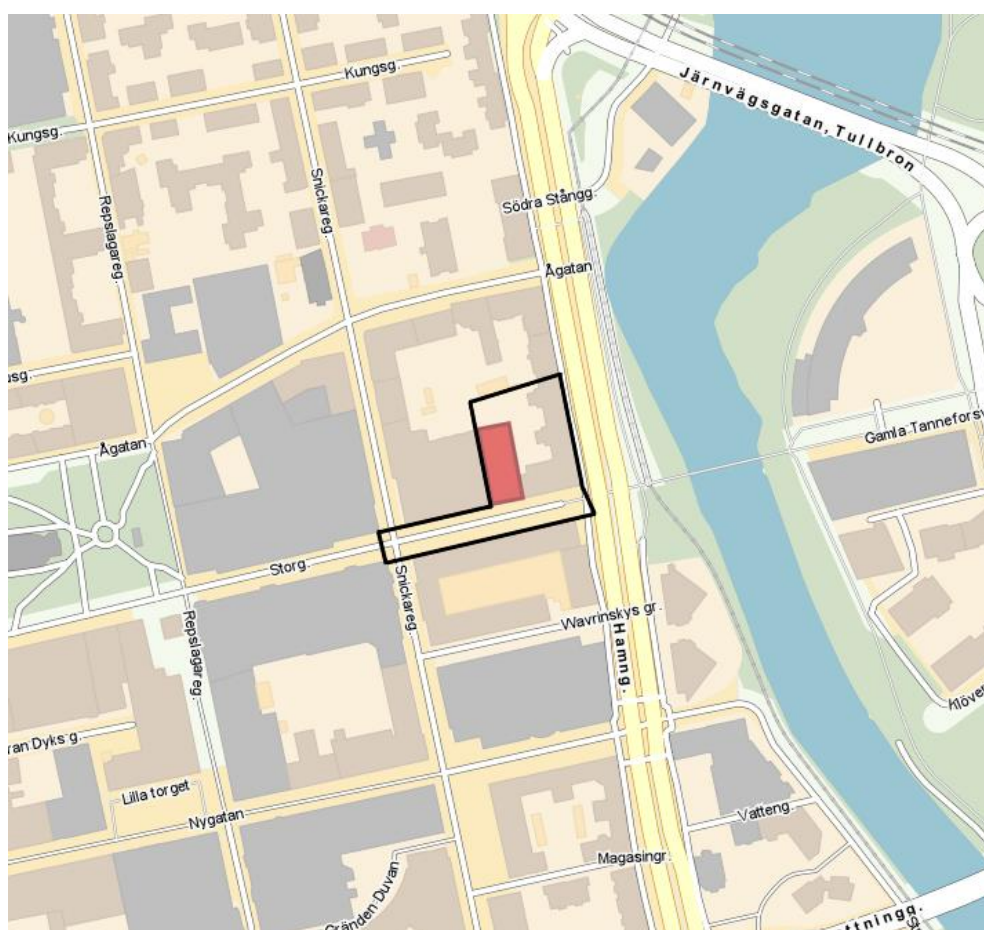


Ändring av detaljplan för del av kv. Blåklockan (Blåklockan 25)

Planbeskrivning



Antagandehandling

Datum: 2023-10-04

Diarienummer: SBN 2020-976



Antagen av SBN: 2023-10-18 § 137
Laga kraft: 2023-11-17

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.

Vad är en detaljplaneändring?

En ändring av en detaljplan kan omfatta förändringar, borttagande och införande av nya bestämmelser inom ett detaljplanelagt område. En ändring av en detaljplan kan även innebära upphävande av en geografisk del av en detaljplan. En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell. Ändringen ska uppfylla plan- och bygglagens krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen.

Läs mer om ändring av detaljplan på Boverkets webbplats www.boverket.se.

Detaljplanens handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek A1 i skala 1:400
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning *

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

Detaljplaneprocess och tidplan

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) enligt lagstiftningens lydelse vid planprövningens början (2022-09-26).

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Sammanfattning

Detaljplaneändringen syftar till att pröva lämpligheten att utöka den tillåtna markanvändningen till att även omfatta användningen B – Bostäder, S1 - Gymnasieskola och S2 - Vuxenutbildning. Ändringen ska även förtydliga befintliga användningsbestämmelser på aktuell bebyggelse. En ändring av befintlig detaljplan anses lämplig med hänsyn till vad som medges i gällande plan i relation till syftet med föreslagen ändring. Befintlig och föreslagen användning är av liknande art och kräver inga, eller endast begränsade, fysiska åtgärder för att genomföra i området.

Detaljplaneändringen innebär inte några nya eller utökade byggrätter.

Detaljplaneändringen är bedöms vara förenlig med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken. Någon betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå som en följd av planändringen.

Förslaget bedöms inte medföra någon påverkan på berörda riksintressen för luftfart, kulturmiljövård, friluftsliv, totalförsvar och kommunikation.

Förslaget är förenligt med kommunens översiktsplan.

Innehållsförteckning

Om detaljplanen.....	2
Sammanfattning	3
Inledning	5
Tidigare kommunala ställningstaganden	7
Förenlighet med miljöbalken	10
Motiv till detaljplanens regleringar	13
Detaljplanens innebörd	15
Genomförande av detaljplanen	27
Undersökning om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan ...	30
Övrigt	37
Plankarta	38
Planbestämmelser.....	39

Inledning

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

Bakgrund

Fastighetsägaren inkom 2020-12-14 med begäran om planbesked för Blåklockan 25 i Innerstaden. Syftet var att genom ett tillägg i en detaljplaneändring möjliggöra för användningen gymnasieskola och bostadsändamål för delar av fastigheten inom befintliga byggnader. Syftet i ansökan om planbesked överensstämmer med *Översiktsplan för staden Linköping (2010)*.

Planens syfte

Planens syfte är att, för aktuell del av fastigheten Blåklockan 25, möjliggöra användningen bostäder, gymnasieskola och vuxenutbildning samt förtydliga och precisera befintliga användningsbestämmelser.

Planens mål

Planändringens mål är att möjliggöra gymnasieskola, vuxenutbildning och kontor på samtliga våningsplan. Bostäder ska möjliggöras på samtliga våningsplan förutom i byggnadens delar av markplan som vetter mot gata. Detaljhandel möjliggörs endast på markplan.

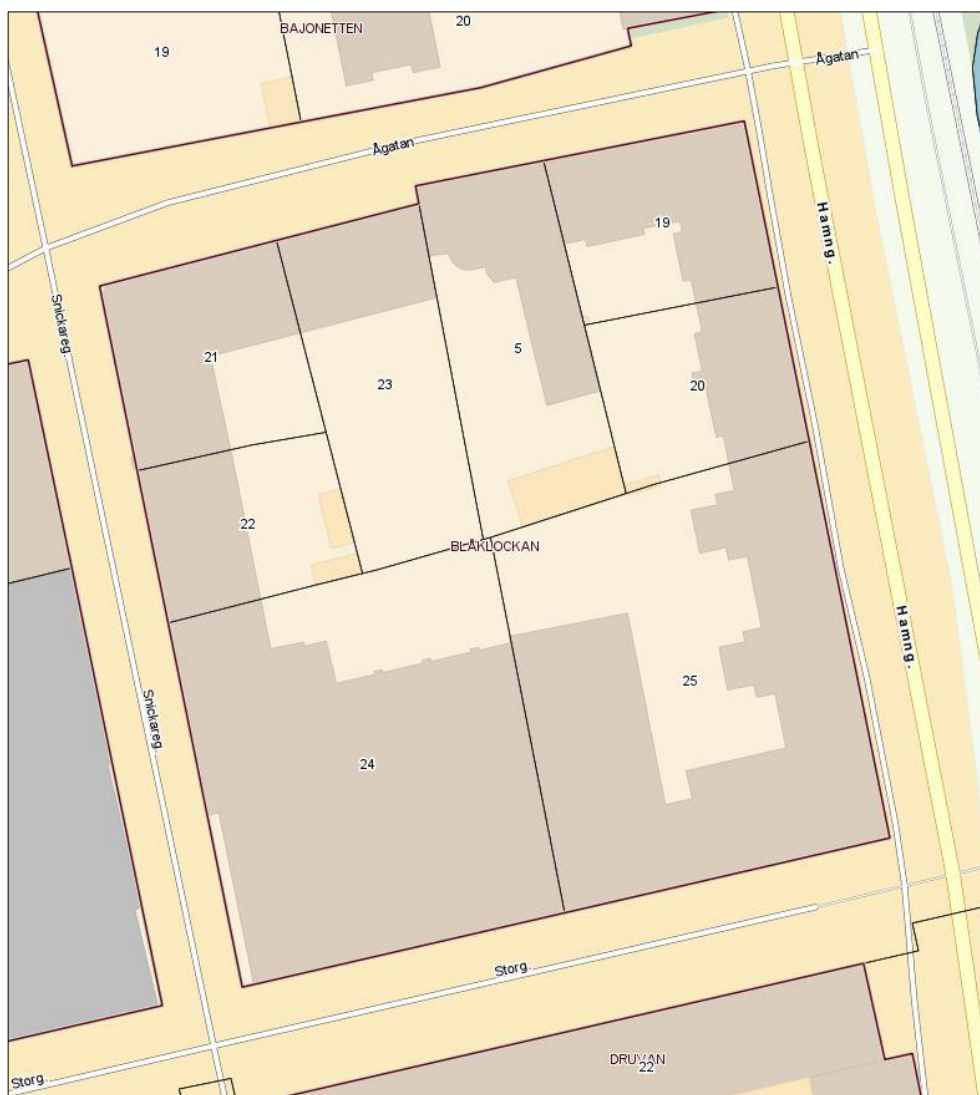
Bottenvåningen mot Storgatan inom aktuellt område kan med fördel nyttjas för detaljhandel eller kontor. En varierad användning med butiker, bostäder och kontor säkerställer att området uppfattas som levande under större delar av dygnet. Tidigare gällande plan reglerar kontor och handel genom planbestämmelsen KH₁ – Kontor med handel i bottenplan. Bestämmelsen KH₁ justeras för att tydliggöra att kontor medges i hela byggnaden men att handel endast kan förekomma på markplan.

Stadsbyggnadsprinciper som eftersträfvats och ska sammanvägas i detta arbete är:

- Gator och stråk med offentlig karaktär.
- Bebyggelsen/verksamheterna ska ha entréer mot gatan.
- Värna om befintlig bebyggelses kvaliteter, gårdar och uteplatser.

Plandata

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



Fastigheter inom Kv. Blåklockan omfattar Blåklockan 5, 19, 20, 21, 22, 23, 24 och 25.

Tidigare kommunala ställningstaganden

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

Översiktliga planer

Översiktsplan för staden Linköping (2010)

I översiktsplan för staden Linköping (antagen 2010 av kommunfullmäktige) är planområdet markerat som tät stadsbebyggelse med blandad användning där förtätning kan bli aktuell.

I samma översiktsplan är Storgatan utpekad som ett befintligt huvudstråk för cykel- och gångtrafik. Kvarteret är utpekad som befintlig tät stadsbebyggelse, blandad användning av bostäder/kontor/handel. Storgatan är utpekad som möjlig sträckning för högkvalitativt kollektivtrafikstråk.

Utvecklingsplan för Linköpings innerstad (2016)

Det aktuella kvarteret ligger inom Innerstaden enligt Utvecklingsplan för Linköpings innerstad (antagen 2016 av kommunfullmäktige). Ny bebyggelse ska därmed i möjligaste mån bidra till ”Mer och bättre innerstad”. Kvarteret ligger utmed Storgatan som är utpekad som ett strategiskt stråk enligt samma plan. De strategiska stråken har extra betydelse när innerstadsmiljöer ska utvecklas. Inriktningen är att samla aktiviteter och rörelser till dessa huvudstråk som då kan fungera som motorer för utvecklingen. Vidare ställs extra krav på utformningen av, och innehållet i bottenvåningen utmed huvudstråken. Det innebär att det är i första hand till dessa stråk som handel, restauranger och caféer, lokaler för kultur mm ska lokaliseras för att stödja stadslivet.

Trafikplan för Linköpings innerstads (2022)

I trafikplanen för Linköpings innerstad framgår kommunens senaste strategi för Storgatan. Strategin är att omvandla Storgatan till centralt gångstråk med tempo gång.

