

# Ändring av detaljplan för del av kv. Blåklockan (Blåklockan 25)

## Granskningsutlåtande

Datum: 2023-10-04

Diarienummer: Sbn 2020-976



# Vad är ett granskningsutlåtande?

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 detaljplaner på Boverkets webbplats www.boverket.se.](http://www.boverket.se)

## Granskningsskedet

Granskningsskedet är det andra tillfället för de som är berörda av planförslaget att lämna synpunkter. Samrådsskedet är det första tillfället att lämna synpunkter. Synpunkter från samrådet har sedan tidigare sammanställts och kommenterats i en samrådsredogörelse.

De som berörs av planförslaget och har synpunkter måste framföra dessa skriftligt under samråds- eller granskningsskedet för att senare ha rätt att överklaga kommunens beslut att anta detaljplanen, se rubrik Överklaga nedan.

Synpunkter från granskningen sammanställs och kommenteras i ett granskningsutlåtande. I utlåtandets **kommentarer** redovisas kommunens ställningstaganden till inkomna synpunkter, huruvida de tillgodoses eller inte samt en motivering. I avsnittet **ändringar av planförslaget efter granskning** redovisas alla förändringar som tillkommit efter granskningsskedet.

## Överklaga

En detaljplan kan enbart överklagas baserat på icke tillgodosedda synpunkter från sakägare, föreningar och intresseorganisationer eller på grund av formaliafel.

De som har rätt att överklaga en detaljplan baserat på planförslagets innehåll är sakägare, till exempel fastighetsägare, arrendatorer, hyresgäster och andra med rättighet till fastigheter inom eller i anslutning till planområdet. Även intresseorganisationer kan ha rätt att överklaga en detaljplan om samtliga följande punkter är uppfyllda: 1. Organisationens huvudsakliga ändamål är att bevaka naturskydds-, kulturskydds- eller miljöskyddsintressen, och dessa berörs av detaljplanen. 2. Organisationen inte är vinstdrivande. 3. Organisationen har bedrivit verksamhet i Sverige under minst tre år. 4. Organisationen har minst 100 medlemmar eller på annat sätt visar att verksamheten har allmänhetens stöd. Det

går även att överklaga en detaljplan om processen varit felaktigt genomförd, så kallat formaliafel.

Detaljplanen går att överklaga inom tre veckor efter det att beslut om antagande har publicerats på kommunens anslagstavla. Överklagan skickas till kommunen, som sedan skickar den vidare till mark- och miljödomstolen.

# Innehållsförteckning

Vad är ett granskningsutlåtande?	2
Inledning	5
Sammanfattning av granskningen	6
Inkomna yttranden på planförslaget och Stadsplaneringsavdelningens kommentarer	7
Ändringar av planförslaget efter granskning	13
Sammanställning av de som inkommit med synpunkter under granskningen	14
Bedömning	16

# Inledning

## Sammanfattning av detaljplanen

Planområdet är beläget i Innerstaden ca 0,5 km från Linköpings centrum (Stora Torget). Planområdet avgränsas av Hamngatan och Storgatan. Blålockan 25 omfattar 1438 kvm av kv. Blålockan och gällande plan omfattar ca 4 800 kvm.

Detaljplaneändringen syftar till att pröva lämpligheten att utöka den tillåtna markanvändningen till att även omfatta användningen B – Bostäder, S1 - Gymnasieskola och S2 - Vuxenutbildning. Ändringen ska även förtydliga befintliga användningsbestämmelser på aktuell bebyggelse. En ändring av befintlig detaljplan anses lämplig med hänsyn till vad som medges i gällande plan i relation till syftet med föreslagen ändring. Befintlig och föreslagen användning är av liknande art och kräver inga, eller endast begränsade, fysiska åtgärder för att genomföra i området. Detaljplaneändringen innebär inte några nya eller utökade byggrätter. Detaljplaneändringen bedöms vara förenlig med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken. Någon betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå som en följd av planändringen. Förslaget bedöms inte medföra någon påverkan på berörda riksintressen för luftfart, kulturmiljövård, friluftsliv, totalförsvar och kommunikation. Förslaget är förenligt med kommunens översiktsplan.

