

Detaljplan i Innerstaden för Doppingen 15 m.fl. (Köpmansgränd)

Samrådsredogörelse

Datum: 2024-11-06

Diarienummer: Sbn 2016-394



Vad är en Samrådsredogörelse?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen talar om vad du och andra får och inte får göra för byggåtgärder inom planområdet. Det är kommunen som tar fram en detaljplan och du som medborgare har möjlighet att ta del av informationen och lämna idéer och synpunkter.

[Läs mer om detaljplaner på Boverkets webbplats www.boverket.se.](http://www.boverket.se)

Samrådsskedet

Samrådsskedet är det första tillfället för de som är berörda av planförslaget att lämna synpunkter. Samrådet följs sedan av ett granskningsskede, vilket är ytterligare ett tillfälle för berörda att lämna synpunkter. De som yttrar sig under samrådet, och de som berörs av förslaget, kommer meddelas när planförslaget finns tillgängligt för granskning.

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

Synpunkter som inkommit under samrådet sammanställs och kommenteras i en samrådsredogörelse. I samrådsredogörelsens **kommentarer** redovisas kommunens ställningstaganden till inkomna synpunkter, huruvida de tillgodoses eller inte samt en motivering. I avsnittet **ändringar av planförslaget efter samråd** redovisas alla förändringar som tillkommit efter samrådsskedet.

Överklaga

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

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

att verksamheten har allmänhetens stöd. Det går även att överklaga en detaljplan om processen varit felaktigt genomförd, så kallat formaliafel.

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

Innehållsförteckning

Vad är en Samrådsredogörelse?	2
Samrådsskedet	2
Överklaga	2
Inledning	5
Sammanfattning av detaljplanen	5
Detaljplanens handlingar	6
Sammanfattning av samrådet	7
Inkomna yttranden på planförslaget och Stadsplaneringsavdelningens kommentarer	8
Myndigheter	9
Länsstyrelsen	9
Lantmäterimyndigheten	12
Östgötatrafiken- Regional kollektivtrafikmyndighet (RKM) i Östergötland	13
Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.	14
Tekniska Verken i Linköping AB	14
Företag, organisationer och föreningar	16
Hyresgästföreningen	16
Lundbergs fastigheter	16
Privatpersoner/Sakägare	17
Yttrande 1	17
Yttrande 2	17
Yttrande 3	18
Ändringar av planförslaget efter samråd	19
Sammanställning av de som inkommit med synpunkter under samrådet	20
De som inkommit med synpunkter som inte har tillgodosetts	20
Sakägare/privatpersoner	20
De som inkommit med synpunkter som har tillgodosetts	20
Myndigheter	20
Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.....	20
Företag, organisationer och föreningar	20
Sakägare/privatpersoner	20
Bilagor	22

Inledning

Sammanfattning av detaljplanen

Planområdet ligger i Linköpings Innerstad och omfattar nästan hela kvarteret Doppingen samt en del av den kommunägda fastigheten Innerstaden 1:2. Planen avgränsas av de kommunala gatorna Drottninggatan i söder, Nygatan i norr, Trädgårdstorget i väster och fastigheten Disponenten 2 med Köpmansgränd i öster.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra förtätning inom delar av Doppingen 14, 15 och 16, för kontor, bostäder och centrumbebyggelse, med undantag av vårdcentral, som kompletterar stadskärnan på ett väl avvägt sätt. Dels med en påbyggnad i två våningar samt teknikutrymme av den östra byggnaden på Doppingen 15 längs Drottninggatan och dels med en kompletterande huskropp i 6–7 våningar samt teknikutrymme inom den östra delen av Doppingen 15, 14 och 16 längs Köpmansgränd.

Syftet är även att upphäva de tomtindelningsbestämmelser som finns för fastigheterna inom kvarteret Doppingen, för att möjliggöra fastighetsreglering så att tillkommande byggnader ska kunna byggas dikt an befintliga samt för att möjliggöra för 3D-fastighetsbildning.

Syftet är även att säkerställa att befintlig bebyggelse med högt bevarandevärde är planenlig. Samt att säkerställa befintliga kulturmiljövärden genom skydds- och bevarandebestämmelser samt utformningsbestämmelser.

För tillkommande bebyggelse reglerar den nya detaljplanen användningen inom planområdet till kontor (K), bostäder (B), centrum, med undantag av vårdcentral (C₁) och transformatorstation (E₁), med syfte att möjliggöra för en flexibel byggnad vars innehåll kan ge ett levande kvarter och därmed en upplevd trygghet, under dygnets alla timmar.

För befintlig bebyggelse reglerar den nya detaljplanen användningen inom planområdet till bostäder (B) och centrum (C), med syfte att även fortsättningsvis möjliggöra för befintlig användning och samtidigt bidra med viss flexibilitet.

Med hänsyn till planområdets läge i staden och med syfte att skapa en god gestaltning i relation till omgivande bebyggelse och gaturum regleras bland annat bebyggelsens volym och utformning. I syfte att skapa ett rikt utbud av lokaler och verksamheter utmed allmänna gator regleras markanvändningen till centrumändamål mot allmän plats specifikt i markplanet.

Detaljplanens handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek A1 i skala 1:500
- Planbeskrivning och Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning *
- Samrådsredogörelse

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

Sammanfattning av samrådet

Samråd genomfördes under tiden 28 april – 9 juni 2023.