Arkitekturprogram för Linköpings innerstad (2017)

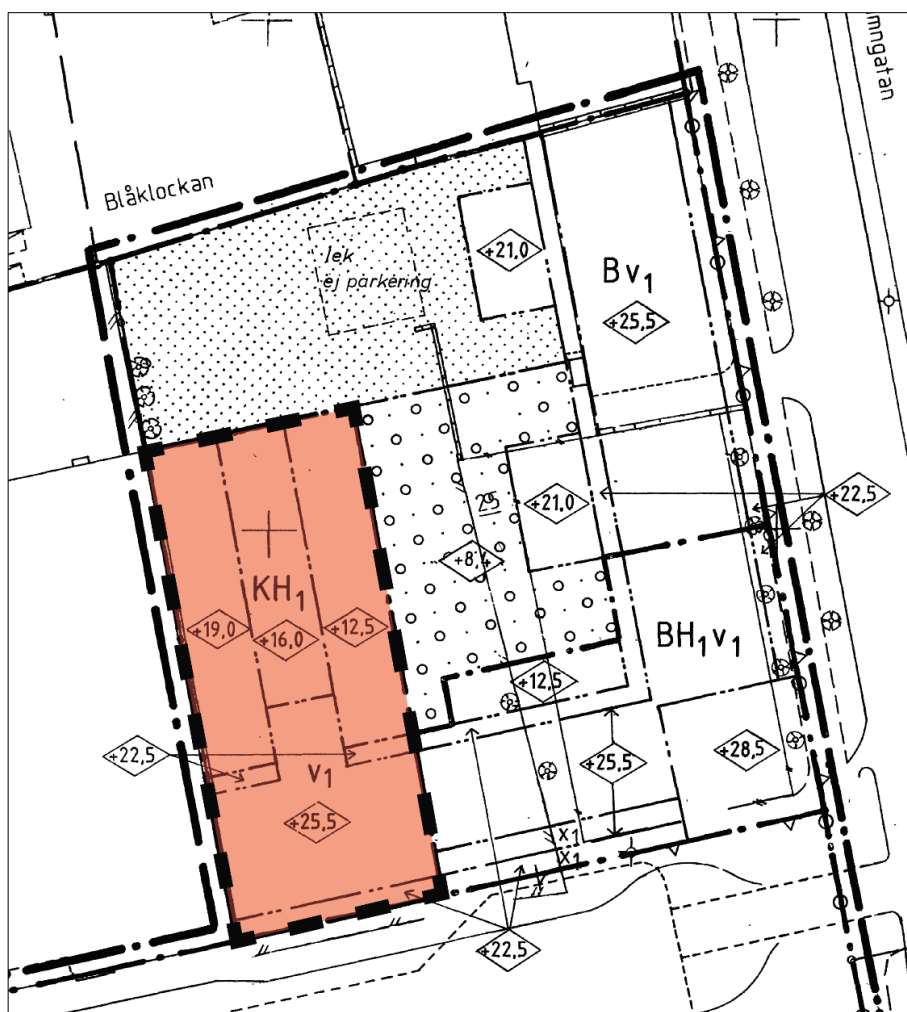
Arkitekturprogrammet för Linköpings innerstad gäller för kvarteret. Detta innebär att följande frågeställningar ska utredas i kommande planarbete och beskrivas i planhandlingen:

- hur projektet bidrar till staden som helhet
- hur projektet samspelar med sin omgivning
- projektets arkitektoniska idé

Stadsbyggnadsprinciperna som beskrivs i samma program ska ligga till grund för utformningen av eventuell bebyggelsen.

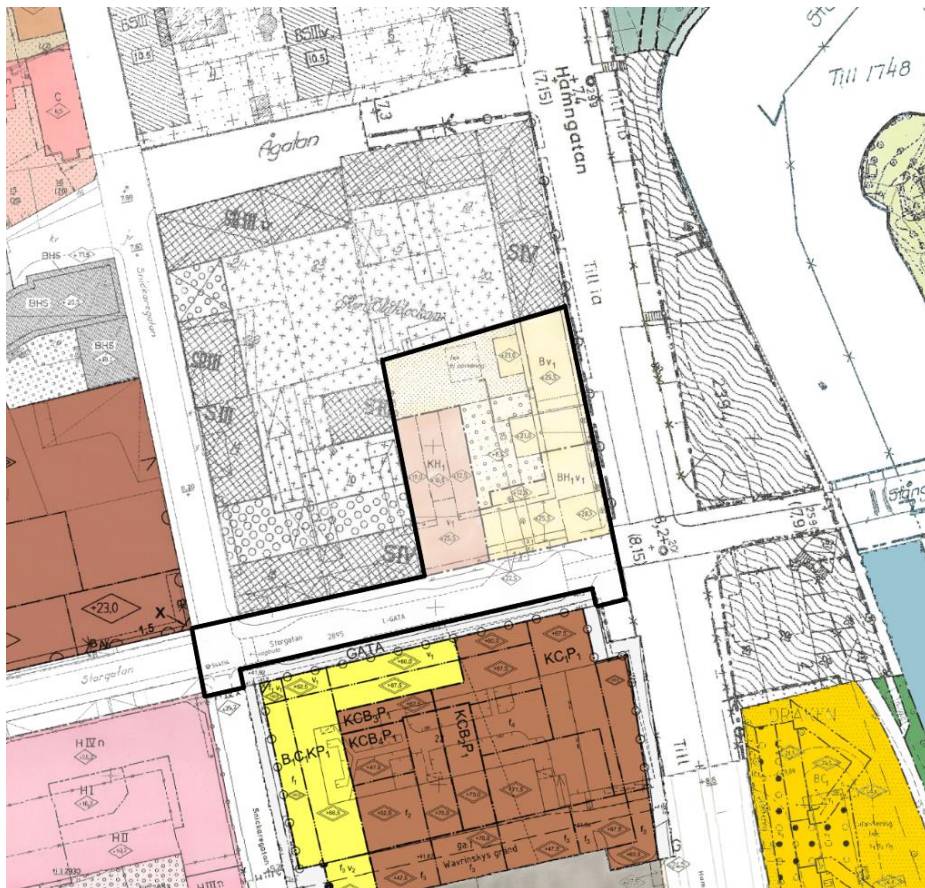
Detaljplaner, områdesbestämmelser etc.

Kvarteret Blåklockan omfattas av detaljplan DP 857 från 1989, SPL 19 från 1941 och SPL 20 från 1943. Inom aktuell del (som omfattas av ändringen) av fastigheten Blåklockan 25 mot Storgatan, gäller DP 857, se bilder nedan. Inom aktuellt område för ändringen medges idag markanvändningen kontor med handel i bottenplan. I övriga delar av på kvartersmark i detaljplan tillåts bostäder mot Hamngatan och i sydost tillåts bostäder med handel i bottenplan. Storgatan regleras i detaljplanen som allmän plats för gata.

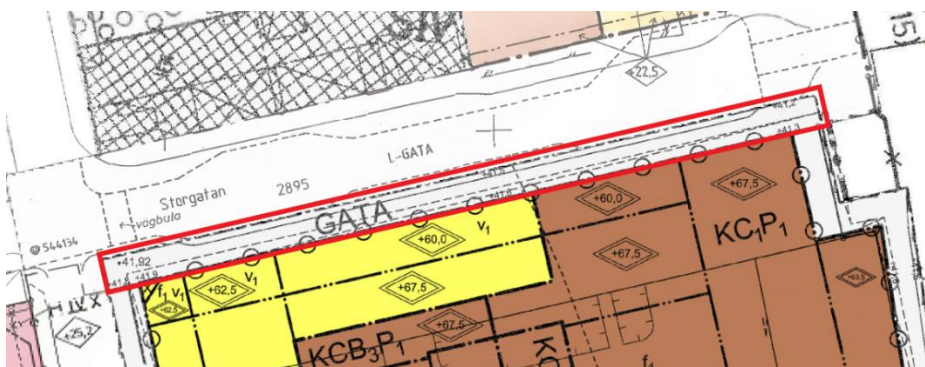


Utdrag från gällande detaljplan (DP 857) för Blåklockan 25. Aktuellt område som omfattas av ändringen är markerat med rött.

Underliggande detaljplan som planändringen avser, DP 857, har delvis upphävts av angränsande detaljplan i söder, detaljplan i Innerstaden för Druvan 22 m.fl. I detaljplanen för Druvan 22 regleras allmän plats gata i planens norra delar mot Storgatan. Området för allmän plats gata överlappar planområdet för planen som denna ändring avser. Se avgränsning och omfattning nedan. Den nya användningen i detaljplanen för Druvan 22 motsvarar den som uteblir i detaljplanen för del av kv. Blålockang.



Gällande detaljplaner inom Kv. Blålockan, svart markering avser gällande detaljplan (DP 857) som omfattas av detaljplaneändring.



I bilden ovan markeras det område som upphävs och ersätts med en motsvarande markanvändning i samband med den nya angränsande detaljplanen söder om Blålockan 25.

Förenlighet med miljöbalken

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

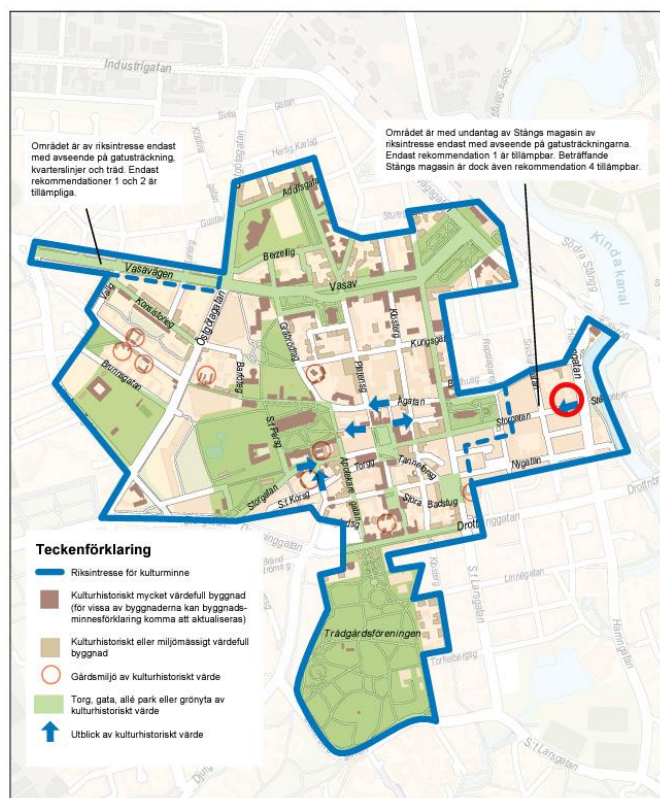
3 kap. Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden

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

Riksintresse för kulturmiljövården

Riksintresset Linköping [E32]

Aktuellt område ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, då det berör gatunätet och tomtstrukturen i Linköpings innerstad.



Karta som redovisar riksintresse för kulturmiljö – Linköpings innerstad. Planområdet är markerat med en röd ring.

Rikssintresset ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dess värde. Kvalitéerna i rikssintresset för innerstaden identifieras särskilt av den utblick/vy som Storgatan utgör med utblicken mot väster det vill säga mot Stora Torget, Linköpings slott och Domkyrkan. Med Storgatan tydliggörs sambandet mellan slottet på höjden och broförbindelsen över Stångån. För planområdet hänvisas huvudsakligen till rekommendationer länkade till gatusträckningarna;

- Befintliga gatusträckningar, befintliga kvartersindelningar och befintliga kvarterslinjer bör i huvudsak bibehållas. Gatuöverbyggnader, till exempel inglasningar och broar, bör undvikas.

Planändringen innebär ingen förändring i stadens fysiska struktur och påverkar därmed inte rikssintresset negativt.

Rikssintresset Kinda kanal [E28]

Kinda kanal (tillika Stångån) är av rikssintresse för kulturmiljövården.

Detaljplanen ligger i anslutning till men utanför rikssintresseområdet [E28] och bedöms inte innebära någon påtaglig skada på rikssintresset.

Rikssintressen för friluftslivet

Aktuellt område ligger inom rikssintresse för friluftsliv då det berör Kinda kanal (Stångåns vattensystem). Planändringen bedöms inte innebära någon påtaglig skada på rikssintresset.

Rikssintresse för luftfarten

Linköpings flygplats med kringanläggningar, till exempel in- och utflygningsområden, är av rikssintresse för luftfart. Planområdet ligger inom influensområde för Linköpings flygplats/SAAB:s flygfält. Hinderfrihet för SAAB:s flygfält är +97,4 meter över havet (RH 2000) inom aktuellt område. Den maximala höjden på föreslagna bebyggelse i detaljplanen är lägre än den tillåtna gränsen för hinderfri höjd. Höjden på bebyggelsen som medges inom området är cirka +75 meter över havet. Detaljplanen bedöms inte innebära någon påtaglig skada på rikssintresset.

Rikssintresse för totalförsvaret

Hela planområdet är av rikssintresse för totalförsvaret. Malmens flottflygplats med kringanläggningar, till exempel in- och utflygningsområden, är av rikssintresse för totalförsvaret. Inga så kallade höga objekt över 45 meter tillåts inom planområdet. Höjden på bebyggelsen (totalhöjd) som medges inom området är cirka 33 meter. Detaljplanen bedöms inte innebära någon påtaglig skada på rikssintresset.

