

# Detaljplan i Innerstaden för Badhuset 5 och del av Badhuset 14

## Planbeskrivning



## Samrådshandling

Datum: 2023-05-17

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](http://www.boverket.se).

## Vilka handlingar består detaljplanen av?

Detaljplanen är upprättad av Stadsplaneringsavdelningen på Linköpings kommun.

Till detaljplanen hör följande handlingar:

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

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

## Hur ser detaljplanens process ut?

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) enligt lagstiftningens lydelse vid planprövningens början (2023-04-13). Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Planen befinner sig i samrådskedet. Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång. Under samrådet respektive granskningen inhämtas synpunkter från berörda.



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

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

Håll dig uppdaterad på detaljplanens process i beskrivningen av projektet på vår hemsida:

<https://www.linkoping.se/stadsplanering-och-trafik/detaljplanering/startade/innerstaden---badhuset-5-med-flera/>

## 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 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, med undantag av vårdcentral inom Badhuset 5. 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 det ganska nya 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

<b>Beskrivning av detaljplanen .....</b>	<b>7</b>
<i>Detaljplanens syfte.....</i>	<i>7</i>
<i>Omfattning, lokalisering och befintlig markanvändning .....</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>
<b>Motiv till detaljplanens regleringar.....</b>	<b>10</b>
<i>Kvartersmark.....</i>	<i>10</i>
<b>Genomförandefrågor .....</b>	<b>14</b>
<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>
<b>Planeringsförutsättningar och konsekvenser .....</b>	<b>19</b>
<i>Förenlighet med Miljöbalken.....</i>	<i>20</i>
<i>Miljö- och riskfaktorer .....</i>	<i>23</i>
<i>Fysisk miljö.....</i>	<i>31</i>
<i>Trafik och angöring .....</i>	<i>67</i>
<i>Sociala aspekter.....</i>	<i>74</i>
<b>Tidigare kommunala ställningstaganden.....</b>	<b>76</b>
<i>Översiktsplan.....</i>	<i>76</i>
<i>Detaljplaner, områdesbestämmelser etc. ....</i>	<i>77</i>
<i>Planbesked .....</i>	<i>77</i>
<i>Undersökning om betydande miljöpåverkan .....</i>	<i>77</i>
<b>Planeringsunderlag .....</b>	<b>78</b>
<i>Handlingar framtagna av kommunen.....</i>	<i>78</i>

*Handlingar framtagna av konsult* ..... 78

# 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, med undantag av vårdcentral inom Badhuset 5. Detaljplanen bidrar på så sätt 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 markanvändning

Planområdet är beläget i östra delen av Linköpings stadskärna och är cirka 5580 kvm 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 markanvändningen 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) och centrum (C), med undantag av vårdcentral inom Badhuset 5 (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 (S<sub>1</sub>), bostäder (B), kontor (K) och centrum (C), med undantag av vårdcentral inom Badhuset 5 (C<sub>1</sub>) 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 fasadändringar. Påbyggnader och tillbyggnader ska utformas med hänsyn till bebyggelsens karaktärsdrag och värden.

# Motiv till detaljplanens regleringar

## Kvartersmark

### Användningsbestämmelser

#### B – Bostäder

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

#### K – Kontor

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

#### S<sub>1</sub> – Gymnasieskola och vuxenutbildning

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

#### C – Centrum

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

#### C<sub>1</sub> – Centrum, med undantag av vårdcentral

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

### Egenskapsbestämmelser

#### Utnyttjandegrad

e<sub>1</sub> - Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 60 kvm

Motiv: Största byggnadsarea för komplementbyggnader inom Badhuset 5 regleras till 60 kvm 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 avfallsutrymme.

e<sub>2</sub> - Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 90 kvm

Motiv: Största byggnadsarea för komplementbyggnader inom Badhuset 14 regleras till 90 kvm 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 avfallsutrymme.

#### Begränsning av markens utnyttjande

ö<sub>1</sub> - 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.

ö<sub>2</sub> - Marken får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader.

Motiv: En begränsning av markens utnyttjande regleras för att begränsa ytorna som kan bebyggas med byggnader och därmed säkerställa ytor för gård, parkering, angöring, komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader, exempelvis plank och skärmtak.

### **Höjd på byggnader**

h<sub>1</sub> - Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan

h<sub>2</sub> - Högsta totalhöjd i meter

Motiv: Högsta totalhöjd regleras för att bekräfta totalhöjden på befintlig bebyggelse samt för att möjliggöra påbyggnad ovanpå befintlig bebyggelse inom del av fastigheten Badhuset 14.

h<sub>3</sub> - Högsta nockhöjd 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.

### **Utformning**

f<sub>1</sub> - Komplementbyggnad ska utföras fristående.

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

f<sub>2</sub> – Passage mellan gata och gård ska finnas kvar.

Motiv: För påbyggnaden ovanpå tillbyggnaden mot gavel av huvudbyggnaden regleras att passagen mellan gatan och gården ska finnas kvar. Detta för att säkerställa en infart till gården både för gångtrafik och fordonstrafik.

f<sub>3</sub> – Våningsplan över bottenvåningen ska vara indragna 0,7 meter från gatuliv.

Motiv: För påbyggnaden ovanpå tillbyggnaden mot gavel av huvudbyggnaden regleras att våningsplan över bottenvåningen ska vara indragna 0,7 meter från gatulivet. Detta för att de befintliga särskilt värdefulla byggnadernas gavelfasader fortsatt ska hävdas.

f<sub>4</sub> – Atrium med glasat tak ska finnas.

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

### **Skydd mot störningar**

Friskluftsintag inom fastigheten Badhuset 5 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.

### **Byggnaders användning**

s<sub>1</sub>– Endast de två översta våningsplanen får användas för bostadslägenhet.

s<sub>2</sub> – Endast det översta våningsplanet får användas för bostadslägenhet.

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

s<sub>3</sub> – 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.

### **Skydd av kulturvärden och rivningsförbud**

q<sub>1</sub> - Byggnadens exteriör ska bevaras i fråga om utformning och material, med undantag av sockelvåningen. Dekorativa putsverk får inte tas bort eller ändras.

q<sub>2</sub> - Värdefulla interiöra ursprungliga detaljer ska bevaras.

q<sub>3</sub> - Byggnadens exteriör ska bevaras i fråga om utformning och material.

q<sub>4</sub> – Byggnadens exteriör ska bevaras i fråga om utformning och material. Dekorativa puts- och kopparverk samt Correspondenten fasadskylt med i putsen försänkta bokstäver får inte tas bort eller ändras.

q<sub>5</sub> – 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.

r - Byggnaden får inte rivas.

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

### **Varsamhet**

k<sub>1</sub> - Byggnadens färgsättning ska bibehållas. Byggnadens fönster ska bibehållas i fråga om utformning, proportioner, material och färgsättning.

k<sub>2</sub> - Byggnadens exteriöra karaktärsdrag och arkitektoniska stil samt färgsättning ska bibehållas. Byggnadens fönster ska bibehållas i fråga om utformning, proportioner och färgsättning.

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.

### **Utökad lovplikt**

a - Bygglov krävs 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.

# Genomförandefrågor

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

## Organisatoriska frågor

### Tidplan för detaljplanen

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

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

Tidplan för detaljplanen:

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

### Tidplan för genomförandet

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kan byggnation inom kvartersmark påbörjas.

### Genomförandetid

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

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för t.ex. förlorad byggrätt.

### Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

#### Allmän plats

Linköpings kommun är huvudman för allmänna platser 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

Exploatör 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.

Vid förändrade förutsättningar förbehåller sig kommunen rätten att inför detaljplanens antagande ställa krav på att parterna ingår exploateringsavtal för att reglera ansvar och uppkomna kostnader.

## 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.

I nu gällande detaljplaner möjliggörs inom Badhuset 5 användningarna handel och bostäder och inom Badhuset 14 handel, kontor och bostäder. Denna detaljplan utökar den tillåtna användningen inom båda fastigheterna till att omfatta gymnasieskola och vuxenutbildning (S1), bostäder (B), kontor (K) och centrum (C), med undantag av vårdcentral inom Badhuset 5 (C1).

I nu gällande detaljplan för Badhuset 14 möjliggörs påbyggnader och tillbyggnader om sammanlagt lite drygt 3500 kvm BTA som inte har genomförts. I denna detaljplan möjliggörs påbyggnader och tillbyggnader om sammanlagt strax under 3500 kvm BTA, inklusive en yta om 168 kvm som föreslås som atrium. Det blir därmed ingen större skillnad i byggrätt utan snarare en omfördelning.

Inom Badhuset 5 möjliggörs påbyggnader om sammanlagt 407 kvm BTA.

Inom planområdet finns kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. I nu gällande detaljplan för Badhuset 5 finns inga skyddsbestämmelser, varsamhetsbestämmelser eller rivningsförbud. I nu gällande detaljplan för Badhuset 14 skyddas den ursprungliga officinbyggnaden i form av gatuhus och gårdshus från 1930-talet med skyddsbestämmelsen q som säger "Byggnad som omfattas av 3 kap 12 § PBL. Befintlig byggnad ska bevaras och underhållas varsamt. Ny byggnad ska anpassas till den värdefulla miljön". I denna detaljplan skyddas den ursprungliga officinbyggnaden i form av gatuhus och gårdshus från 1930-talet inom Badhuset 14 och även huvudbyggnaden och gårdshuset från år 1883–1884 inom Badhuset 5 med skydds- och varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud.

## 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 markanvändning. 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 markanvändningar 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. 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. 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 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. 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 förbindelsepunkter. 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.

En dagvattenutredning ska tas fram till granskningen av detaljplanen. Dagvattenutredningen ska framförallt ge förslag till hur lösningar och åtgärder kan skapa fördröjning och rening av dagvatten inne på kvarteretsmarken och hur dagvatten kan avledas från planområdet till det allmänna ledningsnätet. Samt redovisa åtgärder för att förhindra översvämning vid skyfall och ge förslag på lämpliga klimatanpassningsåtgärder som klarar av att hantera ökad och intensivare nederbörd.

### 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.

### EI

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 vilket från fastigheten Badhuset 5 sker från Badhusgatan och ska fortsätta ske från denna gata.

Hämtning av avfall från fastigheten Badhuset 14 sker via Badhusgatan och vidare in på gården där vändning sker och ska fortsätta ske på detta sätt. Avtalsservitut för vändytan finns undertecknat sedan tidigare mellan fastighetsägare till Badhuset 14 och Innerstaden 1:3 vilken ger allmän trafik rätt att nyttja vändplan på Badhuset 14.

