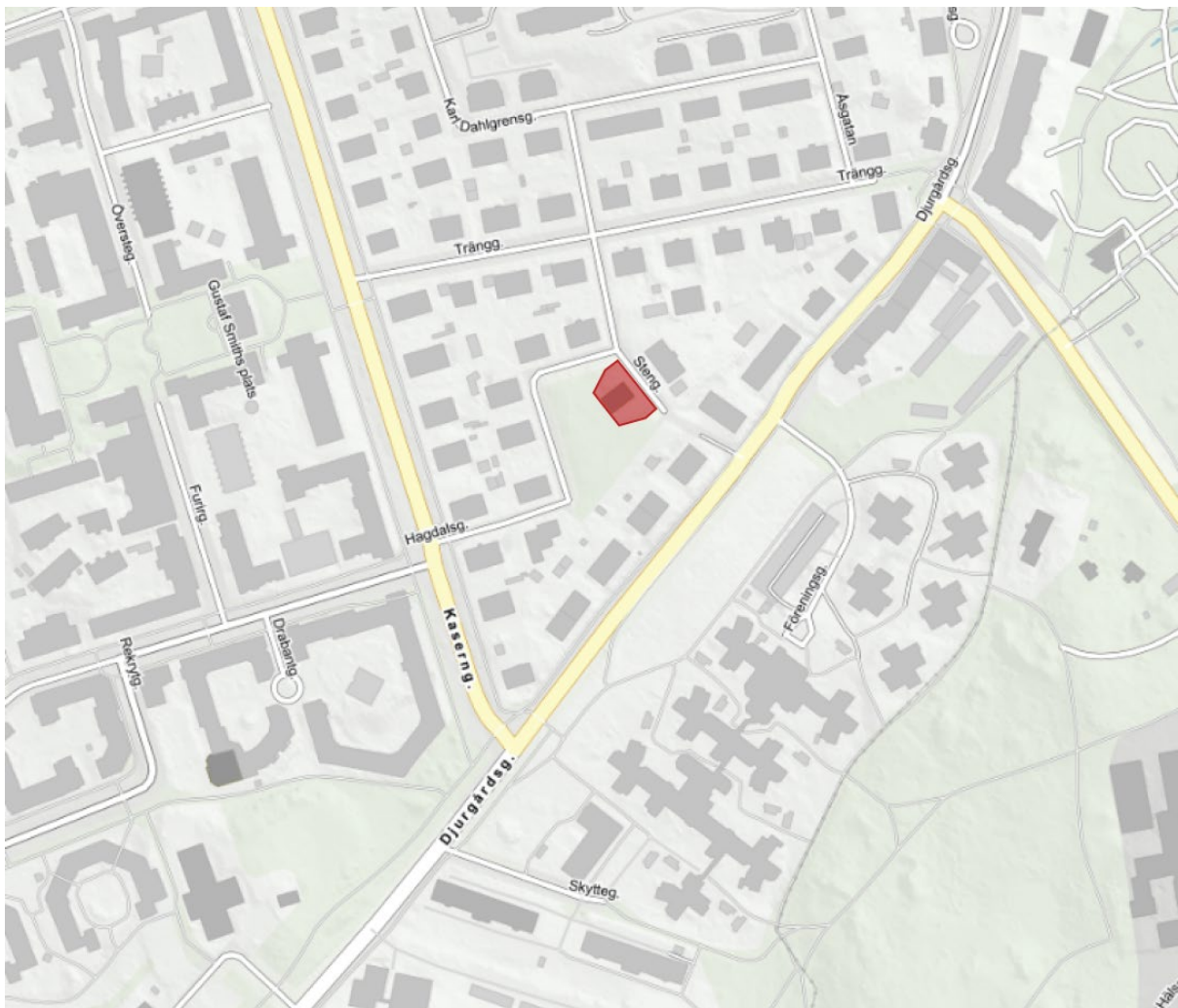


Detaljplan i Innerstaden för Eremiten 1 (Stolplyckekapellet)

Planbeskrivning



Antagandehandling

Datum: 2025-10-08

Diarienummer: Sbn 2023–93

Påbörjad: 2024-01-15

Beslutsprotokoll för antagande: SBN 2025-10-22 §162

Laga kraft: 2025-11-21

Innehåll

Om detaljplanen	4
<i>Vilka handlingar består detaljplanen av?</i>	<i>4</i>
<i>Vad är en detaljplan?</i>	<i>4</i>
<i>Hur ser detaljplanens process ut?</i>	<i>4</i>
<i>Har du frågor och synpunkter?</i>	<i>5</i>
Sammanfattning av detaljplanen	6
Beskrivning av detaljplanen	7
<i>Detaljplanens syfte</i>	<i>7</i>
<i>Planområde</i>	<i>7</i>
<i>Planförslag</i>	<i>9</i>
<i>Genomförandetid och huvudmannaskap</i>	<i>9</i>
<i>Avvägningar och hänsyn till motstående intressen</i>	<i>10</i>
<i>Prövning enligt annan lagstiftning</i>	<i>10</i>
Motiv till detaljplanens regleringar	11
<i>Allmän plats</i>	<i>11</i>
<i>Kvartersmark</i>	<i>11</i>
Genomförandefrågor	14
<i>Organisatoriska frågor</i>	<i>14</i>
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	<i>15</i>
<i>Ekonomiska frågor</i>	<i>16</i>
<i>Tekniska/anläggningsfrågor</i>	<i>17</i>
<i>Prövning enligt annan lagstiftning</i>	<i>18</i>
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	19
<i>Fastighetsindelningsbestämmelse</i>	<i>19</i>
<i>Fysisk miljö</i>	<i>19</i>
<i>Trafik och angöring</i>	<i>28</i>
<i>Sociala aspekter</i>	<i>31</i>
<i>Miljö- och riskfaktorer</i>	<i>32</i>

<i>Förenlighet med Miljöbalken</i>	<i>33</i>
Tidigare kommunala ställningstaganden	34
<i>Översiktsplan</i>	<i>34</i>
<i>Detaljplan och tomtindelning</i>	<i>36</i>
<i>Planbesked</i>	<i>37</i>
<i>Undersökning om betydande miljöpåverkan</i>	<i>37</i>
Planeringsunderlag.....	38
<i>Handlingar framtagna av Linköpings kommun</i>	<i>38</i>
<i>Handlingar framtagna av konsult</i>	<i>38</i>

Om detaljplanen

Vilka handlingar består detaljplanen av?

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek A2 i skala 1:200
- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten ska användas. Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning. Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Hur ser detaljplanens process ut?

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) enligt lagstiftningens lydelse vid planprövningens början (2024-01-15). Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Planen befinner sig i antagandeskedet. Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång. Under samrådet respektive granskningen har du som medborgare haft möjlighet att lämna idéer och synpunkter.



Läs mer om planprocessens olika steg och håll dig uppdaterad på detaljplanens process i beskrivningen av projektet på vår hemsida: <https://www.linkoping.se/stadsplanering-och-trafik/detaljplanering/>

Har du frågor och synpunkter?

Vid frågor hör av dig till Kontakt Linköping, 013-20 60 00.

Skriftliga synpunkter på detaljplanen under samrådsskedet och granskningsskedet skickas till postadressen Samhällsbyggnadsnämnden diarium, 581 81 Linköping eller till e-postadressen samhallsbyggnadsnamndensdiarium@linkoping.se. Skriftliga yttranden diarieförs som offentliga handlingar.

Sammanfattning av detaljplanen

Detaljplanens syfte är att Stolplyckekapellet fortsatt kan användas som samlingslokal samt att bredda tillåten markanvändning till bostad och/eller kontor. Ingen ytterligare byggrätt tillkommer inom fastigheten. Ändringar som krävs för att byggnaden ska fungera som bostad och kontor måste anpassas väl till platsens och byggnadens kulturvärden.

Detaljplanens syfte är därtill att upphäva den tomtindelningsbestämmelse som råder för fastigheten. De allmänna gångvägarna som idag ligger inom kvartersmark kommer att regleras över till parkfastigheten så att de formellt utgör allmänna gångstråk.

Ställningstaganden i översiktsplanen för staden Linköping från 2010 är aktuella för detaljplaneområdet. Detaljplanen stämmer väl med översiktsplanens intentioner.

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

Beskrivning av detaljplanen

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

Detaljplanens syfte

Gällande detaljplan anger allmänt ändamål (A) för fastigheten. Syftet med detaljplanen är att ändra användningen till Bostad (B), Kontor (K) och Samlingslokal (R₁) och att säkerställa kulturmiljövärden i byggnaden och dess omgivning.