Rikssintresse för kommunikationer

Den aktuella fastigheten ligger inom utredningsområde för Götalandsbanan. Det ligger även inom område för ett scenarioval av tunnel Stångebro S – Station för Ostlänken. Eftersom denna planändring endast innebär ett tillägg av bestämmelse för markanvändning varvid ingen ny bebyggelse tillkommer, bedöms rikssintressena i detta avseende inte påverkas.

(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.)

4 kap. Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden

I 4 kapitlet anges vissa områden i Sverige där särskild stor hänsyn måste tas. Planen berör inte något sådant område.

5 kap. Miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning

5 kapitlet behandlar miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning. Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett styrmedel som används förebygga eller åtgärda miljöproblem. Det finns idag normer för buller, luft och vattenkvalitet.

Våren 2022 överskreds miljökvalitetsnormen för partiklar, PM₁₀ vid Hamngatan i anslutning till planområdet. Vid modellberäkningar 2019 beräknas det finnas risk för överskridande av miljökvalitetsnormen för Kvävedioxid, NO₂ på Hamngatan. Vid mätningar av kvävedioxid 2021-2022 har halterna dock hållit god marginal till miljökvalitetsnormen.

Detaljplanens genomförande bedöms inte försämra luftmiljön vid Hamngatan.

Se vidare under kapitel rörande detaljplanens innebörd och rubrikerna Buller, Luft och Dagvatten.

7 kap. Skydd av områden

Strandskydd

Stångån omfattas av generellt strandskydd om 100 meter från strandlinjen och aktuellt område omfattas av strandskyddet.

Gällande detaljplan antogs 1989 och ersatte då delar av stadsplan för kv. Blåklockan som antogs 1941. Planändringen innebär inga åtgärder inom strandskyddsområdet och påverkar därmed inte strandskyddet enligt miljöbalkens 7 kap och strandskydd återinträder inte vid ändring av detaljplan.

Motiv till detaljplanens regleringar

Under detta kapitel beskrivs motiv till samtliga bestämmelser som regleras i ändringen av detaljplanen.

Motiv till användningsbestämmelser

Kvartersmark

B – Bostäder

Motiv: Säkerställer att bostäder möjliggörs inom aktuell del av planområdet.

S₁ - Gymnasieskola

Motiv: Säkerställer att gymnasieskola kan bedrivas på samtliga våningsplan inom angivet markanvändningsområde.

S₂ - Vuxenutbildning

Motiv: Säkerställer att vuxenutbildning kan bedrivas på samtliga våningsplan inom angivet markanvändningsområde.

H - Detaljhandel

Motiv: Säkerställer att handel kan bedrivas inom aktuell del av planområdet.

K - Kontor

Motiv: Säkerställer att kontorsverksamhet kan bedrivas på samtliga våningsplan inom angivet markanvändningsområde.

Motiv till egenskapsbestämmelser

Kvartersmark

Skydd mot störningar

m₁ - Friskluftsintag får inte placeras i fasad längs Storgatan.

Motiv: Med anledning av höga halter av partiklar (PM₁₀) i luftmiljön vid Hamngatan bedöms det inte lämpligt med friskluftsintag mot Storgatan ur hälsosynpunkt.

Villkor för startbesked

a₁ - Startbesked får inte ges för ändrad användning förrän friskluftsintagen på fasaden mot Storgatan omlokaliseras.

Motiv: I skrivande stund är två friskluftsintag lokaliserade på fasaden längs Storgatan. För att säkerställa att dessa friskluftsintag omlokaliseras inför ett villkor för startbesked.

Byggnaders användning

s₁ - Detaljhandel endast i markplan.

Motiv: Egenskapsbestämmelsen används i syfte att begränsa användningen detaljhandel till att endast vara tillåten på bottenvåningen.

s₂ – Byggnadens markplan får inte inredas för bostäder

Motiv: Egenskapsbestämmelsen används i syfte att begränsa bostäder till delar av byggnadens markplan. Syftet med begränsningen är att ge fördel för andra användningar i byggnadens delar som möter offentlig gata.

Bestämmelsen avgränsas med sekundär egenskapsgräns med syfte att tydligt avgränsa var det är lämpligt med bostäder samt att säkerställa tillräcklig yta för verksamheter mot gata.

Detaljplanens innebörd

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

Ändringen av detaljplan syftar till att pröva lämpligheten att utöka den tillåtna markanvändningen till att även omfatta användningen B – Bostäder, S1 - Gymnasieskola och S2 - Vuxenutbildning. Sedan tidigare tillåts kontor och detaljhandel. Tidigare användning, H – Detaljhandel och K – Kontor, kommer fortsätta att gälla.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse som berörs av planändring utgör en del av kvarteret Blåklockans södra sida och med sammanbyggd gårdsbyggnad. Byggnaden nås från Storgatan i markplan. Ett garage finns på källarplan och angörs med ramp från storgatan.

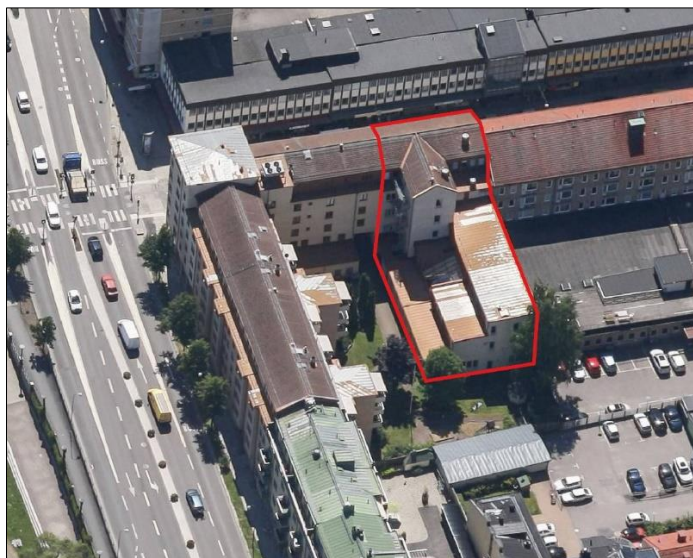
Planändringen avser endast tillägg till befintlig markanvändning vilket innebär att ingen ny bebyggelse tillkommer utöver den befintliga bebyggelsen inom Blåklockan 25.

Kvarterets innergård utgör en friyta på cirka 800 kvadratmeter och tillåter utevistelse och lek. Innergården är främst avsedd för de boende men kan även nyttjas för bil- och cykelparkering till övrig markanvändning i kvarteret.

Någon annan typ av skola än gymnasieskola eller vuxenutbildning kan inte bli aktuell då befintliga friytor är begränsade.



Snedbild mot norr. Röd markering visar omfattning av planändringen



Snedbild mot söder. Röd markering visar omfattning av planändringen

Tillgänglighet

Fastigheten bedöms ha god tillgänglighet idag. Planändringen påverkar inte fastighetens tillgänglighet.

Innergården nås genom ett valv från Storgatan samt genom två passager genom aktuell byggnad på markplan. Innergården är främst avsedd för boende och elever hänvisas av skolan till Stångån och andra delar i närområdet för rekreation.

Garage med bil- och cykelparkering nås för hyresgäster genom en ramp från Storgatan. Från garaget nås samtliga våningsplan med trapp och hiss.

Natur- och parkmiljö

Natur och rekreation

Planändringen berör inte några natur- eller rekreationsområden.

Stångån och Stångåpromenaden är centralt belägna stråk som ligger i direkt anslutning till planområdet och ger tillgång till värdefull rekreation. Stångån omfattas av strandskyddet vilket gäller 100 meter från stranden. Då ingen åtgärd eller ny mark tas i anspråk för ny bebyggelse påverkar inte planändringen strandskyddet.

Stångån har gång- och/eller cykelbana på båda sidor och används flitigt av linköpingsborna samt besökare.

Park, lek och aktivitet

Kvarteret Blåklockan är belägen i innerstaden som i sin helhet innehåller mycket begränsade friytor och möjlighet till lekaktiviteter. Vid S:t Lars kyrka, cirka 200 meter från aktuellt planområde, ligger den närmsta lekplatsen. Utemiljön på innergården erbjuder utevistelse och småbarnslek och är i dagsläget begränsat till de boende.

Annan typ av skola än gymnasieskola eller vuxenutbildning där krav ställs på friytor bedöms inte vara lämpligt eftersom friytorna är begränsade i kvarteret. Åtkomst till Stångåns parkområde kräver passage över Hamngatan.

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

Strandskydd

Stångån omfattas av det generella strandskyddet på 100 meter. Då ingen ny mark tas i anspråk i denna planändring påverkas inte strandskyddet enligt miljöbalkens 7 kap.

Kulturmiljö och arkeologi

Stadskärnans sammansatta bebyggelse avspeglar Linköpings olika utvecklingsskeden. Stadsplanen med sitt rutnätsmönster har fått sin form omkring år 1700, med inslag av medeltidens kvartersbildningar och oregelbundna gatunät. Områdena kring Slottet och Domkyrkan tillhör de allra äldsta delarna av staden. De centrala delarna av stadskärnan kännetecknas av slutna kvarter med en omfattande gårdsbebyggelse, respektive i sen tid hårt exploaterade tomter. Putsfasaderna dominerar stadsbilden men även tegel förekommer, framför allt vad gäller delar av det modernare byggnadsbeståndet från 1950-talet och framåt.

Planområdet ligger i Linköpings innerstad som omfattas av riksintresse för kulturmiljö. För planområdet hänvisas huvudsakligen till rekommendationer länkade till gatusträckningarna. *Se vidare under kapitel Förenlighet med Miljöbalken och rubriken Riksintresse för kulturmiljövården.*

Arkeologi

Inga enskilda fornlämningar finns registrerade på fastigheten. Dock ligger fastigheten inom ett större fornlämningsområde som är identifierat som stadslager. Sannolikt är detta stadslager förstört inom fastigheten Blåklockan 25 då befintlig byggnad är underbyggd med ett parkeringsgarage.

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.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet är beläget i Linköpings centrum och därmed är det nära till innerstadens serviceutbud. Närmaste dagligvaruhandel är belägen i grannfastigheten.

Busshållplatser finns på flera platser inom 500 meter men även resecentrum med tågstation och busscentral finns inom samma avstånd.

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 i Linköpings innerstad.

Sociala aspekter

Planområdet ligger centralt i innerstaden endast några hundra meter från centralstationen och i nära anslutning till kommersiella verksamheter, men också nära gröna rekreationsområden såsom Stångån och Stångebrofältet.

Barnperspektivet

Planområdet ligger mitt i Linköpings stadskärna vilket är en miljö som kan upplevas som tuff för de yngre barnen. Stadskärnan kan upplevas som mer attraktiv för äldre barn och ungdomar.

Innergårdens karaktär som friyta för lek och rekreation är särskilt viktig om aktuell bebyggelse omvandlas till bostäder. För att tillgodose de yngre barnens behov av en kvalitativ utemiljö bör innergårdens karaktär bevaras eller utvecklas.

Trygghet

Gaturummet i höjd med aktuell fastighet utgör en del av stadskärnans huvudstråk för gång- och cykelförbindelser. Gaturummet möter bebyggelse med en relativt stor variation av funktioner som bidrar till ett levande stadsrum över stora delar av dygnet. Sammantaget är den naturliga övervakningen från boende, passerande och verksamma i området omfattande vilket bedöms bidra till en ökad upplevd trygghet i det offentliga rummet i anslutning till aktuell fastighet.

Jämställdhet och mångfald

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 planändringen möjliggör flera typer av markanvändning än tidigare. I och med planändringen medger detaljplanen bostäder, kontor, detaljhandel, gymnasieskola och vuxenutbildning.

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

Planområdet ansluter till gatunätet där Storgatan möter Hamngatan.

Hamngatan trafikeras med två körfält i varje riktning tillåtna för bil- och busstrafik. Hamngatan bedöms i *Trafikplanen för Linköpings innerstad 2022* vara ett viktigt stomlinjestråk för framtida kollektivtrafik vilket gynnar skolverksamheten. I *Översiktsplanen för staden 2010*, är Hamngatans framtida utformning mellan Drottninggatan och Järnvägsgatan tänkt att på sikt tonas ner genom smalare körbana och större yta för fotgängare och cyklister.

Storgatan trafikeras idag med biltrafik men är avstängd för utfart mot Hamngatan. I *Trafikplanen för Linköpings innerstad 2022* pekas Storgatan ut som gågata med gångtempo. Trafikplanen föreslår att stadskärnans huvudgator utvecklas till förmån för gående, cyklister och kollektivtrafikresenärer. Genomförandet av strategin i gällande trafikplan avses ske succesivt i takt med att staden växer.

Planändringens genomförande innebär inga åtgärder på intilliggande kommunala gator.

Gång- och cykeltrafik

Längs med Storgatan delar cyklister körbana med biltrafiken. Utmed Hamngatan och Storgatan är trottoarerna utbyggda för fotgängare på båda sidor om gatan, dock finns cykelstråk endast på den östra sidan om Hamngatan.