Planförslaget har remitterats till berörda remissinstanser samt sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 28 mars 2023.

Öppet hus ordnades 11 maj 2023 i en lokal på S:t Lars Gymnasium. Minnesanteckningar från mötet bifogas denna samrådsredogörelse.

Information om samrådet samt öppet hus annonserades i Östgöta Correspondenten, 28 april 2023. Information om mötet delgavs berörda och sakägare via brev.

Närvarande var planarkitekt, mark- och exploateringsingenjör och gruppchef detaljplaneenheten från Stadsplaneringsavdelningen, Linköpings kommun. Deltog gjorde även representanter från Aurum Fastighetsutveckling som representerar fastighetsägarna. Totalt kom fyra personer som alla bor i anslutning till planområdet. De frågor som främst diskuterades var förväntade störningar från byggnationen, kulturmiljöbestämmelser och justeringar av fastighetsgränser.

Inkomna yttranden på planförslaget och Stadsplaneringsavdelningens kommentarer

Sammanlagt har 9 yttranden inkommit till kommunen enligt tabellen nedan.

Myndigheter	Inkommande datum	Synpunkter
Länsstyrelsen Östergötland	2023-06-22	Ja
Lantmäterimyndigheten	2023-06-02	Ja
Östgötatrafiken- Regional kollektivtrafikmyndighet (RKM) i Östergötland	2023-05-31	Ja

Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.	Inkommande datum	Synpunkter
Tekniska verken i Linköping AB	2023-06-09	Ja

Företag, organisationer och föreningar	Inkommande datum	Synpunkter
Hyresgästföreningen	2023-06-09	Ja
Lundbergs fastigheter	2023-06-09	Ja

Privatpersoner	Inkommande datum	Synpunkter
Yttrande 1	2023-04-28	Nej
Yttrande 2	2023-06-09	Ja
Yttrande 3	2023-06-09	Ja

Tabell. Sammanställning av inkomna yttranden på detaljplanen under samrådet.

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

Myndigheter

Länsstyrelsen

Samråd om detaljplan i Innerstaden för fastigheten Doppingen 15 m.fl. Köpmansgränd i Linköpings kommun

Rubricerat förslag har insänts till Länsstyrelsen för samråd enligt PBL 5:11. Inkomna handlingar utgörs av plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning med undersökning om betydande miljöpåverkan, fastighetsägarförteckning, samt tillhörande utredningar.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra förtätning inom delar av Doppingen 14, 15 och 16, för kontor- bostads- och centrumbebyggelse, med undantag av vård, som kompletterar stadskärnan på ett väl avvägt sätt. Dels med en påbyggnad i två våningar samt teknikutrymme av den östra byggnaden på Doppingen 15 längs Drottninggatan och dels med en kompletterande huskropp i 6 våningar samt teknikutrymme inom den östra delen av Doppingen 15, 14 och 16 längs Köpmansgränd.

Syftet är även att upphäva de tomtindelingsbestämmelser som finns för fastigheterna inom kvarteret Doppingen, för att möjliggöra fastighetsreglering så tillkommande byggnader ska kunna byggas dikt an befintliga samt för att möjliggöra för 3D-fastighetsbildning.

Syftet är även att säkerställa att befintlig bebyggelse med högt bevarandevärde är planenlig. Samt att säkerställa befintliga kulturmiljövärden genom skydds- och bevarandebestämmelser.

Planområdet ligger Linköpings innerstad.

Gällande översiktsplan är Översiktsplan för staden Linköping (2010) och tillhör "Innerstaden", inom vilken marken är utpekad för "Tät stadsbebyggelse, blandad användning, bostäder, kontor, handel". Planområdet ligger även i direkt anslutning till S:t Larsgatan och Drottninggatan, vilka är så kallade Link-Link stråk med högkvalitativ kollektivtrafik. Förtätning utmed stråken är önskvärd. Planområdet ingår även i det område som översiktsplanen pekar ut som kulturhistoriskt värdefullt för Linköpings stadskärna. Här är inriktningen att större ändringar förutsätter antikvariskt kunskapsunderlag och genomtänkta förhållningsätt till kulturvärden. Kommunen bedömer att planförslaget överensstämmer översiktsplanen och de tre tilläggen.

Planen handläggs med utökat förfarande.

Kommun gör bedömningen att planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsens sammanfattade bedömning

Länsstyrelsen ser positivt på ansatsen att möjliggöra förtätning med fler centrumfunktioner och bostäder samtidigt som områdets kulturmiljövärden säkerställs. Inför granskningen behöver planen förtydligas vad avser åtgärder för att motverka skador vid skyfall. Även frågor om dagsljusinsläpp, buller och luftmiljö behöver ytterligare kontrolleras.

Bedömning enligt kap 11 PBL

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Riksintresse för kulturmiljövården

Detaljplanen är belägen inom riksintresse för kulturmiljövården Linköping stad [E32]. Kommunen har tydligt redogjort för hur de ska tillgodose riksintresset och dess värden i planhandlingarna. Länsstyrelsen bedömer att planförslaget är förenligt med riksintresset men vill påpeka att hela planområdet ska anses som berört av riksintresset då även

åtgärder som utförs utanför ett riksintresses geografiskt utpekade område kan innebära skada på riksintresset.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Länsstyrelsen bedömer att planen har en utförlig och bra motivering till hur vattenförekomsten Stångån kan påverkas av aktuella åtgärder. Länsstyrelsen delar kommunens slutsatser. Dock bör planbeskrivningen kompletteras med uppgifter om vattenförekomstens nuvarande status.