Detaljplanens syfte är därtill att upphäva den tomtindelningsbestämmelse som råder för fastigheten. De allmänna gångvägarna som idag ligger inom kvartersmark kommer att regleras över till parkfastigheten så att de formellt utgör allmänna gångstråk.

Planområde

Planområdet är ca 550 kvm och ligger i stadsdelen Innerstaden ca 500 m från Linköpings centrala delar och omfattar fastigheten Eremiten 1 samt del av Innerstaden 1:4. Eremiten 1 är idag bebyggd med ett kapell som uppfördes år 1930. Byggnaden har under åren använts för kyrklig verksamhet i föreningsmässiga former och används idag som föreningslokal.

Byggnaden utgör en församlingssal på bottenvåningen och en diakonbostad på övervåningen. På bottenvåningen finns också en mindre sal och ett kök. Planlösningen är i stort sett oförändrad men bostaden används inte som bostad utan för verksamhetens ändamål. Bostaden har inte använts som bostad sedan 1980-talet.



Foto på kapellet från år 1950 (Digitalt museum).

Kapellet omgärdas av parken Kapellplan och tillsammans med sin närmiljö innehar det höga kulturmiljövärden. Området omfattar kvarteren vid Djurgårdsgatan/Tränggatan och Karl Dahlbergsgatan vilka är uppförda enligt stadsbyggnadsidealet trädgårdsstad efter Gustaf Lindens stadsplan från 1923. Stengatan angränsar aktuell fastighet och ansluter till Tränggatan i norr och via en trappa till Djurgårdsgatan i öster.



Fastigheten Eremiten 1 är omgärdad av kommunala parken Kapellplan och Stengatan.

Planförslag

Stadsbyggnadsidé

Platsens historia ses som en resurs. Ändring av markanvändning inom fastigheten innebär hänsyn och anpassning till platsens kulturmiljövärden. Områdets grönska, förgårdar med hägnader och byggnadernas placering i förhållande till varandra och till gatan bidrar till stor läsbarhet av de stadsbyggnadsideal som var rådande vid områdets tillkomst. Flertalet byggnader har dock genomgått en del förändringar, vilket påverkar läsbarheten. Området runt Kapellplan är dock mycket väl sammanhållet i fråga om volym, takform och färgsättning.

Det finns en mycket tydlig gestaltningsidé i och med stadsplanens utformning. Miljön runt kapellet med parken och byggnaderna runt parken samt kapellet bedöms ha stora kulturhistoriska värden som helhetsmiljö. Byggnaden i sig med sin placering i parken bedöms också ha mycket stora kulturhistoriska värden, såväl exteriört som interiört.

Stolplyckekapellet

Detaljplanen prövar markanvändningen Bostad (B), Kontor (K) och Samlingslokal (R₁) inom kvartersmarken vilket innebär att byggnaden kan användas som samlingslokal, en bostad eller ett kontor. Ingen ytterligare byggrätt läggs till inom planområdet. Kulturmiljövärden hanteras med skydd- och varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud och lovpliktsbestämmelser. Att säkerställa fortsatt användning är ett av de bästa skydden för kulturmiljön.

Offentliga rum och grönområden

Allmänna gångvägar och belysningsstolpar inom parken Kapellplan som finns inom kvartersmarken säkerställs som allmänna genom att regleras över till den omgärdande kommunala fastigheten. Kvartersmarken utökas tre meter väster om Stolplyckekapellet i syfte att underlätta skötsel och underhåll av byggnaden som således ska ske från egen fastighet.

Planbestämmelser reglerar att fastigheten inte får skärmas av med mur, plank, staket eller motsvarande i syfte att bevara den öppna parkkaraktären runt kapellet. Likaså regleras var parkeringsplats får anläggas i syfte att det är på en plats som medför liten visuell påverkan på parken.

Genomförandetid och huvudmannaskap

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

Avvägningar och hänsyn till motstående intressen

Enligt 2 kap. PBL ska mark- och vattenområden användas till det ändamål som de är mest lämpade för. Lagen ställer krav på att olika intressen ska sammanvägas så att den föreslagna lösningen blir godtagbar utifrån olika intressen.

Det enskilda intresset att använda byggnaden för bostads- eller kontorsändamål har vägts mot det allmänna intresset att bevara kulturmiljövärdena som omfattar helhetsmiljön inom parken och dess närområde. Därtill det allmänna intresset att nyttja parken för lek och rekreation. Dessa intressen bedöms förenliga mot bakgrund av att detaljplanen innehåller skyddsbestämmelser som hindrar förvanskning av kapellet.

Ingen tillkommande byggrätt tillåts. Komplementbyggnader eller plank/staket som avgränsar tomten inom fastigheten bedöms inte lämpligt utifrån platsens kulturmiljömässiga kvaliteter där byggnadens placering i parken är viktig. Det innebär en begränsning för en eventuell framtida bostad som inte tillåts skärma av privat uteplats inom fastigheten.

Andra enskilda intressen som också har beaktats är de boende som finns inom området idag. Ändrad användning av kapellet till bostad och kontor bedöms inte innebära negativ påverkan på intilliggande boendemiljöer. Trafikökning bedöms inte vara av betydande art.

Prövning enligt annan lagstiftning

Kulturmiljölagen

Enligt Kulturmiljölagen (1998:950) är samtliga kyrkobyggnader, kyrkotomter och begravningsplatser tillkomna och invigda för Svenska kyrkan före 1940 skyddade. De ska vårdas och underhållas så att deras kulturhistoriska värde inte minskas eller deras karaktär förvanskas.

Byggnaden blev inte invigd som kyrkobyggnad i Svenska kyrkans ägo före utgången av 1940. Åtgärder inom planområdet bedöms därför inte omfattas av tillståndsplikt enligt kulturmiljölagen.

Motiv till detaljplanens regleringar

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

Allmän plats

Användningsbestämmelser

Park

Syftet är att befintliga gångvägar och belysningsstolpar inom parken som är förlagda inom fastigheten Eremiten 1 ska regleras över till den kommunala fastigheten för att säkerställa allmän tillgång. Det har bedömts olämpligt att flytta ut gångvägarna och belysningsstolparna utanför fastighetsgräns utifrån kostnader och påverkan på parkmiljön.

Egenskapsbestämmelser

Fastighetsindelningsbestämmelse

a₂ – Akt 0580K-189:7 upphör att gälla inom planområdet

Motiv: Bestämmelsen reglerar att fastighetsindelningsbestämmelsen upphöra att gälla i syfte att kunna fastighetsreglera i enlighet med detaljplanen.

Kvartersmark

Användningsbestämmelser

Bostäder (B)

Syftet är att kapellbyggnaden får inredas för bostadsändamål. Kvartersmarken utökas tre meter väster om Stolplyckekapellet i syfte att underlätta skötsel och underhåll av byggnaden som således ska ske från egen fastighet. Minskningen av parkmark är marginell och bedöms inte inverka på upplevelsen eller användningen av parken.

Kontor (K)

Syftet är att byggnaden får inredas för kontorsändamål. En bredare användning utöver bostad är motiverad utifrån att detaljplanen ska vara robust över tid. Kontor är lämpligt utifrån byggnadens centrala läge i staden och ger heller inte upphov till omgivningspåverkan inom området.

Samlingslokal (R₁)

Syftet är att byggnaden fortsatt ska kunna användas på det sätt den används idag, det vill säga som en samlingslokal för föreningsverksamhet.

Egenskapsbestämmelser

Begränsning av markens utnyttjande

ö₁ – Marken får inte förses med byggnad eller parkeringsplats för bil, mur, plank, staket eller stängsel

Motiv: Bestämmelsen reglerar att delar av kvartersmarken inte får bebyggas med byggnader eller andra anläggningar än byggnader vilka är parkeringsplatser för bil, murar, plank, staket eller stängsel. Syftet med bestämmelsen är att reglera förhållandet mellan bebyggd miljö och utemiljö och värna öppenhet mot parken.

ö₂ – Marken får inte förses med byggnad eller mur, plank, staket eller stängsel

Motiv: Bestämmelsen reglerar att parkeringsplats för bil inom fastigheten placeras lämpligast sydost om huvudentrén där den kan utformas på ett diskret sätt och gömd från viktiga siktlinjer in mot parken.

Rivningsförbud

r₁ – Byggnad får inte rivas

Motiv: Bestämmelsen reglerar rivningsförbud för att säkerställa dess bevarande. Kapellet utgör en särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap. 13 § Plan- och bygglagen.