Båda gatorna ingår i det primära stadslivsnätet/huvudcykelnätet i kommunen och är vältrafikerade. Båda gatorna är viktiga pendelstråk genom stadskärnan.

Kollektivtrafik

I *Trafikplanen 2022* pekas Hamngatan ut som ett framtida primärt kollektivtrafikstråk. Vidare är området öster om Blåklockan 25 föreslaget som en primär bytespunkt i trafikplanen.

Detaljplanens genomförande medför inga ändringar i kollektivtrafiksystemet.

Parkering och angöring

Aktuellt område för planändringen angörs med bil från Storgatan. Garage i källarplan angörs via ramp och innergården kan angöras via ett valv. Kommunens parkeringsnorm Parkering i planering och bygglov (2012) ligger till grund för det beräknade parkeringsbehovet. Leveranser sker via valvet på Storgatan likt nuvarande situation.

Idag finns 47 bilparkeringsplatser i det underjordiska garaget. Parkeringsplatserna nyttjas av boende och verksamma i hela fastigheten. För aktuell byggnad brukas idag cirka 3-4 bilparkeringsplatser. Om platserna inte omfördelas i fastigheten så är det dessa som finns tillgängliga för respektive användning inom området för planändringen och övriga kan lösas med parkeringsköp.

Enligt kommunens parkeringsnorm är parkeringstalet för respektive användning följande:

Gymnasieskola/vuxenutbildning

Antal bilparkeringar för anställda: 3 platser/1000 m² BTA.

Antal bilparkeringar för besökande: 5 platser/1000 m² BTA.

Antal cykelparkering för anställda: 3 platser/1000 m² BTA.

Antal cykelparkering för elever: 42 platser/1000 m² BTA.

Bostäder

Antal bilparkeringar för boende: 7,2 platser/1000 m² BTA.

Antal bilparkeringar för besökande: 0,8 platser/1000 m² BTA.

Antal cykelparkering inomhus för boende: 20 platser/1000 m² BTA.

Antal cykelparkering utomhus för boende och besökare: 10 platser/1000 m² BTA.

Detaljhandel

Antal bilparkeringar för anställda: 2 platser/1000 m² BTA.

Antal bilparkeringar för besökande: 11 platser/1000 m² BTA.

Antal cykelparkering inomhus för anställda: 5 platser/1000 m² BTA.

Antal cykelparkering utomhus för besökande: 24 platser/1000 m² BTA.

Kontor

Antal bilparkeringar för anställda: 6 platser/1000 m² BTA.

Antal bilparkeringar för besökande: 1 platser/1000 m² BTA.

Antal cykelparkering för anställda: 5 platser/1000 m² BTA.

Antal cykelparkering för elever: 24 platser/1000 m² BTA.

Parkeringsscenario

Den kombination av användning som väntas generera högst parkeringsbehov är bostäder och detaljhandel. I ett scenario där cirka 1 600 m² av byggnaden inreds för bostäder och cirka 250 m² inreds för detaljhandel, uppskattas parkeringsbehovet till följande:

Antal bilparkeringar för bostäder: 11 för boende och 2 för besökare.

Antal cykelparkeringar för bostäder: 32 platser inomhus och 16 utomhus.

Antal bilparkeringar för detaljhandel: 1 för personal och 4 för besökande.

Antal bilparkeringar för detaljhandel Parkeringsbehovet för cykel: 14 platser.

Totalt bilparkeringsbehov för boende och personal: 12
Totalt bilparkeringsbehov för besökare: 6
Totalt cykelparkeringsbehov för boende och personal: 62

Cykelparkering

Fastighetsägaren har möjlighet att anlägga cykelparkering i förråd, på innergården alternativt i garaget. Om cykelparkering förläggs i garaget krävs det att antalet bilplatser reduceras. På innergården finns möjlighet att anordna cykelställ för upp till 85 cyklar. Gymnasieskola och vuxenutbildning väntas generera högst behov av cykelparkeringar på ca 75 platser.

Besöksparkering

Med hänsyn till resmönster hos elever, byggnadens centrala läge, få antal besökare till aktuella verksamheter och tillgång till kollektivtrafik bedöms behovet av besöksparkeringsplatser vara begränsat och det finns skäl att frånga bilparkeringsnormen för besökande. Utifrån detta kan avsteg från kommunens parkeringsnorm göras för följande ändamål; Gymnasieskola, vuxenutbildning, detaljhandel och kontor. Avsteget gäller hela besöksparkeringsbehovet för ovan nämnda ändamål. Besöksparkering till bostäder kan anordnas i garage eller genom parkeringsköp.

Garage och innergård är låst och inte tillgängligt för allmänheten och besökare till verksamheter. Besökare till skola och verksamheter hänvisas därför till allmänna parkeringsplatser på gatumark och i parkeringshus. Fastighetsägaren har även möjlighet att nyttja parkeringsköp för att utöka sitt parkeringsbestånd.

Inom 100 meter från fastigheten finns cirka 700 allmänna parkeringsplatser fördelat på parkeringshus och gatumark.

Tillgänglighet

Bilparkering för personer med nedsatt rörelseförmåga som studerar, bor eller arbetar i kvarteret kan anordnas i garaget. Besökare med nedsatt rörelseförmåga hänvisas till gatumark.

I det fall fastighetsägaren behöver utöka möjligheterna för sina hyresgäster att ta emot besökare med nedsatt rörelseförmåga kan en parkeringsplats anläggas på innergården, på marken som i detaljplanen regleras enligt följande: "Marken får byggas under med planter- och körbart bjälklag.". Innergården bör dock hållas bilfri i så lång utsträckning som möjligt för att värna om de ekologiska och sociala värden den har för rekreation och välbefinnande. En parkeringsplats på innergården skulle kräva stora fysiskt avgränsade åtgärder för att bibehålla den stängd för allmänheten. Besökande med nedsatt rörelseförmåga hänvisas därför i första hand till parkeringsplats i gatumark.

Miljö- och riskfaktorer

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

Utomhusluft

Förutsättningarna avseende luftkvalitet baseras på Linköpings kommuns mätningar.

Våren 2022 överskreds miljö kvalitetsnormen för partiklar, PM₁₀, vid Hamngatan i anslutning till planområdet. Vid mätningar av kvävedioxid, NO₂, gjorda 2021-2022 har halterna dock hållit god marginal till miljö kvalitetsnormen.

Detaljplanens genomförande bedöms inte försämra luftmiljön vid Hamngatan.

Eftersom luftmiljön på Hamngatan överskred miljö kvalitetsnormen för partiklar, PM₁₀, 2022 rekommenderas det att man vidtar särskilda åtgärder för att utestänga luft med dålig kvalitet från byggnaden. Friskluftsintag till aktuell byggnad får därför inte placeras på fasad längs Storgatan, utan måste placeras i anslutning till tak eller innergård.

Inomhusluft

Inför planändringen lät fastighetsägaren genomföra en mätning av inomhusluften vid ett tillfälle under 2021 (WSP). Den plats som ingår i denna utredning avseende förekomst av klorerande lösningsmedel är den del av fastigheten och byggnaden som tidigare använts till industriverksamhet. Tre provtagare placerades i utrymmen på markplan (sal 11, matsalen och personalrum i befintlig verksamhet). Analysresultaten visar att det förekommer kloroform och tetraklormetan, men halterna är låga och ligger långt under Naturvårdsverkets rekommenderade jämförvärden.

Baserat på uppmätta halter anser WSP inte att det behöver vidtas några åtgärder eller att lokalerna är olämpliga för den verksamhet som bedrivs där idag. Miljöavdelningen har yttrat sig och instämmer i konsultens (WSP) bedömning och anser inte, utifrån rådande kunskapsläge om hälsoeffekter, att de uppmätta halterna motiverar till ytterligare undersökningar.

Buller

Enligt trafikbullerförordningen, SFS 2015:216, bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Linköpings kommun tillämpar trafikbullerförordningen vid planläggning och ärenden om bygglov och förhandsbesked enligt plan- och bygglagen samt vid tillståndsprövning enligt miljöbalken. 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.

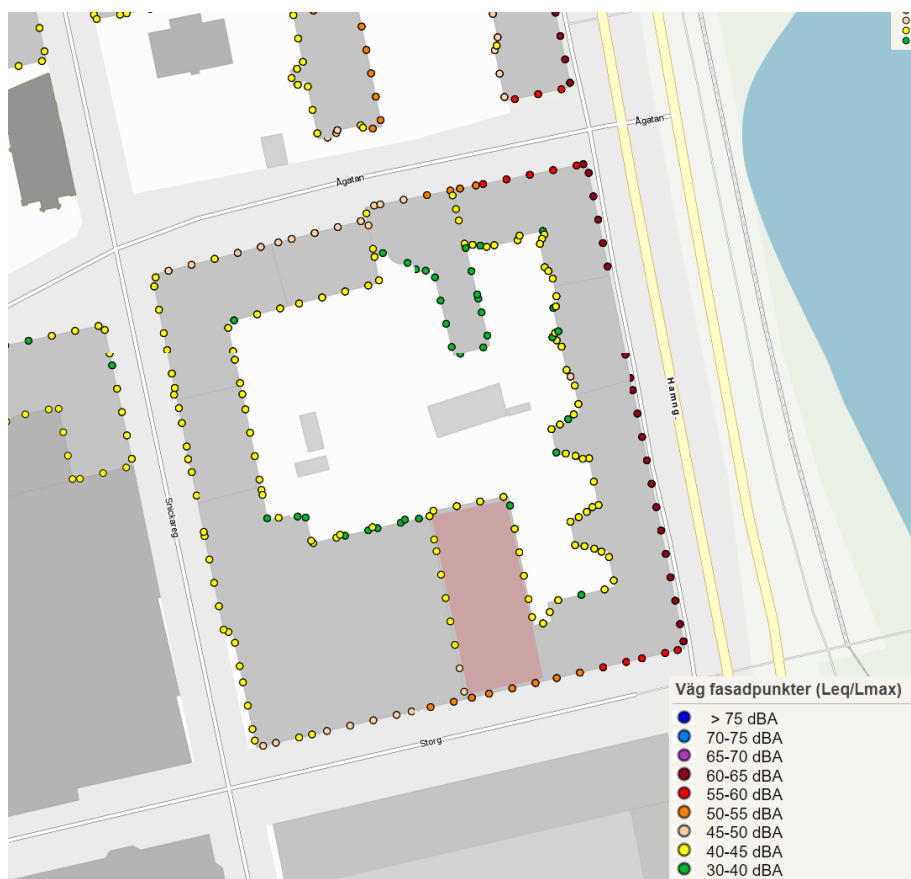
Enligt kommunens övergripande bullerkartering uppnår vägbuller till 50-55 dBA ekvivalent ljudnivå vid aktuell byggnads fasad. Idag är motordriven fordonstrafik tillåten på Storgatan men är en återvändsgata mot Hamngatan. Enligt kommunens trafikplan för innerstaden (2022) är strategin att stänga Storgatan helt för motordriven fordonstrafik. När strategin i trafikplanen genomförs minskar den motordrivna fordonstrafiken i direkt anslutning till aktuellt område och trafikbuller väntas minska.

Med hänsyn till osäkerheter och eventuella felmarginaler kopplade till kommunens översiktliga bullerkartläggning har en bullerutredning genomförts i början av februari 2023. Bullerutredningen visar på att ekvivalent ljudnivå vid fasad uppgår till 56 dBA utomhus och 26 dBA inomhus. Riktvärden enligt trafikbullerförordningen för trafikbuller utomhus och riktvärden enligt BBR och Folkhälsomyndigheten gällande trafikbuller inomhus klaras för både nuläge och prognos 2040.