Luft

Länsstyrelsen instämmer med kommunens bedömning att det kan finnas behov av att göra en fördjupad luftutredning. Det är bra om frågan granskades ytterligare eftersom det tillåts högre bebyggelse och busstrafiken kommer öka i anslutning till planområdet även om trafiken i stort förutses minska.

Buller

Länsstyrelsen anser att planhandlingarna behöver kompletteras med tydligare uppgifter om hur området utsätts för trafikbuller med hänsyn till förväntade trafikflöden inom och omkring planområdet. Med detta som utgångspunkt kan nu redovisade bullerberäkningar behöva ses över. Länsstyrelsen saknar också en beskrivning med avseende på övrigt omgivningsbuller, så som lågfrekvent buller från fläktar eller buller från varuleveranser.

Skydd mot olyckor, översvämning och erosion

Skyfall

Enligt planhandlingarna finns befintliga problem med dagvatten-avledning vid Köpmansgränd. Detaljplanen medför ingen ökad skyfallsbelastning på omgivande bebyggelse eftersom andelen hårdgjord yta inte kommer att öka. Dagvattenutredningen har inte kunnat identifiera några åtgärder som kan säkra de planerade eller befintliga byggnaderna som gränsar till Köpmansgränd, vid ett 100-årsregn, med varaktighet 6 h och klimatfaktor 1,25, som är det studerade skyfallet. Detaljplanen redovisar dock ett antal mindre, och frivilliga, åtgärder som minskar översvämningsrisken vid skyfall. Länsstyrelsen bedömer detta som otillräckligt. Frågan bör fortsatt utredas och tydligare åtgärder säkerställas för att så långt möjligt begränsa skadorna vid skyfall.

Allmänt och rådgivande

Planformalia

Överensstämmelse med översiktsplan.

Planen handläggs med utökat förfarande. Länsstyrelsen gör samma bedömning som kommunen att ett utökat förfarande ska tillämpas då planen inte uppfyller kriterierna i 5 kap 7 § plan- och bygglagen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att genomförande av planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

Kulturmiljövård

Länsstyrelsen anser att kulturmiljöfrågorna har utretts och behandlats på ett bra sätt. Planförslaget presenteras tydligt och ändamålsenligt i planbeskrivningen med illustrationer, text och volymstudier. Det är bra att kommunen valt att lägga kraft på att presentera hur den tillkommande bebyggelsen samspelar framförallt med stadsrummen. Kulturmiljöavsnittet är väl underbyggt och tydligt inarbetat i plankartans bestämmelser för skydd av befintlig bebyggelse men också väl valda utformnings-bestämmelser för kompletterande bebyggelse. Länsstyrelsen vill dock uppmärksamma att formulering i bestämmelsen K1 – användandet av ordet "bör" gör skrivelsen vag och otydlig i jämförelse med övrigt formulerade bestämmelser. Vidare saknas bestämmelse till beteckningen h5 i plankartan.

Boendemiljö

Bebyggelsemiljöns gestaltning har utretts och behandlats på ett bra sätt i planen.

Det kommer vara begränsat med dagsljus i bottenvåningarna. Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen planerar att göra en utökad dagsljusstudie om möjligheterna till fler bostäder inom Doppingen 14 och 16 ska studeras vidare.

Det är bra att planen uppmärksammar behovet av trygghetsskapande och trafiksäkerhetshöjande åtgärder på Köpmangränd med anledning av att den ska vara del av en boendemiljö.

Förorenad mark

Länsstyrelsen ser att det hade varit önskvärt med fler provpunkter för att klarlägga förekomst av markföroreningar men förstår svårigheterna med hänsyn till befintlig bebyggelse och ledningar i stadsmiljön. Länsstyrelsen påminna om att i samband med rivning av befintliga byggnader bör entreprenören vara uppmärksam och kontakta miljötillsynsmyndigheten om föroreningar skulle påträffas.

Upplysning om tillstånd och dispenser med mera som kan komma att krävas

Arkeologi

Kvarteret Doppingen ligger inom fornlämning (L2011:4081, ett stadslager som består av medeltida kulturlager). Fornlämningar är skyddade enligt Kulturmiljölagen (KML) och nuvarande hänvisning bör ändras. Texten "visning på kartan kan medföra viss osäkerhet vad gäller avgränsningen" bör utgå eftersom fornlämningar är skyddade enligt KML och det är Länsstyrelsen som beslutar om vad som gäller beträffande fornlämningar och avgränsningar.

Inför markarbeten kan en arkeologisk förundersökning komma att krävas i syfte att fastställa om eventuella kulturlager berörs och om dessa kan tas bort. Länsstyrelsens kulturmiljöenhet ska kontaktas för samråd och information beträffande ansökan om tillstånd till ingrepp i fornlämning.

Länsstyrelsen uppmärksammar att planbeskrivningens upplysning "Om en fornlämning skulle påträffas..." är inte relevant eftersom de arkeologiska undersökningar som kommer att utföras innebär att fornlämningen i de delar som undersök även tas bort.

Kulturlagret/fornlämningen kommer att kvarstå i omkringliggande delar.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Vatten

Detaljplanen har kompletterats med information om recipientens nuvarande status.