Skydd av kulturvärden

q₁ - Byggnadens exteriör avseende dess volym, proportioner, utformning, färgsättning, fasad- och takmaterial samt fönster och dess placering ska bevaras.

Motiv: Bestämmelsen reglerar bevarande av exteriöra värdebärande karaktärsdrag. Kapellet utgör en särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap. 13 § Plan- och bygglagen.

q₂ - Planlösningen i byggnadens stora samlingssal ska bevaras.

Motiv: Bestämmelsen reglerar att den stora samlingssalens planlösning ska bevaras då den utgör ett värdebärande interiört karaktärsdrag för byggnaden.

Varsamhet

k₁ – Byggnadens entréport avseende placering, storlek, utformning och indelning samt entrétrappa med räcke i svartmålat smide ska bibehållas.

Motiv: Bestämmelsen reglerar att byggnadens entréport, stentrappa och räcke ska hanteras varsamt vid underhåll eller förändringar och i möjligaste mån efterlikna original då dessa utgör värdebärande exteriöra karaktärsdrag.

k₂ - Den stora samlingssalens interiör vad gäller tak, golv, listverk och ursprungliga dörrar ska bibehållas till sin utformning

Motiv: Bestämmelsen reglerar att samlingssalen ska hanteras varsamt vid underhåll eller förändringar och i möjligaste mån efterlikna original då dess interiör utgör värdebärande karaktärsdrag.

Ändrad lovplikt

a₁ - Bygglov krävs även för byggnader som omfattas av kap. 9 § 4 punkt 3 PBL och kap. 9 § 4d PBL (attefallshus och friggebod).

Motiv: Bestämmelsen syftar till att utöka lovplikten för de byggnader som vanligtvis inte har lovplikt. Skälet är att det inte bedöms lämpligt att uppföra attefallshus eller friggebod inom fastigheten för att bibehålla den öppna parkkaraktären.

Fastighetsindelningsbestämmelse

a₃ – Akt 0580K-189:7 upphör att gälla inom planområdet

Motiv: Bestämmelsen reglerar att fastighetsindelningsbestämmelsen upphöra att gälla i syfte att kunna fastighetsreglera i enlighet med detaljplanen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla från och med detaljplanens laga kraft-datum.

Genomförandefrågor

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

Organisatoriska frågor

Tidplan för detaljplanen

Planarbetet bedrivs enligt reglerna för begränsat standardförfarande. Planprocessen beräknas kunna följa nedanstående tidplan. Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång som en följd av oförutsedda händelser.

Tidplan för detaljplanen

Samråd	Kvartal 1 2025
Granskning	Kvartal 2 2025
Antagande	Kvartal 4 2025
Laga kraft, tidigast	Kvartal 4 2025

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Allmän plats

Inom detaljplanen finns två områden med allmän plats. Områdena avser gångvägar som sen tidigare är planlagd som kvartersmark och ligger inom fastigheten Eremiten 1. Marken ska överföras till en kommunägd fastighet.

Kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för detaljplanens genomförande inom kvartersmarken.

Ansvar teknisk försörjning

Tekniska verken i Linköping AB ansvarar för utbyggnad av ledningar för teknisk försörjning och upprättande av eventuella nya förbindelsepunkter.

Fastighetsägaren är ansvarig för och bekostar ledningsarbeten inom kvartersmark som ligger innan förbindelsepunkterna.

Tekniska Verken ansvarar för insamling av hushållsavfall inklusive matavfall, returpapper och förpackningar.

Avtal

Ramavtal

Linköping kommun har tecknat ramavtal med exploatören för att fördela ansvar och kostnader för framtagandet av detaljplan.

Exploateringsavtal

Eftersom detaljplanen inte medför några åtgärder inom allmän plats kommer något exploateringsavtal inte att tecknas.

Detaljplanen innebär att marköverföringar ska genomföras mellan exploatörens och kommunens fastighet. En överenskommelse om fastighetsreglering ska därför tecknas.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Eremiten 1 ägs av Vasaparken Fastighets AB.

Fastighetsrättsliga konsekvenser och övriga förändringar

Fastigheten som tidigare var planlagd för allmänt ändamål planläggs nu för bostad, kontor och samlingslokal.

Byggnaden får skyddsbestämmelser som anger att karaktärsdragen vad avser volym och utformning av fasader, tak och trappa ska bevaras (q_1). Fastigheten får även en bestämmelse om att byggnadens samlingssal ska bevaras (q_2), att byggnaden inte får rivas (r) samt att det krävs bygglov även för friggebod och attefallshus.

Fastighetsbildning

Den del av fastigheten Eremiten 1 som planläggs som allmän plats ska överföras till en kommunal fastighet, lämpligen Innerstaden 1:4. Den del av kommunens fastighet Innerstaden 1:4 som planläggs som kvartersmark ska överföras till Eremiten 1.

Avtal om fastighetsreglering avses att tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren innan antagande av detaljplanen. Kommunen har rätt att lösa in de allmänna platserna med kommunalt huvudmannaskap utan stöd av överenskommelse (enligt 6 kap. 13 § PBL) eller skyldighet på fastighetsägarens begäran (enligt 14 kap. 14 § PBL).

Kvartersmarken kan delas in i flera fastigheter.

Tredimensionell fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör för tredimensionell fastighetsbildning.

Gemensamhetsanläggningar, fastighetssamverkan

Inom planområdet finns inga befintliga gemensamhetsanläggningar.

Nya gemensamhetsanläggningar kan komma att bildas om det uppkommer gemensamma behov av samverkan mellan fastigheter, till exempel gällande parkering. Den fastighetsägare som ser ett behov av gemensamma anläggningar kan ansöka om bildande av gemensamhetsanläggning hos det kommunala lantmäteriet. I lantmäteriförrättningen beslutas bland annat om gemensamhetsanläggningens utbredning, vilka fastigheter som ska vara delägare och deras andelstal.

Servitut, ledningsrätter samt övriga rättigheter

Inom planområdet finns inga servitut, ledningsrätter eller andra rättigheter.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnaderna för detaljplanen regleras i avtal (ramavtal) tecknat mellan kommunen och ägaren till fastigheten Eremiten 1.

Kommunala investeringar och kostnader

Detaljplanen kräver inga investeringar för kommunen. En mindre driftkostnad för borttagande av markstrålkastare inom Eremiten 1 föranleds.

Kulturmiljö - ersättning till fastighetsägare

Skyddsbestämmelse q samt rivningsförbud r i detaljplaner kan innebära att sådan inskränkning i möjligheten att använda fastigheten på avsett sätt ("betydande skada") ger rätt till ersättning. För att räknas som betydande skada ska inskränkningen överstiga en kvalifikationsgräns om 15 % av fastighetens marknadsvärde för rivningsförbud eller 5-10 % för skyddsbestämmelser. För vissa skador görs dock ett så kallat toleransavdrag.

Om fastighetsägaren anser att skada uppkommer på grund av dessa planbestämmelser kan en talan om ersättning väckas mot kommunen i mark- och miljödomstolen. Krav på ersättning ska ställas till kommunen inom två år från den dag som planen får laga kraft om inte annat avtal eller föreläggande upprättats innan planens antagande.

Kommunen har dock rätt att förelägga fastighetsägaren att anmäla eventuella anspråk på ersättning till följd av bestämmelserna minst två månader innan planen antas, annars kan rätten till ersättning gå förlorad. Kommunen kommer därför att skicka ett sådant föreläggande till fastighetsägaren i samband med granskning av detaljplanen.

Exploatörens investeringar

Fastighetsägaren ansvarar för samtliga utbyggnadsåtgärder inom kvartersmark.

Fastighetsbildning mm

Fastighetsägaren ansvarar för ansökan och står för kostnaderna för eventuell fastighetsbildning.

Gemensamhetsanläggningar

Fastighetsägaren ansvarar för ansökan och bekostar bildandet av eventuell gemensamhetsanläggning som kan komma att behövas vid genomförande av detaljplanen.

Fördelning av kostnader för lantmäteriförrättning och ersättning ska i första hand bestämmas genom överenskommelse mellan berörda parter. I det fall att överenskommelse inte kan nås kan Lantmäterimyndigheten besluta om ersättning och fördelning av förrättningskostnaderna.

Ledningsåtgärder

Om någon ledning behöver flyttas för att möjliggöra planerad byggnation inom planområdet ska sådan flytt bekostas av fastighetsägaren/byggherren.

Anslutningsavgifter

Anläggnings- och anslutningsavgifter tas ut enligt taxa för respektive ändamål av ledningsägare och operatörer.

