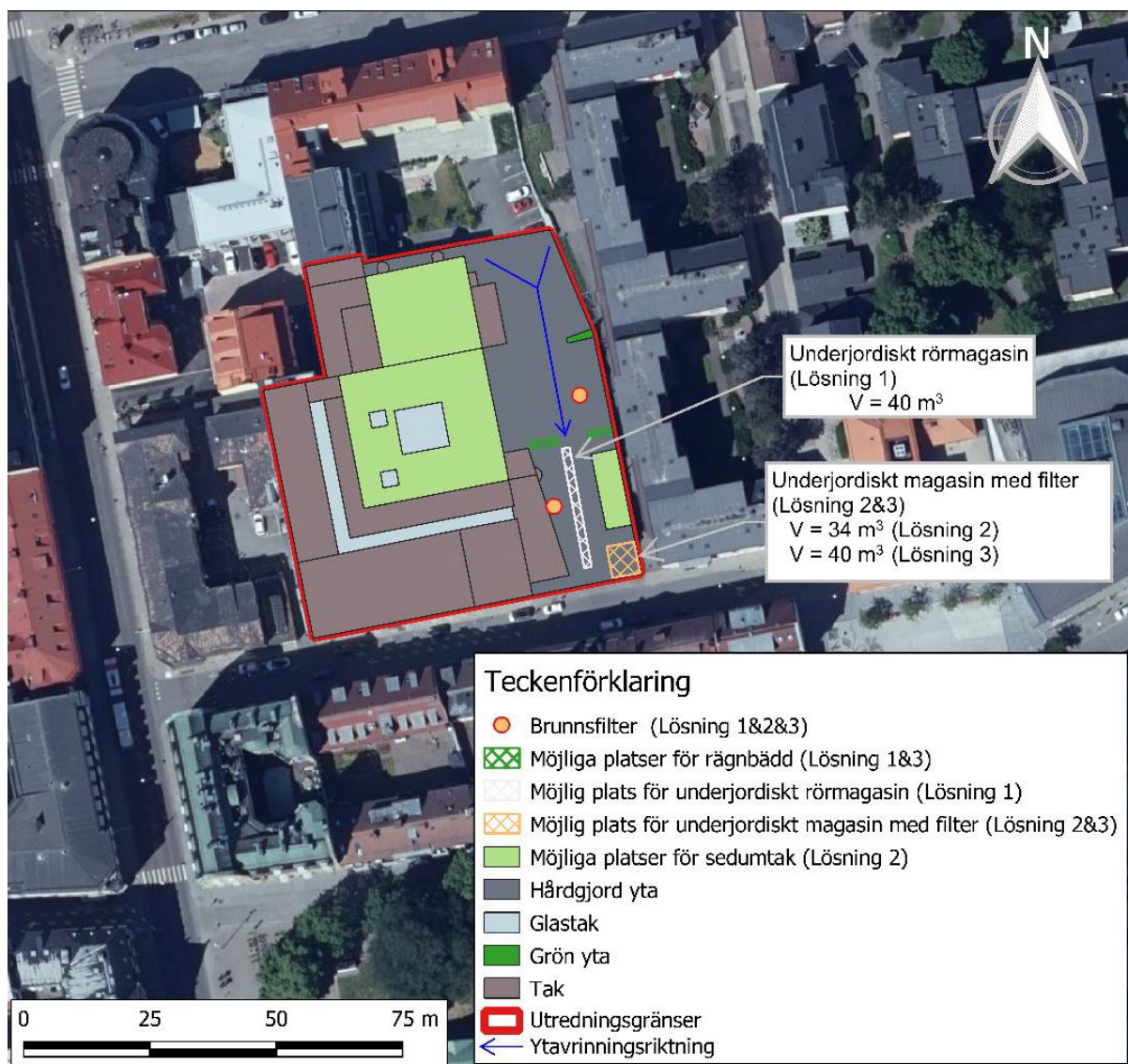
Inom fastigheten Badhuset 14 föreslås tre olika lösningar för hantering av dagvatten inom fastigheten. De föreslagna lösningarna för hantering av dagvatten inom området innebär en kombination av småskaliga anläggningar och underjordiska fördröjningslösningar. På grund av den omfattande exploateringen och det begränsade utrymmet inom området är det svårt att effektivt fördröja och rena allt yligt dagvatten med öppna lösningar. Därför har

underjordiska lösningar övervägts för att tillhandahålla de nödvändiga fördröjningsvolymerna i alla de föreslagna lösningarna.

Lösning 1 föreslår implementering av en prefabricerad regnbädd, fördelning av filterbrunnar över olika delar av området och konstruktion av ett underjordiskt rörmagasin i den södra delen av projektområdet. Lösning 2 föreslår installation av sedumtak på utvalda byggnader, tillsammans med placering av filterbrunnar i olika delar av området. Dessutom kommer ett underjordiskt filtermagasin att byggas i den sydöstra delen av projektområdet. Lösning 3 innebär att en prefabricerad regnbädd anläggs, filterbrunnar placeras ut i olika delar av området och ett underjordiskt filtermagasin byggs i den sydöstra delen av projektområdet. Alla lösningar syftar till att rena och fördröja dagvattnet innan det släpps ut i det allmänna dagvattensystemet. Detta i enlighet med Linköpings kommuns vägledning och riktvärden vid utsläpp av förorenat vatten till recipient och allmänt ledningsnät för dagvatten.

Om dagvattnet genomgår behandling i filterbrunnar, regnbädd och underjordiskt magasin med filter i en av de tre föreslagna lösningarna innebär det att förväntade nivåer av föroreningar minskas med ungefär 30% - 90% jämfört med den planerade situationen utan åtgärder. De uppnådda resultaten för rening av dagvattnet påverkar positivt Stångåns framtida mål för MKN, särskilt när det gäller kemisk status. Rening av dagvatten kan vara anmälningspliktigt till Bygg- och miljönämnden.

Eftersom området för närvarande saknar betydande rekreativvärde kan införandet av dagvattenåtgärder som gröna tak och biofilter i det planerade området förbättra dess totala värde och tillhandahålla naturliga ekosystemtjänster.

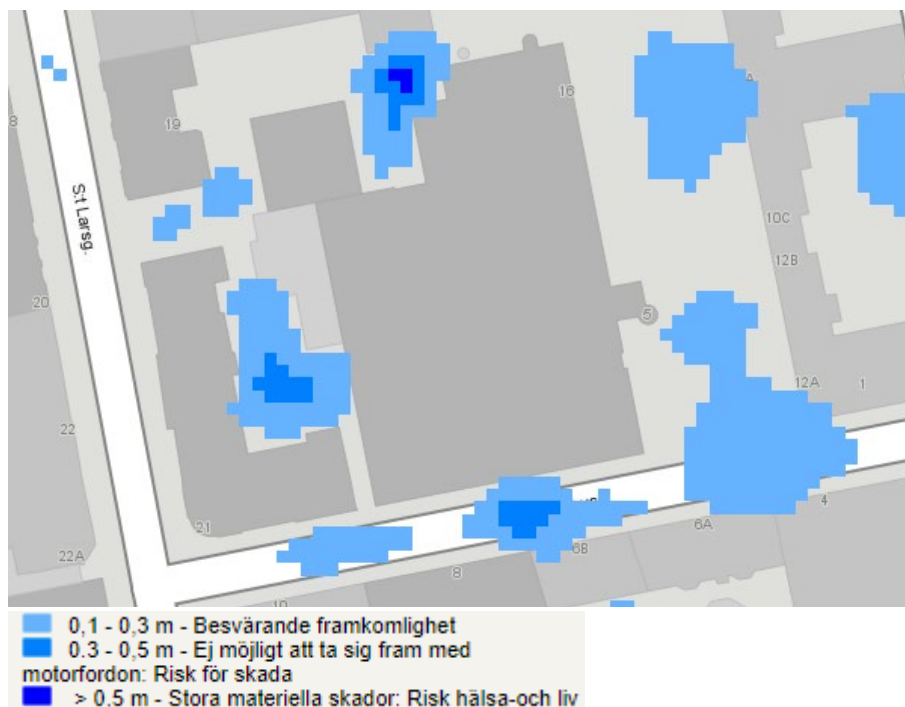


Karta från dagvattenutredning för Badhuset 14 framtagen av AFRY som visar förslag på platser för dagvattenåtgärder inom fastigheten.

Skyfall och översvämning

Linköpings kommun har tagit fram en övergripande skyfallskartering vid 100-årsregn med klimatfaktor 1.3 år 2023. Skyfallskarteringen visar att gården inom Badhuset 5 skulle kunna översvämmas till stor del med nivåer mellan 0,1-0,3 meter vilket medför en besvärande framkomlighet. En del av gården kan även översvämmas med nivåer mellan 0,3-0,5 meter vilket medför att det inte är möjligt att ta sig fram med motorfordon samt att det finns en risk för skada. Inom Badhuset 14 skulle den östra delen av gården kunna översvämmas med nivåer mellan 0,1-0,3 meter. Även gården där det idag är en öppen inlastningsgård i den västra delen av fastigheten skulle kunna översvämmas på till stor del med nivåer mellan 0,1-0,3 meter och även till viss del på nivåer mellan 0,3-0,5 meter och även upp över 0,5 meter

vilket innebär stora materiella skador och risk för hälsa och liv. Inlastningsgården möjliggörs dock i detaljplanen att byggas igen och då skulle inte denna risk finnas kvar.

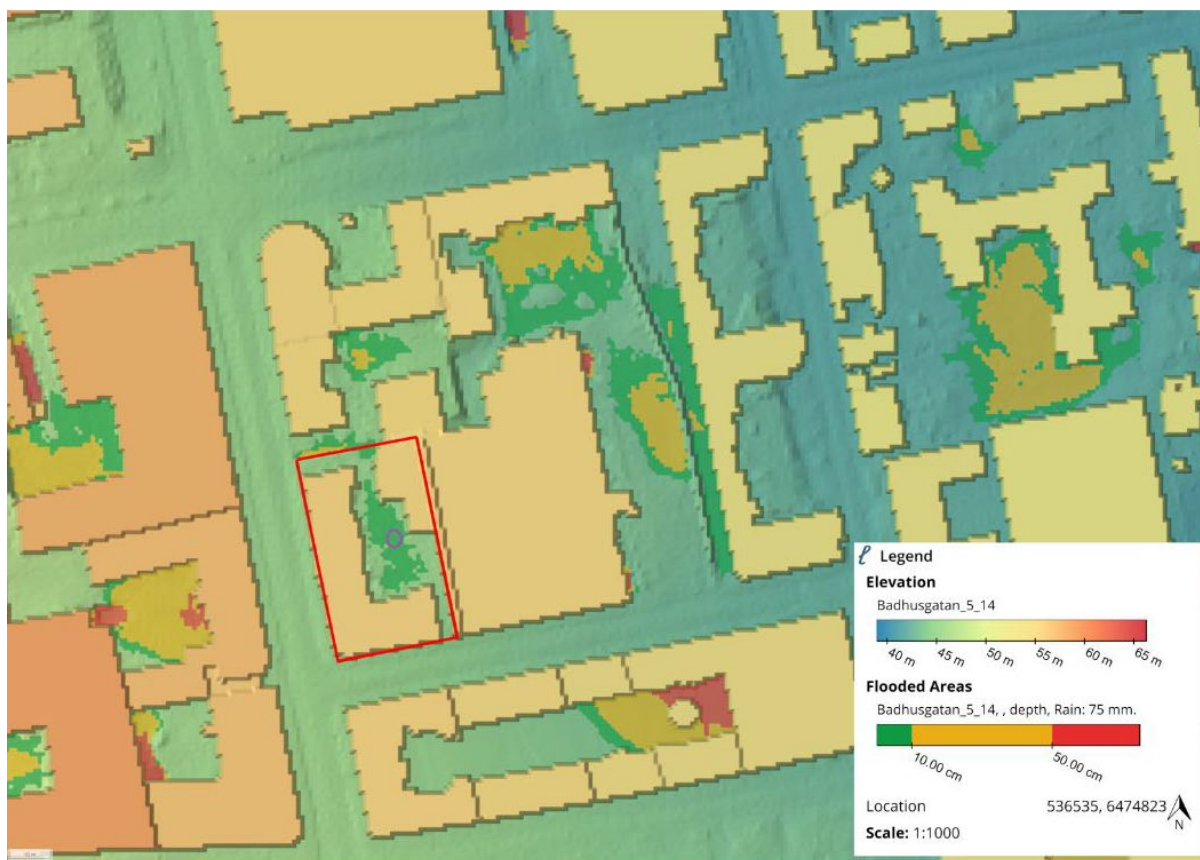


Kartutsnitt från Linköpings kommuns övergripande skyfallskartering från år 2023.

I dagvattenutredningarna som har tagits fram av AFRY, på uppdrag av fastighetsägarna, för båda fastigheterna Badhuset 5 och del av Badhuset 14 har en skyfallsmodellering genomförts där respektive fastighet har testats under ett 100-årsregn med 6 timmars varaktighet för att undersöka översvämningrisker vid skyfall.

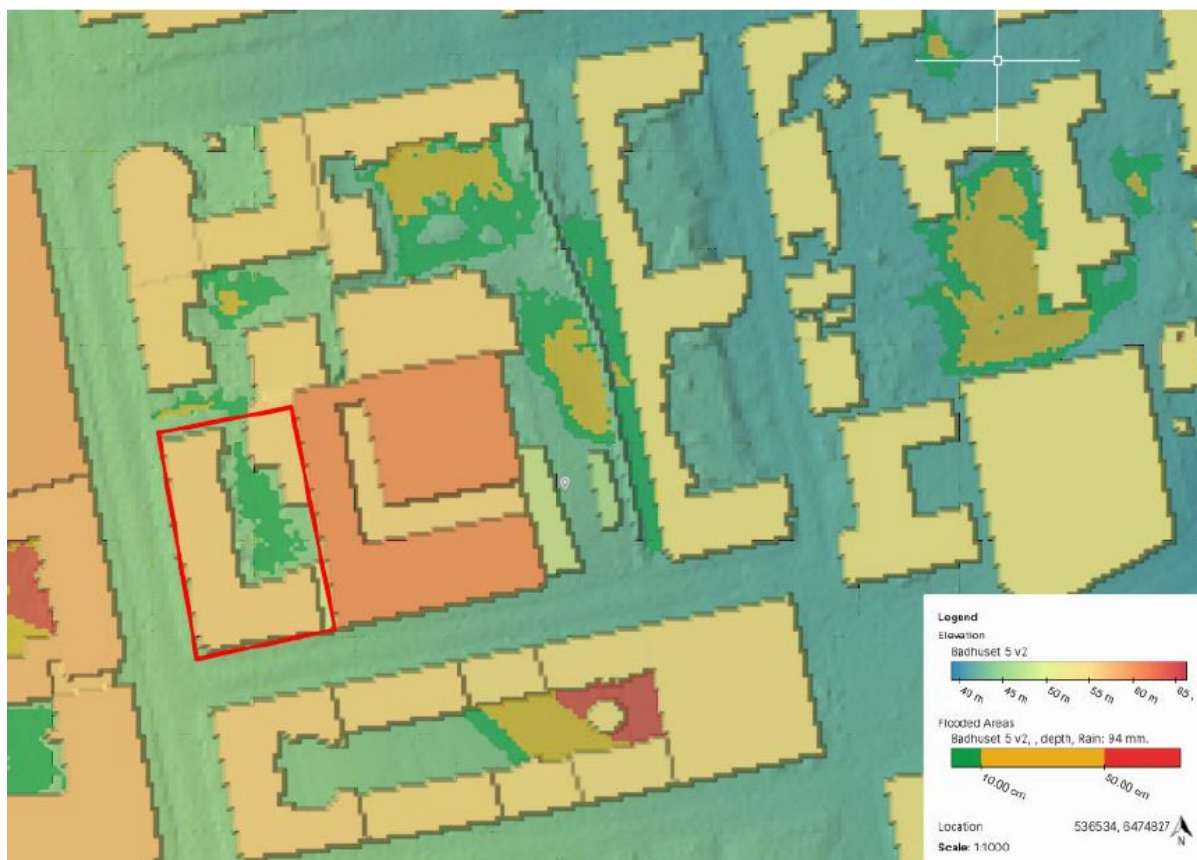
Badhuset 5

Resultatet av skyfallsmodelleringen för Badhuset 5 presenteras i kartan nedan. Kartan visar att det finns en lågpunkt inom parkeringsområdet, inom utredningsområdet. Lågpunkten utgörs av anslutande mark till en rännstensbrunn. Baserat på resultaten är det maximala vattendjupet cirka 8 centimeter (se lila cirkel i kartan nedan). Utanför denna specifika lågpunkt varierar vattendjupet i det omgivande översvämmande området mellan 1 och 3 centimeter, vilket anses vara försumbart. Det översvämmande vattnet orsakar ingen skada på byggnaderna inom utredningsområdet.



Karta från dagvattenutredning för Badhuset 5 framtagen av AFRY som visar simulering av 100-års skyfallsregn för befintligt förhållande. Den lila cirkeln visar det maximala vattendjupet i det översvämmande området på innergården.

En ny skyfallsmodellering utfördes som inkluderade den planerade utvecklingen i utredningsområdet för att bedöma den framtida situationen utan skyfallsåtgärder genom att beakta en klimatfaktor på 1,25. Resultaten av modelleringen för projektområdet visas i kartan nedan. Enligt modellen har utvecklingen inom Badhuset 5 inte någon negativ inverkan på varken utredningsområdet eller de omkringliggande områdena. Det maximala vattendjupet är 8 centimeter runt lågpunkten som ligger runt rännstensbrunnen, vilket är samma som den befintliga situationen. Utanför denna specifika lågpunkt varierar vattendjupet i det omgivande översvämmande området mellan 1 och 3 centimeter, vilket anses vara försumbart. Som ett resultat av detta finns det inga rekommenderade skyfallsåtgärder för Badhuset 5.



Karta från dagvattenutredning för Badhuset 5 framtagen av AFRY som visar simulering av 100-års skyfallsregn med en klimatfaktor på 1,25 för framtida situation.

Badhuset 14

Resultatet av skyfallsmodelleringen för befintligt förhållande inom Badhuset 14 presenteras i kartan nedan. Kartan nedan visar att det finns en lågpunkt inom parkeringsområdet, öster om byggnaden. Lågpunkten utgörs av anslutande mark till en rännstensbrunn. Baserat på resultaten är det maximala vattendjupet cirka 34 centimeter (se lila cirkel i kartan nedan). Det översvämmande vattnet orsakar ingen skada på byggnaderna inom utredningsområdet.

Modelleringen visar även en vattensamling med djup på ca 1 meter vid en trapp längs fasaden (rött område i kartan nedan). I den nya utformningen som föreslås i detaljplanen förändras detta område vid trappen och problematiken utgår.



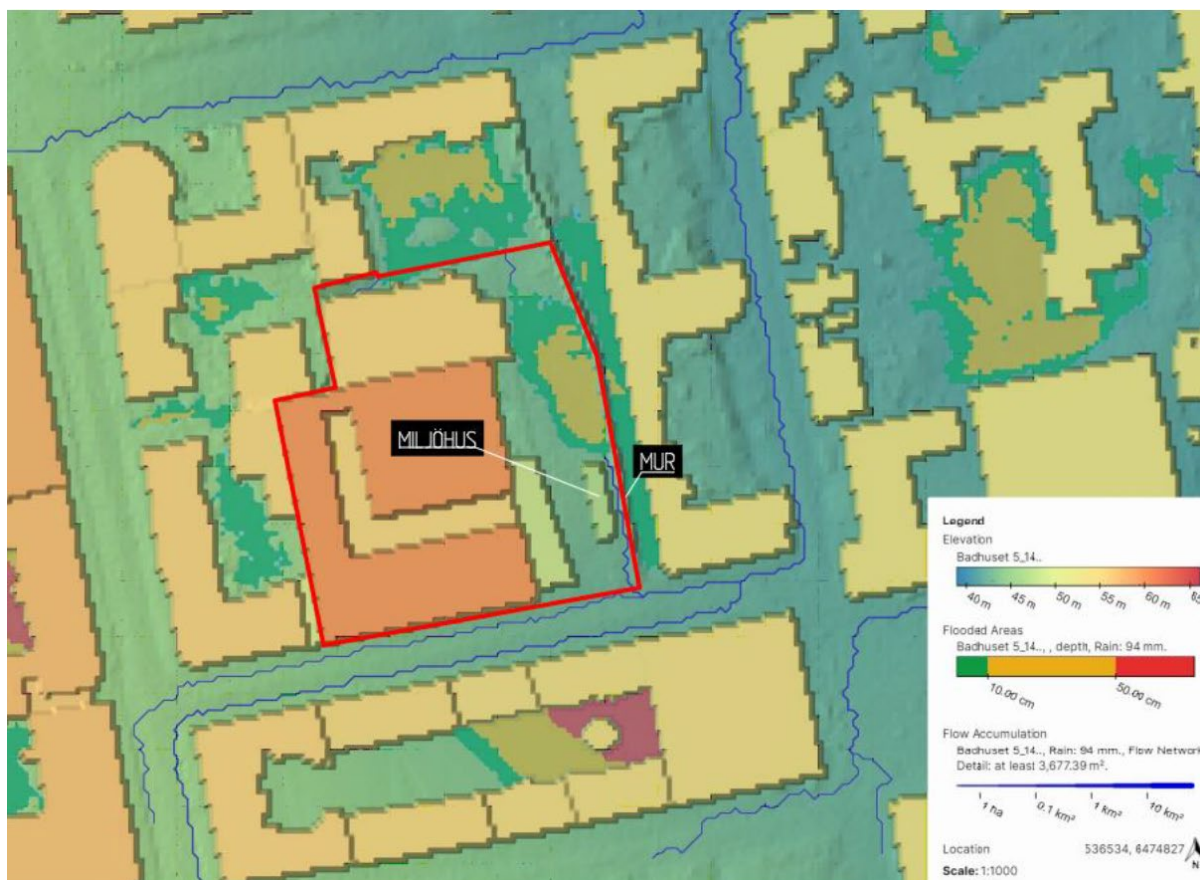
Karta från dagvattenutredning för Badhuset 14 framtagen av AFRY som visar simulering av 100-års skyfallsregn för befintligt förhållande. Den lila cirkeln visar det maximala vattendjupet i det översvämmande området på innergården.