## 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.

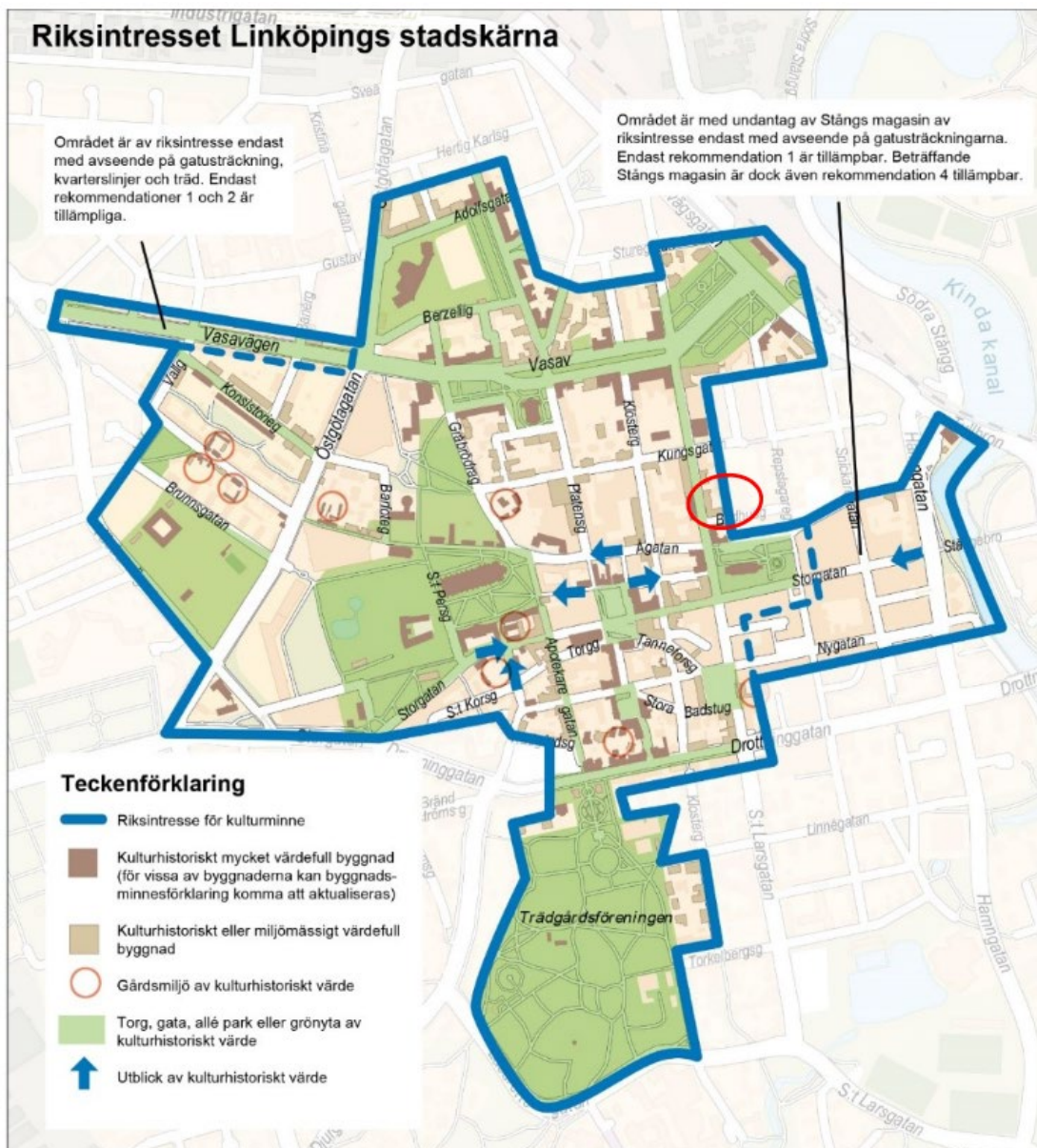
### Riksintresse för kulturmiljövård

#### **Riksintresset Linköping [E32]**

Planområdet ligger delvis i den del av Linköpings innerstad som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården, Riksintresset Linköping [E32]. 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 rätvinkliga 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 fasadändringar. Ingen förändring av bebyggelsen planeras inom Badhuset 5. 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. Detaljplanen bedöms inte innebära någon påtaglig skada på riksintresset.

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.

## 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

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

## 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.

I nu gällande detaljplan vid Badhuset 14 anges att ett fördröjningsmagasin för dagvatten måste anläggas inom kvartersmark då förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten i området troligtvis är mycket begränsade. Samt för att ta hand om de ökade mängder dagvatten som den planerade byggnationen medför. I plankartan till nu gällande detaljplan regleras att marken på gården ska vara tillgänglig för fördröjning av dagvatten. Inget dagvattenmagasin anlades dock i samband med nybyggnation inom fastigheten då nybyggnationen inte skulle öka mängden dagvatten.

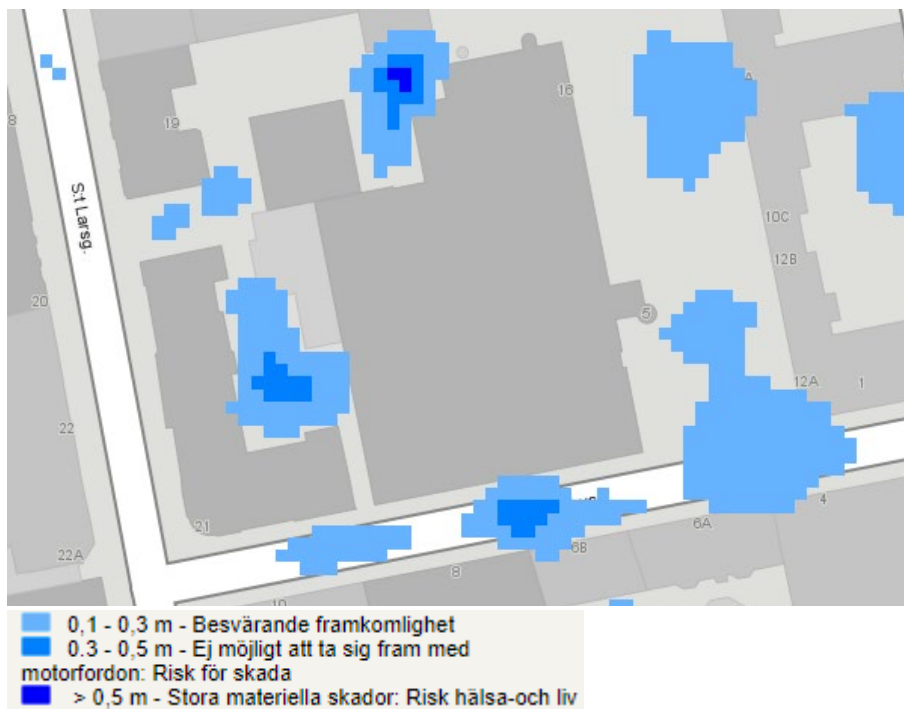
Både fastigheten Badhuset 5 och aktuell del av fastigheten Badhuset 14 är idag hårdgjorda då de är bebyggda och gårdarna är ianspråktagna av mestadels markparkering för bil och cykel. De har därmed i dagsläget mycket begränsade möjligheter till lokalt omhändertagande av dagvatten.

En dagvattenutredning ska tas fram till granskningen av detaljplanen. Dagvattenutredningen ska framförallt ge förslag till hur lösningar och åtgärder kan skapa fördröjning och rening av dagvatten inne på kvartersmarken och hur dagvatten kan avledas från planområdet till det allmänna ledningsnätet. Samt redovisa åtgärder för att förhindra översvämning vid skyfall och ge förslag på lämpliga klimatanpassningsåtgärder som klarar av att hantera ökad och intensivare nederbörd.

## Risk för 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.

## 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 gränsvärden 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 markanvändning, d.v.s. mindre känslig markanvändning. Vid ändrad markanvändning 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. Toluenuhalten uppmättes till 0,0036 mg/m<sup>3</sup> 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/m<sup>3</sup>. 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.

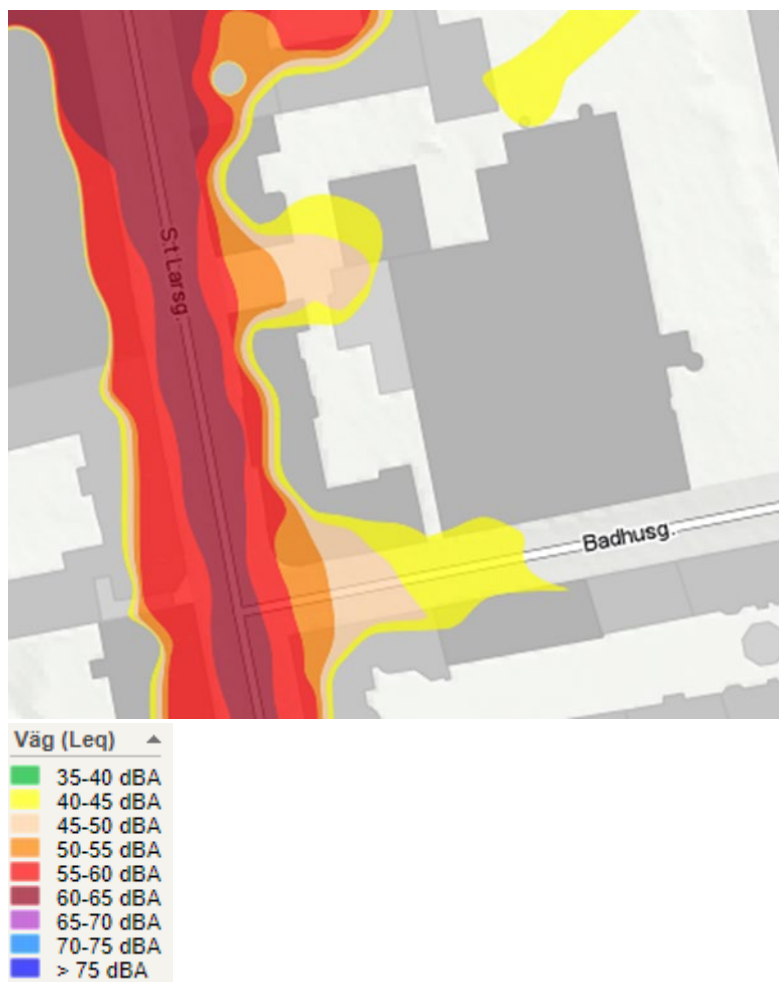
Miljöskyddsmyndigheten på Linköpings kommun instämmer i konsultens bedömning om att detekterade halter av klorerade alifater, som har mätts upp i provpunkt 2, kan indikera på en föroreningskälla. Miljöskyddsmyndigheten anser att det i nuläget inte motiverar till fortsatta mätningar av inomhusluften, 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 FoHMFS 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 dB ekvivalent ljudnivå och 45 dB maximal ljudnivå inomhus.