Luft

Efter samrådet för detaljplanen har en ny luftutredning tagits fram som visar att halter av både PM10 och NO₂ ligger under såväl miljö kvalitetsnormer som miljö kvalitetsmål.

Planbeskrivningen har uppdaterats under avsnittet *Luft*.

Buller

Efter samrådet för detaljplanen har ett tillägg till bullerutredningen från 2022 tagits fram. Bullerutredningen har kompletterats med uppdaterade trafikscenarion för nuläget och för framtiden 2040. Resultatet av bullerberäkningen visar det inom planområdet finns goda förutsättningar att klara riktvärden på bostadsfasad enligt SFS 2015:216 men för bostäder ut mot Drottninggatan krävs anpassningar för att klara riktvärdena, t.ex. bostäder med genomgående planlösning eller bostäder med högst 35 m², vilket har säkerställts med en planbestämmelse på plankartan.

Om bostäderna förses med gemensam uteplats finns det goda möjligheter att hitta lämplig placering t.ex. på takterrass eller befintlig innergård som också klarar riktvärdena enligt SFS 2015:216.

Planbeskrivningen har uppdaterats under avsnittet *Buller*.

Gällande lågfrekvent buller från t.ex. fläktar bör byggnadstekniska åtgärder genomföras så att de allmänna råden från Folkhälsomyndigheten uppnås inomhus. Detta styrs inte av detaljplanen. Planbeskrivningen har kompletterats med ett stycke gällande lågfrekvent buller.

Skyfall

Inför granskningen har en kompletterande skyfallsutredning tagits fram. Planbeskrivningen har uppdaterats under avsnittet Dagvatten- och skyfallshantering med en tydligare beskrivning av konsekvenserna vid ett skyfall. Genomförd utredning visar att planerad bebyggelse inte riskerar att översvämmas vid ett skyfall. Planerad byggnation kan även genomföras utan att riskera att försämma för befintlig bebyggelse.

Kulturmiljö

Kulturmiljöbestämmelsen k₁ har omformulerats enligt era synpunkter.

Arkeologi

Texten i planbeskrivningen under avsnittet Arkeologi har justerats enligt era synpunkter. Avgränsningen på plankartan ingår i grundkartan och är hämtad från Riksantikvarieämbetet. Hänvisningen om osäkerhet i avgränsningen syftar till att upplysa att avgränsningen i grundkartan kan ändras om t.ex. länsstyrelsen gör en annan bedömning eller en utgrävning gör andra upptäckter.

Boendemiljö

Inför granskningen har en utökad studie av dagsljus genomförts och planbestämmelser har införts för att tillräckligt dagsljus ska säkerställas.

Lantmäterimyndigheten

Detaljplan i innerstaden för Doppingen 15 m.fl. (Köpmansgränd), Linköpings kommun.

Ert ärende: Sbn 2016–394

Efter genomgång av planens samrådshandlingar (daterade 2023-04-25) har vi följande funderingar.

Plankarta

3D-fastighet

Är ändamålet parkering behöver plankartan även uppdateras med P inom kvartersmarken. 3D- fastigheter kan redovisas i plankartan med en parantes. Är ändamålet en 3D-fastighet bör det stå (P).

Bestämmelserna om 3D-fasigheter behöver förtydligas. Särskilt gränsdragningen i vertikalled mellan kvartersmark och allmän plats behöver vara tydliga.

Användningen KBC och E

Är avsikten att Tekniska anläggningen ska ligga över hela kvarteret?

Planbeskrivning

Exploateringsavtal aktuell men innehållet redovisas inte

I planbeskrivningen anges det att exploateringsavtal ska upprättas men inget ytterligare anges om innehållet.

Om avsikten är att genomföra markanvisningar och/eller teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § PBL 3 st 2 men. PBL, redovisa avtalets huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL redovisas redan i samrådsskedet. Lantmäterimyndigheten bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och bör därför kompletteras.

Redovisningen behöver enligt Lantmäterimyndigheten vara konkret kring:

- vilka områden som, avses för överlåtelse eller upplåtelse (gärna redovisade på kartor)
- vilka fysiska anläggningar exploateringen ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader exploatören åtar sig att betala
- åtagande om att betala eller inte kräva ersättning
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtagande enligt avtalet
- om det finns fler exploatörer - ansvarsfördelning mellan dem

När redovisningen av innehållet i ett kommande exploateringsavtal saknas i planbeskrivningen innebär det:

- att det inte finns någon möjlighet för Lantmäterimyndigheten att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall att avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40 - 42 §§ PBL.
- att de som är berörda av planen inte har någon möjlighet att överblicka de konsekvenser som det tänkta avtalsinnehållet kommer att få bl.a. vid genomförandet av detaljplanen.

För mer information, "Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5. kap 15 och 22a §§ PBL"

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

3D-fastighetsbildning

Det är inte aktuellt att för befintliga parkeringsgarage bilda en 3D-fastighet. Inga förändringar har därför genomförts.

För övriga delar möjliggörs bildandet av 3D-fastighet, men det finns inga planer på det i dagsläget.

Användning E

Inför granskningen för detaljplanen har placeringen av den tekniska anläggningen, transformatorstation, avgränsats till att endast kunna placeras inom fastigheten Doppingen 14.