De befintliga förhållandena i utredningsområdet innebär därmed en risk för vattensamlingar på innergården vid kraftig nederbörd. Dock så bedöms det att vattenansamlingen inte utgör någon risk för byggnader eller framkomlighet för räddningsfordon under förutsättning att man placerar det planerade miljöhuset cirka 0.5 meter från muren. Den föreslagna placeringen av miljöhuset bedöms säkerställa den befintliga flödesvägen längs med muren mot Badhusgatan vilket gör att befintliga markhöjder bedöms kunna behållas. Detta kommer att göra det möjligt för vattnet att följa sin avrinningsväg till gatorna mot öster och slutligen nå Stångån. Vid detaljprojektering av markutformningen går det även att skapa andra flödesvägar än den föreslagna, för att säkerställa avrinning mot Badhusgatan.



Karta från dagvattenutredning för Badhuset 14 framtagen av AFRY som visar föreslagen skyfallsåtgärd för att låta vatten rinna enligt befintliga markhöjder mot Badhusgatan. Blå pilar visar flödesvägar. Rinnvägarna leder mot Stångån.

En ny skyfallsmodellering utfördes för den framtida situationen med klimatfaktor 1,25 som inkluderade både den planerade utvecklingen inom utredningsområdet och den skyfallsåtgärd som rekommenderas. Vid kraftigt regn förväntas vattnet rinna ut från utredningsområdet mot Badhusgatan. Därefter antas vattnet följa sin naturliga rinnväg och nå Stångån. Den planerade bebyggelsen inom området skapar därför inte någon risk eller skada vid skyfall för de omkringliggande områdena när det gäller översvämningar. Vattendjupet redovisas till maximalt 34 cm i lågpunkten vilket blir samma nivå som redovisats i modellering av befintlig situation. Risken för skada genom översvämningar vid skyfall har därför bedömts vara låg.



Karta från dagvattenutredning för Badhuset 14 framtagen av AFRY som visar 100-års skyfallsregn med en klimattfaktor på 1,25 för framtida situation. Mörkblå sicksackstreck redovisar rinnvägar för vattnet och flödesvägar med ett flöde söderut från utredningsområdet mot Badhusgatan.

Förorenad mark

Inom kvarteret Badhuset har enligt uppgift funnits diverse verksamheter som tryckeri (Stålhammars Tryckeri och Östgöta Correspondentens boktryckeri) med verksamhet från ca 1920 fram till 1950-talet eller senare. I kvarteret har det även funnits en verkstadsindustri (Lundbergs Industri AB). På angränsande fastigheter i norr har bl.a. ett gasverk och en bensinstation (Bilägarnas Inköpsförening, 1940-1950-talet) varit belägna (källa: Länsstyrelsens MIFO-databas).

För att ett område ska vara lämpligt att användas för bostäder och skola respektive handel/kontorsändamål krävs att föroreningsnivåer understiger de riktvärden som finns samlade under Naturvårdsverkets riktvärden för "känslig markanvändning" respektive "mindre känslig markanvändning".

En miljöteknisk markundersökning av kvarteret Badhuset genomfördes år 2008 av Johan Helldén AB som underlag för Detaljplan 1506 som gäller för bland annat Badhuset 14. Undersökningen syftade till att påvisa alternativt utesluta förekomst av föroreningar i mark och grundvatten från tidigare verksamheter i området, samt att genomföra en förenklad riskbedömning. Slutsatserna var att inga ytterligare undersöknings- eller åtgärdsinsatser

bedömdes vara motiverade ur miljö- och hälsosynpunkt vid nuvarande eller planerad användning, d.v.s. mindre känslig markanvändning. Vid ändrad användning till känslig markanvändning, t.ex. bostadsbebyggelse, så bedömde Johan Hellden AB att inga ytterligare undersökningsinsatser eller åtgärder var motiverade ur miljö- eller hälsosynpunkt. Uppmätta metallhalter i jordproverna överskred i några fall Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning. Detta får dock anses som normalt i stadsmiljö. Spridningsförutsättningar via yt- och grundvatten bedömdes sammantaget som små utifrån jordlagerföljd, bedömd grundvattenförekomst, ytvattenavrinning, m.m.

En miljöteknisk undersökning av inomhusluft genomfördes år 2009 av Johan Helldén AB som underlag för Detaljplan 1506 som gäller för bland annat Badhuset 14. Undersökningen utfördes i Correns byggnadskomplex på två platser i byggnadens källarlokal inom Badhuset 14 där det tidigare har funnits ett tryckeri. Uppdraget har omfattat undersökning av inomhusluften, med hjälp av diffusionsprovtagare, samt analys av klorerade alifatiska lösningsmedel, alifatiska och aromatiska kolväten. Resultatet av undersökningen visade att halterna av samtliga analyserade ämnen understeg detektionsgränsen för respektive analys, med ett undantag. Toluenhalten uppmättes till 0,0036 mg/m³ i den f.d. presshallen (gamla byggnaden, provpunkt nr. 6915). Denna halt kan t.ex. jämföras med detektionsgränsen för ämnet som var 0,002 mg/m³. Resultaten från undersökningen föranleder inte Johan Helldén AB att rekommendera ytterligare undersökningsinsatser eller åtgärder.

En ny undersökning av inomhusluften i Correns byggnadskomplex ("Correnhuset") inom Badhuset 14 genomfördes år 2022 av Helldén Environmental Engineering AB. Syftet med luftprovtagningen har i första hand varit att kontrollera om det förekommer några flyktiga organiska föreningar i inomhusluften från f.d. verksamheter t.ex. ett tryckeri som varit beläget på fastigheten. Provtagningen utfördes vid tre tillfällen under år 2022 (april, juni/juli och oktober).

Slutsatserna av undersökningen är att föreningar i form av aromatiska kolväten och klorerade alifater detekterades i inomhusluften i "Correnhuset" i låga halter. Gällande de klorerade alifaterna så detekterades dessa uteslutande i provpunkt 2 i källarplanet. Detta kan indikera förekomst av en lokal föroreningskälla i mark och/eller byggnadsmaterial. Uppmätta halter underskred dock, med god marginal förekommande jämförvärden. Sammantaget tyder genomförda analyser av inomhusluften i "Correnhuset" på att inga oacceptabla hälsorisker föreligger avseende analyserade ämnen. Ytterligare mätningar bedöms ej vara nödvändiga ur hälsosynpunkt.

Miljöskyddsenheten på Linköpings kommun instämmer i konsultens bedömning om att detekterade halter av klorerade alifater, som har mätts upp i provpunkt 2, kan indikera på en föroreningskälla. Miljöskyddsenheten anser att det i nuläget inte motiverar till fortsatta mätningar av inomhusluften, men kan i framtiden göra en annan bedömning om andra undersökningar skulle visa på förekomst av förorening.

Omgivningsbuller

Enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50

dBa ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är istället 65 dBA. Kommunens bedömning är att förordningen bör tillämpas även för skolor. Kommunen har inga särskilda riktlinjer för gymnasieskolor, men bästa möjliga ljudnivå bör i regel alltid eftersträvas.

Boverkets byggregler, BBR, preciserar en miniminivå för de grundläggande kraven på skydd mot buller som finns i plan- och bygglagen, PBL, och plan- och byggförordningen, PBF. Samhällets krav för skydd mot buller i nya bostäder preciserar i allmänna råd i BBR. Ljudklass C enligt SS 25267 för bostäder innebär att uppfylla de allmänna råden i BBR och Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus FoHMF 2014:13. När det gäller lokaler hänvisar BBR till SS 25268, ljudklass C, som minimikrav för de lokaler som omfattas av bullerkrav. De lokaler som omfattas är vårdlokaler, förskolor, fritidshem, undervisningsrum i skolor samt rum i arbetslokaler avsedda för kontorsarbete, samtal eller dylikt. Gränsvärdena för ljudklass C är 30 dBA ekvivalent ljudnivå och 45 dBA maximal ljudnivå nattetid inomhus i utrymmen för sömn, vila eller daglig samvaro.

När det gäller lågfrekvent buller inomhus har Folkhälsomyndigheten tagit fram allmänna råd. Inomhusbuller är ett tekniskt egenskapskrav som hanteras i startbesked och provas mot BBR kap. 7. Det finns inga riktvärden för lågfrekvent buller utomhus.

Ljudnivåer i skollokaler

Prövningar av ljudnivåer i skollokaler har gjorts för fastigheten Badhuset 5 vid flera tillfällen.

År 2018 utförde Soundcon, på uppdrag av fastighetsägaren, trafikbullermätningar i klassrum på plan 2 mot S:t Larsgatan. Trafikuppgifterna som låg till grund för beräkningarna var 6000 ÅDT varav 15 % tung trafik och hastigheten 40 km/h på S:t Larsgatan. Soundcon bedömde att det var tillräckligt att göra en översyn av fönstrens tätningslister, så att man säkerställer en god tätning runt all fönster och på så sätt uppfyller kraven avseende ljudnivåer från trafik med befintliga fönster.

År 2021 utförde Akustikbyrån, på uppdrag av fastighetsägaren, mätning av ljudnivåer från trafik inom föreläsningssal mot S:t Larsgatan. Uppdraget innefattade även att ta fram ett åtgärdsförslag som möjliggör att myndighetskrav enligt BBR uppfylls inom lokalerna. Akustikbyrån föreslog att befintliga fönster ska kompletteras med laminerat glas, med ett visst avstånd mellan det nya och det befintliga glaset. Skulle det av något skäl inte vara möjligt att komplettera befintligt fasadglas med ett nytt kan ett så kallat kopplat isolerglas med en viss klassning användas.

År 2022 utförde Akustikkonsulten i Sverige AB, på uppdrag av fastighetsägaren, mätningar av fasadisoleringen på plan 2 samt beräkningar av ljudnivåer utomhus och inomhus. Trafikuppgifterna som låg till grund för beräkningarna var 6000 ÅDT varav 15 % tung trafik och hastigheten 30 km/h på S:t Larsgatan. Beräknad ekvivalent ljudnivå vid fasad uppgick till 64 dB ekvivalent ljudnivå och 85 dB maximal ljudnivå.

Mätningarna och beräkningarna visade att ljud från trafik inte innehåller riktvärden för ljudklass C inomhus i de uppmätta utrymmena. Gränsvärdena för ljudklass C är 30 dB

ekvivalent ljudnivå och 45 dB maximal ljudnivå inomhus. Beräknad ekvivalent ljudnivå inomhus i de tre salarna på plan 2 uppgick till 29, 31 och 32 dB ekvivalent ljudnivå och 50, 52 och 53 dB maximal ljudnivå. Överstigandet är därmed som mest 8 dB på den maximala ljudnivån samt 2 dB för ekvivalent ljudnivå.

Akustikkonsulten i Sverige AB konstaterade att eventuell ytterligare kompletterande tätningåtgärder inte kommer att få ner ljudnivån tillräckligt för att innehålla BBRs krav på ljudklass C. För att uppnå kraven för maximal ljudnivå bedöms ett byte av en ruta till mer ljudisolerande eller ett extra glas på insidan av fönsterkonstruktionen vara nödvändigt. Vilken typ av åtgärd som ska väljas behöver utredas.

År 2022 tog Akustikkonsulten i Sverige AB, på uppdrag av fastighetsägaren, därefter fram åtgärdsförslag gällande fasadisoleringen som föreslår att fönster med fasad mot S:t Larsgatan ska väljas med ett visst lägsta värde för att uppnå ljudklass C. Befintliga ytterväggar konstaterades ge tillräcklig ljudisolering mot trafik.

I maj 2023 utförde Akustikkonsulten i Sverige AB, på uppdrag av fastighetsägaren, nya mätningar av fasadisoleringen i två olika rum på plan 1 och plan 2 där två olika tekniska åtgärder utförts. I Grupprum på plan 1 har 8 glas i befintliga 4-lufts-fönster bytts ut till isolerglas med dubbla ljudlamell 44.2. I Grupprum plan 2 har 2 glas i befintliga tilläggsbågar på ett 2-lufts-fönster bytts ut till lamellglas 33.1. Utvärdering grundar sig på 2724 fordon ÅDT, 1807 antal bussar, 112 tunga fordon, exkl. bussar i linjetrafik. Resultatet visar att ljud från trafik innehåller riktvärden för ljudklass C inomhus i de uppmätta utrymmena. Båda de utförda åtgärderna innehåller ljudklass C, dock utan marginal.

Trafikbullerutredning

En trafikbullerutredning för planområdet har utförts av Akustikkonsulten i Sverige AB under augusti 2023 på uppdrag av fastighetsägaren för Badhuset 5. Beräkningar av vägtrafikbuller har utförts inom planområdet. Trafikbullerutredningen visar att bostäder kan uppföras inom planområdet som klarar riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader enligt förordning, SFS 2015:216. Vid den mest exponerade fasaden mot S:t Larsgatan uppgår ekvivalent ljudnivå till 63 dBA och maximal ljudnivå till 82 dBA, se kartutsnitt nedan. För bostäder med fasad mot S:t Larsgatan, med över 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad, krävs genomgående planlösning så att minst hälften av bostadsrummen har en fasad mot sida med högst 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå nattetid. Alternativt kan lägenheter om högst 35 kvadratmeter uppföras mot S:t Larsgatan.

För samtliga bostäder kan uteplats/balkong anordnas så att egen och/eller gemensam uteplats klarar riktvärdena 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå.

Inom planområdet kan skolgård uppföras som klarar riktvärdena 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå utifrån Naturvårdsverkets riktvärden, NV-01534-17.



Kartutsnitt från trafikbullerutredningen framtagen av Akustikkonsulten i Sverige AB som visar ekvivalent ljudnivå inom planområdet.



Kartutsnitt från trafikbullerutredningen framtagen av Akustikkonsulten i Sverige AB som visar maximal ljudnivå inom planområdet.

Med lämpliga val av fönster och uteluftdon kan riktvärden för trafikbuller inomhus i bostäder, undervisningslokaler och kontor klaras och god ljudmiljö erhållas.

Luftföroreningar

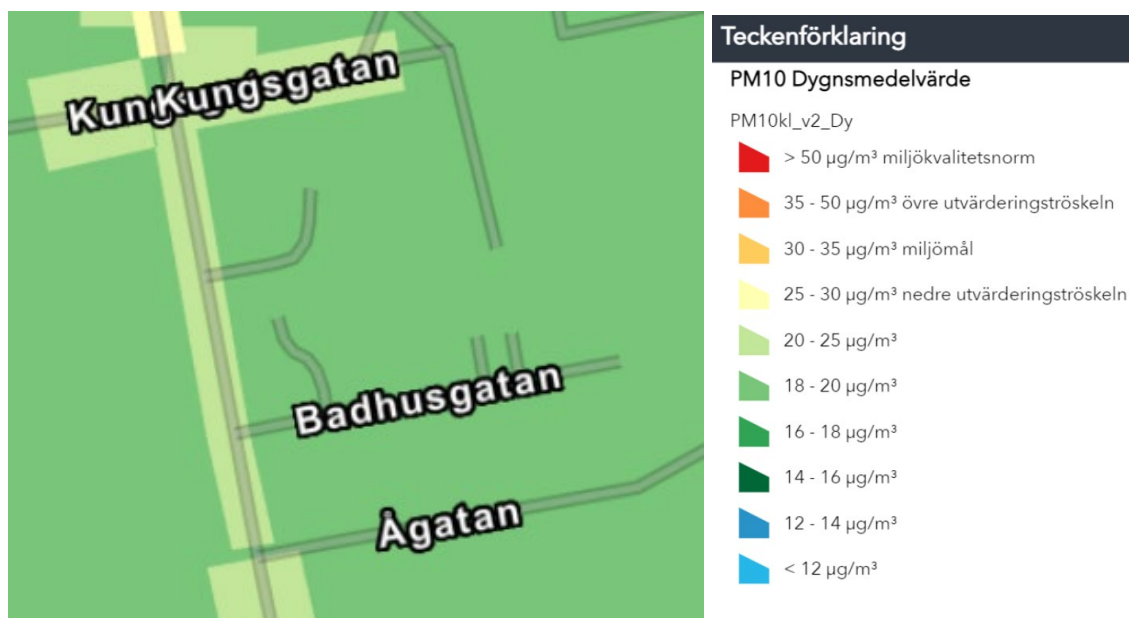
Linköpings kommun strävar efter att Miljömålet - Frisk luft ska uppnås och arbetar med att förbättra luftkvaliteten genom att ställa om till en hållbar färdmedelsfördelning, där invånarna väljer att gå, cykla och åka kollektivt i högre utsträckning än idag.

Det finns gränsvärden, så kallade miljökvalitetsnormer som enligt lag inte får överskridas för vissa luftföroreningar. Miljökvalitetsnormerna för luftföroreningarna partiklar, PM10 och kvävedioxid, NO₂ riskerar att överskridas på högt trafikerade gator med hög, tät bebyggelse. En detaljplan ska inte leda till att miljökvalitetsnormer överskrids.

Linköpings kommun har gjort en kommunövergripande luftkartläggning med beräkningar av luftkvaliteten utifrån bland annat trafik, byggnadshöjder, emissionsdata och meteorologi. Luftkartläggningen visar att S:t Larsgatan, vid detaljplanen har god marginal till miljökvalitetsnormerna för partiklar, PM10 och kvävedioxid, NO₂.

Detaljplanen bedöms inte påverka luftmiljön negativt. Byggnaderna inom Badhuset 5 intill S:t Larsgatan ska bevaras och ingen ny bebyggelse möjliggörs mot S:t Larsgatan.

Trafikökningen bedöms bli marginell på denna del av S:t Larsgatan i framtiden, läs vidare under Gatunät och biltrafik.



Kartutsnitt vid planområdet från Linköpings kommuns kommunövergripande luftkartläggning.

Samtliga friskluftsintag inom Badhuset 5 förutom ett är idag placerade mot gården.

Detaljplanen reglerar att friskluftsintag inom fastigheten Badhuset 5 inte får placeras mot S:t Larsgatan för att säkerställa en bra inomhusluft.

Brand

Byggnaden inom Badhuset 13 har lägenheter som kräver utrymning via höjdfordon och/eller bärbar utskjutsstege med åtkomst från innergården på Badhuset 14. Placering och utformning av eventuella komplementbyggnader här får inte hindra åtkomst till fasadytor mellan loftgångarna.

Med infart från Badhusgatan finns en räddningsväg som sträcker sig in till gården på norra delen av Badhuset 14 där det finns en uppställningsplats för höjdfordon som krävs för flerbostadshuset som vetter mot Kungsgatan. Funktionen på räddningsvägen och uppställningsplatsen får inte begränsas. Detaljplanen begränsar inte tillträde och framkomlighet för räddningsfordon till den befintliga uppställningsplatsen.

Förtätningen inom Badhuset 14 utgörs dels av en påbyggnad av befintlig tillbyggnad från 1990-talet med ett eller två våningsplan, dels tillbyggnader i markplan, samt en tillbyggnad i fyra våningsplan på lastgården. Mark avsedd för tilltänkta tillbyggnader utgörs idag främst av cykelparkeringar, bilparkeringar, samt lastgård. Tillfartsvägen för räddningstjänstens fordon till Badhuset 14 försämras inte av detaljplaneförslaget.

Påbyggnader samt tillbyggnaden kan nås med räddningstjänstens stegutrustning. Delar av baksidan av Badhuset 14 når man via Badhuset 15. Utrymning utgörs av befintliga och nya trapphus samt från bostäder via fönster.

Utrymning från föreslagna påbyggnader inom Badhuset 14 säkerställs av att befintliga trapphus tillåts i samma höjder som påbyggnaden samt tillskapandet av ett nytt trapphus. Två stycken befintliga trapphus med hiss tillåts byggas på. Ett nytt trapphus med hiss mot parkeringen samt en befintlig utrymningstrappa tillåts byggas högre. Påbyggnaden på det ursprungliga gårdshuset får en brandklassad vägg mot Badhuset 5.

Utrymning på gården inom Badhuset 5 sker med hjälp av stegutrustning som bärs in på gården då räddningsfordon inte kan ta sig in på gården.

Fysisk miljö

Bebyggelse

Badhuset 5

Inom fastigheten Badhuset 5 finns en L-formad huvudbyggnad, det tidigare Grand Hotel, uppförd år 1883–1884 i tre våningar samt en mindre samtida gårdsbyggnad i två våningar. Mot den östra gaveln på huvudbyggnaden finns en tillbyggnad i en våning från cirka 1960-talet som används som gym. Till gymmet hör en stor källarlokal som breder ut sig under gården. I norr finns även en tillbyggd del i en våning mot norra gavel av gårdshuset.

I öster avgränsas fastigheten genom Correns officinbyggnad från år 1930 och i norr ansluter fastigheten Badhuset 15, uppförd som tidningen Östgötens officin 1915 men riven och rekonstruerad 2019-2021.