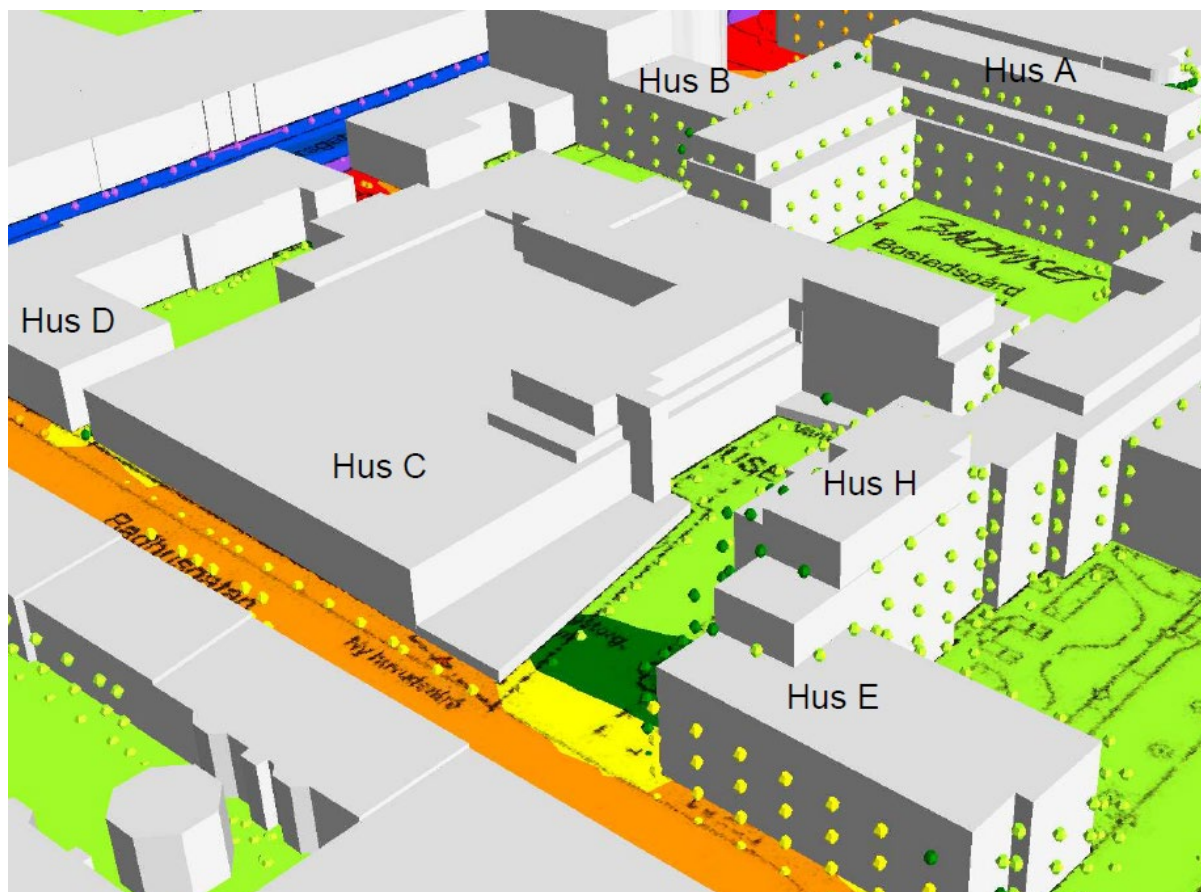
Enligt kommunens övergripande bullerkartering uppnår vägbuller till 55-60 dbA Leq vid fasad på huvudbyggnaden inom Badhuset 5 mot S:t Larsgatan.










*Kartutsnitt vid planområdet från Linköping kommuns övergripande bullerkartering.*

En bullerutredning för vägtrafik utomhus för Kv. badhuset och Innerstaden 1:3 togs fram år 2008 av ÅF-Ingemansson AB för Detaljplan 1506 som gäller för bland annat Badhuset 14. Denna bullerutredning redovisar att bullernivåerna vid fasad på den planerade

bostadsbebyggelsen inom denna detaljplan och vid uteplats håller sig inom gällande riktvärden.



Ekvivalent  
Ljudnivå dB(A)

	< 45
	45 - 50
	50 - 55
	55 - 60
	60 - 65
	65 - 70
	>= 70

Kartutsnitt från bullerutredning för vägtrafik utomhus för Kv. badhuset och Innerstaden 1:3 som togs fram år 2008 av ÅF-Ingemansson AB.

Prövningar av ljudnivåer i skollokaler har gjorts för 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 tätningsslistor, så att man säkerställer en god tätning runt alla 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 tätningsåtgärder 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.

Inför granskning av detaljplanen ska en bullerutredning med beräkning av vägtrafikbuller vid fasad genomföras för att ge svar på till vilken grad befintlig bebyggelse kommer att störas av vägtrafikbuller från S:t Larsgatan och om några åtgärder krävs för att klara aktuella riktvärden för bostäder.

## Luftföroreningar

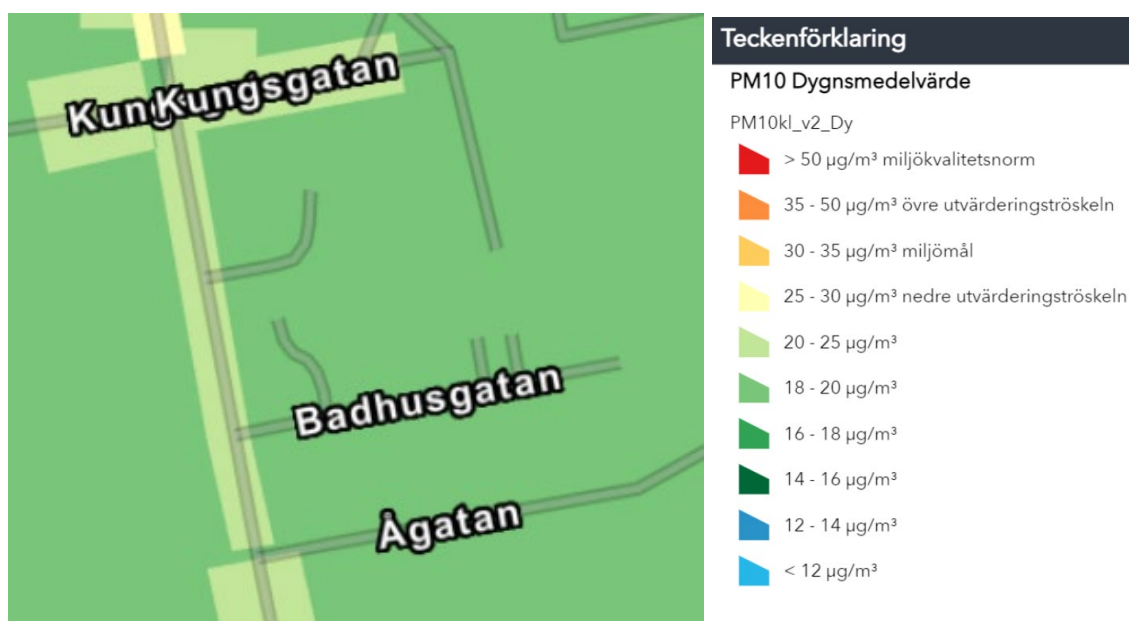
Linköpings kommun strävar efter att Miljömålet - Frisk luft ska uppnås och arbetar med att förbättra luftkvaliteten genom att ställa om till en hållbar färdmedelsfördelning, där invånarna väljer att gå, cykla och åka kollektivt i högre utsträckning än idag.

Det finns gränsvärden, så kallade miljökvalitetsnormer som enligt lag inte får överskridas för vissa luftföroreningar. Miljökvalitetsnormerna för luftföroreningarna partiklar, PM10 och kvävedioxid, NO<sub>2</sub> 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, NO<sub>2</sub>.

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 Linköping 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.

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 stege 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, uppfört år 1883–1884 i tre våningar samt ett mindre samtida gårdshus 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 byggnad 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 ( $C_1$ ), med undantag av vårdcentral, kontor (K) samt gymnasieskola och vuxenutbildning ( $S_1$ ). 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 ( $C_1$ ), med undantag av vårdcentral, kontor (K), gymnasieskola och vuxenutbildning ( $S_1$ ) samt bostäder (B).

Eftersom befintlig bebyggelse ska bevaras, regleras de höjdmässigt utefter deras ungefärliga befintliga höjd. Huvudbyggnaden regleras till högsta totalhöjd 13 meter. Gårdsbyggnaden regleras till högsta totalhöjd 10 meter. Huvudbyggnadens sockelvåning har förändrats genom åren och vid ändringar som påverkar byggnadens yttre utseende kan sockelvåningen med fördel återställas till ett mer ursprungligt och tidstypiskt utseende vad gäller framförallt 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)





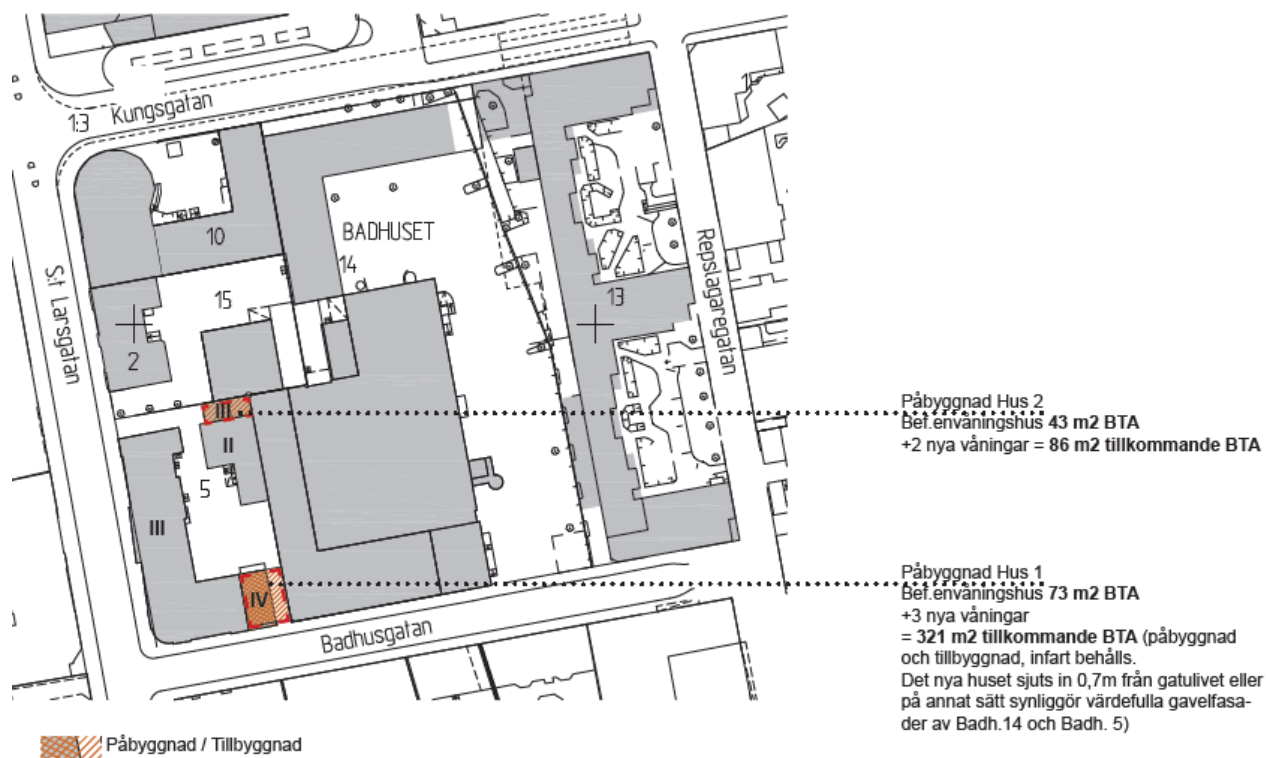
*Ritning till huvudfasad på Grand Hotel mot S:t Larsgatan från år 1883. (Linköpings stadsarkiv, Fredriksson arkitektkontor AB)*

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 13 meter. Befintlig tillbyggnad omfattar 43 kvm BTA och påbyggnaden omfattar 86 kvm BTA. Ovanpå tillbyggnaden på den norra gaveln av gårdsbyggnaden möjliggörs påbyggnad med två våningar och högsta totalhöjd regleras till 9 meter. Befintlig tillbyggnad omfattar 73 kvm BTA och påbyggnaden omfattar 321 kvm BTA.

För påbyggnaden ovanpå tillbyggnaden mot gaveln av huvudbyggnaden regleras att våningsplan över bottenvåningen ska vara indragna 0,7 meter från gatulivet. Detta för att de befintliga särskilt värdefulla byggnadernas gavelfasader fortsatt ska hävdas. För denna påbyggnad regleras även att den befintliga passagen mellan gatan och gården ska finnas kvar. Detta för att säkerställa en infart till gården både för gångtrafik och fordonstrafik. 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. Sonark arkitektkontor AB har ritat förslag på utformning av påbyggnaderna och 3D-illustrationer visas längre ner.