Bygglov och anmälan

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa. Ingen planavgift tas ut då plankostnaden regleras via avtal (ramavtal).

Tekniska/anläggningsfrågor

Parkering

Fastighetsägaren ansvarar för att iordningställa tillräckligt antal parkeringsplatser för bil och cykel inom kvartersmark i enlighet med kommunens riktlinjer för parkering.

Teknisk försörjning

Dricksvatten och spillvatten

Byggnaden inom planområdet är ansluten till Tekniska verkens allmänna dricks- och spillvattennät i området. Tekniska verken svarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt.

Dagvatten

Fastigheten inom planområdet är ansluten till Tekniska verkens dagvattennät i området. Tekniska verken svarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt.

Fjärrvärme/fjärrkyla

Byggnaden inom planområdet är ansluten till Tekniska verkens fjärrvärmenät i området. Tekniska verken svarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt.

EI

Elnätet i området ägs av Tekniska verken och byggnaden inom planområdet är ansluten till detta. Tekniska verken svarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt.

Tele och opto

Tekniska verken har optokabel i Stengatan och det finns möjlighet att ansluta byggnaden inom planområdet till denna. Tekniska verken svarar för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt.

Avfall

Tekniska verken ansvarar för omhändertagande av avfall från planområdet.

Fastighetsägaren ansvarar för att hantering av avfall kan ske enligt Tekniska verkens riktlinjer avseende utformning av utrymmen, framkomlighet för hämtningsfordon m.m.

Prövning enligt annan lagstiftning

Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras, prövas och genomförs enligt respektive särskilda lag.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

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

Fastighetsindelningsbestämmelse

För fastigheten gäller en tomtindelning 189:7 (0580K-189:7). Den nya detaljplanen innebär att befintliga fastighetsindelningsbestämmelser upphör att gälla för fastigheten Eremiten 1.

Fysisk miljö

Befintlig bebyggelse

Stolplyckekapellet uppfördes år 1930. Byggnadsarean är 144 kvm och bruttoarean är något större då, uppskattningsvis ca 200 kvm. Byggnaden utgör en församlingssal på bottenvåningen och en diakonbostad på övervåningen. På bottenvåningen finns också en mindre sal och ett kök. Planlösningen är i stort oförändrad. Bostaden har dock inte avvänts som bostad sedan 1980-talet och hyrs idag ut till en nykterhetsförening.

Kapellet utgör en särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap. 13 § Plan- och bygglagen. Se vidare under avsnittet "Kulturmiljö".



Tillgänglighet

Marken inom fastigheten Eremiten 1 och omgivande park ligger på ca +70 m över nollplan vilket är ca 1-1,5 höjdmeter över gatunivå på +69 meter över nollplan. Huvudentrén nås via trappa från gatan. Byggnadens andra entré nås via gångväg genom parken.

Vid ombyggnation av byggnaden till bostad och/eller kontor kommer tillgänglighetskraven att behöva uppfyllas. Avvägningen mot bevarande av kulturmiljön är av stor vikt. Det är tillåtet att göra tillgänglighetsanpassningar vid behov. Så små ingrepp som möjligt i den befintliga miljön och anpassningar till byggnaden som harmoniserar med dess arkitektur förespråkas. I kulturmiljöutredningen bedöms att en ändrad användning både för bostads- och kontorsändamål vara möjlig ur tillgänglighetsperspektiv.

I kulturmiljöutredning framhålls att svårigheterna finns främst i tillgängliggörandet av byggnaden mot bakgrunden av förvanskingsförbudet och varsamhetskravet. Entré från sidan bedöms vara svårlost på grund av flera små nivåskillnader både utanför och inne i byggnaden. Tillgänglig entré kan lösas genom att höja både den utvändiga entréytan och golvnivån inne i huset, detta skulle dock medföra negativa konsekvenser för byggnadens kulturvärden eftersom både ursprungligt golv och trappa av terrazzo i huset skulle försvinna. Vidare riskerar man att takhöjden vid entrén blir för låg. Vid en sådan ombyggnad skulle man även behöva beakta en höjning av ytterdörren, entrétaket, pelare samt räcken som riskerar att förvanska byggnaden exteriört.

Tillgängliggörande av den stora huvudentrén bedöms också vara svårlost, men bör eventuellt kunna ordnas med ett lyftbord. Denna lösning fungerar tyvärr dåligt vintertid och ingrepp i trappräcken skulle behöva utföras. En ramp i detta läge skulle behöva dras runt hela den sydöstra fasaden och skulle sannolikt påverka hela byggnadens karaktär. I lyftsbordsalternativet skulle dörrarnas slagning behöva ändras för att slå inåt, då vilplanet inte är tillräckligt stort för en rullstol och utåtgående dörrar. Dörrautomatik med öppning från vilplanet skulle krävas. Hur dörrarna slår är även en fråga för brandkonsult.

I kulturmiljöutredning framhålls även att man möjligen bör kunna hänvisa till BBR 3:121 att regler för tillgänglighet "gäller för en obebyggd tomt som ska bebyggas om det inte är orimligt med hänsyn till terräng och förhållanden i övrigt" och vidare BBR 3:131 "...reglerna inte gäller...för småhus om det med hänsyn till terrängen inte är rimligt att uppfylla kraven". Ur kulturmiljösynpunkt vore det möjligen en fördel om byggnaden kunde användas för bostadsändamål då tillgängligheten av entréerna inte behöver implementeras på samma sätt som för en arbetsplats i det fall det endast rör sig om en till två bostäder vilket är fallet i aktuell detaljplan.

Invändigt behöver en tillgänglig toalett tillskapas. Denna skulle bäst placeras i befintligt kök på bottenplan för att utgöra minsta påverkan på byggnadens interiör. Vidare skulle ett pentry kunna placeras i befintligt kök ifall man skulle använda byggnaden som kontor, eller uppföra ett nytt öppet kök i den stora samlingssalen om byggnaden skulle användas som bostad.

Geoteknik

SGU:s jordartskarta visar att marken inom planområdet utförs av jordarten sandig morän och att urberg ligger ytligt. Eftersom detaljplanen inte medger utökad byggrätt behöver de geotekniska förhållandena ej klargöras ytterligare.

Vegetation, utemiljö och parkmiljö

Kvartersmark

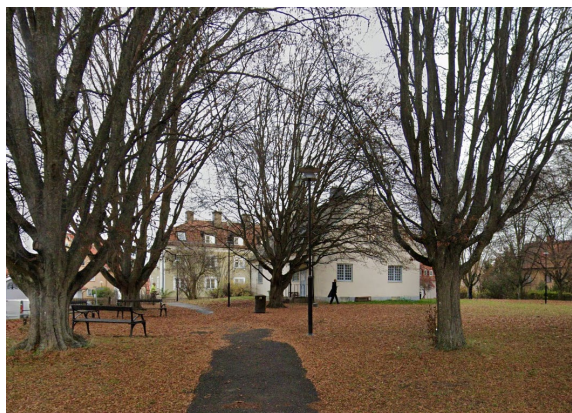
Marken runt kapellet inom fastigheten Eremiten 1 utgör idag gräs med inslag av buskar. Fyra stubbar från nedtagna träd finns framför kapellet. Nordväst om kapellet finns synligt berg och viss växtlighet, bland annat fläderbuskar, en låg forsythia och en liten syren. Uppförande av plank, staket och liknande strukturer inom fastigheten Eremiten 1 begränsas för att inte riskera att kapellet skämmas av från parken då miljön som helhet bedöms vara väldigt värdefull ur kulturmiljösynpunkt. Se vidare i avsnittet Kulturmiljö.

Kvartersmarken utökas tre meter väster om Stolplyckekapellet i syfte att underlätta skötsel av byggnaden som således ska ske från egen fastighet. Minskningen av parkmark är marginell och bedöms inte inverka på upplevelsen eller användningen av parken.

Allmän platsmark

Parken som omger kapellet har en trädkrans av fullvuxna bokträd som är lågt förgrenade. Flertalet träd är belysta. Sydöst om kapellet finns äldre rosenbuskage samt en större buske som sannolikt är någon slags oxbär. Ett par träd står som solitärer i parken och annars är markytan öppen och gräsbevuxen. Nordväst om kapellet finns en grundläggning för klockstapeln från 1980-talet som tidigare stod här.

Parken har två gångstråk som löper i ost-västlig riktning, en i norr och en i söder. Dessa följer äldre sträckningar, men är idag asfalterade. Ett inslag av modern konst bestående av fem säl-liknande orange strukturer finns i parkens södra del, sannolikt avsedda för lek.