Inom hela huvudbyggnaden möjliggörs användningarna centrumverksamhet, ej vårdcentral (C₁), kontor (K) samt gymnasieskola och vuxenutbildning (S₁). I de två översta våningsplanen möjliggörs även bostäder (B). Huvudbyggnadens bottenvåning får inte användas för bostadslägenhet men kan användas för t.ex. bostadskomplement. Inom gårdsbyggnaden möjliggörs användningarna centrumverksamhet, ej vårdcentral (C₁), kontor (K), gymnasieskola och vuxenutbildning (S₁) samt bostäder (B).

Eftersom befintlig bebyggelse ska bevaras, regleras de höjdmässigt utefter deras befintliga höjd. Befintlig bebyggelse har mätts in för att få fram befintliga totalhöjder och nockhöjder. Huvudbyggnaden regleras till högsta totalhöjd 59 meter över nollplanet samt högsta nockhöjd 57,5 meter över nollplanet. Gårdsbyggnaden regleras till högsta totalhöjd 55,5 meter över nollplanet samt högsta nockhöjd 55 meter över nollplanet.

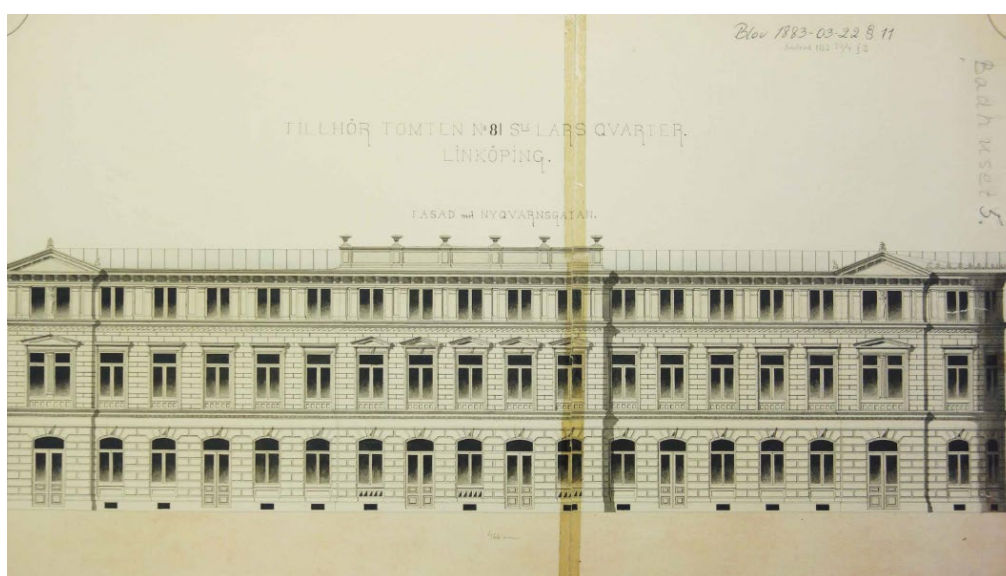
Huvudbyggnadens sockelvåning mot S:t Larsgatan och Badhusgatan har förändrats genom åren och vid ändringar som påverkar byggnadens yttre utseende kan sockelvåningen med fördel återställas till ett mer ursprungligt och tidstypiskt utseende som anpassas till byggnadens 1800-talskaraktär. Framförallt gällande putsverk samt fönster och portar i trä.



Foto som visar huvudbyggnaden, det tidigare Grand Hotel, med vy från S:t Larsgatan.
(Fredriksson arkitektkontor AB)



Äldre foto på Grand Hotel från år 1903. (Bild Linköping, Digitalt museum, Fredriksson arkitektkontor AB)



Ritning till huvudfasad på Grand Hotel mot S:t Larsgatan från år 1883. (Linköpings stadsarkiv, Fredriksson arkitektkontor AB)

Detaljplanen möjliggör påbyggnader ovanpå de två sekundära tillbyggnaderna som idag är i en våning mot gavlarna på huvudbyggnaden och på gårdsbyggnaden inom Badhuset 5. Ovanpå tillbyggnaden på den östra gaveln av huvudbyggnaden möjliggörs påbyggnad med tre våningar och högsta totalhöjd regleras till 59 meter över nollplanet. Högsta takfotshöjd på

fasaden mot söder regleras till 56,5 meter över nollplanet för påbyggnaden för att säkerställa att takfoten inte sträcker sig över taket på huvudbyggnaden mot Badhusgatan.

Takfotshöjden är skärningslinjen mellan fasaden och yttertak. Befintlig tillbyggnad på den östra gaveln av huvudbyggnaden omfattar 73 kvadratmeter BTA och påbyggnaden omfattar 357 kvadratmeter BTA. Ovanpå tillbyggnaden på den norra gaveln av gårdsbyggnaden möjliggörs påbyggnad med två våningar och högsta totalhöjd regleras till 55,5 meter över nollplanet. Befintlig tillbyggnad på den norra gaveln av gårdsbyggnaden omfattar 43 kvadratmeter BTA och påbyggnaden omfattar 86 kvadratmeter BTA.

För påbyggnaden ovanpå tillbyggnaden mot gaveln av huvudbyggnaden regleras att våningsplan över bottenvåningen ska vara indragna 1,5 meter från gatulivet. Detta för att de befintliga särskilt värdefulla byggnadernas gavelfasader fortsatt ska hävdas och upplevelsen av befintliga byggnaders byggnadsvolymer inte ska påverkas i samma utsträckning. Detta bidrar även till att utsmyckningar på gavlarna i form av risaliter, profilerade lister och takgesims på huvudbyggnaden inom Badhuset 5 samt pilaster och takgesims på gatubyggnaden inom Badhuset 14 inte täcks för utan fortsatt hävdas.

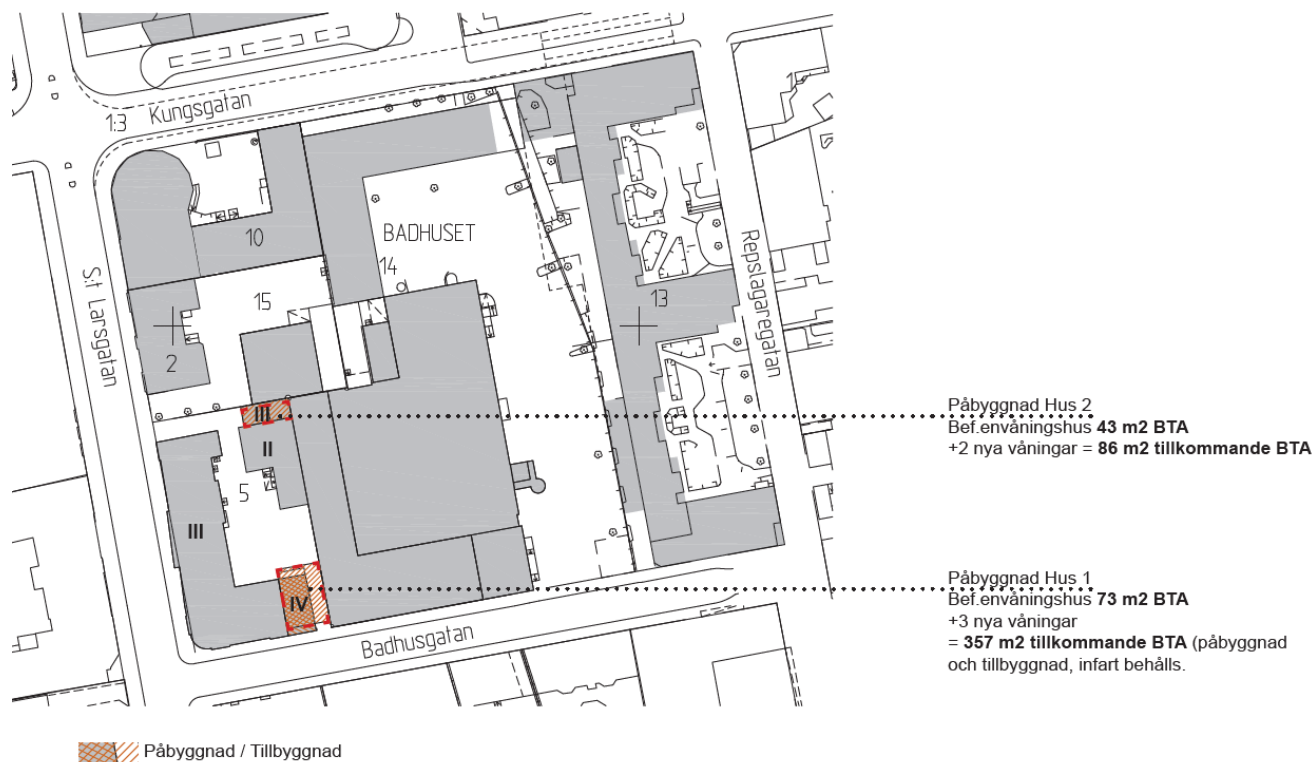
Gavelfasadernas slätputsade yta visar på skillnaden i fasadernas dignitet när huvudbyggnaden uppfördes. Det är även skillnad på utformningen av gaveln som vetter mot S:t Larsgatan och gaveln som vetter mot Badhusgatan. Gaveln mot Badhusgatan är inte dekorerad i samma utsträckning och är inte utformad för att synas på samma sätt vilket kan motivera att en tillbyggnad mot denna gavel kan vara lämpligt så länge hänsyn tas till värdebärande karaktärsdrag.

Mot gaveln på gatubyggnaden från 1930-talet inom Badhuset 14 kan tillbyggnaden med fördel utföras med ett flexibelt mjukt material mellan putsen så det fortsatt blir separata byggnader och gavelfasaden på gatubyggnaden blir intakt.

Fasaderna på båda de befintliga tillbyggnaderna kan med fördel ändras för att skapa en helhetsgestaltning tillsammans med påbyggnaderna. Påbyggnaderna gestaltas med fördel så att de avviker tydligt i material och formspråk från befintlig bebyggelse. Detta kan bidra till att befintlig bebyggelses äldre klassiska arkitektur framträder tydligare och fortsatt hävdas. Det är viktigt att påbyggnaderna ges en omsorgsfull utformning och det krävs därför en fortsatt dialog mellan fastighetsägaren och Linköpings kommun kring gestaltningen inför kommande skeden. Sonark arkitektkontor AB har ritat förslag på utformning av påbyggnaderna och 3D-illustrationer visas längre ner.

De två befintliga passagerna mellan gatorna och gården regleras att de ska finnas kvar. Detta för att säkerställa befintliga infarter till gården både för gångtrafik och fordonstrafik. På gården möjliggörs komplementbyggnader om sammanlagt 20 kvadratmeter och andra anläggningar än byggnader, som exempelvis plank. Även inom en yta i norra delen av fastigheten vid infarten från S:t Larsgatan möjliggörs komplementbyggnader om sammanlagt 40 kvadratmeter och andra anläggningar än byggnader, som exempelvis plank. Inom denna yta föreslås cykelställ med tak över att anläggas. Tak på komplementbyggnader ska utformas med plåt eller sedum för att ta hänsyn till befintlig bebyggelses kulturvärden. Högsta nockhöjd för komplementbyggnader regleras till 49,5 meter över nollplanet för att ta

hänsyn till befintlig bebyggelses kulturvärden och för att komplementbyggnadernas höjd inte ska hävda sig över befintlig bebyggelse.



Situationsplan som visar föreslagen placering av påbyggnader inom Badhuset 5 med antal våningar och kvadratmeter BTA. (Sonark arkitektkontor AB)



Fotomontage med 3D-illustration som visar befintlig bebyggelse på den övre bilden och befintlig bebyggelse med påbyggnad ovanpå tillbyggnaden mot gårdsbyggnaden på den nedre bilden. (Sonark arkitektkontor AB)



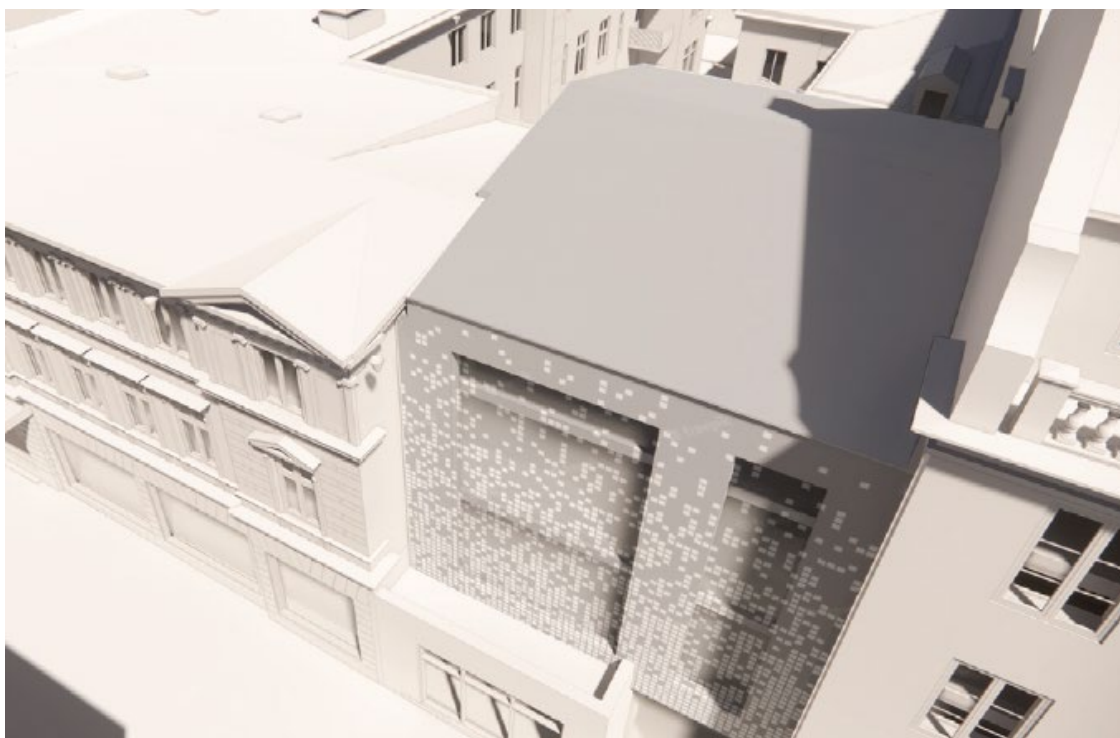
Fotomontage med 3D-illustration som visar befintlig bebyggelse på den övre bilden och befintlig bebyggelse med två olika förslag på utformning av påbyggnad ovanpå tillbyggnaden mot huvudbyggnaden på de nedre bilderna. (Sonark arkitektkontor AB)



3D-illustration som visar befintlig bebyggelse med förslag på påbyggnad ovanpå tillbyggnaden mot huvudbyggnaden med vy från Badhusgatan. (Sonark arkitektkontor AB)



3D-illustration som visar befintlig bebyggelse med förslag på påbyggnad ovanpå tillbyggnaden mot huvudbyggnaden med vy från Badhusgatan. (Sonark arkitektkontor AB)



3D-illustration som visar befintlig bebyggelse med förslag på påbyggnad ovanpå tillbyggnaden mot huvudbyggnaden med fågelvy från Badhusgatan. (Sonark arkitektkontor AB)



3D-illustration som visar befintlig bebyggelse med förslag på påbyggnader ovanpå tillbyggnaden mot huvudbyggnaden med fågelvy från S:t Larsgatan. (Sonark arkitektkontor AB)



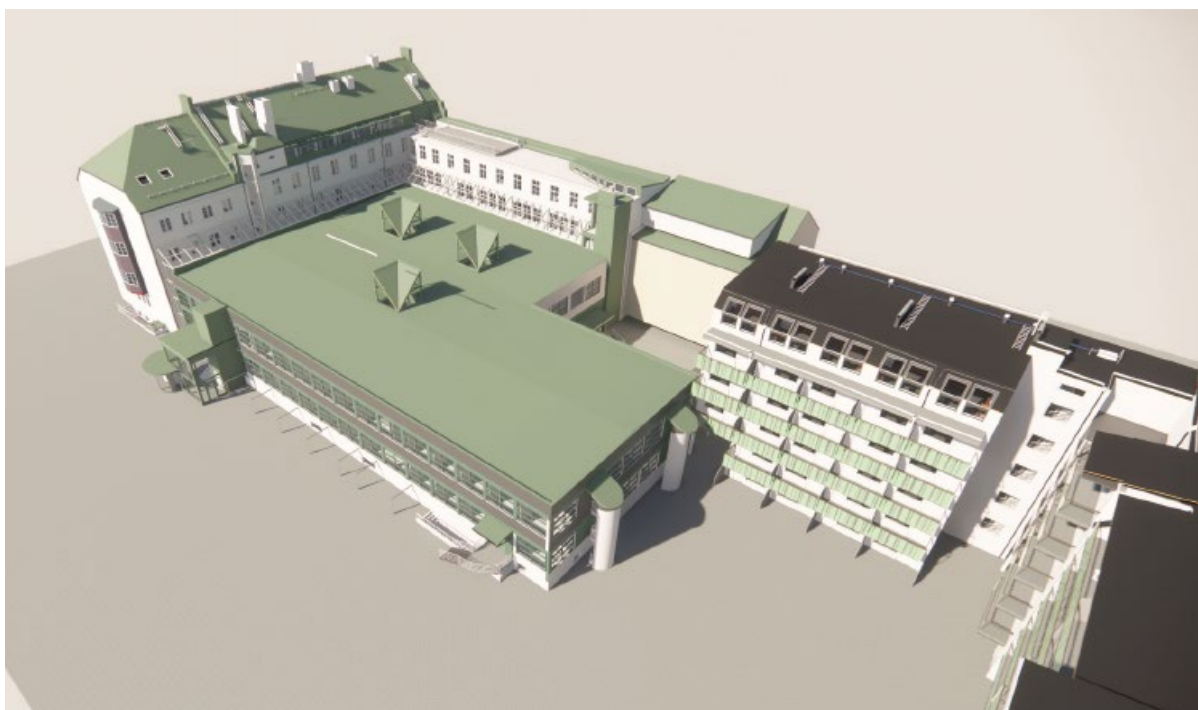
Inspirationsbilder som visar olika exempel på infillbyggnader. (Sonark arkitektkontor AB)

Badhuset 14

Inom fastigheten Badhuset 14 finns Östgöta Correspondentens, Correns, byggnadskomplex som utgörs av den ursprungliga officinbyggnaden från år 1930 samt tillbyggnader. Den ursprungliga byggnaden är L-formad och består av ett gatuhus i fem våningar med huvudfasaden längs med Badhusgatan och ett gårdshus i fyra våningar placerat i nordsydlig riktning längs med gränsen till fastigheten Badhuset 5. Gatuhuset är mot den östra gaveln tillbyggt under 1980-talet med anpassning till byggnadens karaktär. Mot de ursprungliga byggnadernas gårdsfasader finns en större tillbyggnad från i huvudsak 1990-talet i två våningar och en suterrängvåning. Tillbyggnaden på gården har en postmodernistisk karaktär med ett färgstarkt, tydligt markerat entréparti, stora glasade fasadytor och ett glasat atrium i form av en övergång/passage i anslutning till de ursprungliga byggnaderna. Den glasade övergången gör att fasaderna på den befintliga byggnaden från 1930-talet synliggörs. För att behålla en glasad övergången/passagen regleras i detaljplanen att taket ska vara av glas. Längs kvarterets norra gräns utanför planområdet finns ett bostadshus uppfört under 2020-talet.



Foto som visar befintlig bebyggelse inom Badhuset 14 med vy från Badhusgatan mot huvudentrén. (Sonark arkitektkontor AB)



3D-Illustration som visar befintlig bebyggelse inom Badhuset 14. (Sonark arkitektkontor AB)

Inom den ursprungliga byggnadens gatuhus längs med Badhusgatan från 1930-talet inklusive dess tillbyggnad från 1980-talet möjliggörs användningarna kontor (K), bostäder (B), gymnasieskola och vuxenverksamhet (S₁) samt centrumverksamhet (C). Inom den

ursprungliga byggnadens gårdshus möjliggörs användningarna kontor (K), gymnasieskola och vuxenverksamhet (S₁) samt centrumverksamhet (C). Samt bostäder (B) i de två översta våningsplanen.

Inom byggnaden från i huvudsak 1990-talet möjliggörs användningarna kontor (K), bostäder (B), gymnasieskola och vuxenverksamhet (S₁) samt centrumverksamhet (C).

Inom Badhuset 14 finns idag outnyttjad byggrätt för påbyggnader och tillbyggnader inom nu gällande detaljplan och denna detaljplan justerar dessa byggrätter för att dessa ska bli lättare att genomföra konstruktionsmässigt och för att få en utformning som ansluter bättre till befintlig bebyggelse och dess höjder samt tar hänsyn till befintlig bebyggelses värden och karaktärsdrag. I nu gällande detaljplan för Badhuset 14 möjliggörs påbyggnader och tillbyggnader om sammanlagt lite drygt 3500 kvadratmeter BTA som alltså inte har genomförts. I denna detaljplan möjliggörs påbyggnader och tillbyggnader om sammanlagt strax under 3500 kvadratmeter BTA, inklusive en yta om 168 kvadratmeter som föreslås som atrium. Det blir därmed ingen större skillnad i byggrätt utan snarare en omfördelning.