På gården möjliggörs komplementbyggnader om sammanlagt 60 kvadratmeter och även andra anläggningar än byggnader, som exempelvis plank eller skärmtak. 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 möjlig utformning inom Badhuset 5 med antal våningar och påbyggnader. (Sonark arkitektkontor AB)*



*Fotomontage med 3D-illustration som visar befintlig bebyggelse på den övre bilden och befintlig bebyggelse med påbyggnad 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 påbyggnad på de nedre bilderna. (Sonark arkitektkontor AB)*



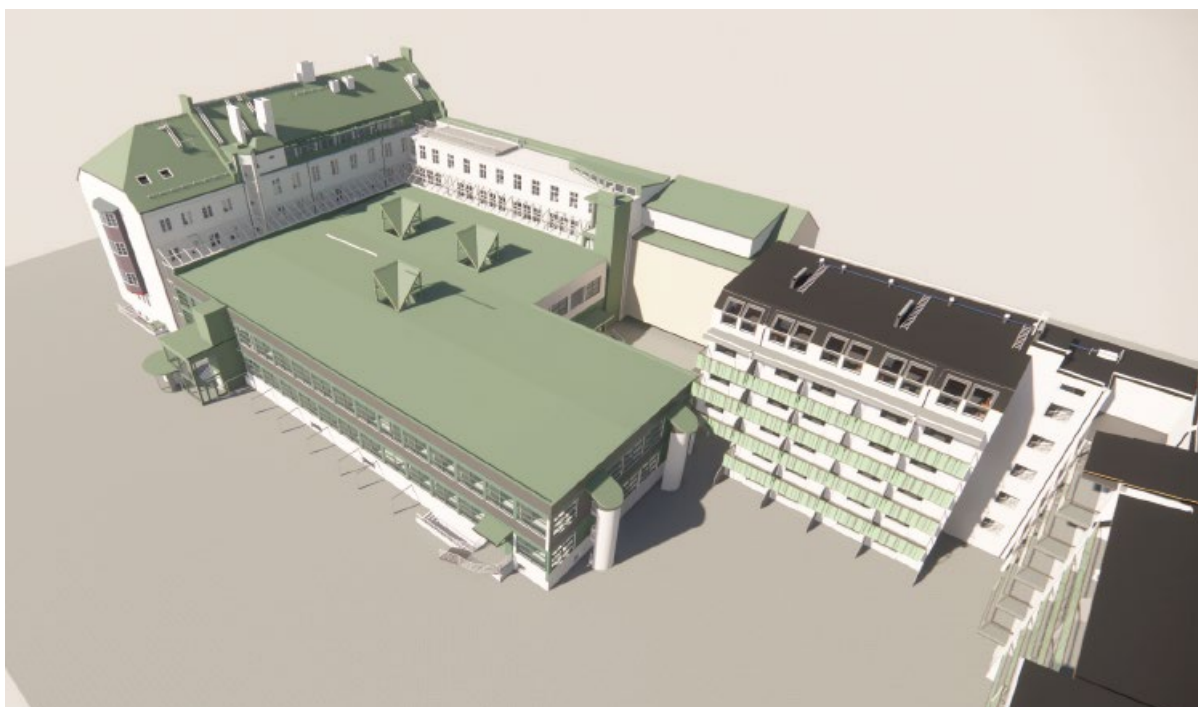
*Inspirationsbilder som visar olika exempel på infillbyggnader. (Sonark arkitektkontor AB)*

## 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 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 den glasade övergången/passagen regleras i detaljplanen att det ska vara en takutformning i glas här. 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 markanvändningarna kontor (K), bostäder (B), gymnasieskola och vuxenverksamhet (S<sub>1</sub>) samt centrumverksamhet, med

undantag av vårdcentral (C<sub>1</sub>). Inom den ursprungliga byggnadens gårdshus möjliggörs markanvändningarna kontor (K), gymnasieskola och vuxenverksamhet (S<sub>1</sub>) samt centrumverksamhet, med undantag av vårdcentral (C<sub>1</sub>).

Inom byggnaden från i huvudsak 1990-talet möjliggörs markanvändningarna kontor (K), gymnasieskola och vuxenverksamhet (S<sub>1</sub>) samt centrumverksamhet, med undantag av vårdcentral (C<sub>1</sub>). Samt bostäder (B) i de två översta våningsplanen.

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 kvm BTA som alltså inte har genomförts. I denna detaljplan möjliggörs påbyggnader och tillbyggnader om sammanlagt strax under 3500 kvm BTA, inklusive en yta om 168 kvm 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 det ganska nya bostadshuset intill vilket skapar en inramning av fastigheten. Sonark arkitektkontor AB har ritat förslag på utformning av påbyggnader och tillbyggnader och 3D-illustrationer visas längre ner.

I den översta våningen i den del där påbyggnad i en våning föreslås på gårdshuset från 1930-talet möjliggörs markanvändningarna kontor (K), bostäder (B), gymnasieskola och vuxenverksamhet (S<sub>1</sub>) samt centrumverksamhet, med undantag av vårdcentral (C<sub>1</sub>).

I de två översta våningarna i den del där påbyggnaden i två våningar föreslås på byggnaden från 1990-talet möjliggörs markanvändningarna kontor (K), bostäder (B), gymnasieskola och vuxenverksamhet (S<sub>1</sub>) samt centrumverksamhet, med undantag av vårdcentral (C<sub>1</sub>).

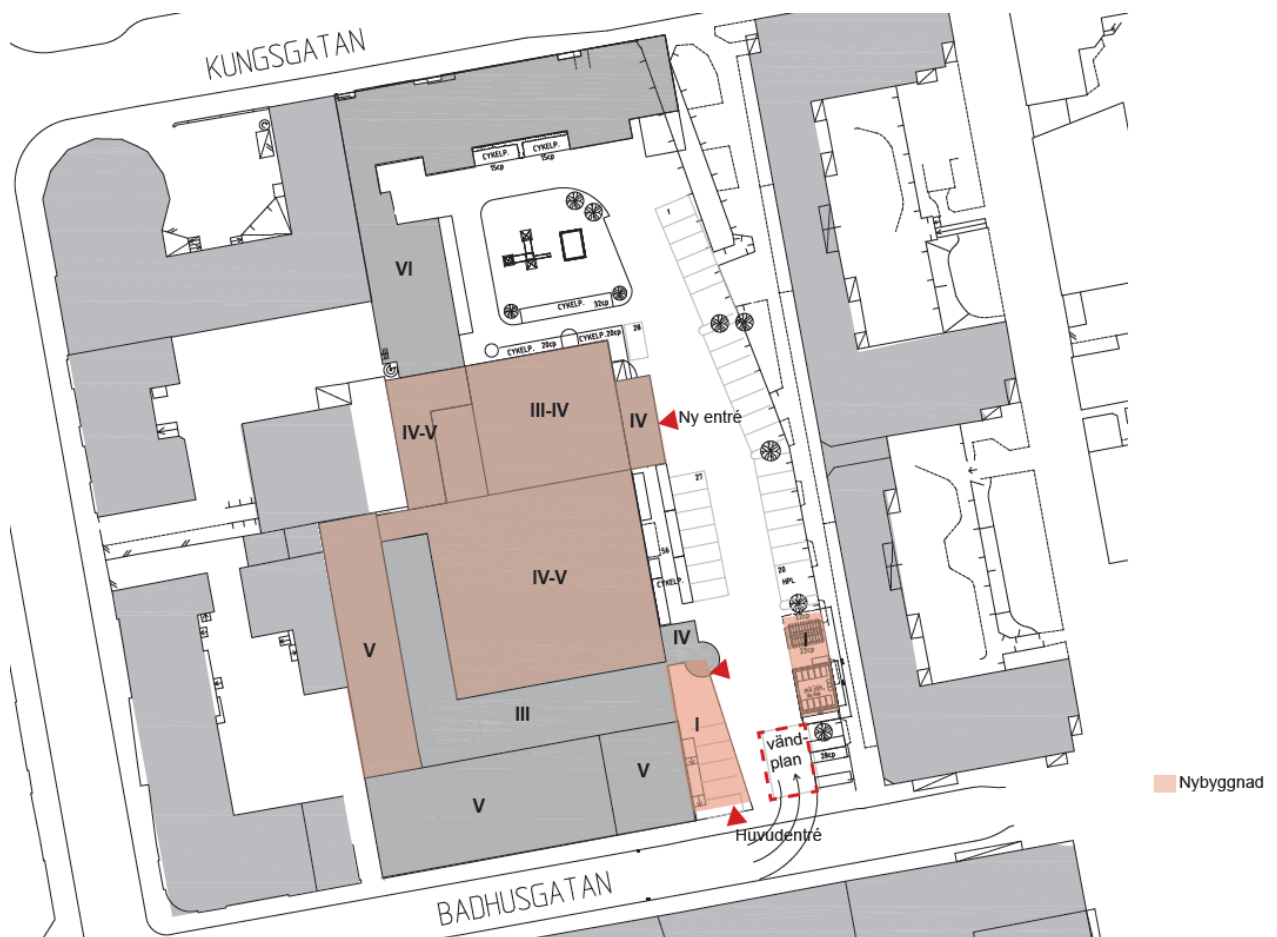
I den översta våningen i de delar där påbyggnad i en våning föreslås på byggnaden från 1990-talet möjliggörs markanvändningarna kontor (K), bostäder (B), gymnasieskola och vuxenverksamhet (S<sub>1</sub>) samt centrumverksamhet, med undantag av vårdcentral (C<sub>1</sub>).

I tillbyggnaden som föreslås där det idag är en öppen inlastningsgård möjliggörs markanvändningarna kontor (K), gymnasieskola och vuxenverksamhet (S<sub>1</sub>) samt centrumverksamhet, med undantag av vårdcentral (C<sub>1</sub>). 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 visar dagsljusstudien att dagsljusfaktorn 1,0 procent kan klaras. 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 eller skärmtak. En komplementbyggnad i form av cykelhus och miljörum föreslås anläggas på gården. 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.

