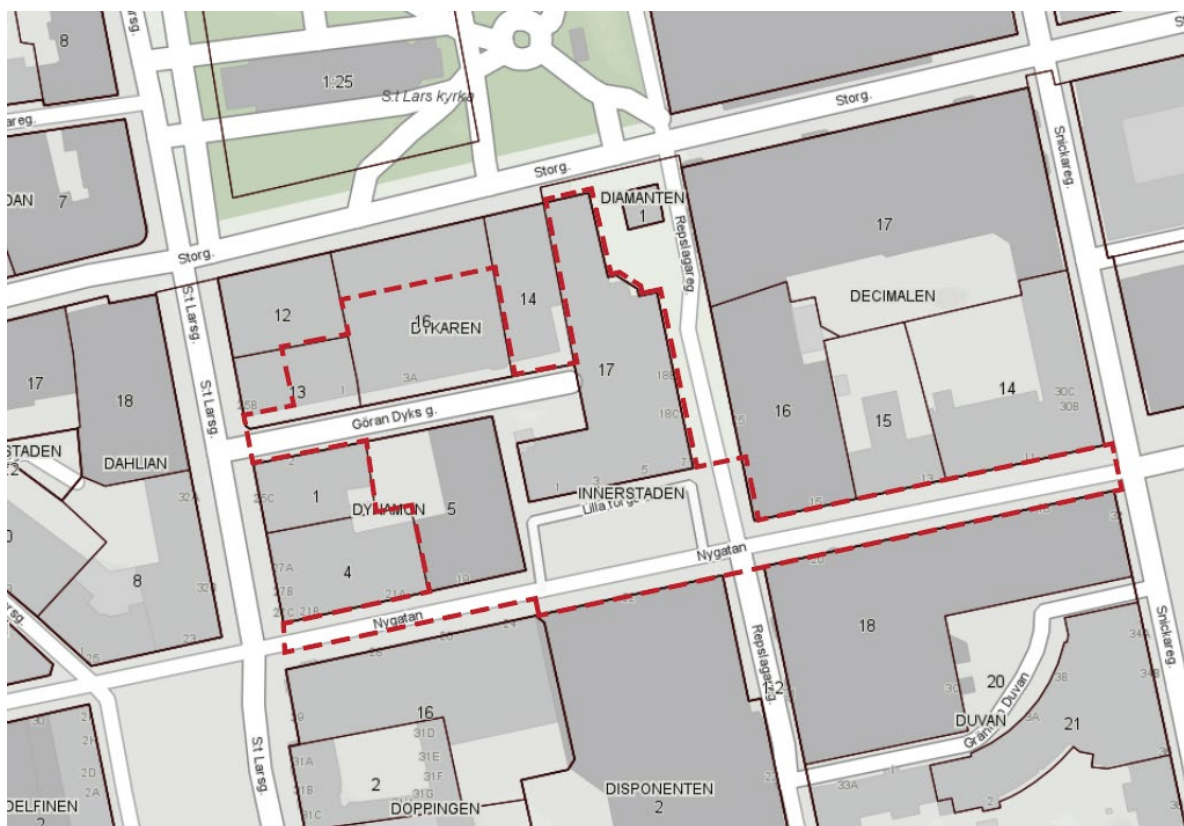


Detaljplan i Innerstaden för Dykaren 17 med flera (Lilla torget)

Planbeskrivning



Samrådshandling

Datum: 2023-04-25

Diarienummer: Sbn 2020-1003

Påbörjad: 2021-08-17

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.

Vilka handlingar består detaljplanen av?

Detaljplanen är upprättad av Stadsplaneringsavdelningen på Linköpings kommun.

Till detaljplanen hör följande handlingar:

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

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

Hur ser detaljplanens process ut?

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) enligt lagstiftningens lydelse vid planprovningens början (2021-08-17). Detaljplanen handläggs med utökat förfarande. Planen befinner sig i samrådsskedet. Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång. Under samrådet respektive granskningen inhämtas synpunkter från berörda.



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

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

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

<https://www.linkoping.se/stadsplanering-och-trafik/detaljplanering/startade/innerstaden---dykaren-17-m.fl/>

Har du frågor och synpunkter?

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

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

Sammanfattning av detaljplanen

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utveckling av området runt Lilla torget och Göran Dyks gata med byggnation av nya bostäder, kontor, gymnasieskola och centrumverksamheter som är väl anpassad till stadsbilden och kulturmiljön, samt kan bidra till en levande och trygg stadsmiljö.