## Detaljplanens handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek A1 i skala 1:400
- Planbeskrivning och Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning \*
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

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

# Sammanfattning av granskningen

Granskning genomfördes under tiden 2023-06-28 – 2023-08-27.

Planförslaget har remitterats till berörda remissinstanser samt sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 2023-06-21.

# Inkomna yttranden på planförslaget och Stadsplaneringsavdelningens kommentarer

Sammanlagt har 3 yttranden inkommit till kommunen enligt tabellen nedan.

<b>Myndigheter</b>	Inkommande datum	Synpunkter
Länsstyrelsen Östergötland	2023-08-08	Ja
Lantmäterimyndigheten	2023-07-03	Nej

<b>Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.</b>	Inkommande datum	Synpunkter
Tekniska Verken i Linköping AB	2023-08-18	Nej

Nedan redovisas Länsstyrelsens och Lantmäteriets yttranden i sin helhet, sammanfattning av de andra yttrandena samt kommunens kommentarer till synpunkterna.

## Myndigheter

Länsstyrelsen

### **Granskning av detaljplaneändring för del av Blåklockan 25, Linköpings innerstad, Linköpings kommun**

Rubricerat förslag till ändring av detaljplan har insänts till Länsstyrelsen för granskning enligt PBL 5:22. Handlingarna utgörs av plankarta, planbeskrivning, samrådsredogörelse, dagsljusanalys och bullerutredning.

Ändringens syfte är att möjliggöra för nya ändamål i form av gymnasieskola, vuxenutbildning och bostäder, samtidigt som befintliga användningsbestämmelser preciseras.

Gällande översiktsplan för staden Linköping (2010) pekar ut kvarteret som tät stadsbebyggelse med blandad användning av bostäder/kontor/handel där förtätning kan bli aktuell. Storgatan pekas ut som ett huvudstråk för cykel- och gångtrafik och möjlig sträckning för högkvalitativt kollektivtrafikstråk. En annan gällande översiktsplan, Utvecklingsplan för Linköpings innerstad (2016) pekar ut Storgatan som ett strategiskt stråk för ett levande stadsliv, som handel, restauranger, caféer, lokaler för kultur med mera.

Bland de tematiska översiktsplanerna anger Trafikplan för Linköpings innerstad (2022) att Storgatan omvandlas till centralt gångstråk med tempo gång. Arkitekturprogram för Linköpings innerstad (2017) anger att planarbeten i detta läge bland annat ska utreda hur projektet bidrar till staden som helhet och hur projektet samspelar med sin omgivning.

Förslaget till detaljplaneändring handläggs med standardförfarande, vilket innebär att samråd och granskning genomförs med anslag på kommunens hemsida, men utan kungörelse i ortspress.

Förändringar av förslaget till detaljplaneändring som skett efter samråd är en dagsljusanalys och en bullerutredning. I plankartan finns tillagda bostäder, bestämmelse för skydd mot störningar, bestämmelse om villkor för startbesked, förtydligande att användningen Detaljhandel endast är tillåtet på bottenvåningen, bestämmelse för byggnaders användning för att begränsa bostadsändamål till att inte tillåtas på markplan mot gata. I planbeskrivningen handlar tilläggen om beskrivning av bullersituationen, av luftmiljön, förutsättningar för parkering, utrymning och dagsljus.

### Länsstyrelsens synpunkter

Länsstyrelsen ser inte något skäl att ingripa kopplat till sin tillsyn enligt 11 kap Plan- och bygglagen.

Sedan samrådsskedet har utredningar tillkommit och nya bostäder medges på samtliga våningsplan, dock ej i de rum vars fasad vetter ut mot Storgatan. På grund av det nytillkomna yttrar sig Länsstyrelsen rådgivande även i granskningsskedet.

### Miljö kvalitetsnormer - luft

Det är känt att miljö kvalitetsnormerna för luft avseende partiklar (PM 10) överskrids periodvis på Hamngatan och att kommunen arbetar med ett förnyat åtgärdsprogram. Det finns en risk att miljö kvalitetsnormen för Kvävedioxid, NO<sub>2</sub> överskrids på Hamngatan. Planändringen innebär att friskluftsintag som tidigare kunnat riktas ut mot Storgatan nu kommer att omplaceras, vilket är positivt för dessa befintliga miljöer nära Hamngatan. Kommunen har även låtit friskluftsintagens placering utgöra ett villkor för bygglovets startbesked, vilket Länsstyrelsen ser positivt på.