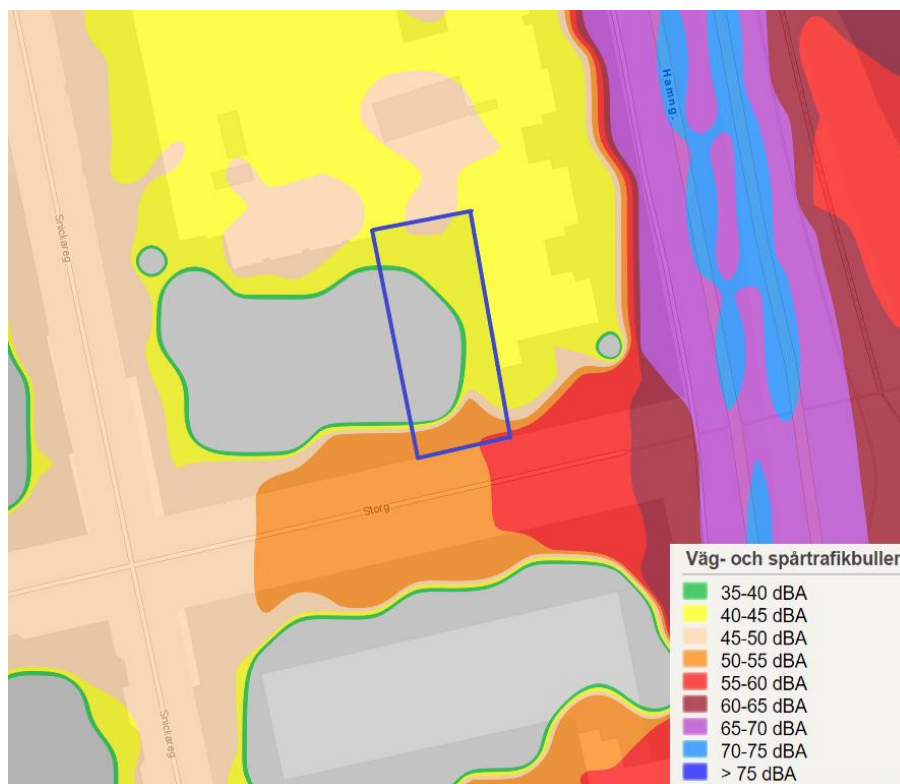
Utrymme	Ekvivalent ljudnivå, L_{Aeq} [dB]			Maximal ljudnivå, L_{AFmax} [dB]	
	Utomhus Mätperiod	Utomhus Nuläge/2040 ¹⁾	Inomhus Nuläge/2040 ¹⁾	Utomhus	Inomhus
Grupprum	57	55/56	25/26	70	40
Lektionssal Zara	57	55/56	21/22	70	36

1) Uppmätt ekvivalent ljudnivå korrigerad till dygnsekvivalent ljudnivå för trafikflödet under ett årsmedeldygn för nuläge samt med prognos för 2040.

Tabell ovan. Trafikbullernivåer utomhus (frifält) och inomhus i undervisningsrum.



Kommunens översiktliga bullerkartläggning med fasadpunkter över aktuellt område markerat i rött, framtagen av Linköpings kommun med trafikdataunderlag från 2014.

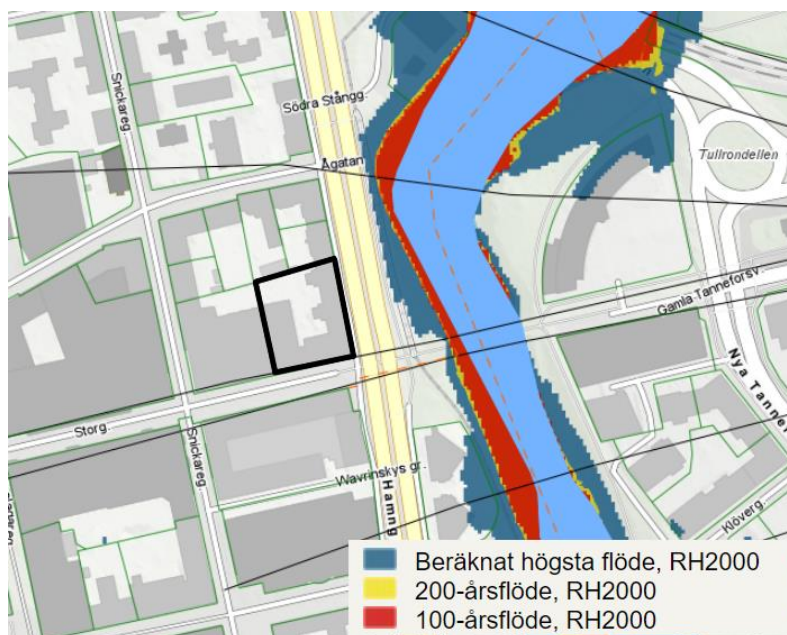


Kommunens översiktliga bullerkartläggning över aktuellt område framtagen av Linköpings kommun med trafikdataunderlag från 2014. Gränserna i kartan är översiktliga.

Klimatanpassning

Det befintliga dagvattennätet har inga kända kapacitetsproblem men det är sannolikt inte överdimensionerat, varför belastning utöver nuvarande nivåer bör undvikas.

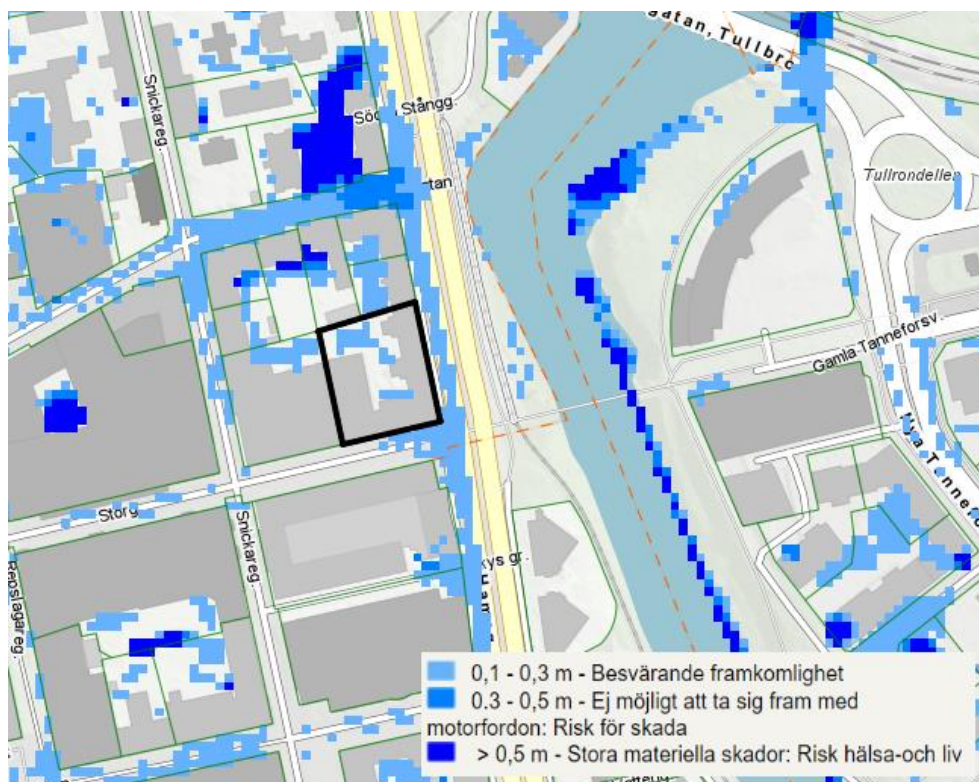
Det föreligger ingen risk för översvämning av området till följd av höga nivåer i Stångån.



Kartan redovisar översvämningsskartering för Stångån. Fastighet Blåklockan 25 är markerad i svart.

Infiltration av dagvatten kommer inte vara möjligt på grund av att hela kvarteret är hårdgjort. Framtida underhåll av exempelvis tak bör beakta att växtbeklädda tak bidrar med positiva effekter så som ökad grönska i staden, ökad biologisk mångfald, fördröjning och rening av dagvatten.

Kommunens översiktliga skyfallskartering visar på att om planområdet utsätts för ett skyfall (100-årsregn) ställer sig vatten till ett djup av cirka 10-30 cm på delar av innergården och angränsande gator. Denna risk bedöms av kommunen som acceptabel eftersom det dels handlar om ett skyfall som inträffar mycket sällan.



Kartan visar en översiktlig skyfallskartering med beräknade maximala översvänningsdjup vid ett 100-årsregn med klimatkfaktor. Aktuell fastighet markerad i svart.

Dagvatten

Vattenförekomsten Stångån (SE647314-149409) är recipient för områdets dagvatten. För Sveriges alla vattenförekomster (sjöar, vattendrag, kustvatten och grundvatten) har miljö kvalitetsnormer (MKN) fastställts med syftet att säkra Sveriges vattenkvalitet. Miljö kvalitetsnormen beskriver den kvalitet som en viss vattenförekomst, i detta fall Stångån, ska ha nått vid en viss tidpunkt. Huvudregeln är att alla vattenförekomster ska uppnå god ekologisk och god kemisk status. Den senaste statusklassificeringen anger att Stångån har måttlig ekologisk status och att god kemisk status inte uppnås. Vattenförekomsten har fått tidsfrist till år 2021 för att uppnå miljö kvalitetsnormen god status vilket innebär att åtgärder som riskerar att försämra statusen inte är tillåtna. Det innebär således att denna detaljplan inte får försämra möjligheten att uppnå god vattenstatus för Stångån till år 2021.

Dagens situation försämras inte i och med att ingen ny exploatering möjliggörs. Den ändrade detaljplanen bedöms därför inte påverka möjligheten att uppnå MKN för Stångån.

Utrymning

Med hänsyn till byggnadens utformning och innergårdens begränsade tillgänglighet ska särskild hänsyn tas för utrymning av bostäder. Befintlig

byggnadsutformning begränsar möjligheterna att nå alla sidor och våningsplan med steg. Om inte utrymning säkerställs med tr2-trapphus så behöver lägenheter på innergården förses med dörr eller öppningsbart fönster ($b = \text{minst } 0,5 \text{ m}$, $h = \text{minst } 0,6 \text{ m}$ och $b+h = \text{minst } 1,5 \text{ m}$).

Dagsljus

Kravet på dagsljus gäller rum där människor vistas mer än tillfälligt. I bostäder innebär det att exempelvis utrymmen för daglig samvaro, matlagning, måltider samt sömn och vila omfattas. Ett annat exempel på rum där människor vistas mer än tillfälligt kan vara klassrum. De rum som omfattas av reglerna ska utformas och orienteras så att god tillgång till direkt dagsljus är möjligt.

På grund den täta bebyggelsen i området så är dagsljuset begränsat i vissa delar av aktuellt område. De rum som berörs av kravet ska uppfylla kraven med en dagsljusfaktor om minst 1% enligt rådande lagstiftning.

Stadsplaneringsavdelningen anser inte att bostadsändamål är lämpligt om rum där människor vistas mer än tillfälligt inte uppnår kravet på dagsljus.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Det finns befintliga va-ledningar i omgivande gator. Fastigheten är ansluten till det allmänna ren-, spill- och dagvattenledningsnätet i det sydöstra hörnet mot Storgatan. Tekniska verken i Linköping AB är huvudman och ledningsägare för VA-nät. Planändringen bedöms inte påverka befintligt VA-nät.

Dagvatten

Det befintliga dagvattennätet har inga kända kapacitetsproblem men det är sannolikt inte överdimensionerat, varför belastning utöver nuvarande nivåer bör undvikas. Planförslaget föranleder inga ökade mängder dagvatten som behöver tas omhand eftersom inga nya hårdgjorda ytor möjliggörs. Tekniska verken i Linköping AB är huvudman och ledningsägare för dagvattennät.

Fjärrvärme

Befintliga byggnader är anslutna till fjärrvärmenätet. Tekniska verken Linköping AB är nätägare. Planändringen bedöms inte påverka befintlig värmeförsörjning.

El

Befintliga byggnader är sedan tidigare anslutna till elnätet. Tekniska verken Linköping AB är nätägare. Planändringen bedöms inte påverka befintlig elförsörjning.

Fastigheten är i dagsläget ansluten till elnätet och har en mätarsäkring på 315 A. Har man i framtiden planer på att markant öka sin elförbrukning och därmed begära en utökning av sin mätarsäkring så kan det finnas behov av att förstärka de matande elkablarna från transformatorstationen.

Tele och opto

Befintliga byggnader är sedan tidigare anslutna till optonätet. Tekniska verken Skanova är nätägare. Planändringen bedöms inte påverka befintlig optonät.

Avfall

Avfallshantering löses inom kvartersmark via valvet mot Storgatan. Planändringen bedöms inte påverka fortsatt avfallshantering negativt.

För bostadsändamål kommer matavfall, restavfall och förpackningsinsamling behöva hanteras på fastigheten. Nya regler för förpackningsinsamling kommer att införas 2027 vilket innebär att fastighetsägaren måste erbjuda fastighetsnära förpackningsinsamling för hushåll. Fastighetsnära förpackningsinsamling för hushåll innebär att de vanligast förekommande förpackningsslagen (papper, plast, metall och glas) alltid ska samlas fastighetsnära i separata kärl.

Avvägningar och hänsyn till motstående intressen

Förslaget till planändring bedöms inte medföra ett behov av att bedöma några allmänna intressen mot det enskilda intresset av att fortsätta använda marken och byggnaderna till den verksamhet som finns inom fastigheten idag. Några motstående enskilda intressen uppstår inte heller till följd av föreslagen ändring av gällande detaljplan.

Genomförande av detaljplanen

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

Organisatoriska frågor

Tidplan för detaljplanen

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	dec 2022 – jan 2023
Granskning	juni 2023 – augusti 2023
Antagande	oktober 2023
Laga kraft	kvartal 4, 2023

Tidplan för detaljplanens genomförande

Detaljplaneändringen innebär inte några nya eller utökade byggrätter.