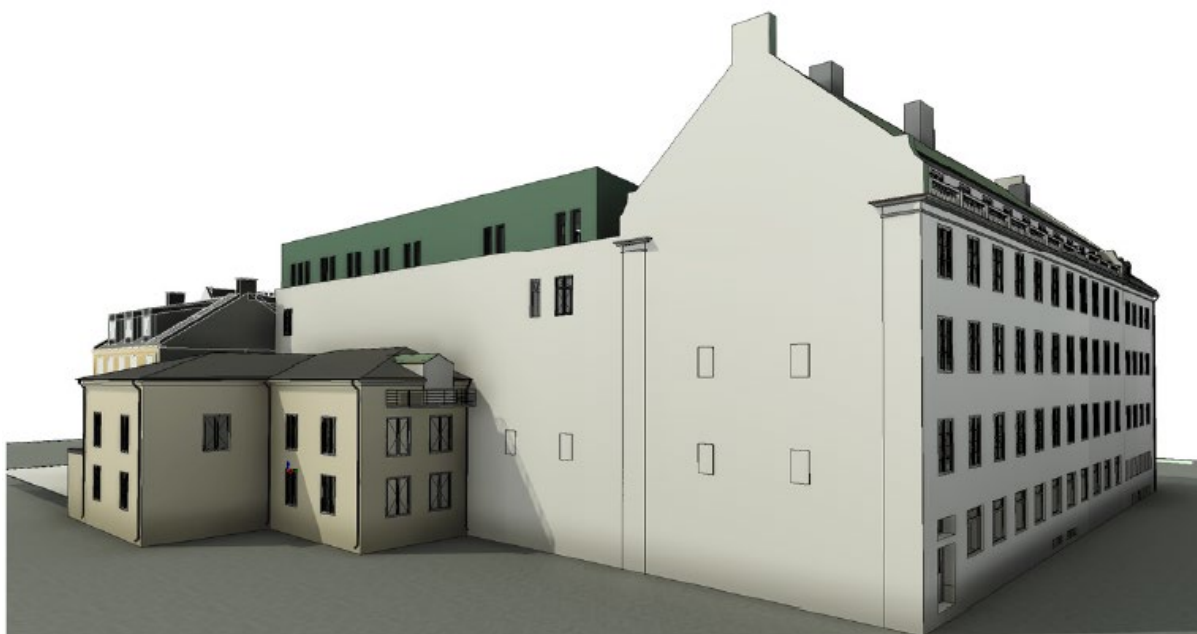


*Situationsplan som visar möjlig utformning inom Badhuset 14 med våningsantal, påbyggnader, tillbyggnader, förslag på placering av entréer, cykelparkering samt bilparkering på gården. (Sonark arkitektkontor AB)*

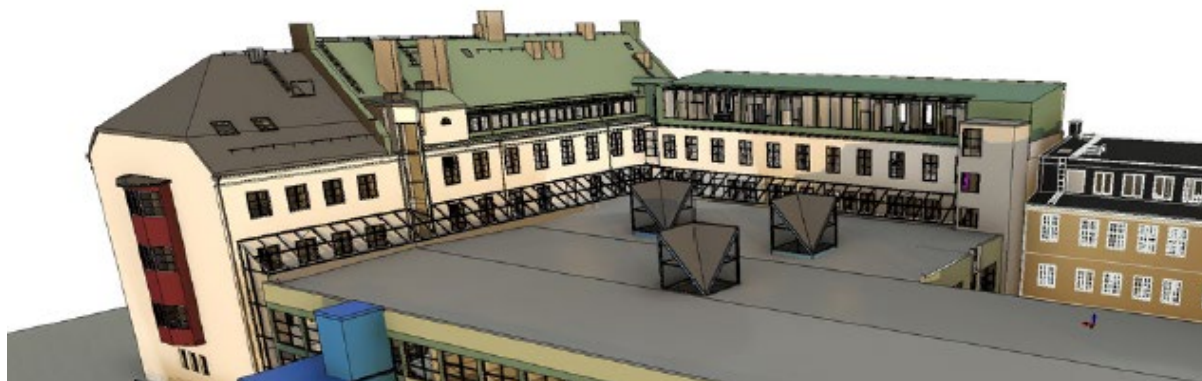


### **Påbyggnad i en våning ovanpå gårdshuset från 1930-talet**

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. Högsta totalhöjd för denna del av byggnaden regleras till +65,5 meter över angivet nollplan vilket är samma höjd som befintligt gatuhus regleras med. Påbyggnaden ska utformas underordnad gatuhuset och förslås utformas med indrag i väster och i söder för att skapa en distans mellan den nya och den befintliga byggnaden. Påbyggnaden skapar rygg mot Badhuset 5 och inramar det inre stadsrummet. Hänsyn ska tas till den befintliga byggnadens värden och karaktärsdrag vid utformning av påbyggnaden. Påbyggnaden bör göras i en lätt konstruktion för att inte påverka eller skada stommen på gårdshuset.



*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*

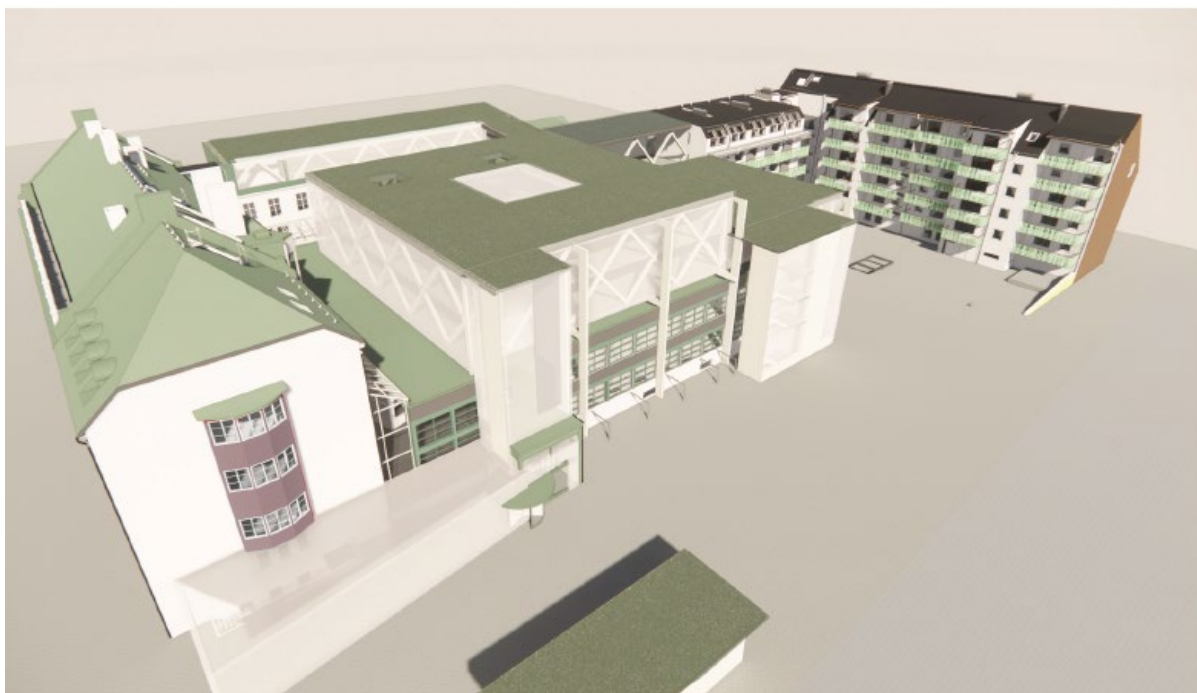
1930 skulle kunna utformas med vy från gården inom Badhuset 14. (Sonark arkitektkontor AB)



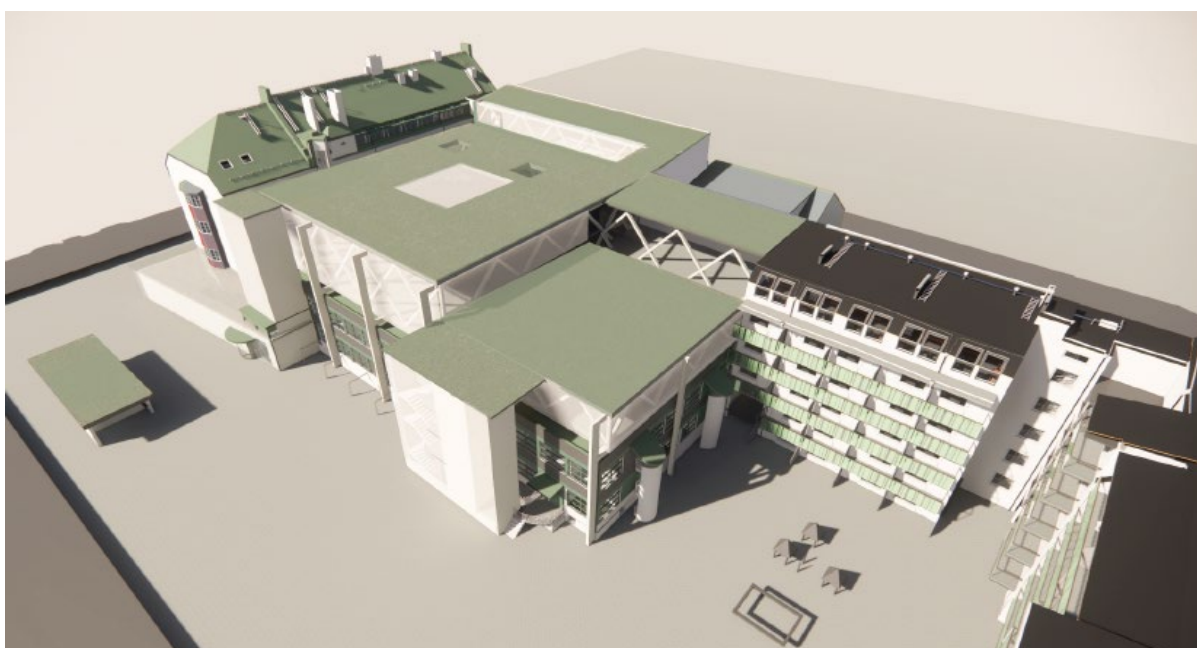
3D-Illustration som visar hur påbyggnaden (grön byggnadskropp) ovanpå gårdshuset från år 1930 skulle kunna utformas med vy från S:t Larsgatan. (Sonark arkitektkontor AB)

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

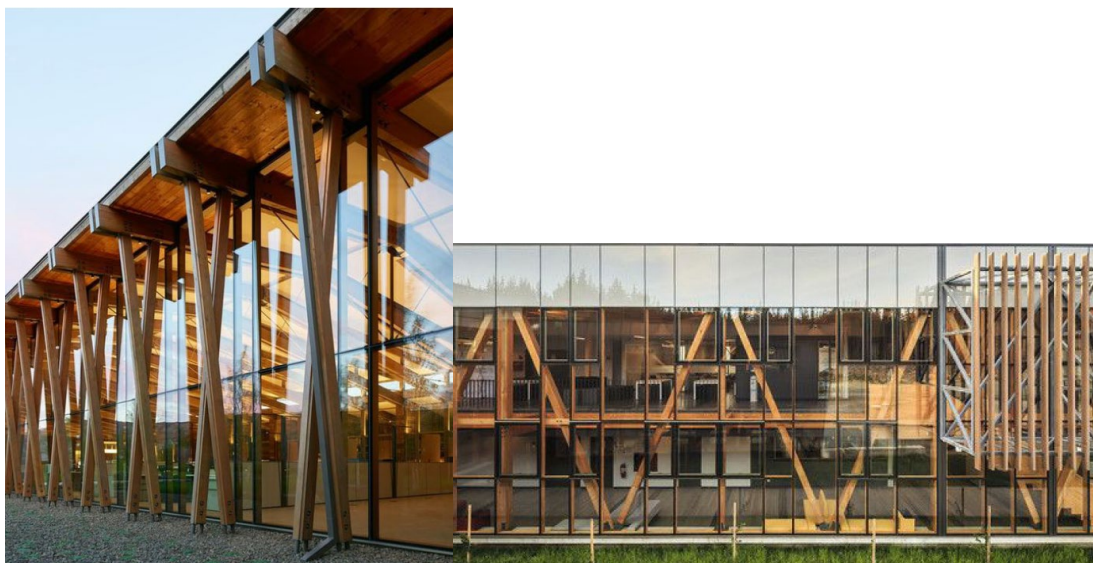
Påbyggnaden i en och två våningar placeras på taket på byggnaden från 1990-talet. Denna ska ha en lätthet och tydlighet som binder ihop hela fastighetens byggnadskroppar. Den del av byggnaden där påbyggnad i en våning möjliggörs regleras till högsta totalhöjd 58,5 meter över angivet nollplan. Påbyggnaden 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**

Tillbyggnader möjliggörs 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.