Exploateringsavtal

Bedömningen inför samråd var att ett exploateringsavtal inte behöver upprättas och därför redovisades inget innehåll i planbeskrivningens genomförandedel.

Inför granskningen har förutsättningarna ändrats och ett exploateringsavtal bedöms behöva upprättas. Innan detaljplanen antas i kommunens samhällsbyggnadsnämnd så ska ett exploateringsavtal vara tecknat mellan kommunen och fastighetsägarna. Avtalet ska tydliggöra kommande fastighetsregleringar som ska ske mellan kommunen och dessa fastighetsägare.

Östgötatrafiken- Regional kollektivtrafikmyndighet (RKM) i Östergötland

Region Östergötland är Regional kollektivtrafikmyndighet (RKM) i Östergötland. Östgötatrafiken utför på uppdrag av RKM upphandling och planering av kollektivtrafiken i länet. Östgötatrafiken har mottagit samrådsremiss angående detaljplan i Innerstaden för Doppingen 15 med flera (Köpmansgränd). Linköpings kommun önskar yttrande senast 2023-06-09.

Planens syfte är att möjliggöra förtätning inom delar av Doppingen 14, 15 och 16, för kontor-bostads- och centrumbebyggelse som kompletterar stadskärnan på ett väl avvägt sätt. Dels med en påbyggnad i två våningar längs Drottninggatan, och dels med en kompletterande huskropp i 6 våningar längs Köpmansgränd.

Östgötatrafiken har tagit del av rubricerad remiss och tackar för möjligheten att lämna ett yttrande.

Östgötatrafiken ser positivt på att planen möjliggör för en förtätning av staden i ett område med mycket god kollektivtrafikförsörjning.

Detaljplanen ligger i ett för kollektivtrafiken mycket viktigt område och tillika ett område som är väldigt känsligt för störningar. Störningar i kollektivtrafiken på eller i anslutning till hållplatserna Trädgårdstorget och Köpmansgränd riskerar att påverka kollektivtrafiken i hela stadstrafiknätet negativt. Det är därför av yttersta vikt att stor hänsyn tas till kollektivtrafiken och kollektivtrafikens framkomlighet under byggtiden. Under arbetet med att ta fram samrådsförslaget har Östgötatrafiken och Linköpings kommun haft en dialog kring hur bygglogistiken kopplat till genomförandet av planen bör se ut. Detta har dokumenterats av Linköpings kommun i ett PM " 2022-03-30 återkoppling på Bygglogistiskt PM Kv. Doppingen 14–16". Av detta PM framgår bland annat att av de två hållplatslägen som finns på hållplats Köpmansgränd på den norra sidan av Drottninggatan måste ett hållas öppet under byggtiden medan det andra kan användas för bygglogistik. Planförslaget bör ändras så att det i kapitlet om bygglogistik framgår att endast ett av hållplatslägena ska stängas för kollektivtrafik under byggperioden. Dessutom bör det förtydligas att inga leveranser till fastigheterna, byggleveranser eller andra, kan lastas och lossas på S:t Larsgatan. Sådana skulle skapa väldigt stora störningar i kollektivtrafiken.

Östgötatrafiken deltar gärna i en fortsatt planering av bygglogistiken kopplat till detaljplanen.

I Linköping mest centrala delar finns flera planer på ombyggnation på både fastigheter och gatemark. I nuläget är exempelvis ytterligare två detaljplaner i direkt anslutning till S:t Larsgatan på samråd - Badhuset 5 m f1 och Doppingen 15 m fl. Linköpings kommun har också planer inom de närmaste åren att omforma gatumiljön på både Trädgårdstorget och Drottninggatan. Östgötatrafiken ser ett stort behov av att olika byggprojekt i innerstaden i närheten av eller i de viktiga kollektivtrafikstråken samordnas på ett sätt så att störningen för kollektivtrafiken under byggtiden kan minimeras. Östgötatrafiken deltar gärna i ett sådant planerings- och koordineringsarbete. Just byggnation på Doppingen 15 m fl, Dykaren 5 m f1 och ombyggnation av hållplats och gatumiljö på Trädgårdstorget kommer alla ha en väldigt stor påverkan på kollektivtrafiksystemet i Linköpings tätort och koordination av dessa byggprojekt är av yttersta vikt och bör prioriteras.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Yttrandet har översänts till exploatörerna samt till Stadsmiljöavdelningen, Linköpings kommun.

Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.

Tekniska Verken i Linköping AB

Tekniska verken har synpunkter beträffande *Avfall* och *Elnät*. För våra övriga verksamheter finns inga synpunkter.

Avfall

Avfallshämtning från nybyggnation

Det ställs allt högre krav på avfallshämtarnas arbetsmiljö och framkomligheten för deras fordon. Det är också viktigt för medtrafikanter och de boendes säkerhet att avfallshämtningen blir säker och funktionell.

Vi hänvisar till bilaga 1 nedan samt Avfall Sveriges "Handbok för avfallsutrymmen" där våra riktlinjer och de gällande måtten för till exempel en vändplan finns beskrivna. Sedan får ni gärna återkomma när ni har kommit längre i avfallsfrågan.

Fastighetsnära insamling

Från och med 1 januari 2024 eller senast 1 januari 2027 ska förpackningar av papper, plast, färgat glas, ofärgat glas och metall samlas in fastighetsnära i anslutning till insamlingen av matavfall och restavfall, enligt förordningen (2022:1274) om producentansvar för

förpackningar. Samtliga förpackningsslag samt matavfall, restavfall och tidningar ska samlas in i separata behållare.