Detaljplanen innebär en utbyggnad med cirka 80 bostäder samt kontor med utrymme för cirka 400 arbetsplatser inom fastigheterna Dynamon 5 och Dykaren 13, 16 och 17. I byggnadernas bottenvåningar planeras lokaler för centrumverksamhet. Med den utvecklingen blir dessa delar av stadskärnan mer levande och tryggare under större del av dygnet. Bebyggelsen placeras och utformas i förhållande till den omgivande stadsmiljön och anpassas till innerstadens kvartersstruktur, stråk och platsbildningar. Planförslaget innebär att bebyggelse rivs i fastigheterna Dykaren 13 och 16 där ny bebyggelse planeras samtidigt som påbyggnad och tillbyggnad planeras i fastigheterna Dykaren 17 och Dynamon 5.

Då befintlig bebyggelse bedöms ha kulturhistoriskt värde har en kulturmiljöutredning genomförts. För kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som planeras att rivas inom fastigheterna Dykaren 13 och 16 har en rivningsdokumentation genomförts. Tillkommande bebyggelse inom fastigheten Dykaren 17 bedöms ha en påverkan på kulturmiljön samt på riksintresset för kulturmiljövården för Linköpings innerstad, då den föreslås bli högre än omgivande byggnader. En avvägning har gjorts i planarbetet mellan påverkan på kulturmiljön och de värden som tillförs på platsen i form av bostäder, kontor och verksamheter, där de positiva effekterna för en levande och trygg stadsmiljö har bedömts överväga.

Detaljplanens genomförandetid är 5 år. En utbyggnad av området planeras preliminärt kunna påbörjas under 2024 och avslutas under 2029. Utbyggnaden innebär inledningsvis etappvis utbyggnad av bebyggelsen i fastigheterna inom planområdet. När byggnationen inom fastigheterna är genomförd planeras upprustningen av områdets allmänna platser genomföras.

Detaljplanen är i huvudsak förenlig med Översiktsplan för staden Linköping från 2010. Planförslaget bedöms dock avvika från översiktsplanens förhållningssätt till riksintresset för kulturmiljövården för Linköpings innerstad genom att bebyggelse som är högre än omgivande bebyggelse möjliggörs.

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

Innehåll

| | |
|--|------------|
| Beskrivning av detaljplanen..... | 7 |
| Motiv till detaljplanens regleringar | 17 |
| Genomförandefrågor | 36 |
| Planeringsförutsättningar och konsekvenser..... | 45 |
| Tidigare kommunala ställningstaganden | 101 |
| Planeringsunderlag..... | 110 |

Beskrivning av detaljplanen

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

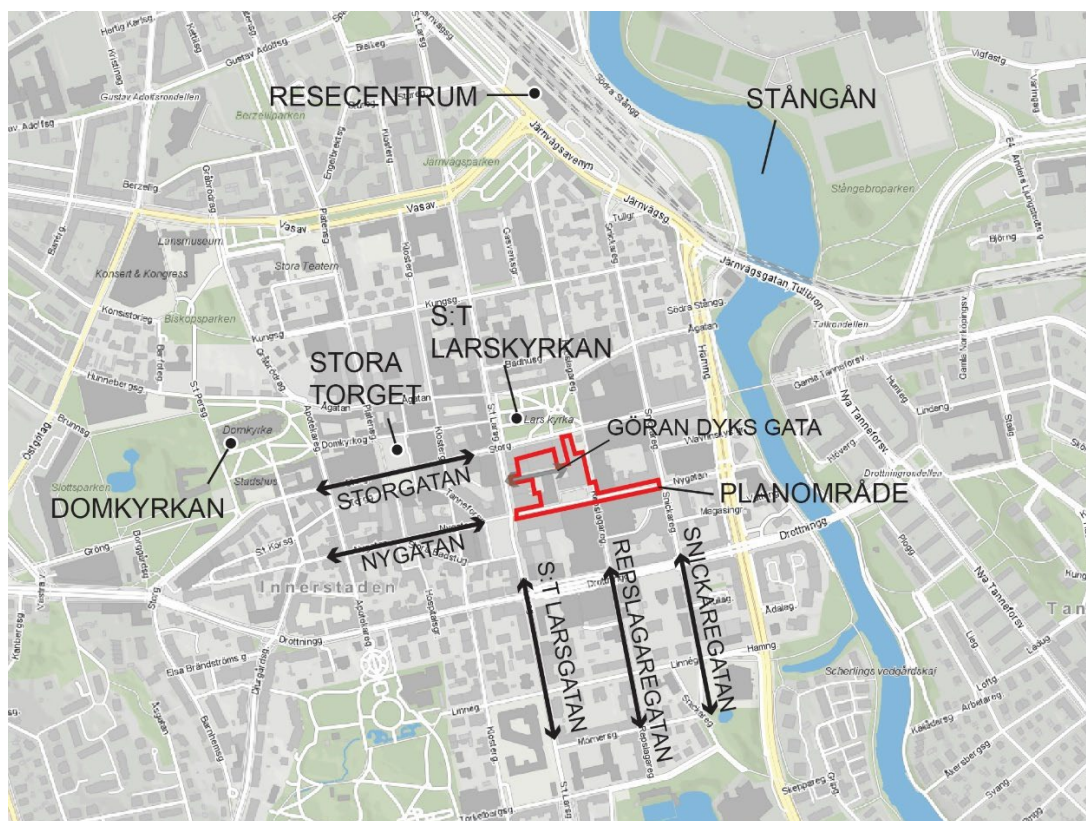
Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utveckling av området runt Lilla torget och Göran Dyks gata genom byggnation av bostäder, kontor och centrumverksamheter, samt att skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse på Dykaren 17 och Dynamon 5.