I denna detaljplan möjliggörs påbyggnad dels i en våning ovanpå gårdshuset från 1930-talet. Påbyggnad möjliggörs även i en och två våningar på delar av byggnaden från 1990-talet. Tillbyggnader möjliggörs också på byggnaden från 1990-talet mot gården för att skapa nya entréer, dels från gården och dels från Badhusgatan. På den idag öppna inlastningsgården möjliggörs en tillbyggnad som länkas samman med höjden på bostadshuset intill vilket skapar en inramning av fastigheten. Det är viktigt att påbyggnaderna och tillbyggnaderna ges en omsorgsfull utformning och det krävs därför en fortsatt dialog mellan fastighetsägaren och Linköpings kommun kring gestaltningen inför kommande skeden. Sonark arkitektkontor AB har ritat förslag på utformning av påbyggnader och tillbyggnader och 3D-illustrationer visas längre ner.

I de två översta våningarna i den del där påbyggnad i en våning föreslås på gårdshuset från 1930-talet möjliggörs användningarna kontor (K), bostäder (B), gymnasieskola och vuxenverksamhet (S₁) samt centrumverksamhet (C).

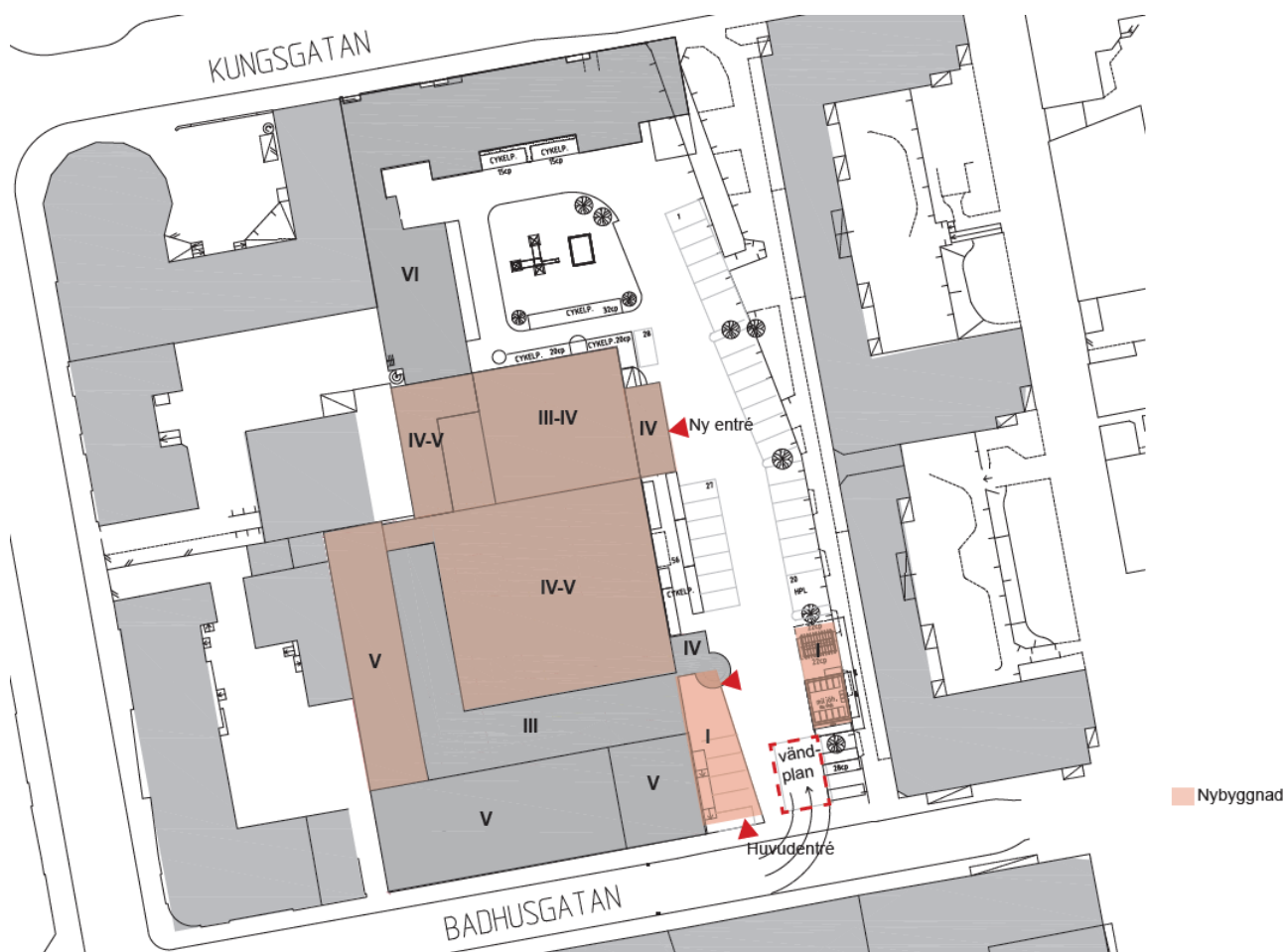
I påbyggnaderna ovanpå byggnaden från 1990-talet möjliggörs användningarna kontor (K), bostäder (B), gymnasieskola och vuxenverksamhet (S₁) samt centrumverksamhet (C).

I tillbyggnaden som föreslås där det idag är en öppen inlastningsgård möjliggörs användningarna kontor (K), gymnasieskola och vuxenverksamhet (S₁) samt centrumverksamhet (C). Samt bostäder (B) i de två översta våningsplanen.

En dagsljusstudie har genomförts för olika delar av byggnaden för att ta reda på om dagsljuskrav uppfylls där bostäder möjliggörs. Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd - avsnitt 6:322 ställer krav på tillgång till dagsljus för rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt. I den ursprungliga byggnadens gatuhus från 1930-talet inklusive dess tillbyggnad visar dagsljusstudien att dagsljusfaktorn 1,0 procent kan klaras i samtliga delar förutom i den östra delen men där kan fönster tas upp för att förbättra ljusinsläppet om en lägenhet placeras där. I påbyggnaderna i en och två våningar ovanpå byggnaden från 1990-talet visar dagsljusstudien att dagsljusfaktorn 1,0 procent kan klaras i stora delar. I befintlig 1990-talsbyggnad visar dagsljusstudien att

dagsljusfaktorn 1,0 procent klaras i byggnadens öster- och norrsida som vetter mot gården. I tillbyggnaden som föreslås där det idag är en öppen inlastningsgård visar dagsljusstudien att dagsljusfaktorn 1,0 procent kan klaras i det översta våningsplanet men även i det näst översta våningsplanet skulle dagsljuskraven kunna klaras om påbyggnaden i en våning öster om denna tillbyggnad inte skulle byggas.

På gården möjliggörs komplementbyggnader om sammanlagt 90 kvadratmeter och även andra anläggningar än byggnader, som exempelvis plank. En komplementbyggnad i form av cykelhus och miljörum föreslås anläggas på gården. Tak på komplementbyggnader ska utformas med plåt eller sedum för att ta hänsyn till befintlig bebyggelses kulturvärden. Högsta nockhöjd för komplementbyggnader regleras till 47,5 meter över nollplanet för att ta hänsyn till befintlig bebyggelses kulturvärden och för att komplementbyggnadernas höjd inte ska hävda sig över befintlig bebyggelse. Komplementbyggnader ska utföras fristående för att ta hänsyn till befintlig bebyggelses kulturvärden och inte påverka utförandet av befintlig bebyggelse.



Situationsplan som visar möjlig utformning inom Badhuset 14 med våningsantal, påbyggnader, tillbyggnader, förslag på placering av entréer, cykelparkering samt bilparkering på gården. (Sonark arkitektkontor AB)

Påbyggnad i en våning ovanpå gårdshuset från 1930-talet

Påbyggnad i en våning möjliggörs ovanpå gårdshuset från 1930-talet som är belägen inåt kvarteret. Detta innebär att påbyggnaden inte kommer bli markant synlig från Badhusgatan. Påbyggnaden bör göras i en lätt konstruktion för att inte riskera att påverka eller skada stommen på gårdshuset.

Hänsyn ska tas till den befintliga byggnadens värden och karaktärsdrag vid utformning av påbyggnaden. Ett sakkunnigutlåtande avseende kulturvärden gällande påbyggnad ovanpå gårdshuset togs fram av Fredriksson arkitektkontor AB den 2 juni 2022. Sakkunnigutlåtandet har utrett påbyggnaden i förhållande till plan- och bygglagens förbud mot förvanskning (8 kap. 13 § PBL) och krav på varsamhet (8 kap. 17 § PBL). Föreslagen utformning av påbyggnaden följer rekommendationerna i sakkunnigutlåtandet.

Högsta totalhöjd för denna del av byggnaden regleras till 65,5 meter över angivet nollplan. Påbyggnaden blir därmed lägre än gatuhuset vars totalhöjd regleras till 67,5 meter över angivet nollplan och påbyggnaden ska utformas underordnad gatuhuset. Påbyggnadens höjd är anpassad till Badhuset 5, det tidigare Grand Hotell i kvarterets sydvästra hörn, korsningen Sankt Larsgatan/Badhusgatan. I sakkunnigutlåtandet bedöms föreslagen höjd vara lämplig ur antikvariskt perspektiv då den inte tillåter påbyggnaden att bli dominerande i den viktiga siktlinjen från stadsrummet kring S:t Larsgatan och in i den historiska gårdsmiljön inom kvarteret.

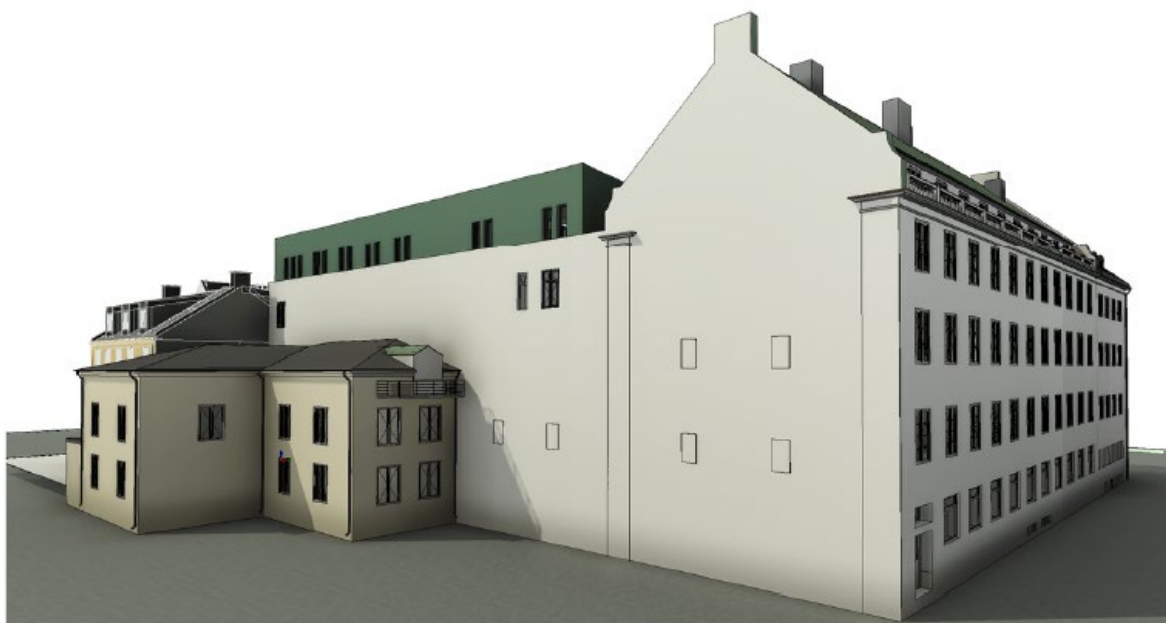
Påbyggnaden ska utformas med indrag i väster och i söder för att skapa en distans mellan den nya och den befintliga byggnaden. Påbyggnaden får karaktär av tak och riskerar inte att förändra fasadens uttryck. Den västra fasadens ursprungliga gestaltning blir även i fortsättningen tydligt läsbar. Förbindelse mellan ny volym och takvåning i huvudkroppen skapas genom en förbindelsegång som placeras rejält indragen mot gården i öster. Förbindelsegången kommer emellertid att innebära ett ofrånkomligt ingrepp i huvudkroppens tak med ursprunglig koppartäckning. Åtgärden får viss negativ påverkan och det är därför angeläget att förbindelsegången utförs så i storlek begränsad som möjligt.

Gällande fasadmateriäl föreslås plåt målad i grågrön kulör lika befintliga partier mot gården. Plåt i olika former är vanligt förekommande inom kvarteret och bedöms kunna bidra till att ny volym upplevs som ett harmoniskt tillägg. Typ av plåt är dock viktigt för uttrycket och huruvida den nya volymen kan anses varsam inom miljön. Stående falsad plåt bedöms vara det mest lämpliga alternativet.

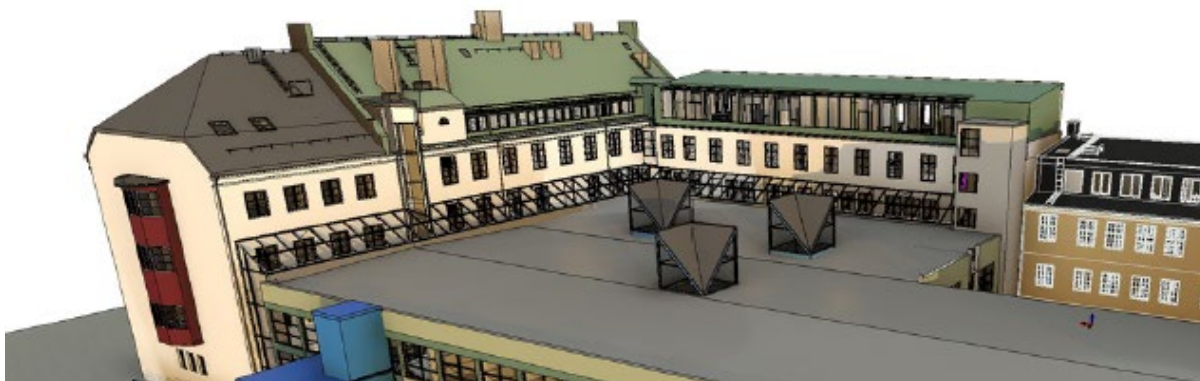
Det föreslås även tre fönster i gårdslängans västra fasad. I sakkunnigutlåtandet beskrivs att fönster resulterar i att fasadens funktion som sluten brandmur blir mindre läsbar, vilket innebär viss negativ påverkan. Men i sakkunnigutlåtandet beskrivs även att föreslagna fönster är emellertid få till antalet, tre stycken, och åtgärden bedöms därmed inte medföra en väsentlig ändring av fasadens karaktär. Fasadens slutna uttryck förväntas att i huvudsak bestå. Fönster i fasad bör för varsamhet utföras i trä utan aluminiumprofil och färgsättas i gråbrun skala lika fasad men i en något mörkare kulör. Ungefär den mörkaste gråbruna kulör som förekommer i putsens skiftningar.

I öster in mot gården föreslås påbyggnaden utformas med stora glaspartier i fasad. Det befintliga plana takfallet kommer genomgripande att förändras. Takfallet som är i det närmaste osynligt från marken inne på gården och fullständigt osynligt från Badhusgatan bedöms i sakkunnigutlåtandet inte utgöra ett väsentligt karaktärsdrag som inte får förändras. Sakkunnigutlåtande beskriver att det är viktigt att kvarvarande synlig övre del av den östra fasaden samt den profilerade takgesimsen bibehålls oförändrade, vilken föreslagen påbyggnad möjliggör för.

I sakkunnigutlåtandet bedöms sammanfattningsvis föreslagen påbyggnad ha möjlighet att utföras med hänsyn till plan- och bygglagens varsamhetskrav (8 kap. 17 § PBL) och förvanskningförbud (8 kap. 13 § PBL).



3D-Illustration som visar hur påbyggnaden (grön byggnadskropp) ovanpå gårdshuset från år 1930 skulle kunna utformas med vy från Badhusgatan och gränsen till Badhuset 5. (Sonark arkitektkontor AB)



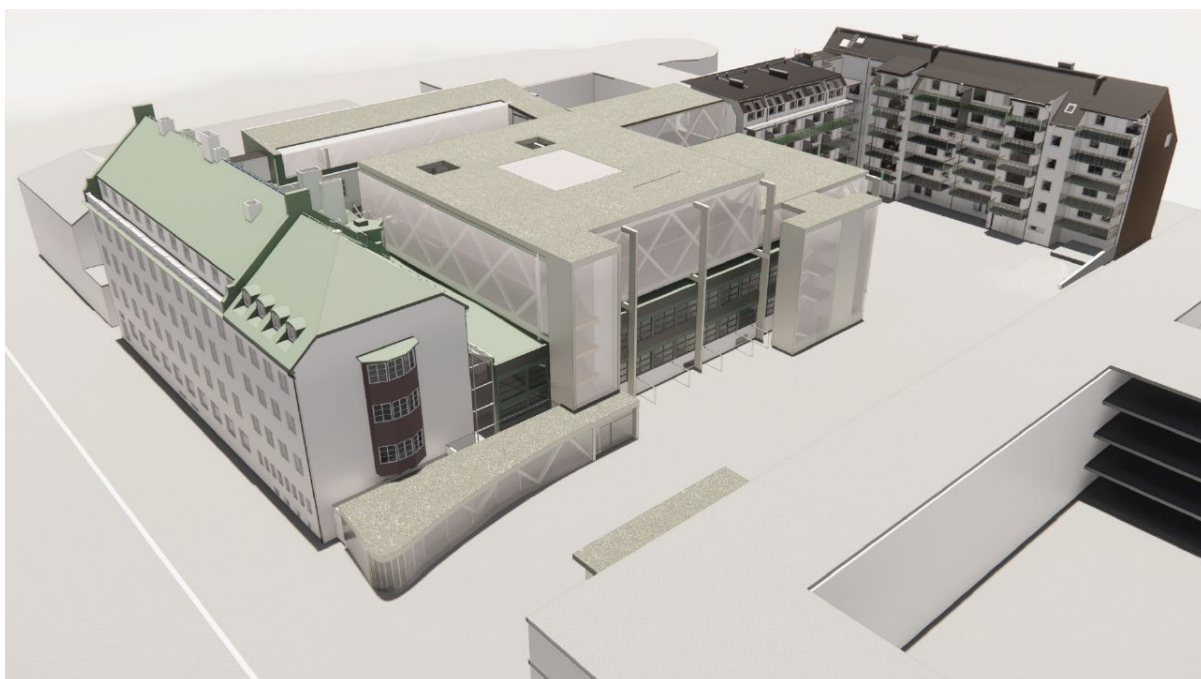
3D-Illustration som visar hur påbyggnaden (grön byggnadskropp) ovanpå gårdshuset från år 1930 skulle kunna utformas med vy från gården inom Badhuset 14. (Sonark arkitektkontor AB)



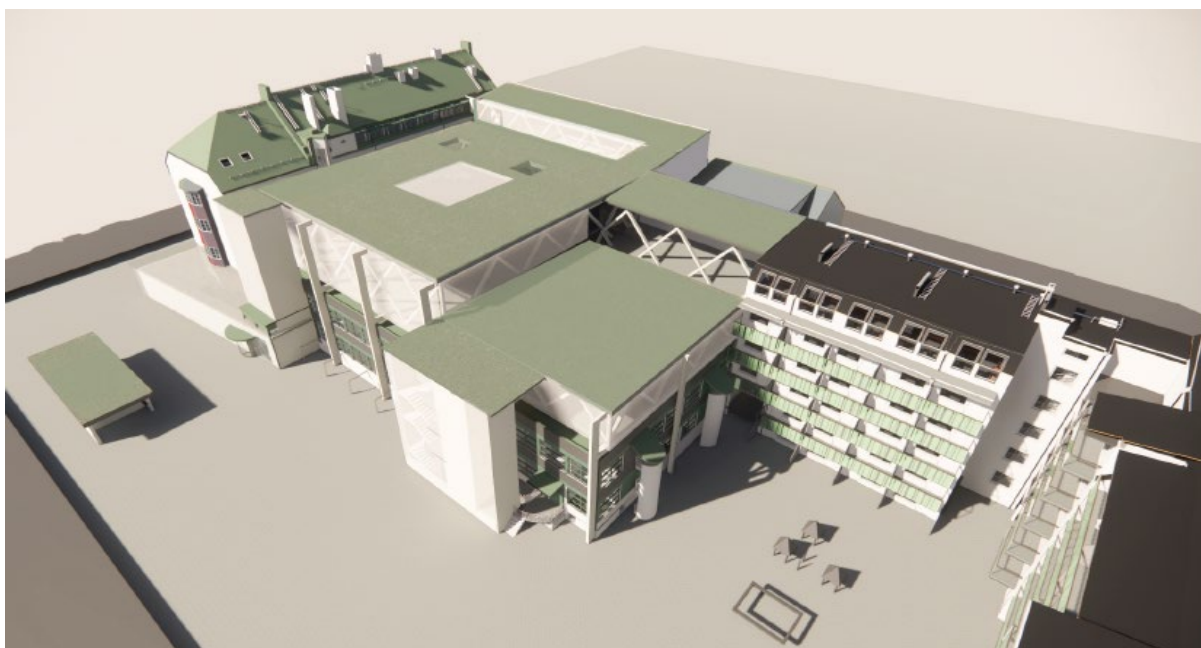
3D-Illustration som visar hur påbyggnaden (grön byggnadskropp) ovanpå gårdshuset från år 1930 skulle kunna utformas med vy från S:t Larsgatan. (Sonark arkitektkontor AB)