Detaljplaneändringen innebär inga förändringar av allmän plats inom eller i anslutning till planområde.

Detaljplaneändringen får laga kraft tidigast tre veckor efter att beslutet att anta planen har tillkännagetts och kan därmed genomföras.

Detaljplaneändringen innebär att särskilt villkor ställs för att ge startbesked inom aktuellt område för planändringen i samband med bygglov. Villkoret innebär att startbesked inte får ges för ändrad markanvändning förrän befintliga friskluftsintag på fasaden mot Storgatan omlokaliseras. Fastighetsägaren är skyldig att följa upp villkoret och utföra åtgärden för att beviljas startbesked.

Genomförandetid

För ändrade eller tillagda bestämmelser är genomförandetiden 60 månader (5 år) från den dag planen vinner laga kraft.

Genomförandetiden gäller endast det område och de bestämmelser som avses i planändringen. För övriga delar av ursprunglig plan som inte ändras har genomförandetiden löpt ut.

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. Ändringen av detaljplanen innefattar inga förändringar av allmän plats inom eller i anslutning till planområdet.

Kvartersmark

Ändringen av detaljplanen omfattar fastigheten Blåklockan 25. Fastighetsägaren ansvarar för anläggningar och skötsel av kvartersmarken. Detaljplaneändringen innebär inte några nya eller utökade byggrätter.

Teknisk försörjning

Fastigheten är sedan tidigare ansluten till VA-, fjärrvärme, och elnätet.

Avtal

Ramavtal

Ramavtal har tecknats mellan kommunen och fastighetsägaren till Blåklockan 25. Avtalet syftar till att fördela ansvar och finansiera ändringen av detaljplanen

Exploateringsavtal

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

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsägare

Fastigheten Blåklockan 25 ägs av Axel Karlsson fastighetsförvaltning AB.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Ändringen av detaljplan omfattar enbart kvartersmark och fastigheten Blåklockan 25. Syftet med ändringen är att utöka den tillåtna användningen till att även omfatta användningen B – Bostäder, S1 – Gymnasieskola och S2 – Vuxenutbildning. Detaljplaneändringen innebär inte några nya eller utökade byggrätter och har därmed inga fastighetsrättsliga konsekvenser.

Fastighetsbildning

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

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplaneändringen bekostas av fastighetsägaren till Blåklockan 25 i enlighet med tecknat ramavtal.

Kommunala investeringar och kostnader

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

Exploatörens investeringar

Inga investeringar fordras med anledning av planändringen.

Bygglov, anmälan och planavgift

Detaljplaneändringen finansieras genom tecknat ramavtal. Med anledning av detta ska ingen planavgift erläggas i bygglovskedet.

Tekniska frågor

Parkering

Parkering kan lösas inom den egna fastigheten eller genom parkeringsköp. Kommunens riktlinjer i *"Parkering i planering och bygglov (2012)"* ligger till grund för det beräknade parkeringsbehovet.

I dagsläget finns 45 bilparkeringsplatser inom fastigheten i ett garage under mark. Av dessa nyttjar befintlig verksamhet inom aktuellt område 3 och övriga nyttjas av boende på fastigheten. Bilparkeringsbehov för anställda i befintlig verksamhet täcks därmed av befintliga parkeringsplatser. För besöksparkering medges avsteg från kommunens bilparkeringsnorm. För närmare beskrivning se rubrik *"Parkering och angöring"* på sida 20.

I dagsläget finns inga cykelparkeringar för bostäder eller verksamheter inom aktuellt område. Det högsta cykelparkeringsbehovet på 75 platser generas av gymnasieskola och vuxenskola och går att anordna inom fastigheten.

Allmänhet och besökare till verksamheter har inte tillgång till garaget på fastigheten utan hänvisas till allmänna markparkeringar och parkeringshus i området.

Undersökning om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan

Vad innebär betydande miljöpåverkan?

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

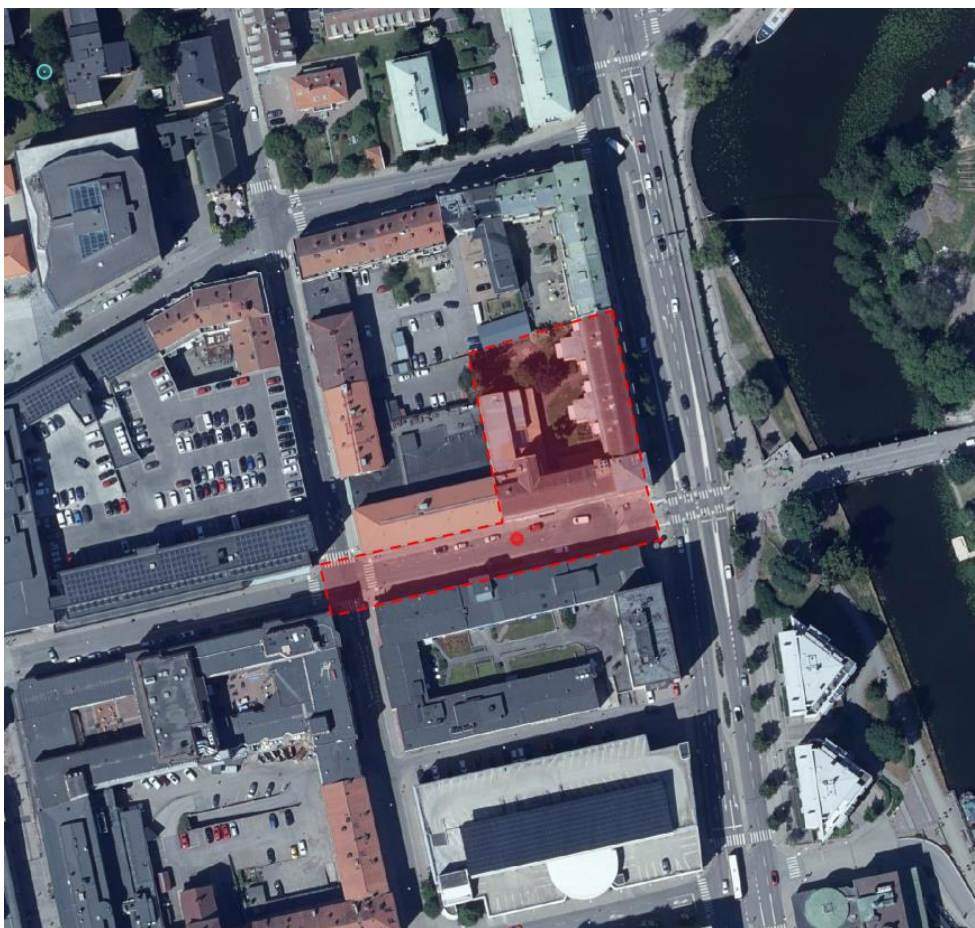
Om detaljplanen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan räcker redovisningen av konsekvenser under rubrikerna *Detaljplanens innebörd* och *Miljö- och riskfaktorer*. Vad som avgör om en detaljplan har *betydande miljöpåverkan* eller inte styrs dels av lagstiftning (Miljöbedömningsförordningen SFS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

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

Beslut om betydande miljöpåverkan tas i Samhällsbyggnadsnämnden samtidigt som beslut om detaljplanens samråd.

Orientering

Gällande planområde omfattar fastigheten Blåklockan 25 och delar av Innerstaden 1:3 och är cirka 4800 kvm. Blåklockan 25 är bebyggd och används idag för gymnasieskola, bostäder och verksamheter. Innerstaden 1:3 regleras som allmän plats och utgörs av Storgatan. Gällande detaljplan medger handel, kontor, bostäder och gata. Planändringen innebär att tillåten användning utökas till att även omfatta användningen bostäder, gymnasieskola och vuxenutbildning.



Gällande detaljplan markerad med rött.

Slutsats och ställningstagande

Ändringen av detaljplanen innebär inga tillkommande byggrätter utan syftar till att säkerställa att pågående användning kan fortskrida på platsen samt möjliggöra för bostäder. Ett genomförande av ändringen av detaljplanen innebär att befintlig gymnasieskolan kan fortsätta sin verksamhet som i skrivande stund har verkat inom aktuell fastighet under cirka 14 år. Ett genomförande innebär även att inte bostäder och vuxenutbildning kan inrymmas i byggnaden i tillägg till redan gällande markanvändning. Omgivningspåverkan bedöms bli begränsad då ingen ny mark tas i anspråk eller nya hårdgjorda ytor skapas. Den påverkan som användningen medför på omgivningen bedöms vara av samma karaktär och omfattning som den ursprungliga användningen, det vill säga kontor och handel.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i Miljöbedömningsförordningen SFS 2017:966 och Miljöbalkens 6 kap). Motivet till ställningstagandet grundas på ovanstående beskrivning, den analys som redovisas i miljöchecklistan samt aktuellt underlagsmaterial, se rubrik *Referenser*.

En miljökonsekvensbeskrivning, enligt Plan och bygglagen 4 kap 34§, behöver därför inte upprättas för detaljplanen.

Dock görs en begränsad beskrivning och bedömning av planens inverkan på miljön för följande aspekter:

- Buller och omgivningspåverkan
- Förorenad mark
- Luftkvalitet

- Klimatanpassning, översvämning vid höga flöden

Dessa aspekter beskrivs under rubrikerna *Detaljplanens innebörd* och *Miljö- och riskfaktorer*.

Miljöchecklista

Miljöchecklistan nedan utgör grunden i undersökningen om genomförandet av detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Miljöchecklistan är ett underlag för en samlad bedömning av den effekt som detaljplanens genomförande bedömd medföra på miljön. Med miljöeffekter (enligt Miljöbalken 6 kap 2§) menas exempelvis effekter på befolkning och dess hälsa, skyddade växt och djurarter, biologisk mångfald, mark, vatten, landskap, klimat, bebyggelse, kulturmiljö, hushållning med mark och vatten samt hushållning med råvaror och energi. Bedömningen ska också visa om lokaliseringen är lämplig med hänsyn till faktorer i omgivningen. Observera att bedömningarna är preliminära och kan behöva omvärderas om ny kunskap tillförs detaljplanen.

Läshänvisning

Miljöchecklistan består av tre delar.

Första delen består av en tabell med fem kolumner.

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

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

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

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

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

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

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

Kategori	Parameter	Platsens nuläge	Planens påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
Mark-användning och mark-förhållanden	Mark-användning	Marken är bebyggd och området som omfattas av ändringen är enligt gällande detaljplan planlagd för kontor och handel. I aktuell bebyggelse bedrivs skolverksamhet sedan 2008.	Detaljplaneändringen innebär att markanvändningen där gällande plan möjliggör för (K – Kontor) och (H – Handel) utökas till att även omfatta (B – Bostäder), (S – Gymnasieskola) och (S – Vuxenutbildning). Ändringen medför att befintlig verksamhet med tidsbegränsat bygglov kan fortsätta bedrivas i byggnaden.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
	Geologi	Marken under befintliga bebyggelse består främst av postglacial lera.	Detaljplaneändringen innebär inte att ytterligare byggrätt eller nya områden för exploatering på fastigheten möjliggörs.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå
	Förorenad mark	Under 1950-/1960-tal låg det ett tryckeri, Affärstryck, Tryckson, på fastigheten. Det finns få uppgifter om verksamheten, så det är oklart när verksamheten startade och när den lades ned. Branschtypiska föroreningar för Grafisk industri är tungmetaller och lösningsmedel. Inför planändringen lät fastighetsägaren genomföra en mätning av inomhusluften vid ett tillfälle under 2021. Analysresultaten visar att det förekommer kloroform och tetraklormetan, men halterna är låga och ligger långt under riktvärdena. Baserat på uppmätta halter anser WSP inte att det behöver vidtas några åtgärder eller att lokalerna är olämpliga för den verksamhet som bedrivs där idag. Miljöavdelningen instämmer i konsultens bedömning och anser inte, utifrån rådande kunskapsläge om hälsoeffekter, att de uppmätta halterna motiverar till ytterligare undersökningar.	Planändringen bedöms inte medföra några markföroreningar.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå
Vatten och MKN för vatten	Yt- och grundvatten	Området är idag anslutet till det kommunala vatten-, avlopp- och dagvattennätet. MKN för recipienten är i dagsläget överskriden.	Planändringen bedöms inte medföra några förändringar för yt- och grundvatten.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå

Kategori	Parameter	Platsens nuläge	Planens påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
	Dagvatten	Området är idag anslutet till det kommunala vatten-, avlopp- och dagvattennätet.	Planändringen bedöms inte medföra några förändringar för dagvattenhantering.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå
Luft och MKN för luft	Luft	Våren 2022 överskreds miljökvalitetsnormen för partiklar, PM ₁₀ vid Hamngatan i anslutning till planområdet. Eftersom luftmiljön på Hamngatan överskred miljökvalitetsnormen för partiklar, PM ₁₀ 2022 rekommenderas det att man vidtar särskilda åtgärder för att utestänga luft med dålig kvalitet från byggnaden. Friskluftsintag till aktuell byggnad får därför inte placeras på fasad längs Storgatan, utan måste placeras i anslutning till tak eller innergård	Detaljplanens genomförande bedöms inte försämra luftmiljön.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig. Det föreligger en risk att luftmiljön vid aktuell byggnads fasad mot Storgatan är kontaminerad på grund av luftföroreningar från Hamngatan. Uppföljning och åtgärder vidtas i syfte att säkerställa en god inomhusmiljö.
Skyddade områden och arter	Riksintressen	Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljö, rörligt friluftsliv, totalförsvaret och för kommunikation.	Ingen påverkan.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
	Områdes-skydd vatten, natur och arter	Stångån omfattas av generellt strandskyddsområde om 100 meter vilket planområdet berörs av geografiskt. Strandskyddet gäller dock inte inom aktuellt planområde då området är planlagt sedan 1989 av en detaljplan som ersatte en stadsplan från 1941. Området är planlagt sedan innan det generella strandskyddet infördes 1975, och ersatt med en detaljplan innan regeln om att strandskydd automatiskt återinförs vid ny detaljplan tillkom 2009. Strandskyddet återinförs inte automatiskt vid ändring av detaljplan.	Området är redan ianspråktaget och bebyggt. Planförslaget bedöms inte påverka strandskyddets syfte.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
	Områdes-skydd kultur	Planområdet omfattar inte några sådana områden.	Ingen påverkan.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
	Naturmiljö	Inom planområdet finns inga naturvärden.	Ingen påverkan.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.