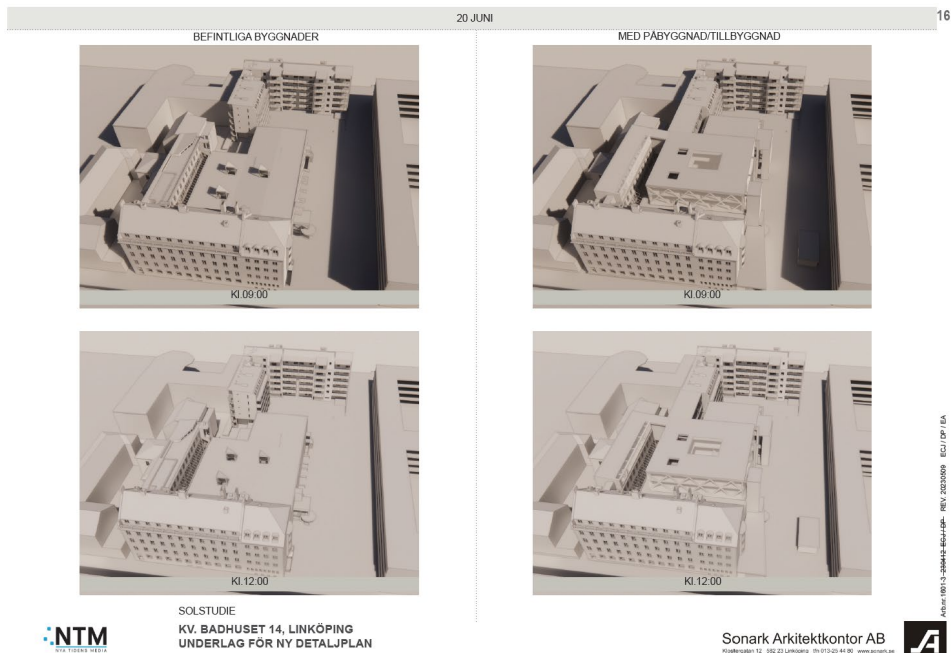
Tillbyggnad av huvudentrén ska utformas med ett indrag på en meter från Badhusgatan för att gårdsbyggnaden ska fortsätta att upplevas fristående från gatuvy. Befintlig huvudentré är utformad som en glasad kubisk och cylinderformad volym med ramverk i en starkt blå kulör och bedöms vara ett värdebärande karaktärsdrag. Denna huvudentré kan behöva rivas för att möjliggöra en ny tillbyggnad med huvudentré men den nya tillbyggnaden kan bli ett positivt tillskott som kan utformas ihop med påbyggnaden och med hänsyn till befintlig bebyggelse. Huvudentrén bidrar till att verksamheterna i den nyare delen får en tydligare annonsering i gaturummet.

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.

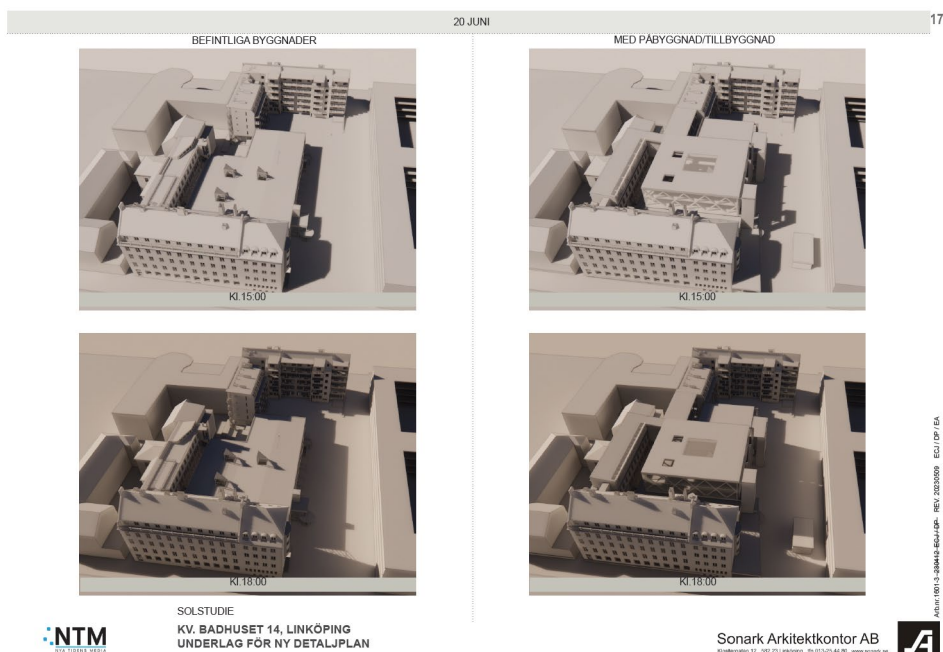
### **Solstudie**

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

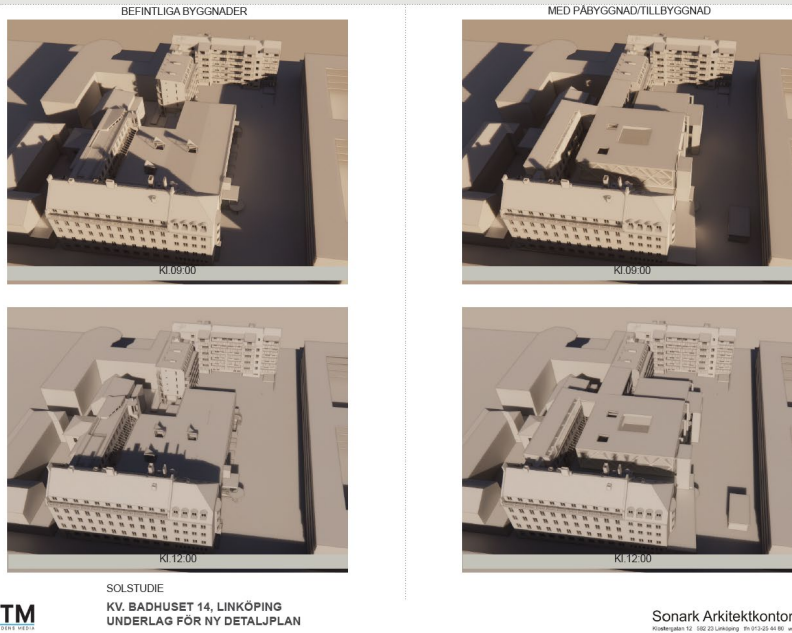
planförslag. Solstudien visar att gården blir något mer skuggad under eftermiddagen men på intilliggande bebyggelse blir det nästintill ingen skillnad i skuggning.



*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)*

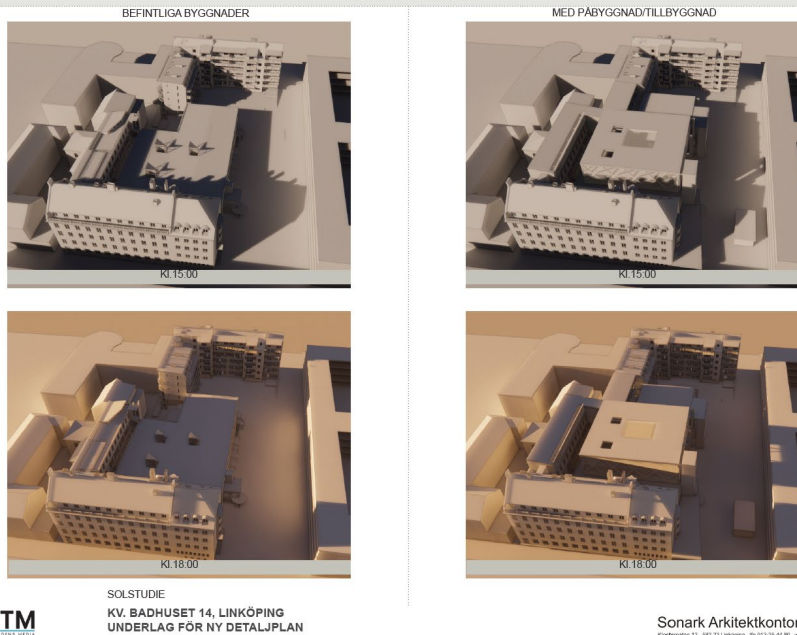


SOLSTUDIE  
KV. BADHUSET 14, LINKÖPING  
UNDERLAG FÖR NY DETALJPLAN

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

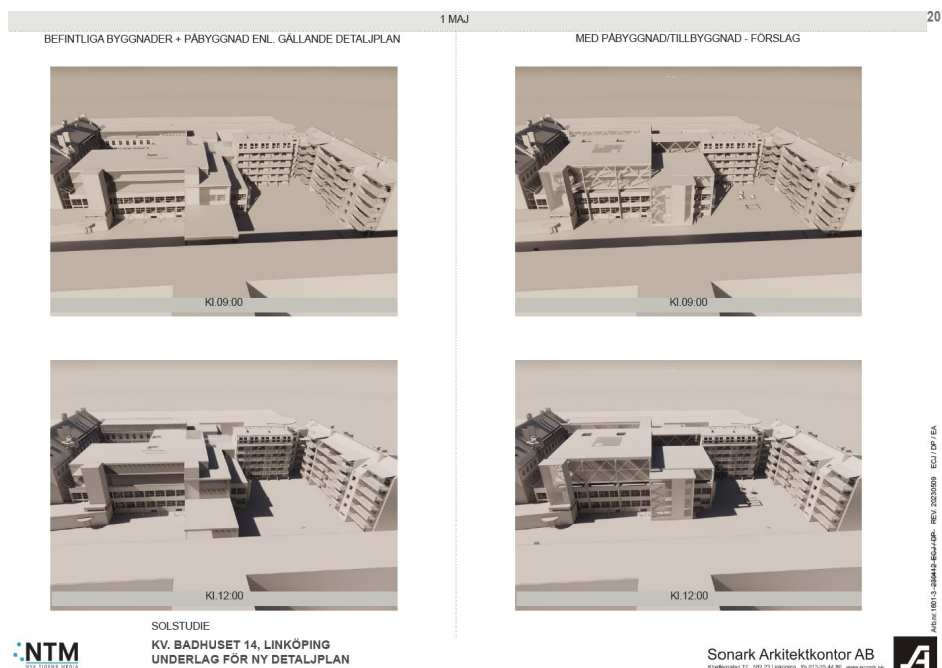
Sonark Arkitektkontor AB



*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)*



SOLSTUDIE  
KV. BADHUSET 14, LINKÖPING  
UNDERLAG FÖR NY DETALJPLAN

Sonark Arkitektkontor AB



AKS-15013-2004-88448- REV. 202309 ECU/DPT/EA

*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.



## Geoteknik

Jordarten i området utgörs enligt SGU jordartskartan av glacial lera.

En översiktlig geoteknisk utredning för bostäder inom kvarteret Badhuset 14 togs fram år 2007 av WSP som underlag för Detaljplan 1506 som gäller för bland annat Badhuset 14. Enligt den översiktliga geotekniska undersökningen består jorden överst av 1-3 meter fyllning, som huvudsakligen utgörs av sandigt grus. Under fyllningen består jorden av lös till halvfast lera ner till cirka 10 meters djup under markytan. Leran vilar troligen på silt och fasta bottenlager av morän. Grundvattenytan påträffades hösten 2007 på 3-3,5 meters djup under markytan.

Inom Badhuset 5 ska en geoteknisk utredning tas fram inför granskningen.

Innan byggskedet kommer det att krävas att en detaljerad geoteknisk undersökning genomförs för att avgöra lämpligt grundläggningssätt. Den detaljerade geotekniska undersökningen ansvarar respektive fastighetsägare för.