Planen ska pröva en förtätning med bostäder inom fastigheterna Dykaren 13 och 16 och Dynamon 5, samt påbyggnad av bebyggelsen inom fastigheten Dynamon 5 med kontor, bostäder och möjlighet till gymnasieskola i del av fastigheten. Inom fastigheten Dykaren 17 ska en förtätning med kontor och centrumverksamhet prövas. Syftet är att skapa en flexibel användning av fastigheterna samt levande kvarter under fler timmar av dygnet.

Bebyggelsens höjd och utformning regleras för att skapa en god gestaltad miljö i förhållande till dess omgivning och planområdets läge i staden. Skydd av kulturmiljön regleras på Dykaren 17 och Dynamon 5 med hänsyn till fastigheternas kulturhistoriska värde.

Omfattning, lokalisering och befintlig markanvändning



Figur 1. Karta som visar planområdets läge i Innerstaden i förhållande till närliggande målpunkter och landmärken. Planområdet är markerat med en röd linje.

Planområdet är cirka 1,1 ha stort och är beläget i Innerstaden cirka 700 m söder om Linköpings resecentrum och 400 m öster om Stora torget. Planområdet innefattar fastigheterna Dykaren 17 och Dynamon 5, samt delar av fastigheterna Dykaren 13 och 16 som angränsar Görän Dyks gata. Inom planområdet ligger även delar av Innerstaden 1:2 som innefattar Lilla torget, Görän Dyks gata och Nygatan mellan S:t Larsgatan och Snickaregatan. Dykaren 17 ägs av Fastighets AB L E Lundberg och används idag för kontor och handel. Dynamon 5 ägs av Botrygg AB och används också för kontor och handel. Dykaren 13 ägs av LBB Fastighets AB och Dykaren 16 ägs av HB Fyrtornet (Vasaparken fastighets AB) och delarna mot Görän Dyks gata används som kontor med verksamheter i bottenvåningen. Innerstaden 1:2 är allmän plats och ägs av Linköpings kommun.

Framtidens stadskärna

Detaljplanen för Dykaren 17 med flera är ett delprojekt i det större stadsutvecklingsprojektet Framtidens stadskärna. Det är ett projekt som har initierats av Linköpings kommun, Cityfastighetsägarna och City Samverkan med bakgrund i en insikt om att stadskärnan behöver möta olika samhällsförändringar och nya marknadsförutsättningar, såsom generella förändringar av livsstilar, nya handelsmönster, digitalisering och klimat, men också lokala förändringar till följd av bland annat Ostlänken, ett nytt stationsläge och en utvidgning av stadskärnan mot Stångån.

Med avstamp i utvecklingsplanen för Linköpings innerstad, som är ett tillägg till översiktsplanen för staden Linköping samt de tematiska tilläggen Arkitekturprogram, Trafikplan för Linköpings innerstad och Linköpings mötesplatser, ska projektet utgöra ett första steg i att genomföra stadsutveckling i ett samlat grepp, där såväl kommunen som privata fastighetsägare bidrar med en gestaltad bebyggd miljö och ett breddat utbud som stärker framtidens stadskärna.

Utöver detaljplanen är ett av delprojekten för framtidens stadskärna en avsiktsförklaring om hur stadskärnan ska utvecklas. Avsiktsförklaringen har arbetats fram och undertecknats av kommunen, kommunala bolag, Linköpings universitet, City Samverkan och fastighetsägare som är aktiva i stadskärnan. Avsiktsförklaringens syfte är att visa på övergripande gemensamma viljeinriktningar där alla undertecknande parter på olika sätt har för avsikt att bidra till att skapa mervärden i stadskärnans utveckling. Detta kan ske genom samverkan, samordning samt olika egna initiativ, engagemang och insatser inom ramen för respektive parts verksamhets- och ansvarsområde.