Bilder som visar parkens stora bokträd, gångstråk och upplevelsen av kapellet som en del av parkmiljön.



Kommunal park Kapellplan omgärdar planområdet.

Kulturmiljö

En kulturmiljöutredning har tagits fram av Fredriksson Arkitektkontor AB. Kvarteren vid Djurgårdsgatan/Tränggatan och Karl Dahlbergsgatan är uppförda enligt stadsbyggnadsidealet trädgårdsstad efter Gustaf Lindens stadsplan från år 1923, placerat vid Kanberget där epidemisjukhuset etablerades vid sekelskiftet 1900.

Trädgårdsstaden var ett stadsbyggnadsideal som formulerades och utvecklades i England kring förra sekelskiftet. Grundidén var att skapa nya, delvis självförsörjande samhällen som både hade stadens förtjänster i form av arbetstillfällen och kulturell service samtidigt som landsbygdens friska luft och grönska. I enlighet med planeringsidealet byggdes husen som friliggande enfamiljshus och flerbostadshus i två till tre våningar.

Området byggdes för de mer bemedlade på västra sidan Djurgårdsgatan mittemot arbetarkvarteret Stolplyckan/Karlberg som växt fram sedan 1870-talet. I området byggdes Stolplyckekapellet som invigdes år 1931 och då ersatte en gudstjänstlokal från år 1912. Gudstjänstlokalen hade uppförts i kvarteret Stolplyckan för att få fler unga att närvara vid gudstjänster och "främja den andliga vården av utkanternas folk". En stentrappa leder ner till Djurgårdsgatan, den låg innan rivningarna i linje med Lindhultgatan, en av Karlbergs huvudgator. Lindhultgatan via trappan och Stolplyckekapellet var även barnen i Karlbergs väg till skolan.



Gustaf Lindens stadsplan från år 1923 med planområdet i kartans mittpunkt.

Kulturvärden i området

Byggnadernas placering i området mellan Tränggatan, Kaserngatan och Djurgårdsgatan följer Gustaf Lindens förslag till generalstadsplan för Linköping från 1923 med få undantag. Tränggatan utgör en rak siktlinje från Djurgårdsgatan till Kanslibyggnaden på T1 vid Kaserngatan och många underofficerare bodde i området då många av dem i en tid präglad av egnahemsrörelsen ställt krav på boende i villa med odlingslott utanför kasernområdet.

Den södra delens grönska, förgårdar med hägnader och byggnadernas placering i förhållande till varandra och till gatan bidrar till stor läsbarhet av de stadsbyggnadsideal som var rådande vid områdets tillkomst. Flertalet byggnader har dock genomgått en del förändringar, vilket påverkar läsbarheten. Området söder om Tränggatan är dock mycket väl sammanhållet i fråga om volym, takform och färgsättning. Centralt placerat i området, omgivet av grönska, ligger Stolplyckekapellet. Från kapellet leder Stengatan vidare till en trappa ner mot Djurgårdsgatan. Tvärs över Djurgårdsgatan ligger bostadsområdet Stolplyckan och tidigare Karlberg. Trappan väster om Djurgårdsgatan utgör en tydlig koppling mellan Stolplyckekapellet och bostadsområdet på östra sidan av gatan.



Bilder på bebyggelse inom området uppförda enligt stadsbyggnadsidealet trädgårdsstad.



Värdekarta från kulturmiljöutredningen. Orange område är särskilt värdefull byggnad enligt PBL 8:13. Gult område bebyggelseområde enligt PBL 8:13. Röda pilar är siktlinjer som ska tillvaratas.

Kulturvärden i Stolplyckekapellet

I början av 1900-talet hade föreningsandan vuxit fram och spridit sig som ett alltmer populärt sätt att organisera människors fritid, detta spillde över i den kyrkliga verksamheten, men det ansågs inte lämplig att bedriva föreningsmässig verksamhet i kyrkolokaler. År 1910 bildades "Domkyrkoförsamlingens frivillige", föreningen ville verka för ett mer aktivt församlingsliv och redan samma år började man planera för uppförandet av ett kapell i Stolplyckan. År 1930 hade man medel nog för att påbörja uppförandet av kapellet som invigdes året därpå. Byggnaden fick en utpräglad nyklassicistisk utformning som i sin enkelhet är tydligt anpassat till det närliggande prästänkehemmet.

Stolplyckekapellet ligger i den nordöstra delen av parken/ Kapellplan. Det är en särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen. Byggnadens välbevarade yttre kan även ses som ett gott exempel på en sen nyklassicism som gränsar mot den avskalade modernismens intåg vilket ligger mitt i brottpunkten år 1930 då Stockholmsutställningen gav arkitekturen i landet en avgörande sväng mot det modernistiska. När kapellet uppfördes hade dessa idéer redan cirkulerat ett tag internationellt och sannolikt också haft viss inverkan på arkitekterna som ritade byggnaden.

Exteriöra värdebärande karaktärsdrag

Byggnaden har en rektangulär form med huvudentré mot nordost och sidoentré med skärmtak och trappa mot nordväst. Byggnaden är sannolikt uppförd av reveterat timmer och har två våningar, vind och källare i den södra delen men bara en våning och oinredd vind i norr. Byggnaden står av allt att döma på en gjuten betonggrund som putsats, även golvbjälklaget är gjutet.



Stolplyckekapellet sett från Stengatan och från parken.

Fasaden är gestaltad i en avskalad tjugotalklassicismisk stil med slät puts, en något grövre grundputs och en mycket enkel listdraging i takfoten med räta former. Byggnaden saknar i stort sett utstickande fasadelement och har inte heller några markerade fönsteromfattningar. Undantaget är huvudentrén som har en utbyggd dörrnisch där entréporten sitter något utanför vägglivet.

Byggnadens fönster är i regel rundbågiga fyrluftsfönster på långsidorna, fyrkantiga tvåluftsfönster på gaveln mot söder samt ett stort runt fönster med fyra lugter mot nordöst. Samtliga fönster är småspröjsade.



Entré mot Stengatan samt spröjsindelade fönster.

Byggnadens exteriöra värdebärande karaktärsdrag är dess volym inklusive torn. Fasadens komposition och symmetri, slätputsade fasader med utragande takfotlister samt grundens grova puts. Fönster avseende placering, storlek, utformning, indelning, spröjsning och material. Skiffertakets utformning. Dessa omfattas av planbestämmelse som anger att karaktärsdragen ska bevaras. Entréport avseende placering, storlek, utformning, indelning samt entrétrappa och räcke i svartmålat smide och dekorativa avslut omfattas av varsamhetsbestämmelse och ska bibehållas. Förändring av dessa ska ske varsamt och efterlikna originalutförande.