Påbyggnaden i en och två våningar ovanpå byggnaden från 1990-talet

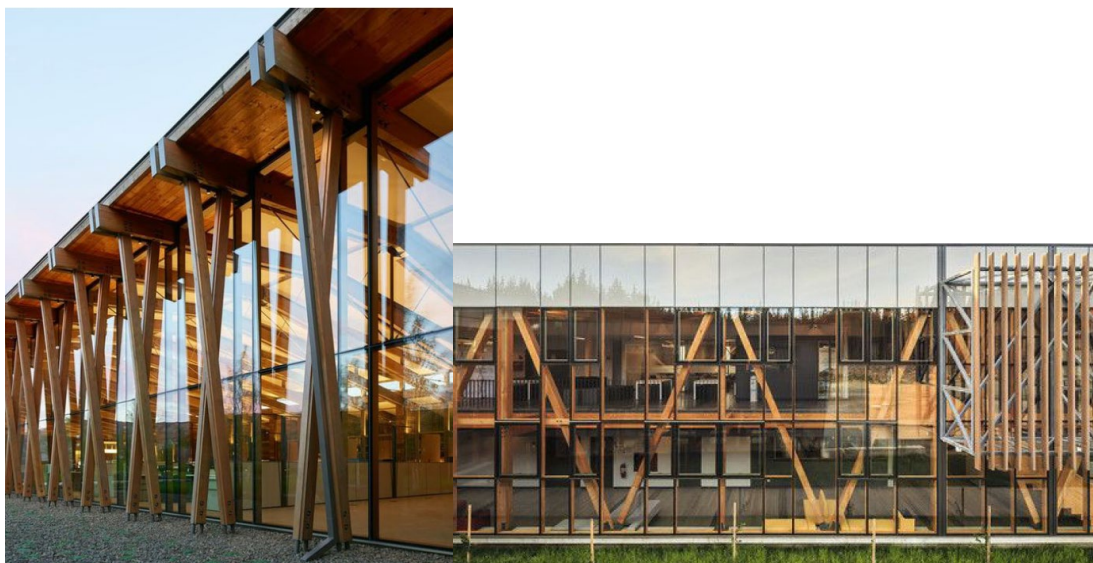
Påbyggnad i en och två våningar föreslås på byggnaden från 1990-talet. Denna ska ha en lätthet och tydlighet som binder ihop hela fastighetens byggnadskroppar. Den del av byggnaden där påbyggnad i en våning möjliggörs regleras till högsta totalhöjd 58,5 meter över angivet nollplan. Påbyggnaden i två våningar ska höjdmässigt förhålla sig till nuvarande takfot på gatuhuset längs med Badhusgatan från 1930-talet och högsta totalhöjd för denna del av byggnaden regleras till 63,5 meter över angivet nollplan. Påbyggnaden håller ett avstånd från gatuhusets fasader och dess glasade atrium vilket bidrar till dagsljusinsläpp möjliggörs i dessa delar. Stommen för denna påbyggnad möjliggörs "utanför" befintligt fasadliv samt invändigt och föreslås utformas med synliga träbalkar. Detta möjliggör en påbyggnad konstruktionsmässigt och skulle även skapa en utformning som både tar hänsyn och avviker från befintligt för att tydliggöra skillnaden mellan det nya och gamla. Stora glaspartier föreslås vilket skapar ljusinsläpp. De nuvarande taklanterniner som ger ljus in i den kvadratiske byggnaden kan med fördel "lyftas upp" och vara kvar som ljusinfall alternativt samlas ihop till ett ljusinfall.



3D-Illustration som visar hur påbyggnader och tillbyggnader samt komplementbyggnad skulle kunna utformas. (Sonark arkitektkontor AB)



3D-Illustration som visar hur påbyggnader och tillbyggnader samt komplementbyggnad skulle kunna utformas. (Sonark arkitektkontor AB)



Inspirationsbilder som visar fasader på byggnader med stora glaspartier och synliga träbalkar. (Sonark arkitektkontor AB)

Tillbyggnader på gården

På den idag öppna inlastningsgården möjliggörs en tillbyggnad som länkas samman med höjden på det ganska nya bostadshuset intill vilket skapar en inramning av fastigheten. Denna del av byggnaden regleras med högsta totalhöjd 61,5 meter över angivet nollplan.

Tillbyggnader möjliggörs även på befintlig byggnad mot gården för att skapa nya entréer och trapphus, dels från gården och dels från Badhusgatan. Tillbyggnaden av huvudentrén mot Badhusgatan möjliggörs mot gaveln på gårdsbyggnadens tillbyggda del från 1980-talet samt mot byggnaden från 1990-talet och framför kortsidan av befintligt atrium. För att inte bygga igen befintligt atrium, som är ett värdebärande karaktärsdrag, och det ljusinsläppet som det ger ska detta behållas invändigt mellan befintlig byggnad och tillbyggnaden och tillbyggnaden föreslås utformas med stora glaspartier för att fortsatt möjliggöra ljusinsläpp och knyta an till utformningen av den föreslagna påbyggnaden. Eventuellt skulle tillbyggnaden kunna placeras med ett mindre avstånd från befintlig bebyggelse för att bevara den befintliga bebyggelsens gavlar. Tillbyggnaden av huvudentrén ska utformas med ett indrag på en meter från Badhusgatan för att gatubyggnaden ska fortsätta att upplevas fristående från gatuvy.

Tillbyggnaden av huvudentrén föreslås få en lättare och mer dynamisk design, där den lätta glasfasaden möjliggör att man kan se samma träkonstruktion som föreslås användas på påbyggnaden. Genom detta skapas en designkoppling mellan alla nybyggda delar samtidigt som en "osynlig" form skapas mot gatan, med en yta som reflekterar omgivande objekt i sitt glas. Ett sedumtak föreslås på tillbyggnaden för att återinföra grönska i staden och bidra till vattenretention. Material och färger föreslås som delvis inspireras av de befintliga husen på fastigheten. Det inkluderar koppardetaljer på ett lätt glasat träkonstruktionshus med ett sedumtak. De mer tätstrukturella delarna av fasaden föreslås täckas av rockpanel Chameleon, vilket ger en färg som skiftar från grön till koppar beroende på betraktningssvinkeln.

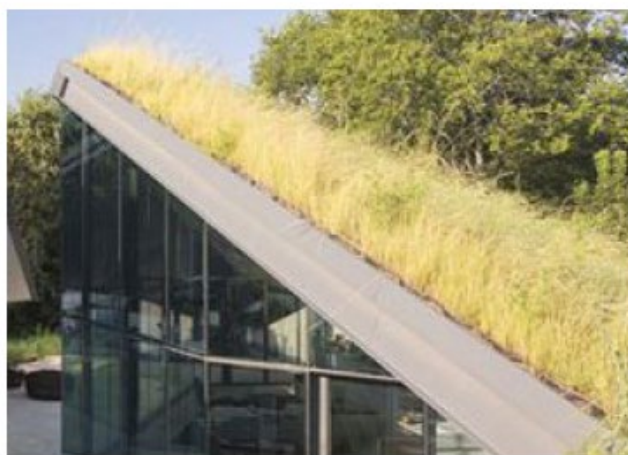
Befintlig huvudentré är utformad som en glasad kubisk och cylinderformad volym med ramverk i en starkt blå kulör och bedöms i kulturmiljöutredningen vara ett värdebärande karaktärsdrag. Gårdsytan intill entrén har i kulturmiljöutredningen bedöms vara en mycket känslig gårdsyta där nybyggnad bör undvikas. Befintlig huvudentré kan behöva rivas för att möjliggöra en tillbyggnad med ny huvudentré mot Badhusgatan. Tillbyggnaden kan bli ett positivt tillskott som kan utformas ihop med påbyggnaden och med hänsyn till befintlig bebyggelse. Den nya huvudentrén skulle bidra till att verksamheterna i byggnaden från 1990-talet får en tydligare annonsering i gaturummet. En avvägning har gjorts i detaljplanen att det väger tyngre att ersätta befintlig entré med en ny entré mot gatan än att bevara befintlig entré och gårdsyta orörd. Hänsyn till befintlig bebyggelses värden och karaktärsdrag ska tas vid utformning av tillbyggnaden.



3D-Illustration som visar hur tillbyggnader mot gården för nya entréer och trapphus skulle kunna utformas. (Sonark arkitektkontor AB)



Inspirationsbilder som visar fasader och material som skulle kunna vara lämpliga på tillbyggnaderna. (Sonark arkitektkontor AB)

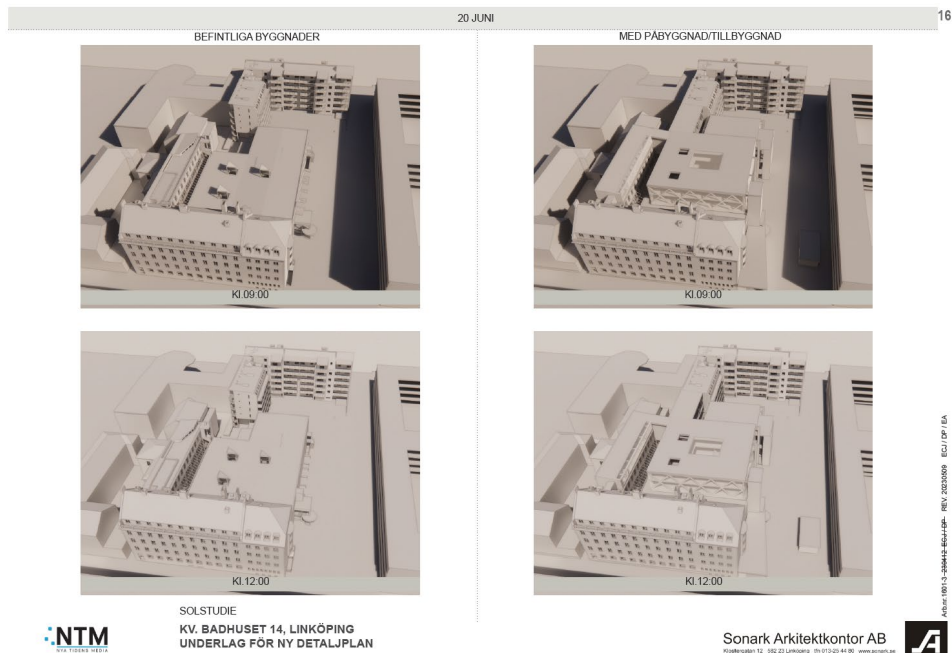


Inspirationsbilder som dels visar en fasad på en byggnad med stora glaspartier och synliga träbalkar och dels en byggnad med sedumtak. (Sonark arkitektkontor AB)

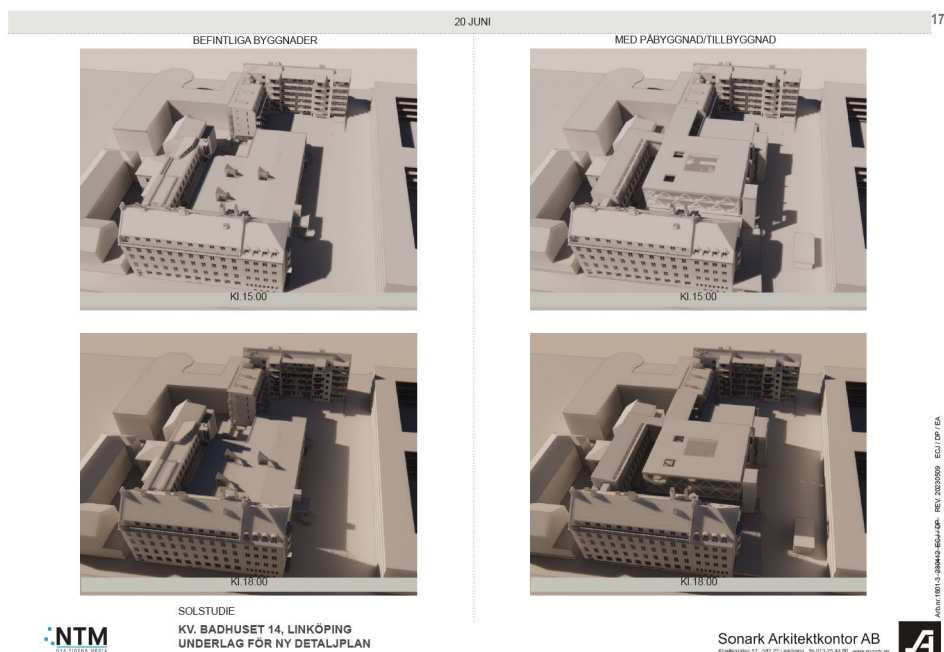
Solstudie

Sonark arkitektkontor AB har tagit fram en solstudie för att visa solljusförhållandena under sommararen (juni) samt under vårdagjämning och höstdagjämning (20 mars och 20 september) i dagsläget jämfört med påbyggnader och tillbyggnader som möjliggörs i aktuellt

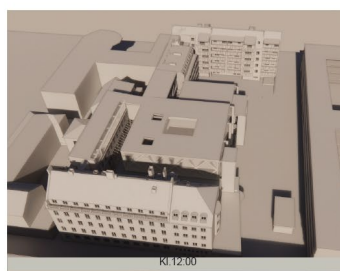
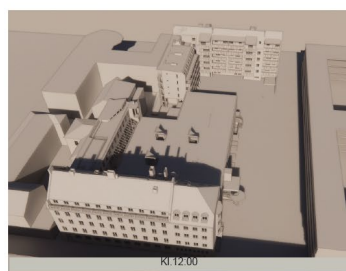
planförslag. Solstudien visar att gården blir något mer skuggad under eftermiddagen men på intilliggande bebyggelse blir det nästintill ingen skillnad i skuggning.



Bilden visar solstudien för 20 juni vid klockslagen 09:00 och 12:00 med befintliga byggnader till vänster och med påbyggnader och tillbyggnader som möjliggörs i aktuellt planförslag till höger. (Sonark arkitektkontor AB)



Bilden visar solstudien för 20 juni vid klockslagen 15:00 och 18:00 med befintliga byggnader till vänster och med påbyggnader och tillbyggnader som möjliggörs i aktuellt planförslag till höger. (Sonark arkitektkontor AB)

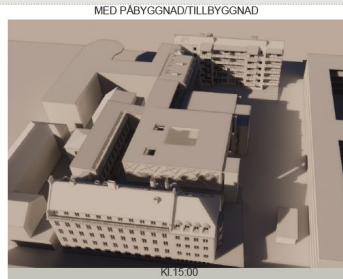


SOLSTUDIE
KV. BADHUSET 14, LINKÖPING
UNDERLAG FÖR NY DETALJPLAN

Sonark Arkitektkontor AB



Bilden visar solstudien för 20 mars och 20 september vid klockslagen 09:00 och 12:00 med befintliga byggnader till vänster och med påbyggnader och tillbyggnader som möjliggörs i aktuellt planförslag till höger. (Sonark arkitektkontor AB)



SOLSTUDIE
KV. BADHUSET 14, LINKÖPING
UNDERLAG FÖR NY DETALJPLAN

Sonark Arkitektkontor AB



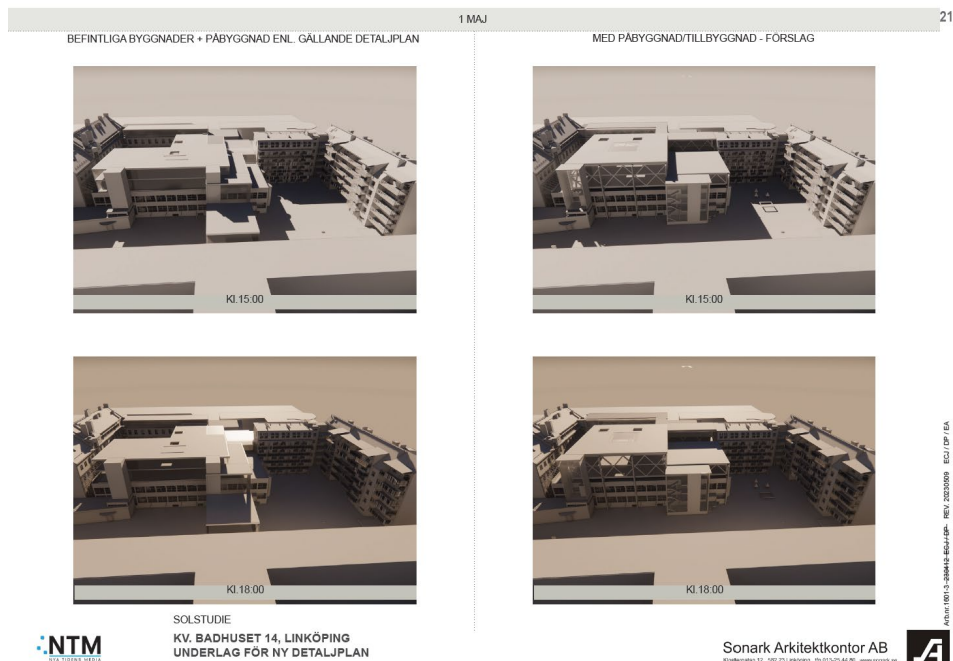
Bilden visar solstudien för 20 mars och 20 september vid klockslagen 15:00 och 18:00 med befintliga byggnader till vänster och med påbyggnader och tillbyggnader som möjliggörs i aktuellt planförslag till höger. (Sonark arkitektkontor AB)

Sonark arkitektkontor AB har även tagit fram en solstudie som visar solljusförhållandena i maj på bostadsgården i den norra delen utifrån befintlig bebyggelse inklusive påbyggnader och tillbyggnader som möjliggörs i gällande detaljplan jämfört med de påbyggnader och

tillbyggnader som möjliggörs i aktuellt planförslag. Maj valdes eftersom det är då som bostadsgården brukar börja användas mer av boende. Denna solstudie visar att bostadsgården blir något mer skuggad vid aktuellt planförslag under maj men inte i någon betydande omfattning.



Bilden visar solstudien för 1 maj vid klockslagen 09:00 och 12:00 med befintliga byggnader inklusive de påbyggnader och tillbyggnader som möjliggörs i nu gällande detaljplan till vänster och med påbyggnader och tillbyggnader som möjliggörs i aktuellt planförslag till höger. (Sonark arkitektkontor AB)



Bilden visar solstudien för 1 maj vid klockslagen 15:00 och 18:00 med befintliga byggnader inklusive de påbyggnader och tillbyggnader som möjliggörs i nu gällande detaljplan till vänster och med påbyggnader och tillbyggnader som möjliggörs i aktuellt planförslag till höger. (Sonark arkitektkontor AB)

Tillgänglighet

Planområdet bedöms ha god tillgänglighet idag och befintlig tillgänglighet inom planområdet bedöms inte påverkas. Innergårdarna nås via gång, cykel och bil och inga större skillnader i markhöjder förekommer. Befintlig bebyggelse bevaras och inom Badhuset 14 ges möjlighet till påbyggnad och tillbyggnad och bebyggelsens utformning ska säkerställa en god tillgänglighet till entréer, gångbanor och gårdsytor. Allmän platsmark regleras inte i detaljplanen.

Offentligt och kommersiell service

Planområdet är beläget i Linköpings centrum och därmed är det nära till innerstadens serviceutbud. Närmaste dagligvaruhandel finns inom 170 meter på Storgatan.

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

Detaljplanen bidrar till att möjliggöra fler studieplatser och fler centrumverksamheter i Linköpings innerstad.

Utveckling och lokalisering av skolor ska enligt gällande översiktsplan ske i samordning med övrig bebyggelseutveckling i närområdet och staden. Utbildningslokaler är viktiga målpunkter och ska utformas så att de bidrar till stadsrummets liv och rörelse. Nya skolor bör placeras

strategiskt för att stärka stråk och allmänna platser, samt i lägen med tillgänglighet till kollektivtrafik, gång och cykel. Möjlighet för hållbara resor är speciellt viktigt för gymnasieskolor.

Utbildningsförvaltningens intentioner vid lokalisering av gymnasieskolor är att de ska vara enkla att nå med kollektivtrafik och möjliggöra utbyte/samarbete mellan gymnasieskolorna. Om det är en nischad utbildning som kräver särskild lokalisering så tas hänsyn till det vid lokaliseringen.

Möjligheten till placering av gymnasieskolor och vuxenutbildning inom detta planområde stämmer väl överens med kommunens intentioner för lokalisering av skolor.

Geoteknik

Sweco Sverige AB har på uppdrag av fastighetsägarna utfört en översiktlig geoteknisk undersökning för planområdet som består av PM Geoteknik och Markteknisk undersökningsrapport. Undersökningen har utförts i syfte att översiktligt utreda de geotekniska förutsättningarna avseende grundläggning och sättningar.

Jordarten i området utgörs enligt SGU jordartskartan av glacial lera där jorddjupet bedöms vara 10-20 meter.

I dagsläget är ytan uppfylld med grus och sand. Jordprofilens översta 2 meter består av fyllning av grus och sand och torrskorpelera. Mellan 2 och 6 meter djup under markytan är det varvig lera. Därefter följer lös till medelfast lagrad jord av finsand, silt och lera mellan ca 6 till 7-8 meter under markytan. Sedan följer ett 1-2 meter lager av finsandig siltig skiktad lera till 9 meter under markytan. Mellan cirka 9 och 10 meter under markytan finns ytterligare ett lager lera med en hållfasthet omkring 28 kPa. Under det djupa lagret lera följer sedan lös till fast friktionsjord ned till 13 meter för att sedan övergå till mycket fast friktionsjord, förmodligen morän.