Kategori	Parameter	Platsens nuläge	Planens påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
Naturvärden och biologisk mångfald	Grönstruktur, rekreation och friluftsliv	Området längs med Stångån utanför planområdet är ett viktigt rekreationsstråk.	Ingen påverkan.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
Kulturvärden och arkeologi	Historiskt och kulturellt betydelsefulla områden eller byggnader	Aktuell bebyggelse har enligt kommunens byggnadsinventering inte något kulturhistoriskt värde.	Ingen påverkan.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
	Fornlämningar	Vid en översiktlig avläsning (RAÄ) ingår området i del av Linköpings äldre stadslager. Området är bebyggt sedan tidigare	Ingen påverkan.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
Klimat och naturresurser	Klimat och klimatförändringar	Enligt kommunens översiktliga skyfallskartering riskerar delar av planområdet att utsättas för stående vatten vid hundraårsregn	Ingen påverkan.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå
	Naturresurser	Planområdet rymmer inga naturresurser.	Ingen påverkan.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå
	Energi, transporter och avfall	Platsen centrala läge möjliggör för gång, cykel, och kollektivt resande till och från platsen. Avfall hanteras via Storgatan.	Ingen påverkan.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå

Kategori	Parameter	Platsens nuläge	Planens påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
Risker och störningar för människa och miljö	Buller	Enligt trafikbullerförordningen, SFS 2015:216, bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Linköpings kommun tillämpar trafikbullerförordningen vid planläggning och ärenden om bygglov och förhandsbesked enligt plan- och bygglagen samt vid tillståndsprövning enligt miljöbalken. 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. Utförd bullerutredningen visar på att ekvivalent ljudnivå vid fasad uppgår till 56 dBA utomhus och 26 dBA inomhus. Riktvärden enligt trafikbullerförordningen för trafikbuller utomhus och riktvärden enligt BBR och Folkhälsomyndigheten gällande trafikbuller inomhus klaras för både nuläge och prognos 2040.	Ingen påverkan.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå.
	Transport av farligt gods på väg och järnväg	Området ligger utanför riskområde för farligt gods.	Ingen påverkan.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå
	Risk från verksamhet och flyg för människor och miljö	Området ligger inom riksintresse för totalförsvaret (Malmen) och luftfarten (Linköpings flygplats).	Ingen påverkan.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå
	Övriga risker störningar för människa och miljö	Inga övriga risker eller störningar för människa och miljö bedöms föreligga.	Ingen påverkan.	Sammantaget bedöms påverkan vara obetydlig och risk för betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå

Övrigt

Referenser

Utredningar för detaljplaneändringen

- Inomhusluft Blåklockan 25, Linköping, WSP daterad 2021-08-17
- Trafikbullerutredning, Blåklockan 25, Linköping, Akustikkonsulten daterad 2023-02-06
- Dagsljusanalys, Sweco daterad 2023-04-25

Kommunala handlingar och riktlinjer

- Översiktsplan för staden Linköping (2010)
- Miljö- och riskfaktorer i Linköpings kommun (2019)
- Utvecklingsplan för Linköpings innerstad (2016)
- Arkitekturprogram för Linköpings innerstad (2017)
- Parkering i planering och bygglov (2012)

Medverkande tjänstemän

Planhandlingarna har tagits fram av Stadsplaneringsavdelningen på Linköpings kommun.

38

Planbestämmelser

Ändring av detaljplan i Innerstaden för Blåklockan 25

Följande bestämmelser ändras i plankartan.

Övriga planbestämmelser fortsätter att gälla enligt underliggande detaljplan.

GRÄNSLINJER

— + — Sekundär egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK SOM LÄGGS TILL

B	Bostäder
S ₁	Gymnasium
S ₂	Vuxenutbildning

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK SOM ERSÄTTER (KH₁)

H	Detaljhandel
K	Kontor

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK SOM LÄGGS TILL

Skydd mot störningar

m₁ Friskluftsintag får inte placeras i fasad längs Storgatan.

Villkor för startbesked

a₁ Startbesked får inte ges för ändrad markvändning förrän friskluftsintagen på fasaden mot Storgatan omlokaliseras.

Byggnaders användning

S₁ Detaljhandel endast i markplan.

S₂ Byggnadens markplan får inte inredas för bostäder. Bestämmelsen avgränsas med sekundär egenskapsgräns.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

Höjdsystem: Linköpings lokala höjdsystem

(Höjderna är 33,075 meter lägre i förhållande till RH2000)

PLANBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för
del av kv Blåklockan
inom stads kärnan i Linköpings kommun
upprättad av White arkitekter AB 1989.

HANDLINGAR

Planen består av detaljplanekarta skala 1:400 med tillhörande bestämmelser och åtföljs av denna planbeskrivning, illustration, genomförandebeskrivning, samrådsredogörelse, fastighetsförteckning och grundkarta.

PLANENS SYFTE

Detaljplanen syftar till att ge förutsättningar för ny bebyggelse av bostäder, kontor och butiker inom fastigheten Blåklockan 25 samt gatumarkens användning i Storgatan utmed kvarterets södra gräns.

PLANDATALägesbeskrivning

Planområdet är beläget i östra delen inom Linköpings stads kärna. Planen begränsas i väster av Snickaregatan och fastigheten Blåklockan 24, i norr av fastigheterna Blåklockan 5, 20, 23, i öster av Hamngatan och Stångån och i söder av kv Druvan. Motiv för planens avgränsning är befintligt gatunät och nuvarande detaljplanesituation.

Areal

Planområdet omfattar en areal av ca 0,4 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheter som berörs av planen ägs av:

Linköpings kommun	Gatumark
Fastighets AB Fredriksten	Blåklockan 25

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEÖversiktsplan

Gällande översiktsplan inom och i anslutning till området finns ej.

Detaljplaner

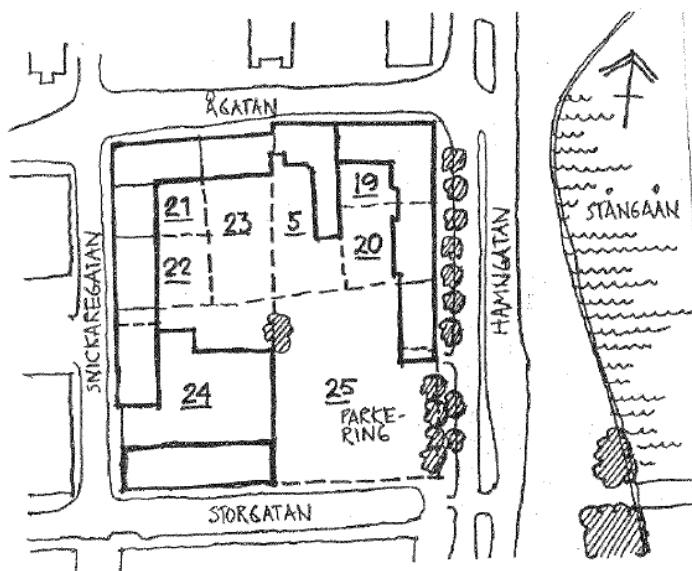
Gällande detaljplaner inom och i anslutning till planområdet är fastställda:

1941-10-24	(19)
1943-01-26	(20)
1960-01-15	(320)
1975-05-29	(577A)

Nummer inom parentes hänför sig till stadsbyggnadskontorets register.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Av nedanstående karta framgår nuvarande förhållanden inom området vad avser trafik, bebyggelse, vegetation m m.



Mark och vegetation

Planområdet sluttar mot norr med 0,5 till 1 m höjdskillnad. Vegetationen inom planområdet utgörs av ett fåtal planterade träd. För övrigt är obebyggd mark avgrusad eller asfalterad.

Geotekniska förhållanden

Enligt 1989-04-04 utförd geoteknisk undersökning består marken av ett lager om 0,5-2,5 m med byggnadsrester därefter ett lager fast lera till 3,1-3,7 m och därunder siltig lera och silt.

Markradon

Markradonmätning har utförts 1989-04-04 och uppgår till 1 kBq/m² vilket innebär att området klassificeras som lågriskområde.

PLANENS INNEHÅLLBostäder, handel, kontor

Planområdet innehåller i dag bostäder och parkering. Förslaget innebär att ca 45 st lägenheter i huvudsak om 2 RoK -4 RoK bygges på Blåklockan 25 varvid befintligt bostadshus med 13 lägenheter mot Hamngatan rives. Vidare nyuppföres ca 750 m² affärsyta med entréer mot Storgatan och ca 1700 m² kontor i 3 respektive 4 plan. De nya bostäderna förläggs i huskroppen mot Hamngatan och över hörn mot Storgatan. Bottenvåningen mot Hamngatan innehåller bostadskomplement.

Friytor

Kv Blåklockan innehåller som helhet mycket begränsade friytor för de boende. Dessa friytor planteras och utrustas för lek mm.

Stångån och längs denna Stångåpromenaden i direkt anslutning till planområdet ger tillgång till lekplatser och rekreation. Idrottsplats och idrottshall nås via gång och cykelvägar längs Stångån.

Gator och trafik

Planförslaget innebär att Storgatan mellan Snickaregatan och Hamngatan endast kommer att tillåtas för angöringstrafik varför gatan kan ges en annan utformning än den har idag. Storgatan avslutas mot Hamngatan med en vändplats som har genomgående gång- och cykeltrafik. Med hänsyn till trafikintensiteten på Hamngatan föreslås utfartsförbud mot denna. I övrigt medför planförslaget ingen förändring av befintligt gatunät.

Gång- och cykeltrafik

Passagen av Hamngatan vid Storgatans slut passeras dagligen av ca 4000 cyklister vilket gör den till en av de största korsningspunkterna för gång- och cykeltrafik i Linköping. Dagens situation med blandad bil-, cykel- och gångtrafik är konfliktfylld. Planförslaget innebär en minskad biltrafik på Storgatan utmed planområdet. Detta för att dels öka trafiksäkerheten och dels minska störningen för de boende utmed Storgatan.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger inom centrala Linköping och har därmed god försörjning vad gäller kollektivtrafik. Busstorg för när- och fjärrtrafik samt SJ tågstation ligger nära planområdet.

Parkering

Huvuddelen av planområdets behov av parkering sker i p-garage under mark. Blåklockan 25 kommer att ha ca 60 parkeringsplatser i källare. Utmed Storgatan tillåts endast parkering av handikappfordon. I parkeringshuset Druvan 100 m från planområdet har man tillgång till ett av stadens större centralt belägna p-hus.

In- och uttransporter

Blåklockan 25 försörjs via Storgatan.

Buller

Hamngatan är en del i det övergripande trafiknätet i Linköping. Detta innebär att trafikintensiteten är mycket hög ca 15 000 fordon per årsmedeldygn. Speciella krav måste därför ställas på fasaden mot Hamngatan.

Ljudnivån vid fasaden i pkt 1 är $69+3 = 72$ dB (A) på 3 m höjd inkl reflex. Ljudnivån på Storgatan resp Ågatan 23 m från Hamngatans vägmitt är $72-4 = 68$ dB (A) inkl reflex.

Etri 2+1 glasfönster med extra tätningslist och utan spaltventil har $I_a = 36$ dB (A). Etri 2+1 ljudruta har $I_a = 41$ dB (A).