## Risk för människors hälsa och säkerhet

### **Buller**

Riktvärden utomhus och inomhus klaras för både nuläge och prognos 2040. Det högsta ljudnivåerna uppkommer vid fasaden mot Storgatan som är en återvändsgata mot Hamngatan och som beräknas stängas av helt för bilar framöver.

### **Markföroreningar**

En tidigare utredning för befintliga undervisningslokaler på bottenplan har påvisat förekomst av klorerande lösningsmedel (kloroform och tetraklormetan) i en del av byggnaden som tidigare använts till industriverksamhet, dock inte några hälsovådliga halter. Inga mätningar utfördes då i de underjordiska miljöerna som kan utgöra tillfällig vistelse såsom parkering. Av äldre planhandlingar framgår att ett planterbart bjälklag skiljer gården från underjordiska utrymmen och det framgår att kommunens miljökontor medverkar i planarbetet. Med tanke på att låga halter har påträffats kan en plan för framtida mätningar övervägas.

### **Dagsljus**

Föreskrifterna i Boverkets byggregler ställer krav på dagsljus att Rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt ska utformas och orienteras så att god tillgång till direkt dagsljus är möjlig, om detta inte är orimligt med hänsyn till rummets avsedda användning. (BBR avsnitt 6:322)

Byggnaden bedöms ha förutsättningar för att uppfylla BBR-krav vid ombyggnad. De utsatta rum som har studerats anses uppfylla BBR:s allmänna råd med en beräknad dagsljusfaktor motsvarande 0,8% där dagsljusfaktorn för förhållanden som antas vara godkända har korrigerats med 0,20 %-enheter.

Det är positivt att en utredning likt denna har tagits fram. Länsstyrelsen anser att vissa av de föreslagna mindre lägenheterna verkar utgöra gränsfall, mycket nära 1 %. Kommunen bör redovisa sina egna slutsatser kring dagsljusinsläppets påverkan på den tillskapade boendekvalitén, samt i relation till detta föreslå åtgärder för att inte ljusinsläppet ska kunna försämrats ytterligare på sikt (sid 26).

### **Utrymning**

Länsstyrelsen konstaterar att Räddningstjänsten har remitterats, vars synpunkter är viktiga att de kommer med i det granskningsutlåtande som delges inför antagande. Vid behov följs det upp i plankartan.

## Övrigt

### Planformalia

Kommunen har bedömt att förändringarna sedan samrådskedet är relativt små, inte strider mot detaljplanens syfte och inte föranleder något nytt samråd. Om kommunen ändrar sitt förslag väsentligt efter samrådet ska kommunen låta granska det ändrade förslaget, vilket har gjorts.

Då kommunen använder sig av en ändring av detaljplan där ett nytt ändamål införs i granskningskedet vill Länsstyrelsen understryka att ändringar ska rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Ändring av detaljplan - PBL  
kunskapsbanken - Boverket

Utöver att vara inom syftet så är ändring möjligt att använda när förslaget 1. är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, 2. inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, och 3. inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. (4 kap 38 b § Plan- och bygglag (2010:900) | Sveriges riksdag (riksdagen.se))

Länsstyrelsen anser i det här fallet, eftersom prövningen gäller nya ändamål för markens användande, att ny detaljplan på samråd vore ett tillvägagångssätt som är mer förenligt med plan och bygglagens intentioner. (4 kap 38 § Att ändra detaljplaner),

### De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av samhällsbyggnadsdirektör Jan Persson med samhällsplanerare Sofie Helgesson som föredragande.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

#### **Stadsplaneringsavdelningens kommentar:**

Stadsplaneringsavdelningen tackar för synpunkterna.