I det installerade grundvattenröret inom Badhuset 14 uppmättes grundvattennivån till +39,6 vilket motsvarar 3,5 meter under markytan. Vid jämförelse med tidigare utförda mätningar av grundvattennivån i kvarteret kan konstateras att grundvattennivån är relativt jämn inom kvarteret.

Området är plant och stabilt för befintliga förhållanden. Släntstabilitet ska kontrolleras vid eventuella djupare schakt då den mot djupet har en låg skjuvhållfasthet om cirka 20 kPa från 4 meter under markytan och djupare.

Verifiering av radonhalter i jordluft vid nya byggnaders läge rekommenderas i projekteringsskedet, för att bedöma behov av radonskyddade åtgärder.

Med hänsyn till områdets sättningssäklighet bedöms förstärkningsåtgärder krävas för att hantera tillkommande belastningar för att inte orsaka sättningar i befintliga byggnader. Pålning rekommenderas för att hantera tillkommande laster och förslagsvis klana stålrörspålar som minskar risken för omgivningspåverkan.

De geotekniska riskerna gäller främst sättningsrisken, både under nya och befintliga byggnader. Det finns också risker kopplat till vibrationer i samband med pålning och andra

vibrerande arbeten. Både lera och löst lagrad friktionsjord är vibrationskänslig och vibrationer kan spridas relativt långt från källan, vilket innebär risk för påverkan på kringliggande ytgrundlagda byggnader. Det finns också risker för flytjord och stabilitetsproblem vid schakt kring och under grundvattennivån på grund av förekomsten av silt och finsand.

Inför detaljprojektering krävs detaljerade utredningar av både geotekniker och konstruktör för att klarlägga befintliga konstruktioner och förstärkningsbehovet för aktuella tillskottslaster.

I samband med tidigare byggnationer på grannfastigheter har skador uppstått på äldre byggnader. Det är viktigt att säkerställa att befintlig bebyggelse och deras stomme inte riskerar att skadas vid nybyggnation, särskilt med hänsyn till vibrationers kumulativa effekter på äldre byggnader. Detta behöver följas upp i det fortsatta arbetet.

Natur och parkmiljö

Fastigheten Badhuset 14 är i huvudsak hårdgjord och innehåller trädplantering på markparkeringen. Fastigheten Badhuset 5 är hårdgjord och innehåller inga planteringar.

I planområdets närhet finns S:t Larseparken och Järnvägsparken. I S:t Larseparken, cirka 70 meter från planområdet, ligger den närmsta lekplatsen.

Inom fastigheten Badhuset 14 utanför planområdet finns en bostadsgård med plats för lek och samvaro. Om det blir aktuellt med bostäder inom del av Badhuset 14 och Badhuset 5 ska plats för lek och samvaro möjliggöras.

Enligt Boverkets allmänna råd för gymnasieskolor ska friyta placeras och ordnas på det sätt som är skäligt med hänsyn till elevernas och verksamhetens behov.

Annan typ av skola än gymnasieskola eller vuxenutbildning där krav ställs på friyta bedöms inte som lämplig eftersom friytorna är begränsade inom planområdet.

Anställda och elever har möjlighet att ta sig till närliggande parker och grönområden som kan användas som vistelsezoner.

Kulturmiljö

I Linköpings kommuns övergripande kulturmiljöutredning av stadskärnan från år 2023 är Badhuset 5 och Badhuset 14 belägna inom ett område med särskilt hög koncentration av kulturhistoriska värden samt inom ett område med hög känslighet.

En kulturmiljöutredning har tagits fram av Fredriksson arkitektkontor AB, daterad 2023-04-18 och denna ligger till grund för stora delar av nedanstående text och planbestämmelser.

Badhuset 5 - Byggnadernas kulturvärden och områdets förändringskänslighet

Inom fastigheten Badhuset 5 finns det tidigare Grand Hotel uppfört år 1883–1884 samt ett mindre samtida gårdshus. Huvudbyggnaden är ett mycket gott exempel på nyrenässansstilen och genom dess exponering vid S:t Larsgatan utgör den en viktig referensbyggnad i stadsbilden. Huvudbyggnaden avspeglar som ett hotell den

expanderande industri- och infrastrukturstaden under 1800-talets andra hälft. Gårdshuset speglar det sena 1800-talets arkitektur och behov av komplementbyggnader. Sammantaget bedöms byggnaderna inom fastigheten Badhuset 5 ge goda förutsättningar till kunskap om sin tids samhällsutveckling och arkitektoniska ideal. Byggnaderna bedöms genom höga samhälls-, lokal och arkitekturhistoriska värden vara särskilt värdefulla byggnader som avses i 8 kap. 13 § plan- och bygglagen. De särskilt värdefulla byggnaderna bedöms vara mycket känsliga mot förändring då de har höga kulturvärden och är tämligen välbevarade.

Gårdsyta inom Badhuset 5 är mycket känslig då förändringar riskerar att påverka läsbarheten av det tidigare hotellet och tillhörande gårdshus samt relationen byggnaderna emellan. Detta behöver tas i beaktning vid byggnation och placering av komplementbyggnader.

Badhuset 14 - Byggnadernas kulturvärden och områdets förändringskänslighet

Inom fastigheten Badhuset 14 finns Östgöta Correspondentens, Correns, byggnadskomplex. Byggnadskomplexet utgörs av den ursprungliga officinbyggnaden bestående av gatuhus och gårdshus från år 1930 samt tillbyggnader från 1980-talet och 1990-talet. Den ursprungliga byggnaden har mycket god förmåga att berätta om Correns och lokalpressens utveckling under 1900-talet. Sammantaget bedöms den ursprungliga byggnaden i form av gatuhus och gårdshus från år 1930 vara en särskilt värdefull byggnad som avses i 8 kap. 13 § plan- och bygglagen med höga symbol-, samhälls-, lokal- och arkitekturhistoriska värden. Den särskilt värdefulla byggnaden bedöms vara mycket känslig mot förändring då den har höga kulturvärden och är tämligen välbevarad. Porten på gatuhuset har bytts ut och om den ursprungliga porten finns kvar eller om en ny port återskapas till ett mer ursprungligt och tidstypiskt utseende vore detta värdefullt för byggnaden och skulle utgöra ett värdefullt karaktärsdrag.

Tillbyggnaden från 1980-talet är placerad mot gatuhusets östra gavel och är väl anpassad till den ursprungliga byggnadens karaktär. Tillbyggnaden från 1990-talet är placerad mot de ursprungliga byggnadernas gårdsfasader men med ett glasat atrium mellan. Genom tillbyggnaderna kan både Correns, dagspressens och teknikens utveckling uttydas. Byggnaderna har lokal- och samhällshistoriska värden. Båda tillbyggnaderna präglas av en stark arkitektonisk idé där hänsyn till det befintliga utgjorde ledord och de bedöms vara kulturhistoriskt värdefulla.

Tillbyggnaden från 1980-talet bedöms vara lika känslig mot förändring som den ursprungliga byggnaden, vilket beror på att tillbyggnaden är anpassad till den ursprungliga byggnaden och upplevs som en del av denna. Därmed kan alla förändringar komma att påverka ursprungsarkitekturen. Tillbyggnaden från 1990-talet är anpassad till den ursprungliga byggnaden och har en tydlig postmodernistisk karaktär, vilket gör att varsamhet och anpassning krävs vid förändring.



KULTURHISTORISKA VÄRDEN

- Särskilt värdefull byggnad (PBL 8:13)
- Kulturhistoriskt värdefull byggnad (PBL 8:17)

Illustration från kulturmiljöutredningen som visar en bedömning av byggnadernas kulturhistoriska värden. (Fredriksson arkitektkontor ab)



FÖRÄNDRINGSKÄNSLIGHET I OMRÅDET

	Mycket känslig byggnad - hög risk för betydande negativ påverkan vid utvärdig förändring.		Mycket känslig gårdsyta där nybyggnad bör undvikas.
	Känslig byggnad - varsamhet och anpassning bedöms nödvändig vid förändring.		Tåligare gårdsyta
	Siktlinje att tillvarata		

*Illustration från kulturmiljöutredningen som visar förändringskänslighet i området.
(Fredriksson arkitektkontor ab)*

Badhuset 5 - Värdebärande karaktärsdrag

Byggnadernas karaktärsdrag beskrivs i text och visas med exempelbilder och vissa karaktärsdrag kopplas till bilden genom numrering.

Huvudbyggnad:

- Fasadernas komposition och tydliga symmetri.
- Frontespiser i form av tympanonfält omgivna av kraftigt profilerade lister (1).
- Från fasadliv utskjutande mittrisalit (2).
- Det mjukt rundade hörnet i korsningen (3).

FASADER MOT VÄSTER OCH SÖDER/GATURUM



Foto som visar huvudbyggnaden från S:t Larsgatan. (Fredriksson arkitektkontor ab)

- Fasadindelning i tredje våningen med fält i relief (1) och pilastrar med joniska kapitäl (2).
- Kraftfull konsolfrys i takfot (3).
- Stuprör i koppar med koniska vattenkupor (4).
- Dimensioner på båge och karm på fönster i tredje våningen som stämmer bra överens med ursprungliga fönster (5).
- Dekorativt utformade ventilationsgaller i gjutjärn i fasad (6).



Foto som visar den övre delen av huvudbyggnaden. (Fredriksson arkitektkontor ab)

- Rusticering (1) och acantusprydd fris (2) i andra våningen.
- Andra våningens kraftfulla fönsteromfattningar (3) och överstycken (4) vilande på ornerade konsoler (5).
- Fönstersättning, fönsteröppningarnas storlek samt fönstrens indelning, tvåluft i tredje våningen (6) och korspostfönster i andra (7).



Foto som visar huvudbyggnadens övre våningar. (Fredriksson arkitektkontor ab)

- Fasadindelning med kraftigt profilerade lister (1).
- Fasadens slätputsade yta (2) som visar på skillnaden i fasadernas dignitet när byggnaden uppfördes.



Foto som visar huvudbyggnaden från S:t Larsgatan. (Fredriksson arkitektkontor ab)

- Kraftigt profilerad takgesims (1).
- Från fasadliv utskjutande mittrisalit (2) med tempelgavelformad frontespis (3).
- Fönstersättning. Fönsteröppningarnas storlek och fönstrens indelning. Äldre eller ursprungligt sexlufts-fönster i östra fasaden. Dimensioner på båge och karm på fönster i tredje våningen som stämmer bra överens med ursprungliga fönster.
- Fasadens slätputsade yta.



Foto som visar huvudbyggnaden från gårdssidan. (Fredriksson arkitektkontor ab)

- Takform och taktäckningsmaterial. Flacka tak täckta med falsat svartmålad plåt.



Foto som visar huvudbyggnadens tak. (Fredriksson arkitektkontor ab)

Interiör i huvudbyggnaden:

- I de tidigare sviterna är originaldörrar till anslutande rum viktiga att bevara för att rummen ska kunna uttydas som större sviter inom hotellverksamheten.
- Till den ursprungliga planlösningen hör de två trapporna, i öster och norr, samt kvarvarande delar av den tidigare trappan i byggnadens mitt.
- Trapphus i norr: ursprunglig trappa med plan- och sättsteg (ej sentida beläggning), profilerad trappnos i trä och svarvat räcke med detaljering (högra bilden).
- Kvarvarande räcke tillhörande igensatt trappa i mitten av byggnaden (vänstra bilden).



Foton som visar två trapphus i huvudbyggnaden. (Fredriksson arkitektkontor ab)

- Brädgolv av furu med omgärdande fris samt fris för tidigare kakelugnar som en del av den ursprungliga inredningen.
- Ursprungliga snickerier: höga profilerade socklar och breda fönster- och dörrfoder. Helfranska spegeldörrar.



Foton som visar huvudbyggnadens interiör. (Fredriksson arkitektkontor ab)

- Putsade tak med profilerade stucklister och takrosetter.
- Kvarvarande kakelugnar.
- Fast inredning i tidigare svit i sydväst i form av pilastrar med joniska kapitäl.



Foton som visar huvudbyggnadens interiör. (Fredriksson arkitektkontor ab)

Gårdshuset:

- Gårdshusets slätputsade fasader (1) med kraftigt profilerad takgesims (2).
- Takform och taktäckningsmaterial på gårdshuset. Flacka tak täckta med svart falsad plåt.
- Gårdshusets volym som vida understiger det tidigare hotellets.
- Huvudsaklig fönstersättning och fönsteröppningarnas storlek samt tvåluftsfnstrens indelning på gårdshuset.



Foto som visar gårdshuset. (Fredriksson arkitektkontor ab)

Badhuset 14 - Värdebärande karaktärsdrag

Byggnadernas karaktärsdrag beskrivs i text och visas med exempelbilder och vissa karaktärsdrag kopplas till bilden genom numrering.

Gatuhus från 1930:

- Volym och proportioner.
- Fasadernas symmetri och spritputsade utförande (1) mot slätputsat listverk (2).
- Färgsättning med avvikande kulör på bottenvåningen för betoning av denna (3).
- Rytmask fönstersättning i tätt placerade axlar.
- Ursprungliga fönster. Fönstrens storlek och form, luftindelning, spröjsindelning och hängning. Dimensioner på båge och karm.



Foto som visar gatuhuset från Badhusgatan. (Fredriksson arkitektkontor ab)

- Sockel i krysshamrad granit (1).
- Rusticerad bottenvåning med putsade kvadrar (2).
- Bottenvåningens kopparavtäckta putsade gesims (3).
- Bottenvåningens skylt med i putsen försänkta och målade bokstäver som bildar "ÖSTGÖTA CORRESPONDENTEN" (4). Helt avgörande för läsbarheten av byggnadens ursprungliga funktion.



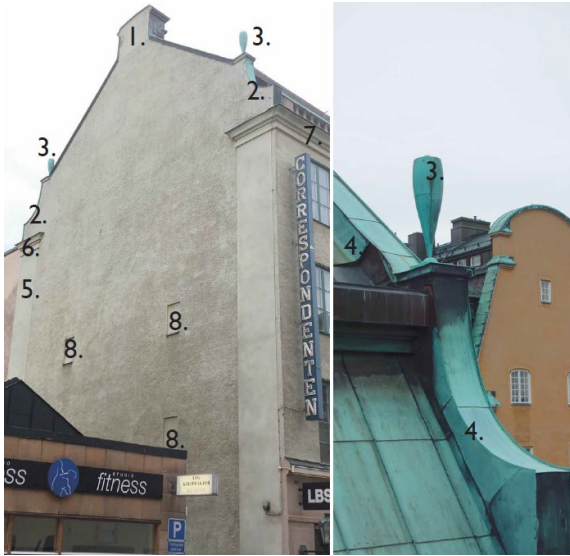
Foto som visar gatuhuset från Badhusgatan. (Fredriksson arkitektkontor ab)

- Huvudentrén placering och detaljering. Placering i indragen nisch med snedställda och mjukt rundade sidostycken (1). Ursprunglig karm och överljus i ädelträ (2). Den ursprungliga porten finns inte kvar men det vore värdefullt om den återskapas.
- Eleganta, ursprungliga fasadhängda lyktor i glas och koppar invid entréen (3).



Fotot till vänster som visar entrén till gatuhuset från Badhusgatan och fotot till höger visar fasadskylt. (Fredriksson arkitektkontor ab)

- Karaktäristisk gavelform i väster med skorsten inock (1), svängda avslut (2) och urnliknande ornament i koppar (3). Gavelns utformning med från tak uppskjutande del som täckts med kopparplåt (4).
- Gavlarnas hörnpilastrar (5) som avslutas upptill i profilerade gesimser (6).
- Putsad, profilerad takgesims (7).
- Små ursprungliga blindingar i gaveln (8).



Fotot till vänster visar gatuhusets västra gavel och fotot till höger visar en del av taket vid gaveln. (Fredriksson arkitektkontor ab)

- Takform och takvolym. Taktäckningsmaterial i form av skivtäckt, falsad kopparplåt, i huvudsak ursprunglig med vacker patina (1).
- Ursprungliga kopparklädda skorstenar (2).
- Balustrad i söder med för tjugotalsklassicismen typiska balusterdockor i betong (3). Räcke avtäckt med kopparplåt (4).



Fotot till vänster visar en del av taket på gatuhuset och fotot till höger visar del av balustrad (Fredriksson arkitektkontor ab)

Tillbyggnad från 1980-talet:

- Tillbyggnaden har anpassats till den ursprungliga byggnadens karaktär genom volym, färgsättning, fasadmaterial och fasadindelning, fönstersättning och fönsterindelning, profilerad takgesims samt taktäckningsmaterial i form av skivtäckt, falsad kopparplåt. Bakom tillbyggnaden finns den ursprungliga gaveln med kopparurnorna bevarad.



Foto som visar gatuhusets östra gavel vid tillbyggnad. (Fredriksson arkitektkontor ab)

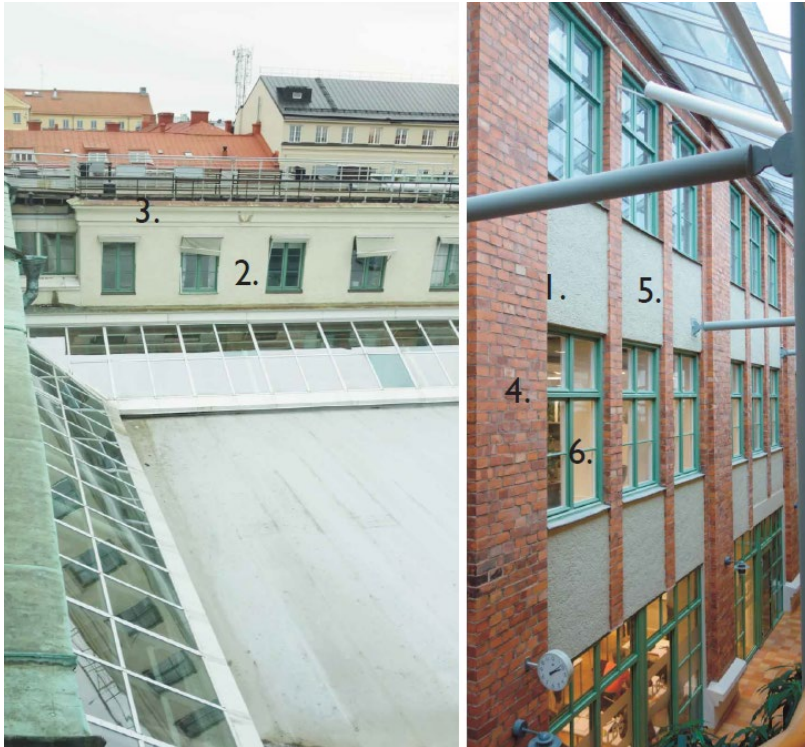
Gårdshuset från år 1930:

- Volym och proportioner som speglar det ursprungliga byggnadskomplexet.
- Västra fasadens enkla och avskalade karaktär som visar på en skillnad i dignitet mellan gatufasad och gårdsfasad (1).
- Små blindingar lika gatuhusets västra fasad (2).



Foto som visar en del av gårdshusets västra gavel. (Fredriksson arkitektkontor ab)

- Östra gårdsfasaden synlig inifrån tillbyggnaden (1) samt utvändigt uppifrån gatuhusets östra delar (2).
- Putsad och profilerad takgesims (3).
- Synligt fasadtegel (4) mot fönsteraxlar markerade med slätputsade ytor (5).
- Urprungliga korspostfönster med spröjsade bågar i nedre lufterna. Fönstrens storlek och indelning. Material och dimensioner på båge och karm (6).



Fotot till vänster visar en del av gårdshusets östra gavel och fotot till höger visar gatuhusets fasad från norr inifrån tillbyggnaden från 1990-talet. (Fredriksson arkitektkontor ab)

Interiör i gatuhus och gårdshus från år 1930:

- Gatuhusets fönster med originalspanjoletter (1)



Foton som visar fönster i gatuhus. (Fredriksson arkitektkontor ab)

- Ursprungligt trapphus i gårdsbyggnad.
- Betonggjuten trappa med järnskodda plansteg.
- Smidda räcken och handledare.



Foto som visar trapphus i gårdsbyggnaden. (Fredriksson arkitektkontor ab)

- Ursprungligt trapphus i anslutning till huvudentré.
- Golv (1) samt plansteg (2) i kalksten.
- Smidda räcken och handledare.



Foton som trapphus i gatuhuset. (Fredriksson arkitektkontor ab)

Tillbyggnad från 1990-talet:

- Arkitektur som visar på en omsorg för byggandskomplexets äldre delar, synliggjord i den glasade övergången i form av ett atrium mellan ursprunglig byggnad och tillbyggnaden (2).



Foto som visar glasat atrium vid huvudentrén till tillbyggnaden från 1990-talet (Fredriksson arkitektkontor ab)

Planbestämmelser kulturmiljö

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

r: skyddar stommen.

q: tillvaratar byggnadens autenticitet, integritet och arkitektoniska stil.

k: värnar byggnadens karaktär.

a: Utökad lovplikt för ändringar som påverkar byggnadens yttre utseende för att säkerställa att ändringar som påverkar byggnadens yttre utseende på särskilt värdefulla byggnader genomförs med hänsyn till byggnadernas kulturhistoriska värde och värdebärande karaktärsdrag samt ursprungliga klassiska gestaltning.

Nedan följer en beskrivning av de olika byggnadernas planbestämmelser.