En yttervägg bestående av t egel mineralull och gips samt 25 % fönster får med 2+1 glasfönster $I = 38$ dB (A). Ljudnivån i rum mot Storgatan resp Ågatan 23 m från Hamngatans mitt blir $68-38 = 30$ dB (A).

Samma yttervägg med 25 % fönster och ljudruta får $I_a = 42$ dB (A). Ljudnivån i rum mot Hamngatan blir $72-42 = 30$ dB (A). För att säkert klara detaljplanens krav föreslås att ytterväggen inklusive fönster skall ha $I_a = 40$ dB (A).

Det krävs alltså ljudrutor i samtliga bostadsrum som vetter mot Hamngatan och mot sidogatorna 23 m från Hamngatans mitt. Övriga bostadsrum kräver inga andra åtgärder än en extra tättningslist. För att uppnå dessa ljudreduktioner krävs ett noggrant detaljutförande av väggkonstruktionen och omsorgsfull drevning kring fönster och balkongdörrar.

Solinstrålning

Studie av solinstrålning på balkongen till 1 1/2 RKv en trappa upp i kvarterets sydöstra hörn.

Balkongen skuggas av gatuhuset mot Storgatan och kontorshuset på gården.

Kontorshus i tre våningar:

20 april resp 22 aug	sol kl 18
21 maj resp 22 juni	sol kl 17-19
21 juni	sol kl 17-21

Kontorshus i två våningar:

20 april resp 22 aug	sol kl 18-19
21 maj resp 22 juli	sol kl 17-20
22 juni	sol kl 17-21

Vid beräkningar har "sommartid" varit utgångspunkten.

Avgaser

Tillluftsintag placeras mot gård så att bilavgaser i tilluften undviks.

Skyddsrum

Inom aktuellt nybyggnadsprojekt kommer erforderligt antal skyddsrumspplatser att anordnas i källare under byggnad mot Hamngatan. I fredstid användes dessa utrymmen för bostadskomplement.

Inom det aktuella upptagningsområdet föreligger enligt kommunen behov av ytterligare ca 300 skyddsrumspplatser.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Befintliga allmänna va-ledningar finns i Storgatan, Hamngatan samt Snickaregatan.

Befintligt hus utmed Hamngatan, som avses rivas, är idag anslutet till befintliga va-ledningar i Hamngatan med förbindelsepunkt i tomtgräns.

Den planerade bebyggelsen föreslås anslutas till nya service-avställningar på de allmänna va-ledningarna i Storgatan, med förbindelsepunkt 0,5 m utanför tomtgränsen.

Nivån på bef dagvattenledning medför att dräningsledningar från källarbebyggelse ej kan anslutas till det allmänna ledningsnätet genom självfall utan måste pumpas. Vid pumpning måste kontrolleras att det ej uppstår en grundvattensänkning med skador på intilliggande bebyggelse som följd.

El

Tillkommande bebyggelse kan försörjas med elkraft från befintliga transformatorstationer.

Fjärrvärme

Tillkommande bebyggelse ansluts primärt och sekundärt till fjärrvärme. Anslutningsavgift utgår för tillkommande byggnation. Primärledningar för fjärrvärme finns utbyggda i såväl Storgatan som Hamngatan.

Sophantering

För avfallshantering gäller bestämmelser i Svensk Byggnorm. Sopfordon föreslås parkeras på Storgatan varefter soprummen på gården Storgatan 25 nås med kärror via portgång. Vid detaljprojekteringen skall bebyggelsen utformas så att källsortering av avfall underlättas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Detaljplanens genomförandetid skall vara 5 år räknat från dagen då antagandet vunnit laga kraft, eller från dagen dessförinnan då del av planen kan genomföras med stöd av förordnande enligt PBL 13 kapitel 8 paragrafen 2 stycket.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planbeskrivningen har upprättats av Per Nilsson och Stig Perryd, White arkitekter AB i Linköping. I arbetet har arkitekt Lena Lövemark från stadsbyggnadskontoret deltagit.

Linköping 1989-08-31

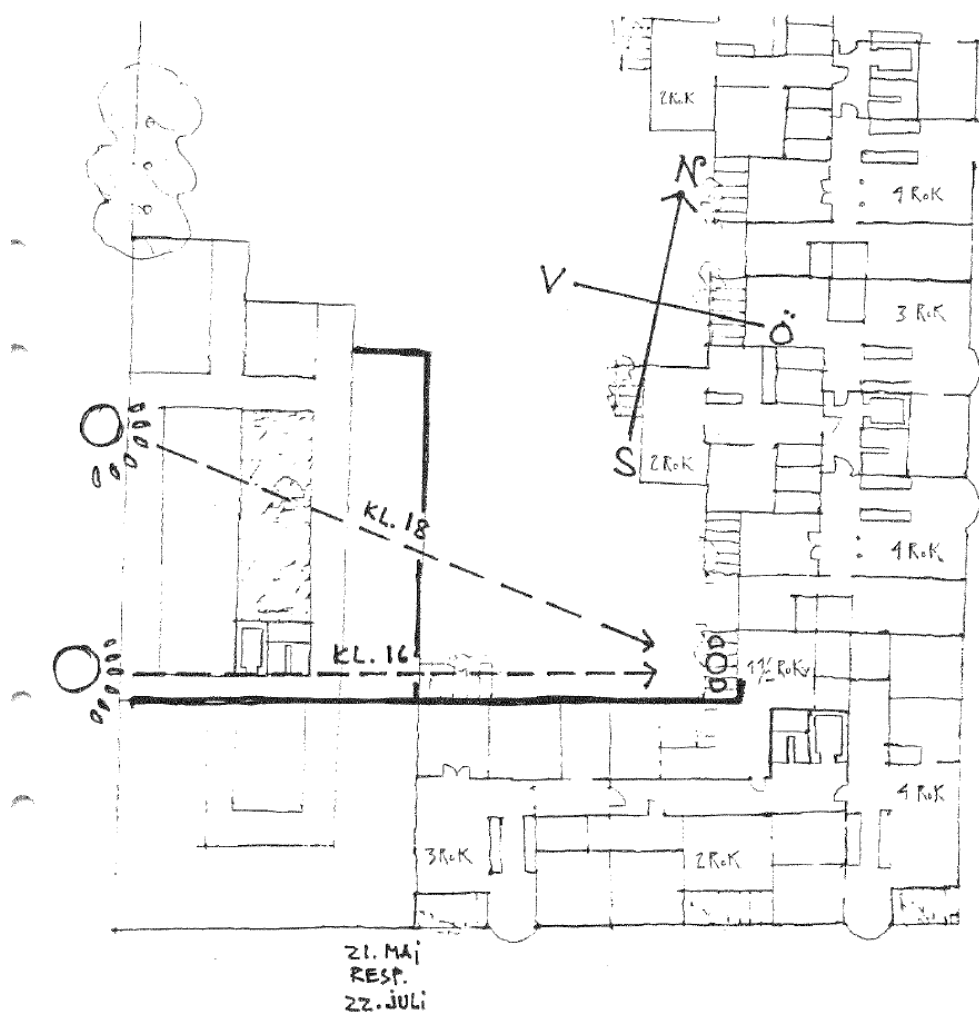
White arkitekter AB

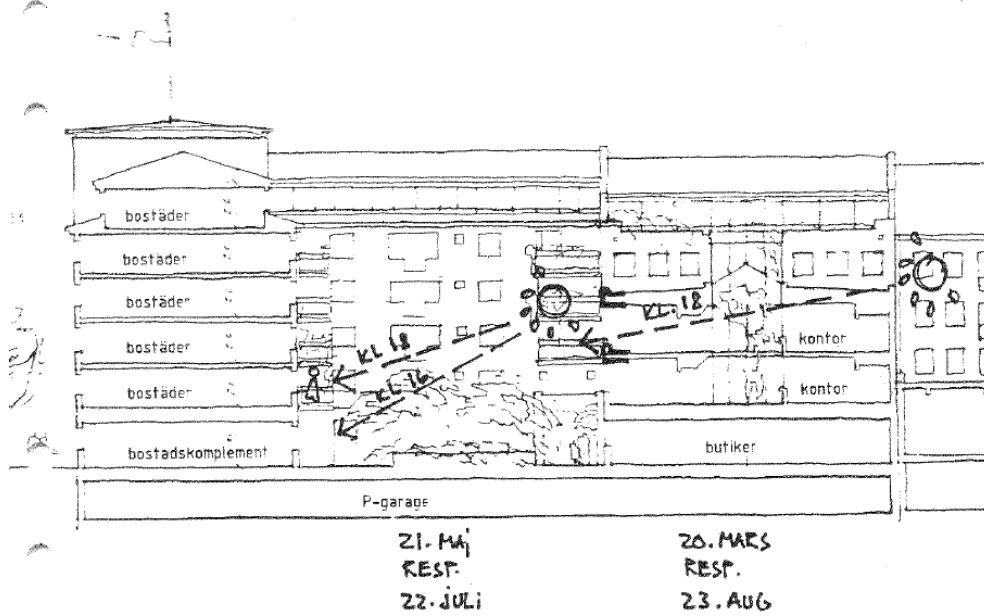
Per Nilsson

Per Nilsson
Arkitekt SAR

Stig Perryd

Stig Perryd
Arkitekt SAR





GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för

del av kv Blåklockan

inom Linköpings stadskärna i Linköpings kommun
upprättad av White arkitekter AB 1989.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplan beräknas antas av byggnadsnämnden tidigast i november 1989. Planen vinner normalt laga kraft tre veckor efter byggnadsnämndens beslut.

Fastighets AB Fredriksten avser att under 1990 bebygga fastigheten Blåklockan 25. Byggnationen kommer att ske i en etapp.

Storgatans ombyggnad genomförs i direkt anslutning till färdigställandet av nybyggnationen inom Blåklockan 25.

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås bli 5 år från det datum då planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelningen och huvudmannaskap

Kvartersmarken

Fastighetsägaren ansvarar för planområdets utbyggnad på kvartersmark.

Allmän plats

Kommunen ansvarar för allmän plats.

Va-anläggning, el- och värmeförsörjning

Vatten och avlopp

Det befintliga huset utmed Hamngatan som avses att rivas är idag anslutet till de befintliga va-ledningarna i Hamngatan.

Den planerade bebyggelsen föreslås anslutas till befintliga allmänna va-ledningar i Storgatan.

Nivån på bef dagvattenledningar medför att dräneringsledningar från källarbebyggelse ej kan anslutas till det allmänna ledningsnätet genom självfall utan måste pumpas. Vid pumpning måste kontrolleras att det ej uppstår en grundvattensänkning med skador på intilliggande bebyggelse som följd.

Utbyggnad av erforderliga servisledningar utföres av Tekniska Verken efter beställning. Tekniska Verken svarar även för framtida drift och underhåll av de allmänna va-ledningarna fram till förbindelsepunkt.

Trädplantering inom området skall godkännas av Tekniska Verken i de avsnitt där plantering föreslås i närheten av va-ledningarna. Träd med djupgående rötter får ej planteras i närheten av ledningarna.

El

Tekniska Verken ansvarar för och utbyggnaden av serviser från befintliga elnät samt framtida drift och underhåll.

Fjärrvärme

Tekniska Verken ansvarar för utbyggnaden av primärledningar fram till abonnentcentral. Tekniska Verken blir huvudman för primärnätet och ansvarar även för framtida drift och underhåll av anläggningarna. Exploatören svarar för utbyggnaden av sekundärsystemet och blir huvudman för detta och för abonnentcentralen.

Teleanläggningar

Televerket ansvarar för anslutning samt framtida drift och underhåll.

Gator och parkering

Gatukontoret ansvarar för gatubyggnadsåtgärder utanför kvartersmark. Parkeringsbehovet tillgodoses genom källarparkering. Resterande parkeringsbehov täcks genom parkeringsköpavtal.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Kvarters och fastighetsgränser i planen överensstämmer med befintliga gränser. Med x markerat område skall genom servitut till förmån för gatumarksfastighet, som ägs av kommunen, göras tillgänglig för allmän gångtrafik. X-område får underbyggas och överbyggas dock så att fri höjd är min 4600 över gata.

EKONOMISKA FRÅGOR

Fastigheterna utanför planområdet berörs inte av några kostnader orsakade av byggnationen inom planområdet.

Bostäderna är avsedda att finansieras inom ramen för bostadsfinansieringsförordningen.

Åtgärder inom kvartersmark regleras genom exploateringsavtal mellan Fastighets AB Fredriksten och fastighetskontoret, Linköpings kommun. Åtgärder på gatumark regleras mellan berörda fastighetsägare och Linköpings kommun.

Anläggningsavgift kommer att tas ut enligt gällande taxa.

TEKNISKA FRÅGOR

Före påbörjandet av byggnationen på fastigheten Blåklockan 25 skall kompletterande grundundersökningar göras.

Linköping 1989-08-31

White arkitekter AB

Per Nilsson

Per Nilsson
Arkitekt SAR

Stig Perryd
Stig Perryd
Arkitekt SAR