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

Branschstandard för källsortering i bostaden

Enligt Boverkets byggregler (2011:6 – Föreskrifter och allmänna råd – Avsnitt 3:423) ska det finnas plats för källsortering i bostadslägenheter.

Verksamheter

Vid nybyggnation av fastigheter som inrymmer både verksamheter och bostäder kan det vara lämpligt att planera för separata avfallsutrymmen för dessa, men mindre verksamheter, till exempel en restaurang eller frisör, har möjlighet att ansöka till kommunen om att dela avfallsutrymme med bostäderna i fastigheten. Verksamheter ska precis som hushållen sortera sitt avfall och lämna förpackningar till återvinning. Om det ska finnas möjlighet till restaurangverksamhet i fastigheten är det viktigt att planera för lämplig placering av fettavskiljare.

De bifogar även deras krav som ställs för att avfall ska hämtas.

Elnät

De förtydligar att det endast behövs 1st transformatorstation (som i sin tur innehåller 2st transformatorer).

Placering ska ses över inför granskning men det är viktigt att landa i en placering snarast. Detta för att byggherrarna inte ska komma för långt fram i deras planering.

Förtydligande; att en transformatorstation behöver inrymmas inom Doppingen medför inget krav på fritt utrymme uppåt utan det är en rekommendation från strålskyddsmyndigheten som man bör följa.

Avtal bör även skrivas mellan TVAB och fastighetsägaren till Disponenten 2 inför granskning. Detta för att säkerställa nytt ledningsstråk från Drottninggatan in mot den nya stationen inom Doppingen.

Angående rubrik ” Ledningsrätter samt övriga rättigheter – på sid 85”

På samma sätt som att stationen inom Doppingen är en förutsättning för att klara av försörjningen så är även kablaget in mot stationen en förutsättning att kunna spänningssätta anläggningen. Detta kablage kommer att behöva läggas ner på Disponenten 2 som ligger utanför planarbetet. Avtalet enligt ovanstående rubrik ligger till grund för ledningsrätten för kablaget.

Även ledningsrätt för själva stationen kommer att behöva tecknas inom Doppingen med berörd fastighetsägare.

Kompletterande information:

Tekniska verken i Linköping Nät AB har sedan tidigare skickat underlag i form av principskisser där vi redogör behov av yta samt tekniska krav som ska uppfyllas för att den inhysta stationen ska accepteras.

Vidare i planarbetet kan inte Tekniska verken besluta om vilken fastighetsägare som ska ”belastas” av den inhysta stationen. Tekniska verken har sedan tidigare redogjort flera olika förslag på placeringar som alla skulle kunna uppfyller våra krav på en säker anläggning. Mest lämplig placering får utredas vidare och vägas mot var den lämpar sig bäst i planarbetet.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Avfall

Inför granskningen har planbeskrivningen under avsnitt *Teknisk försörjning, Avfall* uppdaterats med en tydligare beskrivning av hur avfallshanteringen planeras ske

inom planområdet. Avfallshanteringen bedöms uppfylla Tekniska verkens riktlinjer och både befintliga och tillkommande bostäder och lokalers behov tillgodoses.

Elnät

Synpunkterna har skickats vidare till fastighetsägarna.

Inför granskning har planbeskrivningen uppdaterats med informationen att det endast krävs en transformatorstation (som i sin tur innehåller två transformatorer). Inför granskningen har även placeringen av transformatorstationen avgränsats till att endast kunna placeras inom fastigheten Doppingen 14, på bottenvåningen, efter dialog med Tekniska verken.

Företag, organisationer och föreningar

Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen tycker det är ett spännande projekt och att det är positivt med förtätning genom att bygga på höjden. De ser fram emot att det kommer att bli miljösmyta hållbara bostäder med hyror till en rimlig kostnad som inte skenar iväg som de nybyggnationer vi sett just nu.

Positivt med nya bostäder i innerstaden och varsam renovering av innergårdarnas gamla kulturhus.

Hyresgästföreningens farhåga är att det är en svår trafiksituation med in- och utpassering från St Larsgatan och även korsningen Köpmansgränd-Drottninggatan. I planen finns förslag på lösningar som vidare behöver diskuteras under granskningen i höst. Med ökat boende följer också ökat krav på antal p-platser som ska tillgodoses.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Tack för yttrandet. Detaljplanen möjliggör för nya bostäder men detaljplanen kan inte styra ägandeform eller nivå på hyror.

Endast befintligt hus på Doppingen 2 har in- och utfart mot St Larsgatan och det kommer därmed inte bli någon skillnad i trafiksituationen mot dagens läge. Planerad bebyggelse kommer att öka antalet bostäder som angörs via Köpmansgränd-Drottninggatan, dock kommer antalet parkeringsplatser inom planområdet att endast öka med ca 10 platser efter exploateringen. Övrigt behov av fler parkeringsplatser kommer istället att friköpas utanför planområdet. Beräkningen av uppskattade trafikmängder för ett framtidsscenario visar inga påtagliga ökning av trafikmängderna.

Lundbergs fastigheter

Lundbergs fastigheter har inkommit med synpunkter på att de önskar erhålla motsvarande antal parkeringsplatser inom Doppingen 14-16 som kommer att försvinna från Disponenten 2. De framför även att det är oklart hur bestämmelserna f1 och ö1 tillsammans kan resultera i en arkad.