Gällande dagsljus så har planbeskrivningen kompletterats med en skrivning om hur stadsplaneringsavdelningen ställer sig till dagsljusfaktorn. Stadsplaneringsavdelningen förhåller sig till gällande krav i boverkets byggregler och avser inte medge avsteg från kravet på dagsljus och dagsljusfaktor 1%.

Gällande planformalia så anser stadsplaneringsavdelningen att planändringen förhåller sig inom den ursprungliga planens syfte. Den tillkommande markanvändning för bostäder förhåller sig inom den ursprungliga planens syfte men ingår ej i den ursprungliga planens användningsområde som är aktuellt för ändring. Trots att markanvändningen ändras inom det avgränsade området för ändringen anser stadsplaneringsavdelningen att planen är förenlig med Boverkets föreskrifter (2 kap. 15 § 2020:8) och plan- och bygglagens 5 kap. 38§ (2010:900).

Lantmäterimyndigheten

**Ändring av detaljplan i Innerstaden för Blåklockan 25**

Ert ärende: Sbn 2020-976

Lantmäterimyndigheten har gått igenom planens granskningshandlingar (daterade 2023-06-07) och har inga synpunkter.

**Stadsplaneringsavdelningens kommentar:**

Stadsplaneringsavdelningen tackar för synpunkterna.

## Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.

Tekniska Verken i Linköping AB

**Angående granskningshandlingar för ändring av detaljplan i Innerstaden för Blåklockan 25.**

Tekniska verken har inga synpunkter på granskningshandlingarna.

SBN 2020-976 TV 2022/1590

**Stadsplaneringsavdelningens kommentar:**

Stadsplaneringsavdelningen tackar för synpunkterna.

# Ändringar av planförslaget efter granskning

Planhandlingarna har kompletterats efter granskningen enligt nedan. Ändringar och kompletteringar av redaktionell karaktär och/eller mindre väsentliga för planens sakfrågor framgår inte av denna skrivelse.

- Namnsättningen har korrigerats på samtliga planhandlingar för att de tidigare namn inte har stämt överens med den ursprungliga planen som ändring avser.
- Planbeskrivningen har kompletterats med ett förtydligande om hur planen förhåller sig till angränsande detaljplan söderut (Detaljplan för Druvan 22 m.fl. (laga kraftdatum 2023-01-20)). (s.9)
- Plankarta och planbeskrivning har kompletterats med ett förtydligande att genomförandetiden endast gäller ändrade och tillagda bestämmelser. (s.27)
- Planbeskrivningen har kompletterats med ett utvecklat resonemang angående dagsljus (s. 25)
- I planbeskrivningen har skrivning angående exploateringsavtal strukits med anledning av att det inte är aktuellt (s. 28)

Dessa ändringar är relativt små och strider inte mot detaljplanens syfte och grundidé och bedöms inte föranleda någon ny granskning. Stadsplaneringsavdelningen bedömer att detaljplanen kan gå vidare till antagande.

# Sammanställning av de som inkommit med synpunkter under granskningen

## De som inkommit med synpunkter som inte har tillgodosetts

Stadsplaneringsavdelningen gör bedömningen att de synpunkter som inkommit under granskningen har kunnat tillgodoses. Dessa redovisas under nästa rubrik.

## De som inkommit med synpunkter som har tillgodosetts

### Myndigheter

- Länsstyrelsen

Granskningsutlåtandet skickas till samtliga som lämnat synpunkter under granskningen.

# Bedömning

Granskning har skett enligt 5 kap. 18 – 24 §§ plan- och bygglagen. Inkomna synpunkter har lett till revidering enligt vad som framgår under "Ändringar av planförslaget efter granskning". I övrigt har mindre redaktionella ändringar gjorts i planförslaget. Någon ny granskning behövs inte. Stadsplaneringsavdelningen bedömer att förslaget kan antas.

Den nya detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan och med hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap. samt med miljökvalitetsnormerna i 5 kap. miljöbalken. Detaljplanen anses inte innebära någon betydande miljöpåverkan.

Stadsplaneringsavdelningen anser att den föreslagna detaljplanen inte är av principiell betydelse och att samhällsbyggnadsnämnden därför kan besluta om antagande i enlighet med kommunfullmäktiges delegation såsom det framgår av kommunens reglemente.