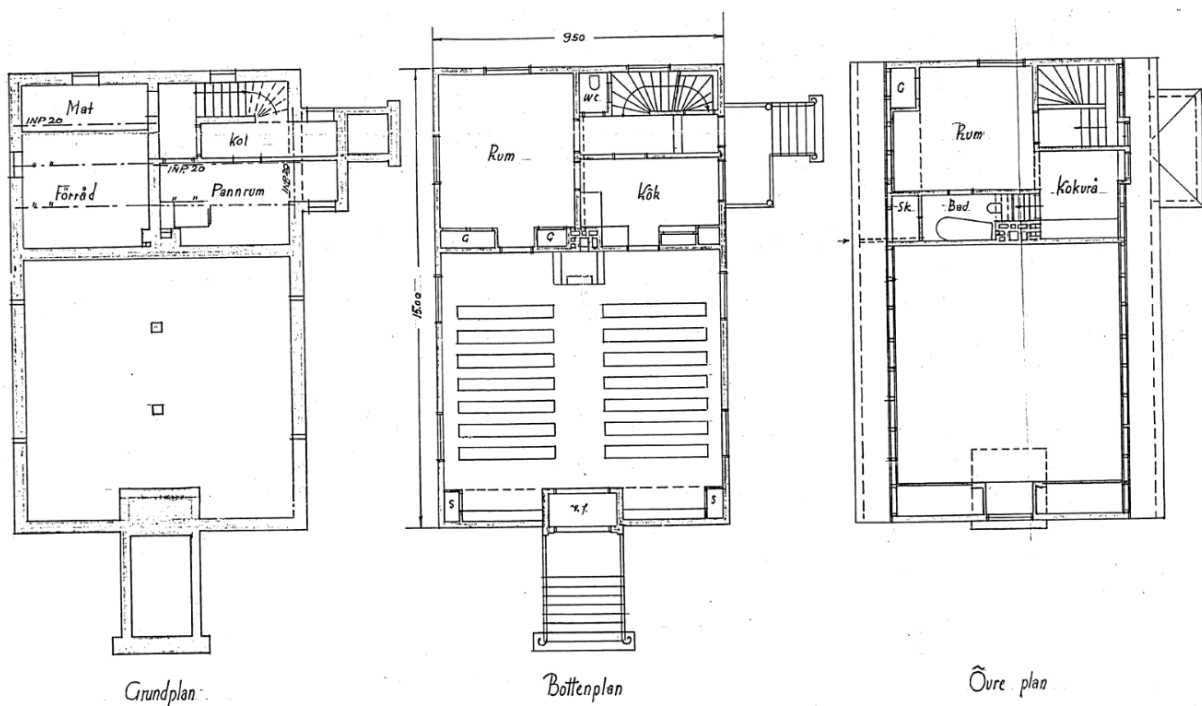
Interiöra värdebärande karaktärsdrag

Interiör förändring ska anpassas till byggnadens kulturmiljövärden. Den stora salen skyddas med en planbestämmelse som innebär att planlösningen inte får ändras. Byggnadens rumsindelning är i sin helhet bevarad, även fast inredning såsom listverk och omfattningar, dekorativa konsoler, golv och trappor, dörrar och trycken, garderober och skåp, hyllinredning och vissa köksinredningar finns bevarade samt på ursprunglig plats. Förutom färgsättning och vissa detaljer ger interiören ett intryck av att vara väldigt välbevarad.

Brädgolv och bräddtak samt listverk omfattas av planbestämmelse som anger att karaktärsdragen ska bevaras. Övrig fast inredning bör hanteras varsamt vid förändring men omfattas inte av planbestämmelse.



Interiöra värdebärande karaktärsdrag är den stora salen med brädgolv- och tak samt dörrar och listverk i original.



Ritning av den befintliga byggnaden. Salen på bottenplan har dubbel takhöjd.

Kulturvärden i parken Kapellplan

Parken på den angränsande fastigheten Innerstaden 1:4 som kapellet ligger i bedöms som en relativt välbevarad grönmiljö, med en trädkrans av bok, bevarade rosenbuskar öst om kapellet och planteringar nordväst om kapellet. Även de gångstråk som finns har bevarad sträckning även om dessa asfalterats under senare delen av 1900-talet. Trots att parken omgestaltats och förenklats under 1900-talets slut och sannolikt förlorat viss roll som park och lekplats under denna tid, har dess generella funktion kvarstått som en grön oas i närområdet.

Trädgårdsstadens ideal lever kvar i området genom denna park och dess funktion. Parken och det närmaste bostadsområdet är en god representant för Gustaf Lindens gärning i Linköping, även om det inte är det mest renodlade exemplet på Linköping som trädgårdsstad så genomsyras kvarteren ändå av dess strömningar. Trots att flera stora trädgårdar i omgivningen har omgestaltats till parkeringar och vissa byggrätter har utökats så finns planformen, parkmarken och byggnadsskicket som nyckelkomponenter i Lindens vision om ett grönare Linköping. Parken bedöms, trots vissa sentida förändringar, kunna ge en bra bild av det kulturhistoriska sammanhanget som parken uppfördes under samt vad människor i området fick uppleva under sin vistelse på platsen.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet är beläget i ett centralt läge med närhet till offentlig och kommersiell service. Inom 500 meter finns livsmedelsbutikerna Coop och ICA Nära längs med Djurgårdsgatan. Det finns fyra förskolor i planområdets närhet: Smaragden, Rosa, Duvslaget och Djurgårdsgatan 25, alla inom 500 meter. Internationella Engelska skolan är den närmast belägna grundskolan på ca 1,1 km avstånd.

Trafik och angöring

Gatunät och biltrafik

Planområdet angörs från Stengatan som ansluter till Tränggatan i norr och slutar i en återvändsgränd strax öster om kapellet innan trappan som ansluter till Djurgårdsgatan i öster. Stengatan är en lokalgata begränsad till 30 km/h. Planområdet kan också angöras från Kaserngatan via Kapellplan som är lokalgatan som går runt parken Kapellplan. Detaljplanen bedöms inte ge upphov till ökad trafikmängd av betydande omfattning.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet ligger i ett centralt läge med goda gång- och cykelförbindelser.

Kollektivtrafik

Det centrala läget innebär närhet till kollektivtrafik. Hållplatsen Drabantgatan ligger inom 350 meters gångavstånd. Hållplatserna Eskadern vid Djurgårdsgatan och Norra entrén vid Universitetssjukhuset ligger inom cirka 600 meters gångavstånd från planområdet. Linköpings resecentrum ligger på cirka 2 kilometers gångavstånd.

Parkering och angöring

Angöring sker via Stengatan.

Parkering ska anordnas i enlighet med Linköpings kommuns styrdokument Riktlinjer för parkering (2023-09-29). Riktlinjerna avser bil- och cykelparkering. För bilparkering till bostad ställs krav på minst 1 parkeringsplats för bil inom fastigheten. Den tillgodoser både boende- och besöksparkering. För bilparkering till kontor beräknas krav på antal p-platser baseras på byggnadens BTA i detaljplaneskedet och LOA senare i bygglovsskedet. Byggnadens BTA är ca 200 kvm vilket ställer krav på 1 parkeringsplats.

Minst en parkeringsplats måste kunna anordnas inom fastigheten vid behov för att tillgänglighetskraven ska tillgodoses. Platsen för rörelsehindrad måste anordnas inom 25 meter från tillgänglig entré. I kulturmiljöutredningen anges att parkeringsplats inom fastigheten lämpligast placeras sydöst om huvudentrén, där värdebärande delar saknas. Denna skulle på så vis också kunna utformas på ett diskret sätt och gömd från vissa viktiga siktlinjer för att ha minimal påverkan på kulturmiljön.



Bild som visar var bilparkering får anordnas.

För samlingslokal beräknas krav på parkeringsplatser utifrån hur många personer som får inrymmas i lokalen. I dagsläget är det 50 personer som får inrymmas. Krav ställs på 0,1 parkeringsplats multiplicerat med antalet, vilket resulterar i krav på 5 bilplatser. Detta kan inte anordnas inom fastigheten, utan medför att friköp krävs inom annan fastighet inom 800 meter från planområdet.

För cykelparkering till småhus ska antal parkeringar vara anpassat utifrån antalet boende i bostaden med utgångspunkten att det ska finnas minst 1 cykelparkering per antal boende. Utöver det ska det finnas minst 1 plats för besökare. Cykelparkering till kontor baseras på byggnadens BTA i detaljplaneskedet och LOA senare i bygglovsskedet. Om hela byggnaden inreds för kontor ställs krav på 5 cykelparkeringsplatser.

Avfallshantering

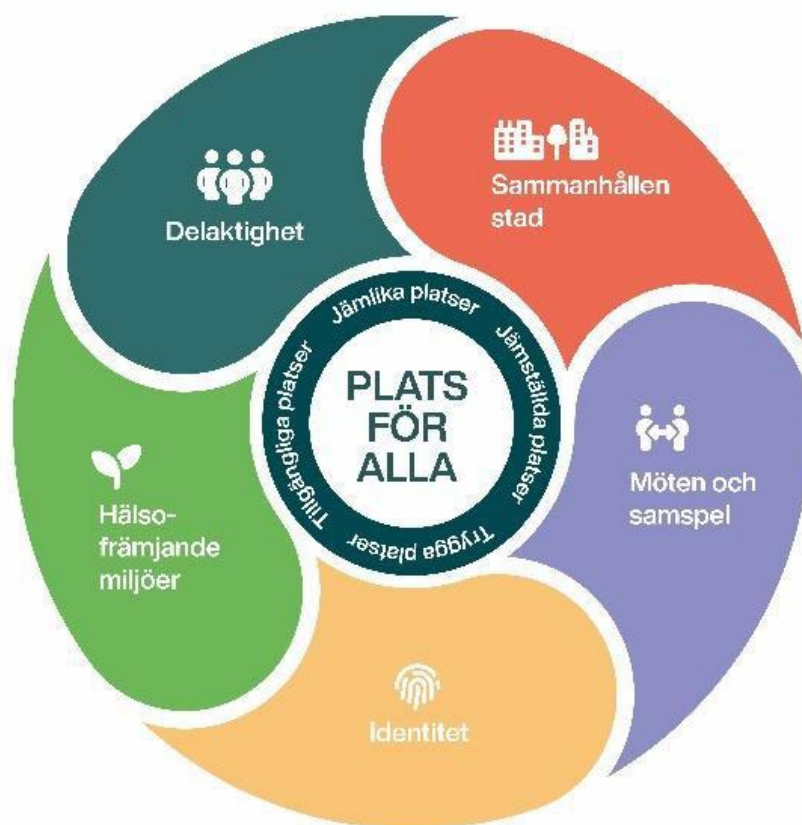
Tekniska verken ansvarar för omhändertagande av avfall från planområdet.