Badhuset 5, huvudbyggnad från år 1883–1884

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

- r - Byggnaden får inte rivas.
- q₁ - Byggnadens exteriör vad gäller utformning och material, med undantag av sockelvåningen mot S:t Larsgatan och Badhusgatan, ska bevaras. Dekorativa putsverk får inte tas bort eller ändras.
- q₂ - Värdefulla interiöra ursprungliga detaljer ska bevaras.
- k₁ - Byggnadens färgsättning ska bibehållas. Byggnadens fönster, med undantag av fönster på sockelvåningen mot S:t Larsgatan och Badhusgatan, ska till form, material, indelning, proportioner och färgsättning bibehållas till sin utformning.
- a - Bygglov krävs även för ändringar som påverkar byggnadens yttre utseende.

Badhuset 5, gårdsbyggnad från år 1883–1884

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

- r - Byggnaden får inte rivas.
- q₃ - Byggnadens exteriör vad gäller utformning och material ska bevaras.
- k₂ - Byggnadens färgsättning ska bibehållas. Byggnadens fönster ska till form, material, indelning, proportioner och färgsättning bibehållas till sin utformning.
- a - Bygglov krävs även för ändringar som påverkar byggnadens yttre utseende.

Badhuset 14, den ursprungliga byggnaden från år 1930 i form av ett gatuhus och ett gårdshus

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

- r - Byggnaden får inte rivas.
- q₄ – Byggnadens exteriör vad gäller utformning och material ska bevaras. Dekorativa puts- och kopparverk samt Correspondenten fasadskylt med i putsen försänkta bokstäver får inte tas bort eller ändras.
- q₅ – Ursprungliga trappor och räcken i trapphusen ska bevaras.
- k₂ - Byggnadens färgsättning ska bibehållas. Byggnadens fönster ska till form, material, indelning, proportioner och färgsättning bibehållas till sin utformning.
- a - Bygglov krävs även för ändringar som påverkar byggnadens yttre utseende.

Badhuset 14, tillbyggnad från 1980-talet

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

- k₃ - Byggnadens exteriöra karaktärsdrag och arkitektoniska stil samt färgsättning ska bibehållas. Byggnadens fönster ska till form, material, indelning, proportioner och färgsättning bibehållas till sin utformning.

Upplysningar

Vid underhåll av särskilt kulturhistoriskt värdefulla byggnader med skyddsbestämmelsen q krävs anmälan. (PBF 6 kap. 5 § punkt 7). Underhåll definieras i PBL 1 kap. 4 § som en eller flera åtgärder som vidtas i syfte att bibehålla eller återställa en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde.

Ändringar av en byggnad ska enligt plan- och bygglagen 8 kap. 17 § alltid utföras varsamt. Hänsyn ska tas till byggnadens karaktärsdrag och dess tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska tas till vara.

Arkeologi

Inga enskilda fornlämningar finns registrerade på fastigheterna. Dock ligger fastigheten Badhuset 5 inom och Badhuset 14 delvis inom ett större fornlämningsområde som är identifierat som stadslager.

Sannolikt är detta stadslager förstört inom fastigheten Badhuset 5 då både befintlig byggnad och gård är underbyggd med källare. Även en stor del av fastigheten Badhuset 14 är underbyggd med källare och underjordiskt garage.

En arkeologisk förundersökning genomfördes år 2008 inom fastigheten Badhuset 14 (Östergötlands länsmuseum, 2008). Planområdet ligger i utkanten av Linköpings medeltida stadsområde (RAÄ 153). I undersökningen grävdes 11 sökschakt. I flera schakt påträffades

endast yngre raseringsmassor, något som visar att ett flertal byggnader uppförts och rivits inom området i modern tid. Då många av dessa byggnader tycks ha haft källare var också kulturlagren på många platser i kvarteret redan bortschaktade. Endast ett fåtal schakt innehöll bevarade byggnadslämningar och kulturlager från främst 1800- och 1900-talen.

De schakt där byggnadslämningar påträffades är inte där detaljplanen möjliggör tillbyggnader. På gården får marken endast försees med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader.

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

Länsstyrelsens Kulturmiljöenhet ska kontaktas för samråd inför kommande markarbeten i syfte att fastställa om ytterligare arkeologisk undersökning krävs.

Trafik och angöring

Gatunät och biltrafik

Badhusgatan går söder om planområdet och S:t Larsgatan går väster om planområdet. Ingen allmän platsmark ingår i planområdet och planförslaget medför inte behov av förändringar av gatorna. Hastighetsbegränsningen är 30 km/tim både på Badhusgatan och Sankt Larsgatan (från och med norr om korsningen med Ågatan).

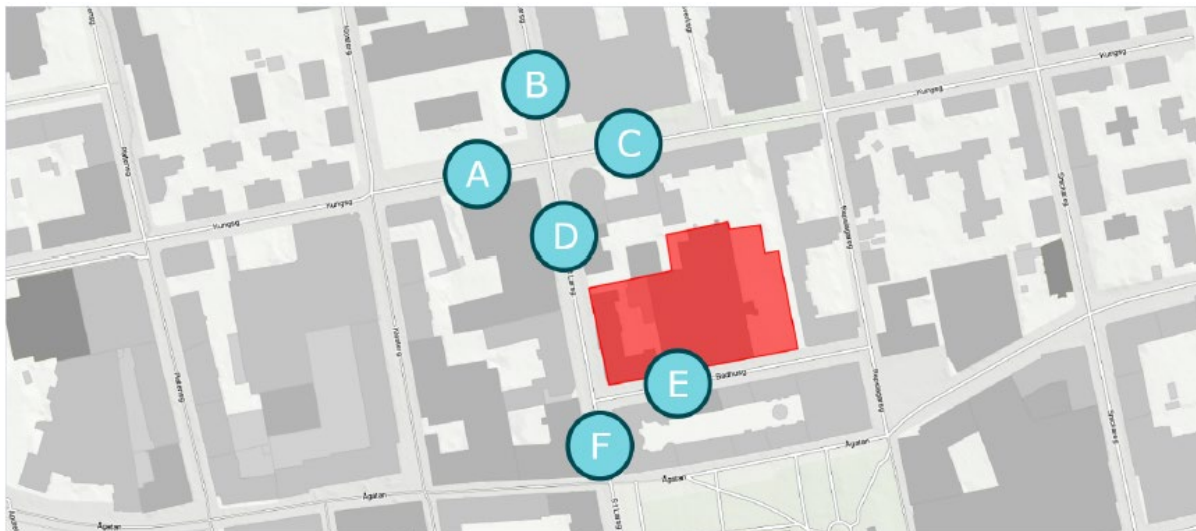
Trafiksiffror har tagits fram för olika delar av S:t Larsgatan och Kungsgatan från simuleringar i VISUM som underlag till detaljplanen för att beräkna uppskattade trafikmängder i årsdygnstrafik (ÅDT) för år 2025 (nuläge) och år 2030 (framtidsscenario). För år 2025 så har 2025-modellen används och räknats om från årsveckodygnstrafik (ÅVDT) till årsdygnstrafik (ÅDT). För år 2030 så har 2025-modellen används och räknats upp med Trafikverkets basprognos för Östergötland och sedan omräknats från ÅVDT till ÅDT.

I läge D på S:t Larsgatan i kartan nedan, strax norr om planområdet, är trafiksiffrorna 2 670 fordon ÅDT varav 1807 bussar och 110 tunga fordon (exkl. bussar) år 2025. År 2030 är trafiksiffrorna 2 724 fordon ÅDT varav 1807 bussar och 112 tunga fordon (exkl. bussar).

I läge F på S:t Larsgatan i kartan nedan, strax söder om planområdet, är trafiksiffrorna 2 782 fordon ÅDT varav 1807 bussar och 108 tunga fordon (exkl. bussar) år 2025. År 2030 är trafiksiffrorna 2 841 fordon ÅDT varav 1807 bussar och 110 tunga fordon (exkl. bussar).

Trafikökningen bedöms därmed bli marginell på denna del av S:t Larsgatan i framtiden.

För Badhusgatan, läge E i kartan nedan, finns inga trafiksiffror så trafiken antogs utifrån antalet parkeringsplatser och antal trafikrörelser per dag vilket blir omkring 153 fordon i ÅDT varav 2 tunga fordon.



Karta som visar olika lägen där trafiksiffror har tagits fram.

Beräkningen av uppskattade trafikmängder för ett framtidsscenario visar inga påtagliga ökningsar av trafikmängderna varken i området eller i närområdet.

Den förändrade markanvändningen och utökade byggrätter som detaljplanen möjliggör bedöms inte alstra mer trafikrörelser med biltrafik till och från planområdet än den befintliga användningen.

Planområdet är beläget i innerstaden med ett brett utbud av och närhet till alternativa färdssätt. Parkeringstalen för bil kan reduceras till följd av planområdets läge och de mobilitetsåtgärder och mobilitetstjänster som föreslås inom fastigheterna som ska kunna nyttjas av verksamma, elever och boende inom planområdet. Behovet av bil och parkeringsplatser blir på så sätt lägre. Dessutom beräknas antalet parkeringsplatser inom Badhuset 14 att bli färre efter genomförandet av detaljplanen eftersom antalet markparkeringar på gården föreslås att minskas ner för att göra plats för tillbyggnad samt komplementbyggnad med cykelrum och miljörum. Inom Badhuset 5 kommer befintliga parkeringsplatser att behållas alternativt om det blir bostäder så behöver istället parkering lösas på annan fastighet.

Gång- och cykeltrafik

På S:t Larsgatan och Badhusgatan finns gångvägar men inga cykelvägar. Cyklisterna är hänvisade till bilvägarna.

Kollektivtrafik

Närmsta hållplatsläge ligger på andra sidan om S:t Larsgatan cirka 16 meter från norra delen av fastigheten Badhuset 5. Flera stomlinjebussar och lokalbussar har hållplats här. S:t Larsgatan utgör ett stomlinjestråk för kollektivtrafiken. Stomlinjestråken är de mest kapacitetsstarka stråken med högst andel resande. I dessa stråk ska kollektivtrafiken prioriteras högre än alla andra trafikslag, enligt Trafikstrategin. Stråken ska ha en hög

framkomlighet som ger kollektivtrafikfordonen en ostörd färd. Planområdet är beläget cirka 250 meter från Trädgårdstorget som är en primär bytespunkt för kollektivtrafik.

Parkering

Badhuset 5

Inom Badhuset 5 finns möjlighet till totalt 10 bilparkeringsplatser i form av markparkeringar på gården, inklusive parkering för rörelsehindrade. Om bostäder blir aktuellt inom fastigheten behöver friyta ordnas med möjlighet till lek och umgänge på gården. Eftersom friyta ska prioriteras före parkering och med tanke på gårdens storlek samt att den ska bli trygg och trivsamt så behöver parkering då lösas på annan fastighet, exempelvis genom friköp i parkeringshus. Parkering för rörelsehindrade måste dock finnas kvar på kvarteretsmarken.

Cykelparkeringar finns idag på gården. För att öka antalet cykelparkeringar och klara kommunens norm för behov av cykelparkering föreslås tvåvåningscykelställ med sammanlagt 94 cykelplatser. Även 3 cykelparkeringar föreslås som är dimensionerade för lådcyklar.

En särskild parkeringsutredning har tagits fram med olika scenarion/alternativ av användningen.

Mobilitetsåtgärder och mobilitetstjänster föreslås som ska kunna nyttjas av verksamma, elever och boende inom planområdet och totalt har 30 poäng räknats för detta vilket ger lägre parkeringstal för bil. De mobilitetsåtgärder/mobilitetstjänster som föreslås är:

- Vädskyddad cykelparkering genom tak över tvåvåningscykelställ. 5 poäng
- Stödsäker cykelparkering utomhus med ramlåsning. 5 poäng
- Cykelkök/cykelmek på gården, dock ej låst utrymme med tak och väggar samt möjlighet till tvätt. 2,5 poäng
- Variation av cykelparkering, bl.a. genom att 3 cykelparkeringar möjliggörs som är dimensionerade för lådcyklar, dock endast utomhus på gården, samt plats finns för parkering av elsparkcyklar. 2,5 poäng
- Paketmottagning, exempelvis paketskåp eller leveransrum finns inom ca 400 meters gångavstånd. 5 poäng
- Förvaring av cykelbatterier i laddbox. 5 poäng
- Digital informationstavla med kollektivtrafikens avgångstider. 5 poäng.

Parkeringsutredningen har efter avdrag för poäng för mobilitetsåtgärder räknat med parkeringstalen 6 bilparkeringsplatser per 1000 kvadratmeter BTA för bostäder, 2,5 bilparkeringsplatser per 1000 kvadratmeter BTA för skola och 4,5 bilparkeringsplatser per 1000 kvadratmeter BTA för centrum.

Parkeringsutredningen har räknat med parkeringstalen 30 cykelparkeringar per 1000 kvadratmeter BTA för bostäder, 50 cykelparkeringar per 1000 kvadratmeter BTA för skola och 27 cykelparkeringar per 1000 kvadratmeter BTA för centrum.

Eftersom centrumanvändningen innefattar både kontor och handel så har parkeringstal för centrum, både för bil och cykel, räknats genom ett snitt mellan parkeringsbehovet för kontor och för handel.

Huvudbyggnaden inom planområdet omfattar 1911 kvadratmeter BTA och påbyggnaden som möjliggörs ovanpå befintlig tillbyggnad mot huvudbyggnaden omfattar 357 kvadratmeter BTA. Sammanlagt efter påbyggnad omfattar huvudbyggnaden 2232 kvadratmeter BTA. Gårdsbyggnaden inom planområdet omfattar cirka 495,6 kvadratmeter BTA och påbyggnaden som möjliggörs ovanpå befintlig tillbyggnad mot gårdsbyggnaden omfattar cirka 129 kvadratmeter BTA. Sammanlagt efter påbyggnad omfattar gårdsbyggnaden 624,6 kvadratmeter BTA.

Nedan redovisas parkeringsbehov för olika scenarion/alternativ:

Alternativ 1, Centrum om 675 kvadratmeter BTA och skola (gymnasieskola och vuxenutbildning) om 1557 kvadratmeter BTA i huvudbyggnaden samt centrum om 624,6 kvadratmeter BTA i gårdsbyggnaden.

Parkeringsbehovet blir sammanlagt 10 (9,7) bilparkeringsplatser och 113 cykelparkeringsplatser för alternativ 1.

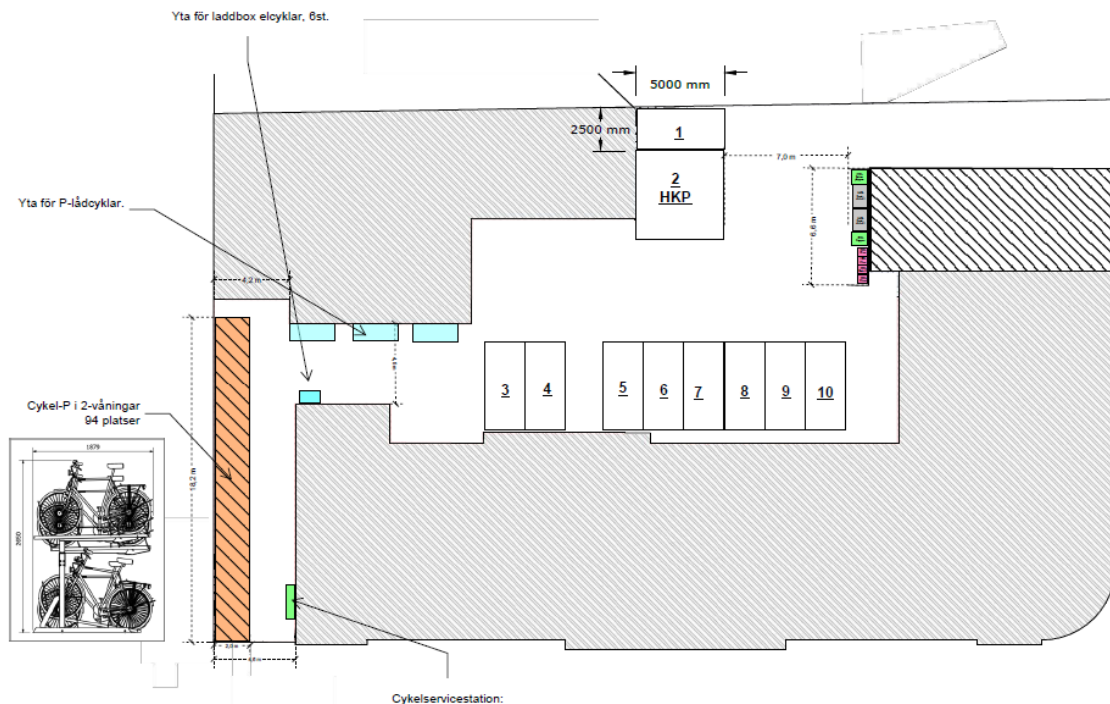
Alternativ 2, Centrum om 675 kvadratmeter BTA, skola (gymnasieskola och vuxenutbildning) om 725 kvadratmeter BTA samt bostäder om 832 kvadratmeter BTA i huvudbyggnaden samt centrum om 624,6 kvadratmeter BTA i gårdsbyggnaden.

Parkeringsbehovet blir sammanlagt 13 (12,7) bilparkeringsplatser och 96 cykelparkeringsplatser för alternativ 2.

Alternativ 3, Centrum om 675 kvadratmeter BTA, bostäder om 1557 kvadratmeter BTA i huvudbyggnaden samt bostäder om 624,6 kvadratmeter BTA i gårdsbyggnaden.

Parkeringsbehovet blir sammanlagt 16 bilparkeringsplatser och 84 cykelparkeringsplatser för alternativ 3.

Sammanfattningsvis innebär detta att det finns förutsättningar att klara bilparkeringsbehovet inom fastigheten vid alternativ 1. Vid alternativ 2 och 3 behöver bilparkeringsbehovet lösas på annan fastighet, exempelvis genom friköp. Cykelparkeringsbehovet finns förutsättningar att klara inom fastigheten för alternativ 2 och 3 utifrån det förslag på cykelparkering som har lämnats men för alternativ 1 behöver ytterligare 16 cykelparkeringar möjliggöras på gården.



Situationsplan som visar möjliga bilparkeringar och cykelparkeringar inom Badhuset 5. (Vasaparken Fastighets AB)

Badhuset 14

Inom Badhuset 14 finns idag totalt 96 bilparkeringsplatser, varav 52 parkeringsplatser i garage, 39 markparkeringar på gården samt 5 parkeringsplatser i garage via avtalsservitut på fastigheterna Badhuset 10 och Badhuset 15. Markparkeringarna på gården föreslås att minskas ner till 28 bilparkeringar för att göra plats för tillbyggnad samt komplementbyggnad med cykelrum och miljörum. Totalt finns då 84 bilparkeringsplatser.

Cykelparkeringar finns idag både på gården och i källarplan. För att öka antalet cykelparkeringar och klara kommunens norm för behov av cykelparkering föreslås totalt 472 cykelparkeringar varav 286 stycken väderskyddade, både i cykelhus på gården och i källarvåningarna. Både vanliga snedställda cykelställ samt tvåvåningscykelställ föreslås på gården. Av dessa ingår 10 vanliga cyklar och 10 elcyklar i en cykelpool.

En särskild parkeringsutredning har tagits fram med olika scenarion/alternativ av användningen.

I samtliga alternativ har även parkeringsbehovet för bostadshusen i norra delen av fastigheten Badhuset 14, utanför planområdet, räknats med där det finns både bostäder om 2795 kvadratmeter BOA och kontor om 261 kvadratmeter LOA. Parkeringsbehovet för dessa bostäder är 9 parkeringsplatser per 1000 kvadratmeter BOA vilket blir 25,5 bilpakeringar samt 35 cykelparkeringar per 1000 kvadratmeter BOA vilket blir 97,82 cykelparkeringar. Parkeringsbehovet för dessa kontor är 8 parkeringsplatser per 1000 kvadratmeter LOA vilket blir 2,1 bilparkeringar samt 30 cykelparkeringar per 1000 kvadratmeter LOA vilket blir 7,83 cykelparkeringar. Sammanlagt 27,3 bilparkeringar och 104,83 cykelparkeringar.

Mobilitetsåtgärder och mobilitetstjänster föreslås som ska kunna nyttjas av verksamma, elever och boende inom planområdet och totalt har 65 poäng räknats för detta vilket ger lägre parkeringstal för bil. De mobilitetsåtgärder/mobilitetstjänster som föreslås är:

- Ellådcykelpool med 5 stycken elcyklar med påkopplade cykelkärror i källarvåningen/garaget. 10 poäng
- Vanlig elcykelpool och cykelpool med 10 elcyklar och 10 vanliga cyklar i källarvåningen/garaget. 5 poäng
- Dusch- och ombytesyta för pendlare i källarvåningen. 10 poäng
- Vädskyddad cykelparkering genom cykelhus på gården och cykelförråd i källarvåningen/garaget. 5 poäng
- Stöldsäker cykelparkering utomhus, med ramlåsning. 5 poäng
- Cykelkök/cykelmek i källarvåningen/garaget. 5 poäng
- Cykelkök/cykelmek på gården. 5 poäng
- Variation av cykelparkering, bl.a. genom att minst 5 procent av cykelparkeringen dimensioneras för lådcyklar. 5 poäng
- Paketmottagning, exempelvis paketskåp eller leveransrum finns inom ca 400 meters gångavstånd. 5 poäng
- Förvaring av cykelbatterier i källarvåningen/garaget. 5 poäng
- Digital informationstavla med kollektivtrafikens avgångstider. 5 poäng.