De önskar även att inlastningen för Doppingen 16 väster om Disponenten 2 placeras längre väster ut för att minska risken att befintliga parkeringsplatser inom Disponenten 2 måste tas bort.

I övrigt har de inga särskilda synpunkter, men understryker vikten av att trafiksituationen för varutransporter inom Disponenten 2 inte försämras.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Efter samrådet har inlastningen till Doppingen 16 omarbetats. Planbeskrivningen har uppdaterats med en ny bild under avsnittet *Parkering, angöring och logistik*. Efter samrådet har fastighetsägarna ingått en överenskommelse om att parkeringsplatserna ska ersättas och att en gemensamhetsanläggning ska bildas för Köpmansgränd.

Detaljplanen reglerar inte byggnadens utformning i den mån att en arkad måste skapas, men regleringen i plankartan möjliggör för en sådan.

Privatpersoner/Sakägare

Yttrande 1

Privatpersonen har synpunkter på att stor del av människor föredrar klassisk stil på byggnader och listar exempel på lokala byggnader att inspireras av.

Privatpersonen önskar även att innergården görs trevligare att vistas i med mer klassisk stil och inte så kala fasader och listar exempel att inspireras av.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Stadsplaneringsavdelningen noterar synpunkterna.

Yttrande 2

Privatpersonen har lämnat synpunkter på att det just nu tas fram flera detaljplaner i centrala Linköping med syften som är vällovliga och positiva och att förändringen är i högsta grad önskvärd.

Privatpersonen ställer sig frågande till om det som föreslås fullt ut tar tillvara platsens potential. De tycker att det skulle vara möjligt att höja bebyggelsen med ytterligare någon våning, särskilt i de inre delarna av kvarteret och tycket att hela höjden upp till maxhöjden för totalförsvaret ska vara möjlig att använda och att det bör övervägas ifall den kan utmanas ytterligare. Personen anser att även påbyggnationen på Doppingen 15 öst skulle tåla att vara ytterligare en våning högre och att avvägningar angående höjden i Dykaren 17 är tillämpliga här med.

Privatpersonen har lämnat synpunkter på att detaljplanen inte borde styra användningarna och att det är särskilt önskvärt att det tillåts bostäder i en högre utsträckning. Personen framför att ett motiverat undantag i detta centrala läge från en flexibel användning är kravet om att centrumändamål ska finnas i bottenvåningen mot allmänplats.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Stadsplaneringsavdelningen noterar synpunkterna. Stadsplaneringsavdelningen delar inte synen att en högre bebyggelse är motiverad i detta läge. Planområdet ligger delvis inom riksintresse för kulturmiljö men hela planområdet bedöms beröras av riksintresset. Inom Köpmansgränd är det möjligt att inrymma en våning till, till maximalt 7 våningar, om byggnaden inryms med bostäder istället för kontor. Men ingen förändring har skett gällande totalhöjden på byggnaden.

Motiveringen till att nockhöjden reglerats till en höjd motsvarande sex-sju respektive fem våningar plus teknikutrymmen är utifrån påverkan på riksintresset för kulturmiljö och kulturmiljövården, men även att visa respekt till omkringliggande bebyggelse, stadsbilden från omgivande torg och platsens förutsättningar så som buller. I vissa lägen som för Dykaren 17 kan det vara motiverat med högre bebyggelse än omgivningen, men kvarteret Doppingen bedöms inte vara ett sådant läge. Utifrån dessa aspekter anser Stadsplaneringsavdelningen att det inte är lämpligt att tillåta en högre bebyggelse.

Stadsplaneringsavdelningen håller inte med om att detaljplanen inte är flexibel. Användningarna avgränsas inte mer än vad som är lämpligt med hänsyn till platsens förutsättningar så som buller och dagsljus. Användningen vårdcentral är inte lämpligt vid Köpmansgränd på grund av trafiksituationen. Inför granskningen har användningen centrum breddats till att kunna innehålla lättare former av vård som t.ex. tandläkare. Endast vårdcentral undantages från användningen centrum. Inför granskning har en kompletterande bullerutredning, dagsljusutredning och luftutredning tagits fram. Dessa har resulterat i att användningen bostäder tillåts i högre grad inom kvarteret.

Yttrande 3

Privatpersonen har lämnat synpunkter på att det är viktigt att Köpmansgränd stänger kvarteret mot Drottninggatan för att skapa ett enhetligt stadsrum utan baksidor. Bottenvåningar ska även vara dikt an mot befintlig gatustruktur utan att skapa områden som är ett mellanting mellan att vara privata eller offentliga.

Privatpersonen har lämnat synpunkter på att detaljplanen skulle kunna gå mycket längre gällande högre täthet och höjd upp mot hindersfrihet för, framför allt i de inre delarna av kvarteret. Privatpersonen har lämnat synpunkter på att detaljplanen likt detaljplanen för Dykaren 17 bör pröva en avvikelse mot riksintresset för kulturmiljövården.