Fastighetsägaren ansvarar för att hantering av avfall kan ske enligt Tekniska verkens riktlinjer avseende utformning av utrymmen, framkomlighet för hämtningsfordon m.m.

Sociala aspekter

Social hållbarhet inom fysisk planering handlar om att skapa förutsättningar för en god livsmiljö för människor genom att sätta människorna och det sociala livet i fokus. Parken Kapellplan som angränsar kapellet fyller en viktig funktion som mötesplats i området.

Detaljplanen kommer inte påverka parkens funktion och upplevelsevärden nämnvärt genom att byggrätten inte utökas genom begränsningar i hur friktan inom planområdet får nyttjas och avgränsas. Parken ska fortsatt upplevas allmän och nyttjas för lek och vistelse och verka som en mötesplats inom området. Det är möjligt att parken upplevs tryggare under kvällstid, i det fall kapellet används som bostad med ökad stadigvarande vistelse i förhållande till nuläget. Därtill säkerställer detaljplanen att delar av gångstråken inom parken förblir allmänna. Detaljplanen stödjer social hållbarhet genom att verka för en sammanhållen stad med hälso- och mötesfrämjande miljöer. Kapellbyggnaden och parken bidrar starkt till platsens identitet. Detaljplaneprocessen möjliggör delaktighet.



Barnperspektiv

I det fall fastigheten kommer nyttjas för bostadsändamål bedöms tillgång och närhet till fria, grönska och lek vara tillfredsställande för barns behov, särskilt med tanke på den angränsande parken och närheten till lekplatsen i Magistratshagen.

Miljö- och riskfaktorer

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

Dagvatten

Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Det är stuprännor på byggnaden som avleder takvatten. Tre går ner i marken och en är försedd med utkastare som medför lokalt omhändertagande av dagvatten inom fastighetens gräsytor. Fastigheten är ansluten till en förbindelsepunkt till dagvattennätet vid fastighetsgränsen i nordost.

Skyfall och översvämning

Vid extremväder i form av kraftig nederbörd är topografin gynnsam inom området då det inte förekommer instängda områden. Eftersom detaljplanen inte medför en utökad byggrätt kommer heller inte ökat vattenflöde genereras av detaljplanen mer än marginellt. Möjlig ökad hårdgjord yta inom planområdet är en parkeringsplats och uteplats. Det bedöms inte föreligga någon risk för översvämning av planområdet eller ändrade förutsättningar för omkringsliggande fastigheter.

Omgivningsbuller

Trafikbuller från Stengatan är begränsat eftersom det är en återvändsgata utan genomfartstrafik. Trafikbullernivåer är kartlagda vid bostadsfasad på motstående sida av gatan i kommunens kartläggning från år 2022. Bostadshuset är placerat 11,3 meter från vägmitt vilket är på liknande avstånd från gata som Stolplyckekapellet som ligger 7,2 meter från vägmitt. Trots att avstånden inte överensstämmer helt kan trafikbullerkartläggningen användas som referensvärden vid bedömning av Stolplyckekapellet.

Vid bostadsfasad uppmäter ekvivalent ljudnivå 46,9 dBA på plan 1 och 49,8 dBA på plan 3. Skillnaden i avstånd på 4,1 meter mellan vägmitt och husfasad bedöms inte ge upphov till ytterligare 10 dBA. Därmed kan konstateras att trafikbuller ekvivalent nivå på Stolplyckekapellet inte överskrider 60 dBA ekvivalent nivå vilket är riktvärdet som anges i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Förenlighet med Miljöbalken

Grundläggande hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

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.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med 3 kap. miljöbalken.

Särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. Miljöbalken

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

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. Miljöbalken

5 kapitlet behandlar miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning. Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt styrmedel som används för att förebygga eller åtgärda miljöproblem. Det finns idag normer för buller, luft och vattenkvalitet. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Vatten

Stångån (WA28505376) är mottagande vattenförekomst för dagvatten från planområdet. Stångån har måttlig ekologisk status vid mätning 2019 och målsättningen är att god status ska uppnås. Eftersom det inte planläggs för ytterligare byggrätt bedöms heller inte ökad påverkan uppstå på grund- eller ytvatten eller påverkan på möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten.

Luft och buller

Planområdet är lokaliserat till en plats med förhållanden som inte medför att risk finns för luft eller buller som överstiger riktvärden. Markanvändningen inom planområdet medför heller inte att luft- och bullervärden försämrats.

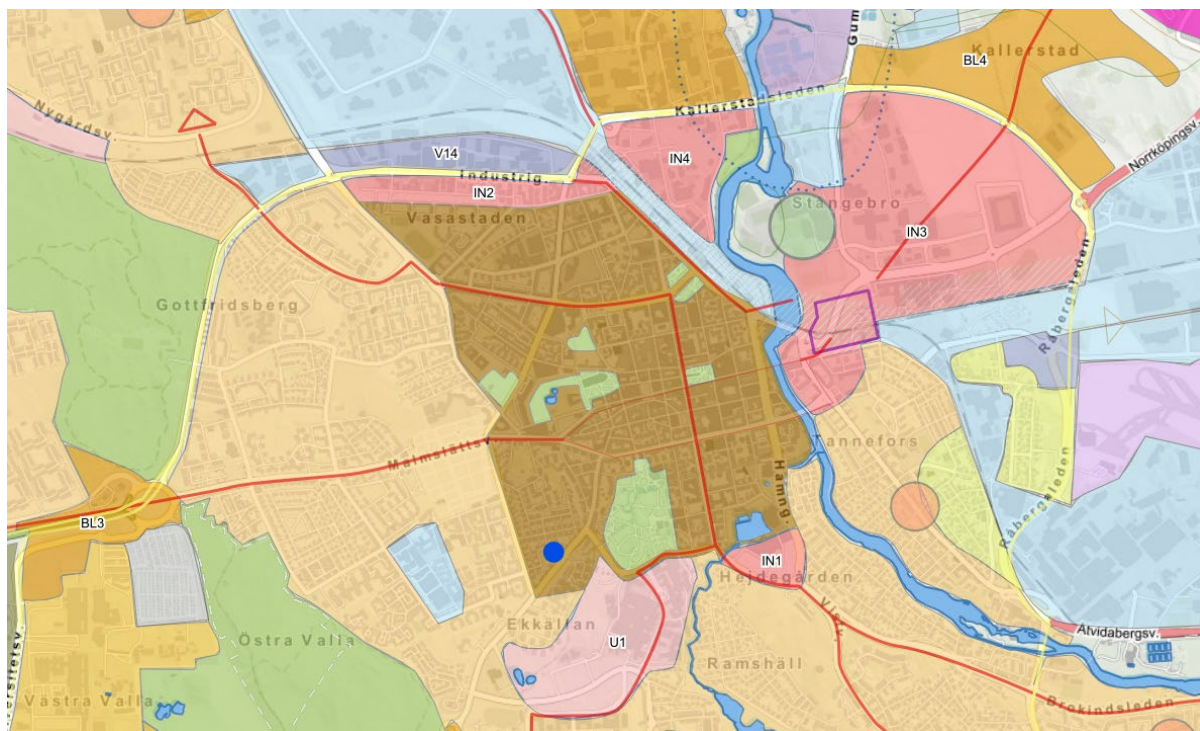
Tidigare kommunala ställningstaganden

I detta kapitel beskrivs tidigare kommunala ställningstaganden som är aktuella för planområdet och om detaljplanen är i enlighet med dessa.

Översiktsplan

Översiktsplanen för staden Linköping (antagen 2010)

Aktuellt område omfattas av Översiktsplan för staden Linköping 2010 och är markerat som ett område med "befintlig tät stadsbebyggelse, blandad användning bostäder/kontor/handel". Översiktsplan för staden har en tydlig inriktning på förtätning i befintliga områden intill kollektivtrafikstråk. Detaljplanen bedöms vara förenlig med Linköping kommuns översiktsplan.



Utsnitt ur Översiktsplanen för staden Linköping (2010) där brunt område är angivet som "befintlig tät stadsbebyggelse, blandad användning bostäder/kontor/handel". Blå markering i kartan är aktuellt planområde.