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.

## 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 Larsparken och Järnvägsparken. I S:t Larsparken, cirka 70 meter från planområdet, ligger den närmsta lekplatsen.

Inom 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.

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

## 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.

Gårdsytan 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.

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.		Tälligare 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 konsolfris 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 tvåluftsfönstrens 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).
- Rytmisk 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 krysshämrad 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.



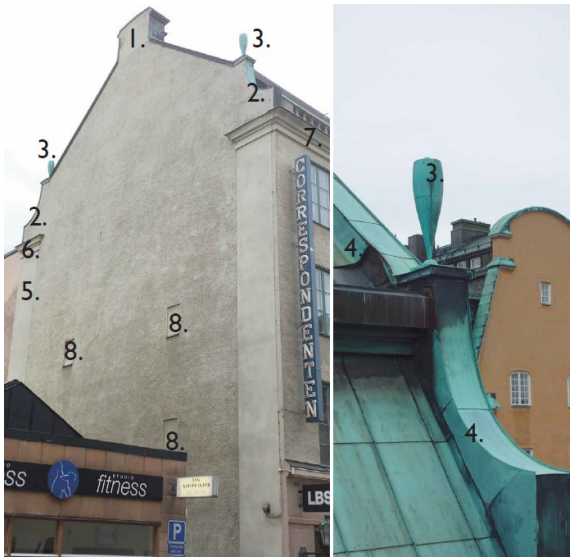
Foto som visar gatuhuset från Badhusgatan. (Fredriksson arkitektkontor ab)

- Huvudentréns placering och detaljering. Placering i indragen nisch med snedställda och mjukt rundade sidostycken (1). Ursprunglig karm och överljus i ädelträ (2).
- 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 i nock (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 blinderingar 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)*

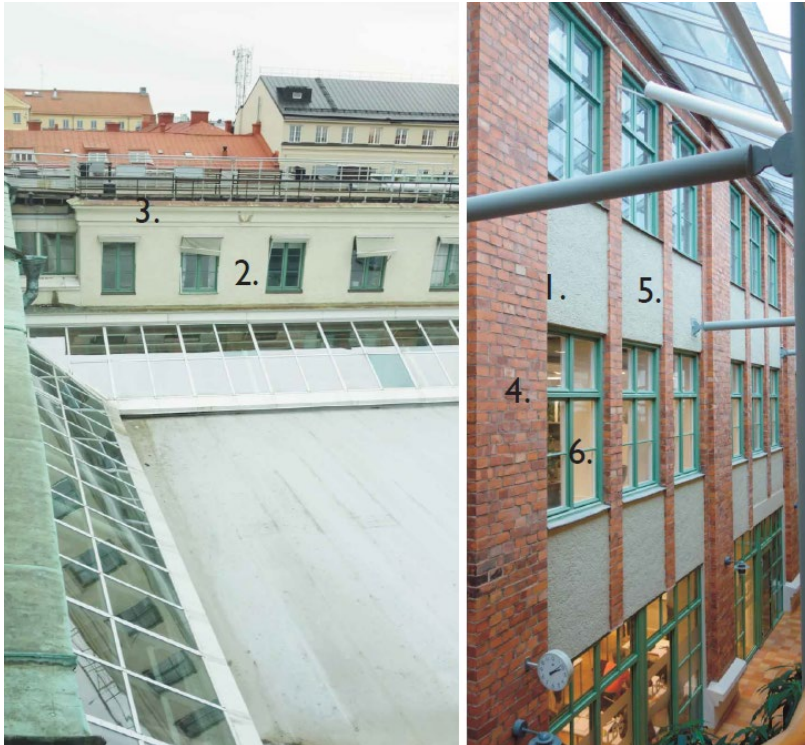
Gårdshuset från år 1930:

- 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).
- Ursprungliga 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 fasadändringar för att säkerställa att fasadändringar på särskilt värdefulla byggnader genomförs med hänsyn till byggnadernas värdebärande karaktärsdrag.

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.
- q<sub>1</sub> - Byggnadens exteriör ska bevaras i fråga om utformning och material, med undantag av sockelvåningen. Dekorativa putsverk får inte tas bort eller ändras.
- q<sub>2</sub> - Värdefulla interiöra ursprungliga detaljer ska bevaras.
- k<sub>1</sub> - Byggnadens färgsättning ska bibehållas. Byggnadens fönster ska bibehållas i fråga om utformning, proportioner, material och färgsättning.
- a - Bygglov krävs 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.
- q<sub>3</sub> - Byggnadens exteriör ska bevaras i fråga om utformning och material.
- k<sub>1</sub> - Byggnadens färgsättning ska bibehållas. Byggnadens fönster ska bibehållas i fråga om utformning, proportioner, material och färgsättning.
- a - Bygglov krävs 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.
- q<sub>4</sub> – Byggnadens exteriör ska bevaras i fråga om utformning och material. Dekorativa puts- och kopparverk samt Correspondenten fasadskylt med i putsen försänkta bokstäver får inte tas bort eller ändras.
- q<sub>5</sub> – Ursprungliga trappor och räcken i trapphusen ska bevaras.
- k<sub>1</sub> - Byggnadens färgsättning ska bibehållas. Byggnadens fönster ska bibehållas i fråga om utformning, proportioner, material och färgsättning.
- a - Bygglov krävs 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:

- k<sub>2</sub> - Byggnadens exteriöra karaktärsdrag och arkitektoniska stil samt färgsättning ska bibehållas. Byggnadens fönster ska bibehållas i fråga om utformning, proportioner och färgsättning.

### **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 förses 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.

## 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).

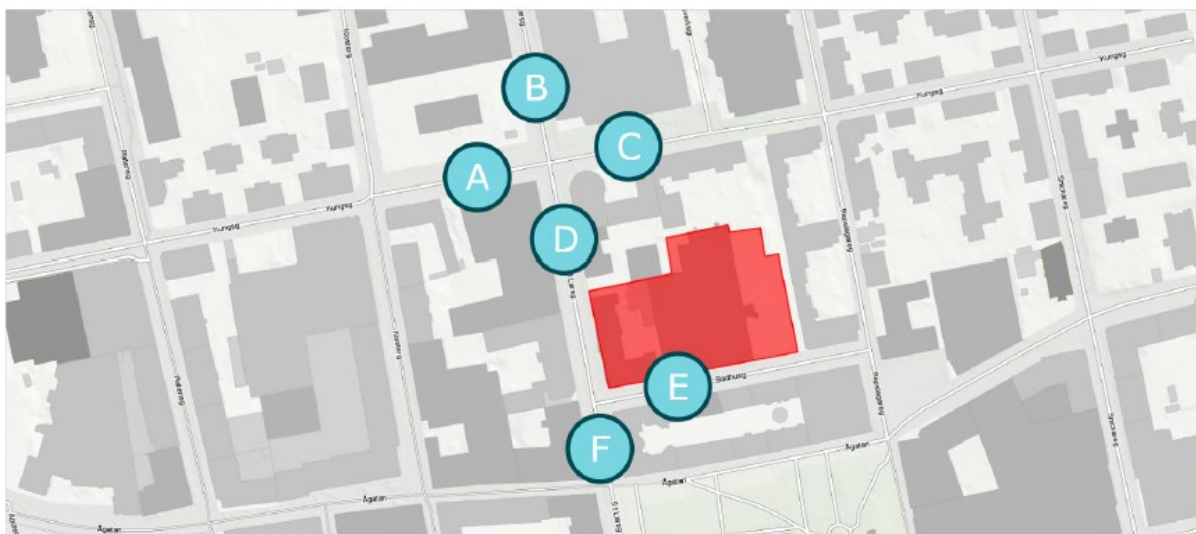
Trafiksiffror har tagits fram för olika delar av S:t Larsgatan och Kungsgatan från simuleringar i VISUM som underlag till detaljplanen för att beräkna uppskattade trafikmängder i årsdygnstrafik (ÅDT) för år 2025 (nuläge) och år 2030 (framtidsläge). För år 2025 så har 2025-modellen används och räknats om från ÅVDT till 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. Antalet parkeringsplatser inom Badhuset 14 kommer troligen inte att öka utan beräknas snarare att bli färre efter genomförandet av detaljplanen. Inom Badhuset 5 kommer befintliga parkeringsplatser att behållas alternativt om det blir bostäder så behöver istället parkering lösas på annan fastighet. Därmed bedöms inte genomförandet av detaljplanen att bidra till ökad trafik på Badhusgatan och S:t Larsgatan.



*Karta som visar olika lägen där trafiksiffror har tagits fram.*

## Gång- och cykeltrafik

På S:t Larsgatan och Badhusgatan finns gångvägar men inga cykelvägar. Cyklister är hänvisade till bilvägarna. Cykelparkering ska iordningställas inom respektive fastighet enligt kommunens norm för cykelparkering. Inom Badhuset 14 möjliggörs cykelparkering både på gården utomhus och i ett cykelförråd samt inomhus i sutterängplan. Inom Badhuset 5 möjliggörs cykelparkering på gården.

## 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. 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.

Cykelparkeringar finns idag på gården och för att öka antalet cykelparkeringar 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 markanvändningen.

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
- Stöldsäker 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, samt plats finns för parkering av elsparkcyklar. 2,5 poäng
- Paketmottagning, exempelvis paketskåp eller leveransrum ska finnas 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 kvm BTA för bostäder, 2,5 bilparkeringsplatser per 1000 kvm BTA för skola och 4,5 bilparkeringsplatser per 1000 kvm BTA för centrum.

Parkeringsutredningen har räknat med parkeringstalen 30 cykelparkeringar per 1000 kvm BTA för bostäder, 50 cykelparkeringar per 1000 kvm BTA för skola och 27 cykelparkeringar per 1000 kvm 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 kvm BTA och påbyggnaden som möjliggörs ovanpå befintlig tillbyggnad mot huvudbyggnaden omfattar 321 kvm BTA. Sammanlagt efter påbyggnad omfattar huvudbyggnaden 2232 kvm BTA. Gårdsbyggnaden inom planområdet omfattar cirka 495,6 kvm BTA och påbyggnaden som möjliggörs ovanpå befintlig tillbyggnad mot gårdsbyggnaden omfattar cirka 129 kvm BTA. Sammanlagt efter påbyggnad omfattar gårdsbyggnaden 624,6 kvm BTA.