Synpunkter har även framförts att antalet lägenheter, kontorsyta samt annan kommersiell service bör maximeras och att det därmed inte bör regleras vilken typ av verksamhet som ska finnas i de olika kvarteren, med undantag om att bottenvåningen ska vara höjdmässigt dimensionerad för alla typer av verksamheter. Privatpersonen framför även att följa trafikplan för Linköpings innerstad och speciellt prioriteringsordningen för de olika trafikslagen. Synpunkt har även framförts att det i planbeskrivningen saknas skrivningar gällande befolkningsskydd och civilförsvaret.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Stadsplaneringsavdelningen noterar synpunkterna. Se även *Stadsplaneringsavdelningens kommentar till Yttrande 2.*

Det är inte möjligt att bygga ihop kvarteret helt mot Drottninggatan av flera anledningar. Bland annat behöver befintliga verksamheter kunna angöras för inlastning, tillgång till nedfarter till befintliga parkeringsgarage, brandutrymning m.m.

Ett genomförande av detaljplanen föranleder inte, men inte heller hindrar några förändringar på omgivande gator enligt *Trafikplan för Linköpings innerstad.*

Inom planområdet finns inga skyddsrum och planområdet omfattas inte av riksintresse för totalförsvaret.

Ändringar av planförslaget efter samråd

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

- Plankartan och planbeskrivningen har uppdaterats efter att bostäder tillåts i högre grad inom planområdet.
- Användningen transformatorstation (E₁) har begränsats på plankartan.
- Användningen C₁, centrum med undantag av vård, har ändrats till att endast undanta vårdcentral.
- Plankartan och planbeskrivningen har uppdaterats med planbestämmelser som reglerar omfattningen av balkonger.
- Plankartan och planbeskrivningen har uppdaterats efter att planbestämmelserna om skydd- och varsamhet har förtydligats.
- Planbeskrivningen har uppdaterats angående inredning av vind i befintliga byggnader.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med en tydligare beskrivning av planens mål.
- Texten under rubriken *Dagsljus* har justerats då ytterligare undersökningar kring dagsljus genomförts.
- Texten under rubriken *Trafikbuller* har justerats då trafikbullerutredningen uppdaterats.
- Plankartan har kompletterats med en bestämmelse kring buller.
- Texten under rubriken *Parkering, angöring och logistik* har justerats då ny parkeringsnorm tagits fram och andelen bostäder utökats.
- Texten under rubriken *Luftmiljö* har justerats då en luftutredning tagits fram.
- Texten under rubriken *Dagvatten- och skyfallshantering* har justerats då dagvatten- och skyfallsutredningen kompletterats.
- Texten under rubriken *Avfall* har förtydligats.
- Genomförandebeskrivningen har uppdaterats efter nya avtal tecknats, kvartermark har planlagts som allmän plats samt att fastighetsbestämning påbörjats.
- Genomförandebeskrivningen har uppdaterats med en text om att exploateringsavtal ska tas fram.

Dessa ändringar är relativt små och strider inte mot detaljplanens syfte och grundidé och bedöms inte föranleda något nytt samråd. Stadsplaneringsavdelningen bedömer att detaljplanen kan gå vidare till granskningsskedet.

Sammanställning av de som inkommit med synpunkter under samrådet

De som inkommit med synpunkter som inte har tillgodosetts

Sakägare/privatpersoner

- Yttrande 2
- Yttrande 3

De som inkommit med synpunkter som har tillgodosetts

Myndigheter

- Länsstyrelsen
- Kommunala lantmäterimyndigheten
- Östgötatrafiken- Regional kollektivtrafikmyndighet (RKM) i Östergötland

Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.

- Tekniska Verken i Linköping AB

Företag, organisationer och föreningar

- Hyresgästföreningen
- Lundbergs fastigheter

Sakägare/privatpersoner

- Yttrande 1

Samrådsredogörelsen skickas till samtliga som lämnat synpunkter under samrådet.

Bedömning

Samråd har skett enligt 5 kap. 18 – 24 §§ plan- och bygglagen. Inkomna synpunkter har lett till revidering enligt vad som framgår under "Ändringar av planförslaget efter samråd". I övrigt har mindre redaktionella ändringar gjorts i planförslaget.

Bilagor

Minnesanteckningar från öppet hus, daterade 2020-05-11.

Antal besökare

På öppet hus kom fyra deltagare boende inom planområdet.

Inkomna synpunkter/frågor

- Frågor om justering av fastighetsgränser och avtal kopplat till det från boende i Doppingen 2.
- Hur högt kommer det bli?
 - 5–6 våningar + teknikvåning.
- Hur lång tid kommer det ta att bygga?
 - Ca 2,5 år. Börjar med rivning av gårdshusen och upphöjd parkering för att sedan börja med ny byggnad (Aurum).
- När kommer det börja byggas?
 - Tidigast i slutet av nästa sommar beroende på när detaljplanen antas (Aurum).
- Frågade om skyddsbestämmelser på stallet-huset.
 - Förklarade föreslagna planbestämmelser, rivningsförbud samt att byggnadens exteriöra, arkitektoniska stil ska värnas.
 - Diskuterade även andra bestämmelser för kulturmiljön.
- Frågade vad som händer om stallet-huset påverkas vid byggnation och till exempel får sprickor?
 - Har genomfört geoteknisk undersökning och sett på förutsättningarna så att skador inte ska uppstå, därav har t.ex. underjordiskt garage utgått. Viktigt med dokumentation av eventuella skador (Aurum).
 - Det kan även komma att krävas inventering och riskanalys för befintliga byggnader innan arbetet påbörjas.