Avvikelser från översiktsplanen

Detaljplanen bedöms vara förenlig med Linköping kommuns översiktsplan.

Utvecklingsplan för Linköpings innerstad (antagen 2016)

Det aktuella området ligger inom innerstaden enligt Utvecklingsplan för Linköpings innerstad. Förändringar ska därmed i möjligaste mån bidra till "mer och bättre innerstad". Det aktuella området ligger i anslutning till ett område där det anges "förnyelse i befintlig struktur" samt i närheten av ett strategiskt stråk (Djurgårdsgatan).

Miljö- och riskfaktorer i Linköpings kommun (antagen 2019)

Miljö- och riskfaktorer i Linköpings kommun är ett tillägg till den gemensamma översiktsplanen för Linköping och Norrköping. Tillägget är en vägledning som ger information om kommunens förhållningssätt och inriktningar för miljö- och riskfaktorer.

"Observationsavstånd till miljöfarlig verksamhet" indikeras och avser närhet till Universitetssjukhuset. Sjukhuset är klassat som miljöfarlig verksamhet främst för förbränningsanläggningen och därmed gäller observationsavstånd. Vid större nyexploateringar tas hänsyn till denna förutsättning. Aktuell plan gäller en befintlig byggnad som inte är i direkt närhet till sjukhuset och bedömning är att det inte föreligger någon risk.

Linköpings mötesplatser – innerstadens park och torg (antagen 2019)

Linköpings mötesplatser är en fördjupad översiktsplan som syftar till att identifiera befintliga samt föreslå nya offentliga mötesplatser för att utveckla staden med fler och bättre parker och torg. Planen beskriver och ger riktlinjer för Kapellplan (nr 34). Planen anger parken som en närpark och att den bör utvecklas med hänsyn till stadsdelens och platsens karaktär.

Arkitekturprogram för Linköpings innerstad (antaget 2017)

I Arkitekturprogram för Linköpings innerstad har tio stadsbyggnadsprinciper tagits fram, i detta fall bedöms följande princip vara vägledande:

- platsens historia är en resurs

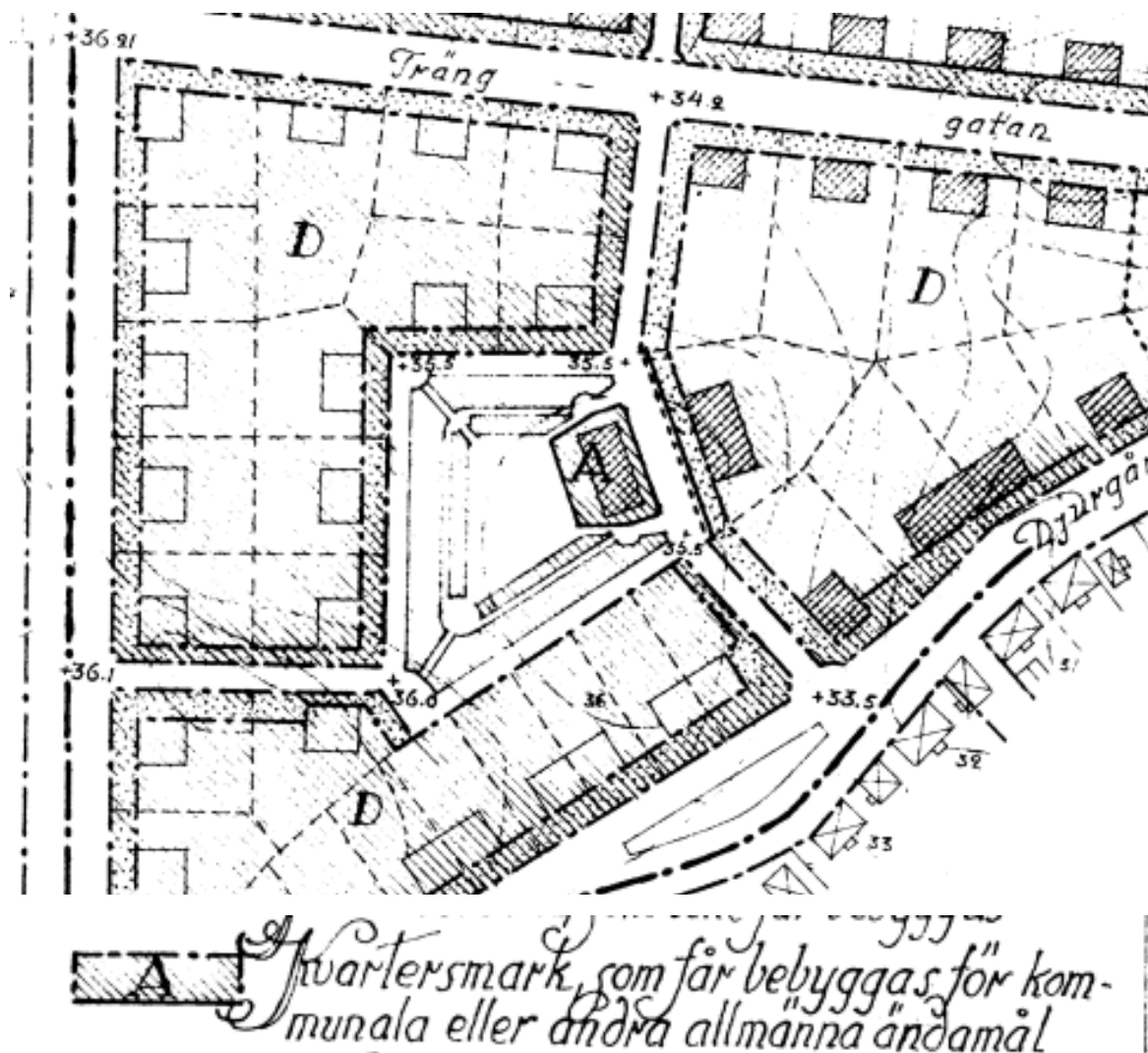
Trafikplan för Linköpings innerstad (utställningshandling 2021)

Trafikplanen anger inriktningen för den fortsatta utvecklingen av innerstadens trafiksystem och visar på hur innerstadens gator bör trafikeras och utvecklas när Linköping växer. Djurgårdsgatan föreslås bli ett viktigt stråk för gång och cykel, vilket är nära den aktuella platsen.

Detaljplan och tomtindelning

Detaljplan

För fastigheten gäller detaljplan 0580K-VII:10 som fick laga kraft 1925-11-21. Planbestämmelsen för fastigheten anger A, allmänt ändamål (kommunala eller andra allmänna ändamål, ospecificerat). Vidare anges att byggnad ska placeras minst 6 meter från tomtgräns. Dock har byggnaden placerats närmare tomtgräns än 6 meter.



Utsnitt ur gällande plankarta.

Tomtindelning

För fastigheten gäller också en tomtindelning 189:7 (0580K-189:7). Den nya detaljplanen innebär att befintliga fastighetsindelingsbestämmelser upphör att gälla för fastigheten Eremiten 1.

Planbesked

Fastighetsägaren Vasaparken Fastighets AB ansökte 2023-01-31 om planläggning för fastigheten Eremiten 1 för att pröva lämpligheten att inreda byggnaden som bostad.

Fastighetsägaren har tidigare frågat om möjligheten att få bygglov för ändring till bostadsändamål men har då fått återkopplat att det krävs planändring då "bostad" inte kan beviljas där planen anger "allmänt ändamål", vilket framgår av rättspraxis. Beslut om positivt planbesked fattades 2023-02-27.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan togs fram den 19 november 2024. Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i Miljöbedömningsförordningen SFS 2017:966 och Miljöbalkens 6 kap).

Motivet till ställningstagandet grundas på att detaljplanen inte medger utökad byggrätt och de förändringar som görs av befintlig byggnad och tomt anpassas till platsens höga kulturmiljövärden. Detaljplanen skyddar kapellet från rivning och förvanskning.

Planeringsunderlag

I detta kapitel listas samtliga underlag som använts i planarbetet.

Handlingar framtagna av Linköpings kommun

Översiktsplan för staden, 2010.

Utvecklingsplan för Linköpings innerstad (antagen 2016)

Miljö- och riskfaktorer i Linköpings kommun (antagen 2019)

Linköpings mötesplatser – innerstadens park och torg (antagen 2019)

Arkitekturprogram för Linköpings innerstad (antaget 2017)

Trafikplan för Linköpings innerstad (utställningshandling 2021)

Riktlinjer för Parkering (2023)

Handlingar framtagna av konsult

Kulturmiljöutredning, 2024-05-25, framtagen av Fredriksson Arkitektkontor AB.