Nedan redovisas parkeringsbehov för olika scenarion/alternativ:

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

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

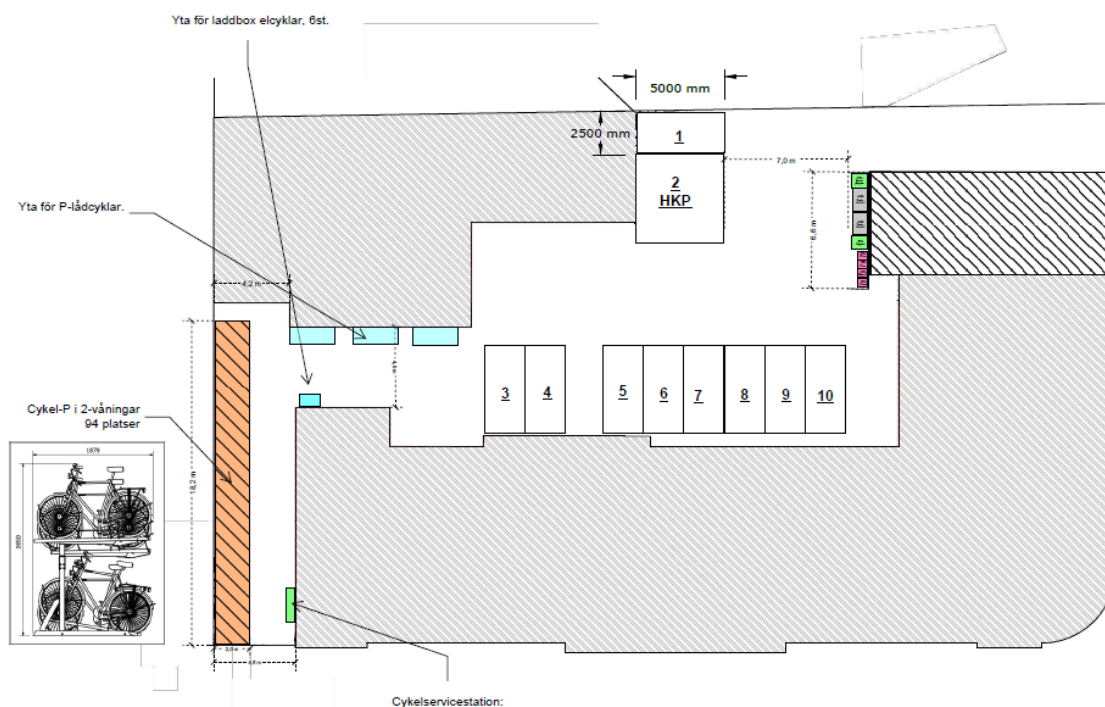
**Alternativ 2, Centrum om 675 kvm BTA, skola (gymnasieskola och vuxenutbildning) om 725 kvm BTA samt bostäder om 832 kvm BTA i huvudbyggnaden samt centrum om 624,6 kvm BTA i gårdsbyggnaden.**

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

**Alternativ 3, Centrum om 675 kvm BTA, bostäder om 1557 kvm BTA i huvudbyggnaden samt bostäder om 624,6 kvm 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. 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 10 vanliga cyklar och 10 elcyklar i en cykelpool.

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

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 kvm BOA och kontor om 261 kvm LOA. Parkeringsbehovet för dessa bostäder är 9 parkeringsplatser per 1000 kvm BOA vilket blir 25,5 bilparkeringar samt 35 cykelparkeringar per 1000 kvm BOA vilket blir 97,82 cykelparkeringar. Parkeringsbehovet för dessa kontor är 8 parkeringsplatser per 1000 kvm LOA vilket blir 2,1 bilparkeringar samt 30 cykelparkeringar per 1000 kvm 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. 10 poäng
- Vanlig elcykelpool och cykelpool med 10 elcyklar och 10 vanliga cyklar. 5 poäng
- Dusch- och ombytesyta för pendlare i källarvåningen. 10 poäng
- Väderskyddad 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 ska finnas 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 kvm BTA för bostäder, 4 bilparkeringsplatser per 1000 kvm BTA för kontor, 2 bilparkeringsplatser per 1000 kvm BTA respektive 2,5

bilparkeringsplatser per 1000 kvm LOA för skola och 3,25 bilparkeringsplatser per 1000 kvm BTA för centrum.

Parkeringsutredningen har räknat med parkeringstalen 30 cykelparkeringar per 1000 kvm BTA för bostäder, 24 cykelparkeringar per 1000 kvm BTA för kontor, 50 cykelparkeringar per 1000 kvm BTA respektive 59 cykelparkeringar per 1000 kvm LOA för skola och 27 cykelparkeringar per 1000 kvm 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 kvm BTA och påbyggnaderna och tillbyggnaderna omfattar 3469 kvm 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 kvm BTA och skola om 1156 kvm 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 kvm BTA och skola om 1156 kvm LOA (gymnasieskola och vuxenutbildning) i befintliga byggnader samt bostäder i påbyggnaderna och tillbyggnaderna.**

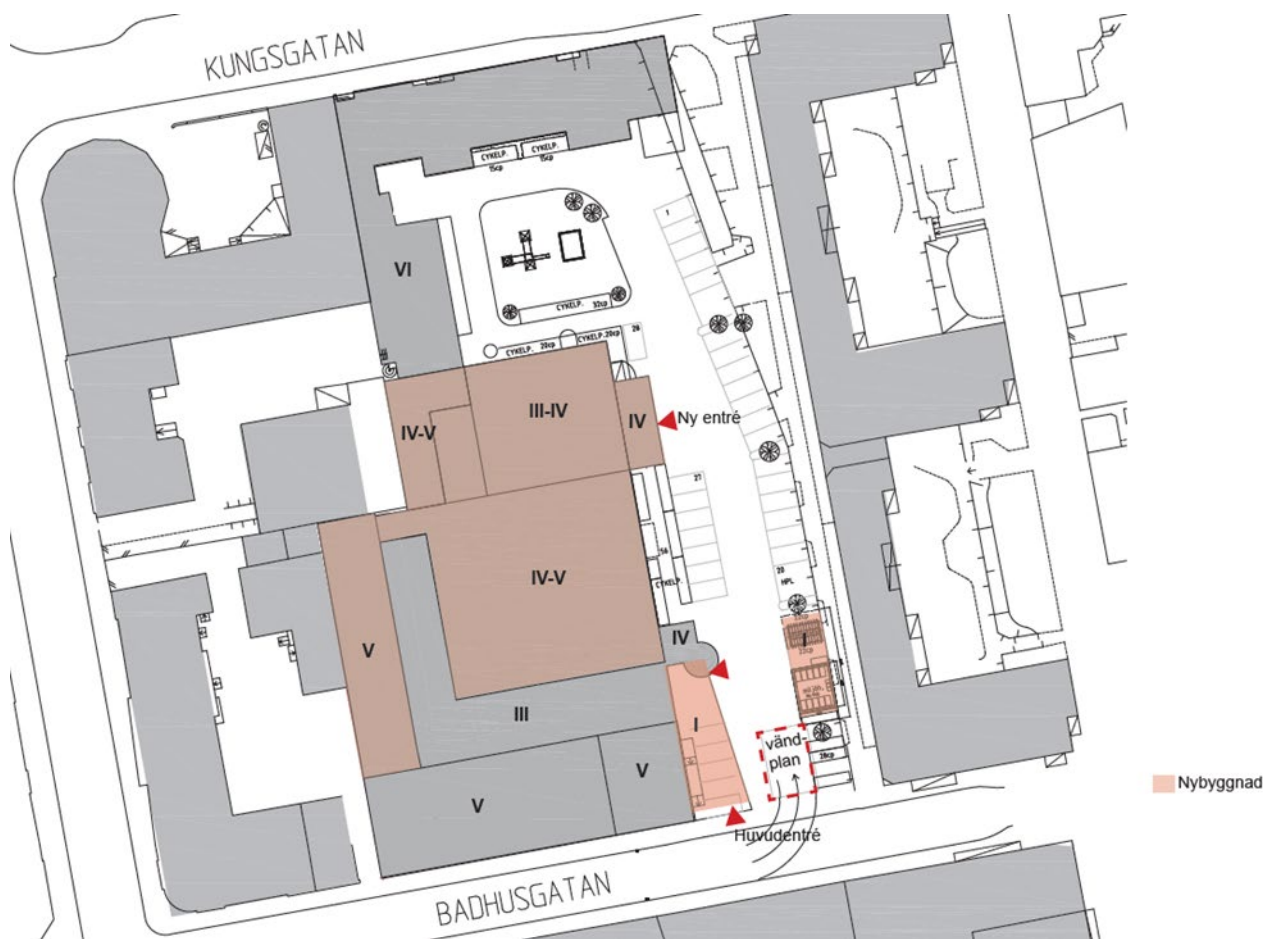
Parkeringsbehovet blir sammanlagt 65 (64,4) bilparkeringsplatser och 448 (447,4) cykelparkeringsplatser för alternativ 2.

**Alternativ 3, Centrum om 6275 kvm BTA och skola om 1156 kvm 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.





*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

Badhusgatan saknar idag vändplats för större fordon i änden vid Repslagaregatan. 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. 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 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.

Kommunen ser för tillfället över möjligheten att anlägga en lastzon på Badhusgatan. Där skulle bland annat sopbilen kunna angöra och varumottagningar kunna ske.

## 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.

Rekommendationen är att insamlingsplatsen bör finnas inom 50 meter från bostaden, men anpassningar kan ske om insamlingen sker på en plats där boende på ett naturligt sätt rör sig.

Hämtning av avfall från fastigheten Badhuset 5 sker idag från Badhusgatan och avses fortsätta ske från denna gata. Inom fastigheten Badhuset 5 föreslås en yta för avfall på den södra delen av gården cirka 16 meter från Badhusgatan där insamling av mat- och restavfall och även förpackningar kan ske. Detta är den närmsta möjliga placeringen mot Badhusgatan för att skapa en så kort dragväg av avfall som möjligt.

Hämtning av avfall från fastigheten Badhuset 14 sker via Badhusgatan och vidare in på gården där vändning sker och avses fortsätta ske på detta sätt. 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.

## 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 Larsparken och Järnvägsparken. Den närmsta lekplatsen finns i S:t Larsparken, cirka 70 meter från 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.

### 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 markanvändningar och därmed en ökad flexibilitet i markanvändningen med kontor, bostäder, gymnasieskola och vuxenutbildning samt centrumverksamheter, med undantag av vårdcentral. 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 markanvändning 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 markanvändningarna 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 markanvändningarna 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 markanvändning med skola då det inom båda fastigheterna finns tidsbegränsade bygglov för gymnasieskolor.

## Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan togs fram den 24 april 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 fasadändringar och 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 och finns tillgänglig i kommunens digitala arkiv.

Badhuset 5 och 14, kulturmiljöutredning, 2023-04-18, framtagen av Fredriksson arkitektkontor ab och finns tillgänglig i kommunens digitala arkiv.

Badhuset 5, Linköping - Anpassning skola Jensen, trafikbuller, 2018-02-21, framtagen av Soundcon och finns tillgänglig i kommunens digitala arkiv.

Badhuset 5, Linköping - Provning av ljudnivåer från trafik inom föreläsningssal med åtgärdsförslag, 2021-10-21, framtagen av Akustikbyrån T4p AB och finns tillgänglig i kommunens digitala arkiv.

Badhuset 5, Jensen gymnasium, Linköping - Ljudmätning – Fasadisolering, 2022-04-08, framtagen av Akustikkonsulten i Sverige AB och finns tillgänglig i kommunens digitala arkiv.

Badhuset 5, Jensen gymnasium, Linköping - Fönsterkrav ljud vid byte av fönster, 2022-05-02, framtagen av Akustikkonsulten i Sverige AB och finns tillgänglig i kommunens digitala arkiv.

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

Kv. badhuset och Innerstaden 1:3 - Bullerutredning vägtrafik utomhus, 2008-11-05, framtagen av ÅF-Ingemansson AB och finns tillgänglig i kommunens digitala arkiv.

Miljöteknisk markundersökning av Kv. Badhuset i Linköping, Rapport 08048, 2008-11-26, framtagen av Johan Helldén AB och finns tillgänglig i kommunens digitala arkiv.

Undersökning av inomhusluft i "Correnhuset" på Badhusgatan 5, Linköping, 2023-01-05, framtagen av Helldén Environmental Engineering AB och finns tillgänglig i kommunens digitala arkiv.

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 och finns tillgänglig i kommunens digitala arkiv.

Översiktlig geoteknisk utredning för bostäder inom kvarteret Badhuset 14, Linköpings kommun, 2007-10-10, framtagen av WSP Samhällsbyggnad och finns tillgänglig i kommunens digitala arkiv.