Parkeringsutredningen har efter avdrag för poäng för mobilitetsåtgärder räknat med parkeringstalen 4 bilparkeringsplatser per 1000 kvadratmeter BTA för bostäder, 4 bilparkeringsplatser per 1000 kvadratmeter BTA för kontor, 2 bilparkeringsplatser per 1000 kvadratmeter BTA respektive 2,5 bilparkeringsplatser per 1000 kvadratmeter LOA för skola och 3,25 bilparkeringsplatser per 1000 kvadratmeter BTA för centrum.

Parkeringsutredningen har räknat med parkeringstalen 30 cykelparkeringar per 1000 kvadratmeter BTA för bostäder, 24 cykelparkeringar per 1000 kvadratmeter BTA för kontor, 50 cykelparkeringar per 1000 kvadratmeter BTA respektive 59 cykelparkeringar per 1000 kvadratmeter LOA för skola och 27 cykelparkeringar per 1000 kvadratmeter BTA för centrum.

Eftersom centrumanvändningen innefattar både kontor och handel så har parkeringstal för centrum, både för bil och cykel, räknats genom ett snitt mellan parkeringsbehovet för kontor och för handel.

Befintliga byggnader inom planområdet omfattar 7341 kvadratmeter BTA och påbyggnaderna och tillbyggnaderna omfattar 3469 kvadratmeter BTA.

Nedan redovisas parkeringsbehov för olika scenarion/alternativ, samtliga inkluderar även parkeringsbehovet för bostadshuset i norra delen av fastigheten, utanför planområdet:

Alternativ 1, Centrum om 6275 kvadratmeter BTA och skola om 1156 kvadratmeter LOA (gymnasieskola och vuxenutbildning) i befintliga byggnader samt centrum i påbyggnaderna och tillbyggnaderna.

Parkeringsbehovet blir sammanlagt 62 (61,8) bilparkeringsplatser och 437 (436,9) cykelparkeringsplatser för alternativ 1.

Alternativ 2, Centrum om 6275 kvadratmeter BTA och skola om 1156 kvadratmeter LOA (gymnasieskola och vuxenutbildning) i befintliga byggnader samt bostäder i påbyggnaderna och tillbyggnaderna.

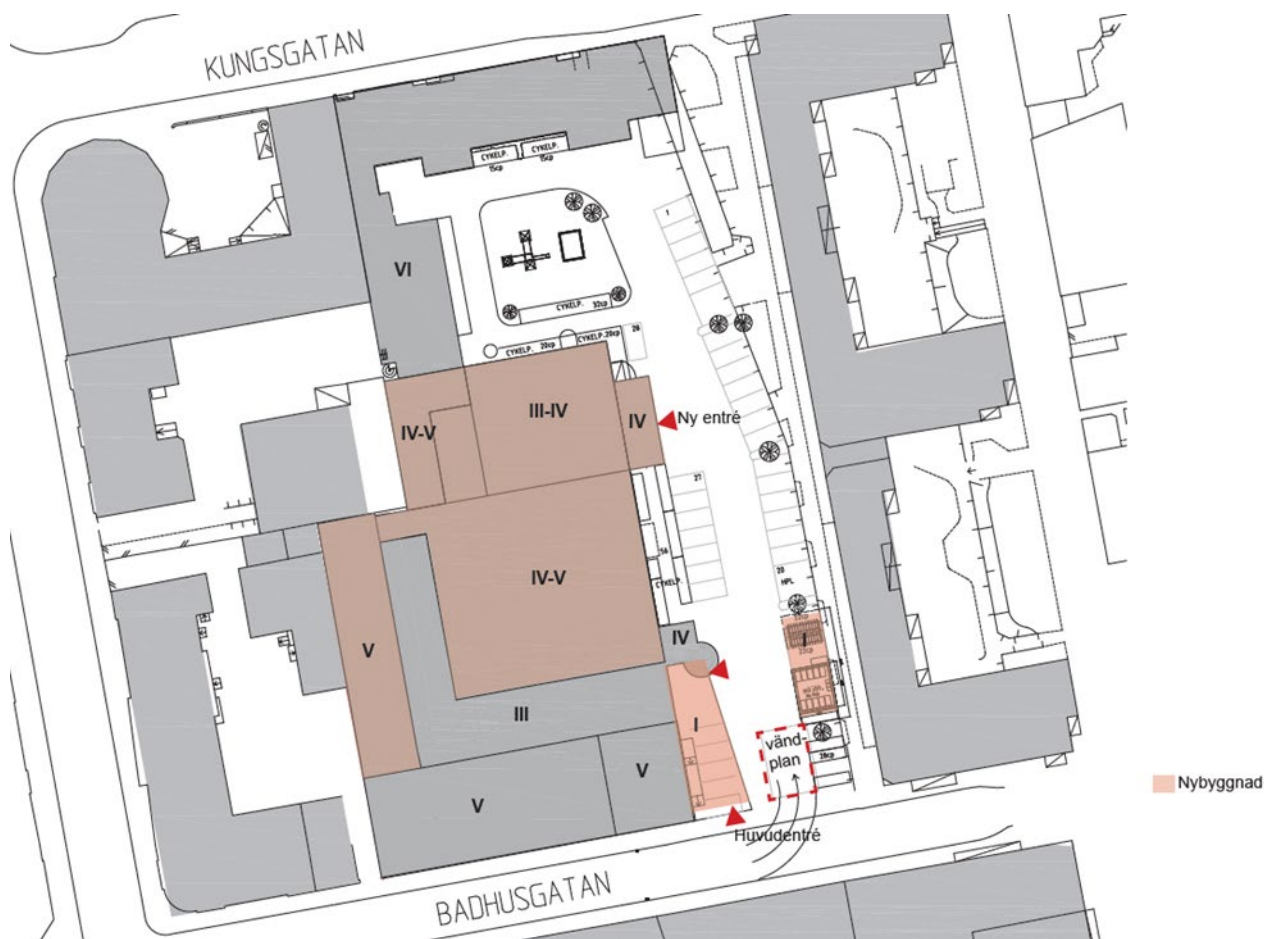
Parkeringsbehovet blir sammanlagt 65 (64,4) bilparkeringsplatser och 448 (447,4) cykelparkeringsplatser för alternativ 2.

Alternativ 3, Centrum om 6275 kvadratmeter BTA och skola om 1156 kvadratmeter LOA (gymnasieskola och vuxenutbildning) i befintliga byggnader samt kontor i påbyggnaderna och tillbyggnaderna.

Parkeringsbehovet blir sammanlagt 65 (64,4) bilparkeringsplatser och 427 (426,5) cykelparkeringsplatser för alternativ 3.

Sammanfattningsvis innebär detta att det finns förutsättningar att klara parkeringsbehovet för både bil och cykel inom fastigheten.

Det kan eventuellt framöver även bli aktuellt att utreda om det finns en efterfrågan av en fordonspool för personbilar inom Badhuset 14. Detta skulle i så fall ge ytterligare 15 poäng. Poolfordonens parkering ska finnas inom ca 400 meters gångavstånd från bostaden eller arbetsplatsen. Om det finns en etablerad pool (privat eller kommersiell) inom 400 meters gångavstånd kan exploatören tillgodogöra sig den, om antalet fordon i poolen är tillräckligt för det ökade kundunderlaget eller kan utökas för att hantera behovet. Det ska finnas 1 fordon per 50 hushåll, dock alltid minst 2 fordon per pool. Om tjänsten ska riktas mot anställda krävs en bedömning av antal fordon i projektet.



Situationsplan som visar möjlig utformning inom Badhuset 14 med våningsantal, påbyggnader, tillbyggnader, förslag på placering av entréer, cykelparkering samt bilparkering på gården. (Sonark arkitektkontor AB)

Angöring

Inom en yta vid infarten från Badhusgatan till fastigheten Badhuset 14 regleras att marken inte får förses med byggnadsverk för att säkerställa att utrymme finns för att vända genom så kallad "t-vägsvändning". Ytan för vändplanen är avsedd för all trafik som har behov av att vända på Badhusgatan och kan även användas som köryta för fordon som ska in på gården. Avtalsservitut finns tecknat sedan tidigare mellan fastighetsägaren för Badhuset 14 och Innerstaden 1:3 vilken ger allmän trafik rätt att nyttja vändplanen.

Inom fastigheten Badhuset 5 finns inte möjlighet för större fordon att köra in och angöra på gården. Endast mindre fordon och personbilar kan köra in på gården vilket sker via Badhusgatan.

Linköpings kommun planerar att anlägga en lastzon på Badhusgatan utanför fastigheten Badhuset 5. Där skulle bland annat sopbilen kunna angöra och varumottagningar kunna ske.

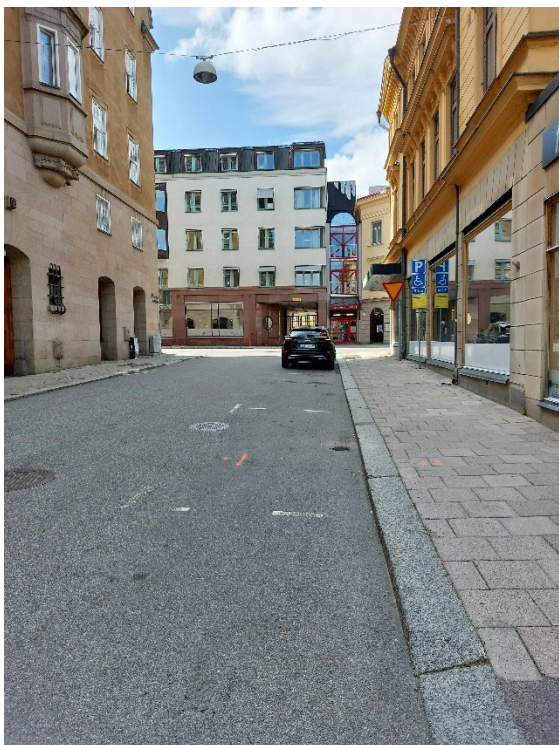


Foto som visar tänkt placering av anläggande av en lastzon på Badhusgatan. (Linköpings kommun)

Avfallshantering

Kommunens riktlinjer för avfallshantering ska följas.

Från och med 1 januari 2024 eller senast 1 januari 2027 ska förpackningar av papper, plast, glas och metall samt tidningar samlas in fastighetsnära i anslutning till insamlingen av mat- och restavfall, enligt förordningen (2022:1274) om producentansvar för förpackningar. Idag finns inga tydliga direktiv avseende avstånd från bostad till insamlingsplats. Frågan avseende avstånd gällande fastighetsnära insamling är under handläggning samt hur detta ska hanteras framgent.

Hämtning av mat- och restavfall sker idag från fastigheten Badhuset 5 och S:t Larsgatan 21 via Badhusgatan och kärlen dras ut från innergården. Detta då innergården är trång och vändmöjlighet saknas. Dragvägen är idag 18 meter. Hämtning avses fortsätta ske på detta sätt och en yta för avfallskärl föreslås på den södra delen av gården där insamling av mat- och restavfall och även förpackningar kan ske. Om kommunen genomför sina planer på att anlägga en lastzon på Badhusgatan skulle det medföra att sopbilen kan angöra precis utanför Badhuset 5.

Idag har Tekniska verken i Linköping AB ingen hämtning av mat- och restavfall eller återvinningsfraktioner från fastigheten på Badhuset 14 och dess innergård. Dock sker hämtning av avfall av annan entreprenör. Om det blir bostäder inom del av Badhuset 14 så kommer Tekniska verken i Linköping AB börja hämta mat- och restavfall från denna del av

fastigheten. Tekniska verken i Linköping AB kommer även småningom ta över hämtning av återvinningsfraktioner.

Hämtning av avfall från fastigheten Badhuset 14 ska ske genom användning av vändplanen på gården vid infarten från Badhusgatan där T-vändning sker.

Inom fastigheten Badhuset 14 möjliggörs anläggande av ett miljörum på gården där insamling av mat- och restavfall och även förpackningar kan ske. Miljörummet föreslås placeras cirka 12 meter in från Badhusgatan öster om ytan avsedd för vändplan för så kallad "t-vägsvändning". Eftersom hämtning ska ske genom användning av vändplanen kommer dragvägen bli kort.

Skyltning

Skyltning ska ske enligt Linköpings kommuns vägledning för skyltning. I de flesta fall krävs det bygglov för att sätta upp, flytta eller ändra en skylt i områden som är detaljplanlagda och inom riksintresset Linköping [E32] för kulturmiljövård är det alltid bygglovsplikt på skyltar oavsett storlek.

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.

Planområdet är beläget i innerstaden med goda förutsättningar för en mångsidig befolkningssammansättning med möjlighet till integration beträffande åldrar och variationer i hushållsstorlekar. Utemiljöer med bostadsgårdar, gångtor och entréer ska upplevas som trygga och säkra och utformas så att det är överblickbara och väl upplysta.

Barnperspektiv

Planområdet ligger mitt i Linköpings stadskärna, en miljö som kan upplevas som tuff för de yngre barnen och med barriäreffekter såsom högtrafikerade gator. Stadskärnan kan dock upplevas som mer attraktiv för äldre barn och ungdomar. I planområdets närhet finns S:t Larseparken och Järnvägsparken. Den närmsta lekplatsen finns i S:t Larseparken, cirka 70 meter från planområdet.

Inom den norra delen av fastigheten Badhuset 14, utanför planområdet, finns en bostadsgård med plats för lek och samvaro. Om det blir aktuellt med bostäder inom fastigheten Badhuset 5 ska plats för lek och samvaro möjliggöras på gården.

Jämställdhet

Ambitionen med detaljplanen är att skapa en stadsmiljö som ger likvärdiga förutsättningar för kvinnor och män att ta del av stadens utbud, att vistas och röra sig i. Detta görs genom att detaljplanen möjliggör fler typer av användningar och därmed en ökad flexibilitet i användningen med kontor, bostäder, gymnasieskola och vuxenutbildning samt centrumverksamheter. Detta bidrar till mer liv och rörelse i området och ett kvarter som används över hela dygnet. Även närheten till service och kollektivtrafik är positivt ur ett jämställdhetsperspektiv.

Sammanhållen stad

En sammanhållen stad är en stad som genom sina stråk, vägnät, målpunkter och parker är väl sammanvävd och saknar fysiska eller mentala barriärer.

Planområdet samspelar med övriga staden genom att centrumverksamheter möjliggörs i bottenplanet på huvudbyggnaden inom Badhuset 5 mot S:t Larsgatan vilket bidrar till att verksamheter exponeras tydligt i markplanet och levande bottenvåningar skapas.

Samt genom att en huvudentré till verksamheter inom Badhuset 14 möjliggörs genom en tillbyggnad med placering mot Badhusgatan istället för som idag då den är vänd in mot gården. Huvudentrén som möjliggörs genom tillbyggnaden bidrar till att verksamheterna i den nyare delen av Corren byggnaden får en tydligare annonsering i gaturummet.

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 främjar möten mellan människor genom en blandad användning och centrumverksamheter mot S:t Larsgatan vilket i sin tur bidrar till mer liv och rörelse i området och ett kvarter som används över hela dygnet.

Identitet

En plats identitet eller själ påverkas alltid på ett eller annat sätt när fysiska förändringar görs, en varsamhet och medvetenhet är därför viktigt.

Platsens identitet kommer framförallt att påverkas av påbyggnader och tillbyggnader som behöver ta hänsyn till och samspela med befintlig bebyggelse och samtidigt bidra med en ny årsring på bebyggelsen med en egen och avvikande utformning och arkitektur.

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.

I dagsläget finns ont om gröna miljöer inom planområdet. Inom den norra delen av fastigheten Badhuset 14, utanför planområdet, finns en bostadsgård med plats för lek och samvaro. Inom fastigheten Badhuset 5 finns en innergård med möjlighet att skapa en vistelseyta för anställda och elever och om det blir aktuellt med bostäder ska även plats för lek och samvaro möjliggöras.

Delaktighet

Delaktighet handlar om att öppna upp och bjuda in fler i samhällsplaneringsprocessen genom att låta de som känner platsen bäst och sedan ska använda den vara delaktiga.

Detaljplanen kommer genom planprocessen med samråd och granskning ge möjlighet för berörda att lämna synpunkter på planförslaget.

Tidigare kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

Detaljplanen bedöms vara förenlig med Linköping kommuns översiktsplan.

Översiktsplan för staden Linköping (2010)

Fastigheterna Badhuset 5 och Badhuset 14 omfattas av Översiktsplanen för staden Linköping från 2010. Fastigheterna ligger inom område för befintlig tät stadsbebyggelse med en blandad användning av kontor, handel och bostäder. St: Larsgatan anges som ett högkvalitativt kollektivtrafikstråk. Översiktsplan för staden har en tydlig inriktning på förtätning i befintliga områden intill kollektivtrafikstråk.

Utvecklingsplan för Linköpings innerstad (2016)

Fastigheterna omfattas även av Utvecklingsplan för Linköpings innerstad från 2016. Detaljplanen bidrar till utvecklingsplanens ambition "mer och bättre innerstad" med en variationsrik och blandad stad. St: Larsgatan anges som ett strategiskt stråk som är viktigt för att förena innerstadens stadsdelar. Gatan föreslås att utvecklas med funktioner som koncentreras till gatan med exempelvis målpunkter och verksamheter såsom handel, restauranger, caféer, lokaler för kultur mm för att stödja stadslivet. Bottenvåningarnas utformning och funktion är därför av betydelse.

Trafikplan för Linköpings innerstad (2022)

I innerstaden är S:t Larsgatan det stråk som domineras av busstrafik och trafikplanen för Linköpings innerstad föreslår att S:t Larsgatan ska vara ett stomlinjestråk för kollektivtrafik. I trafikplanen föreslås även att det inte skulle tillåts genomfartstrafik på en del av S:t Larsgatan.

Detaljplaner, områdesbestämmelser etc.

För Badhuset 5 gäller SPL 88, *Förslag till ändring av stadsplanen för kv. Badhuset mm i Linköping*. I gällande plan medges användningarna handel och bostäder.

För Badhuset 14 gäller DP 1506 *Detaljplan i Innerstaden för del av kv. Badhuset och Innerstaden 1:3*. I gällande plan medges användningarna handel, kontor och bostäder.

Planbesked

Planbesked beviljades för Badhuset 14 i maj 2021 och för Badhuset 5 i juni 2021. Båda planansökningarna gällde utökning av fastigheternas användning med skola då det inom båda fastigheterna finns tidsbegränsade bygglov för gymnasieskolor.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan togs fram den 11 september 2023. 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 att detaljplanen skyddar värdefull bebyggelse från rivning och förvanskning genom rivningsförbud, skyddsbestämmelser, varsamhetsbestämmelser och utökad lovplikt för ändringar som påverkar byggnadens yttre utseende samt att påbyggnader och tillbyggnader ska utformas med hänsyn till bebyggelsens karaktärsdrag och värden.

Planeringsunderlag

Handlingar framtagna av kommunen

Översiktsplan för staden, 2010, finns tillgänglig på kommunens webbsida.

Utvecklingsplan för Linköpings innerstad, 2016, finns tillgänglig på kommunens webbsida.

Trafikplan för Linköpings innerstad, 2022, finns tillgänglig på kommunens webbsida.

Handlingar framtagna av konsult

Arkeologisk förundersökning - Raseringslager, odlingsmark och 1800-talsbebyggelse, rapport 2008:117, 2008-09-29 – 2008-10-01, framtagen av Östergötlands länsmuseum avdelningen för arkeologi.

Badhuset 5 och 14, kulturmiljöutredning, 2023-04-18, framtagen av Fredriksson arkitektkontor ab.

Badhuset 5, Linköping - Anpassning skola Jensen, trafikbuller, 2018-02-21, framtagen av Soundcon.

Badhuset 5, Linköping - Provning av ljudnivåer från trafik inom föreläsningssal med åtgärdsförslag, 2021-10-21, framtagen av Akustikbyrå T4p AB.

Badhuset 5, Jensen gymnasium, Linköping - Ljudmätning – Fasadisolering, 2022-04-08, framtagen av Akustikkonsulten i Sverige AB.

Badhuset 5, Jensen gymnasium, Linköping - Fönsterkrav ljud vid byte av fönster, 2022-05-02, framtagen av Akustikkonsulten i Sverige AB.

Badhuset 5, Jensen gymnasium, Linköping - Fasadisolering – Ljudmätning och utvärdering, 2023-05-05, framtagen av Akustikkonsulten i Sverige AB.

Badhuset 5 m.fl. i Linköping, Trafikbullerutredning, 2023-08-24, framtagen av Akustikkonsulten i Sverige AB.

Badhuset 14, Linköpings kommun, Sakkunnigutlåtande avseende kulturvärden gällande påbyggnad av byggnadskropp på gården mot väster, 2022-06-02, framtagen av Fredriksson arkitektkontor ab.

Dagvattenutredning för Badhuset 14, 2023-09-20, framtagen av AFRY.

Dagvattenutredning för Badhuset 5, 2023-09-20, framtagen av AFRY.

Miljöteknisk markundersökning av Kv. Badhuset i Linköping, Rapport 08048, 2008-11-26, framtagen av Johan Helldén AB.

Undersökning av inomhusluft i "Correnhuset" på Badhusgatan 5, Linköping, 2023-01-05, framtagen av Helldén Environmental Engineering AB.

Undersökning av inomhusluft i f.d. tryckeri beläget i kv. Badhuset, Linköping, Rapport Projekt nr. 08048-2, 2009-05-28, framtagen av Niras Johan Helldén AB.

PM Geoteknik Badhuset 5 och 14, 2023-09-27, framtagen av Sweco Sverige AB.

Markteknisk undersökningsrapport Badhuset 5 och 14, Linköping, 2023-09-27, framtagen av Sweco Sverige AB.