Detaljplanen för Dykaren 17 med flera är ett pilotprojekt där avsiktsförklaringens prioriteringar och inriktningar ska provtryckas. Avsiktsförklaringen utgörs av fyra

övergripande prioriteringar med tillhörande övergripande inriktningar. De fyra prioriteringarna är:

- Nytänkande bebyggelse som stärker och skapar möjligheter
- Stärkta platskvaliteter och samband
- Livsvänlig framtidsstad med stark unik identitet
- Samverkan som skapar mervärden och tar höjd för framtiden

Planområdet har bedömts lämpligt för att omvandlas i ett samlat grepp i linje med de ambitioner för innerstadens utveckling som uttrycks i avsiktsförklaringen och kommunens översiktsplan och samtidigt möta de utmaningar som lokala och övergripande samhällsförändringar utgör.

Stadsbyggnadsprinciper

Planområdet utgör en central del av Linköpings stadskärna och de stadsbyggnadsprinciper som styr detaljplanens innehåll har sin grund i de tillägg till översiktsplanen som finns framtagna med fokus på innerstaden. Där ingår *Utvecklingsplan för Linköpings innerstad* (2016), *Arkitekturprogram för Linköpings innerstad* (2017), *Trafikplan för Linköpings innerstad* (2022) och *Linköpings mötesplatser - innerstadens parker och torg* (2019). Detaljplanen utgör också ett pilotprojekt för Framtidens stadskärna, och de prioriteringar och inriktningar som har överenskommit i avsiktsförklaringen. Utifrån det har en gemensam målbild tagits fram för projektet, som kan sammanfattas i fyra punkter:

- Projektet ska bidra till att öka stadskärnans densitet och skapa ett attraktivt och aktivt stadsrum.
- Projektet ska bidra till att framhäva och förstärka historiska lager och kulturhistoriska kvaliteter genom nya tillägg.
- Lilla torget utvecklas och förvaltas som ett torg för stadsliv.
- Göran Dyks gata utvecklas från att vara en bakgata till att bli en levande och spännande bakficka.

Följande principer och ställningstaganden, samt underliggande kvaliteter, har utgjort de viktigaste stadsbyggnadsidéerna i arbetet med att uppnå den gemensamma målbilden:

Nygatan och Repslagaregatan är strategiska stråk i innerstaden.

Stråkens funktioner och kvaliteter, samt kopplingen till omgivningen ska förstärkas.

Lilla torget ska utvecklas och förvaltas som ett torg för stadsliv och möten.

Torget funktion som plats för offentliga möten, tal och manifestationer är viktig och bör avspeglas i utformningen av torget. Kulturevenemang ska kunna finna tillfällig plats på torget, så också uteservering under sommarhalvåret. Tillgång till offentliga sittplatser i både sol och skugga ska fortsatt finnas kvar.

Platsens positiva kvaliteter ska framhävas och förstärkas.

Lilla torgets funktion som demokratisk arena och kommersiellt nav. En bilfri miljö med korsande stråk. Den arkitektoniska helheten som till stor del består av samspelet mellan Gyllenhuset och Lilla torget.

Vårda innerstadens kontinuitet och kvalitet, med den klassiska stenstadens skala.

Platsens kulturhistoriska kvaliteter ska värnas och lyftas fram, bland annat platsens rumslighet, den mänskliga skalan, materialitet och samspel i omgivande arkitektur och på Lilla torget. Bebyggelsens höjd regleras i relation till platsen, sol- och ljusinsläpp, viktiga siktlinjer och med hänsyn till stadskärnans kontinuitet och skala.

Arkitekturen ska vara berörande, robust och användbar.

Historiska lager, så som funktionalismens formspråk och arkitektur, framhävs med nya tillägg. Påbyggnader ska vara kontrasterande och tillföra mjukhet och värme till platsen. Särskilt värdefulla byggnaders nuvarande arkitektur och formspråk ska vara tydligt avläsbar, även efter eventuella tillägg. Gyllenhuset är den utmärkande och mest värdefulla byggnaden på platsen. Tillägg till Gyllenhuset ska ha en hög arkitektonisk verkshöjd med särskild hänsyn till platsen i staden, mötet med omgivande stadsmiljö och siktlinjer på håll.

Bottenvåningar ska vara levande, öppna och exponerade mot torget och viktiga stråk.

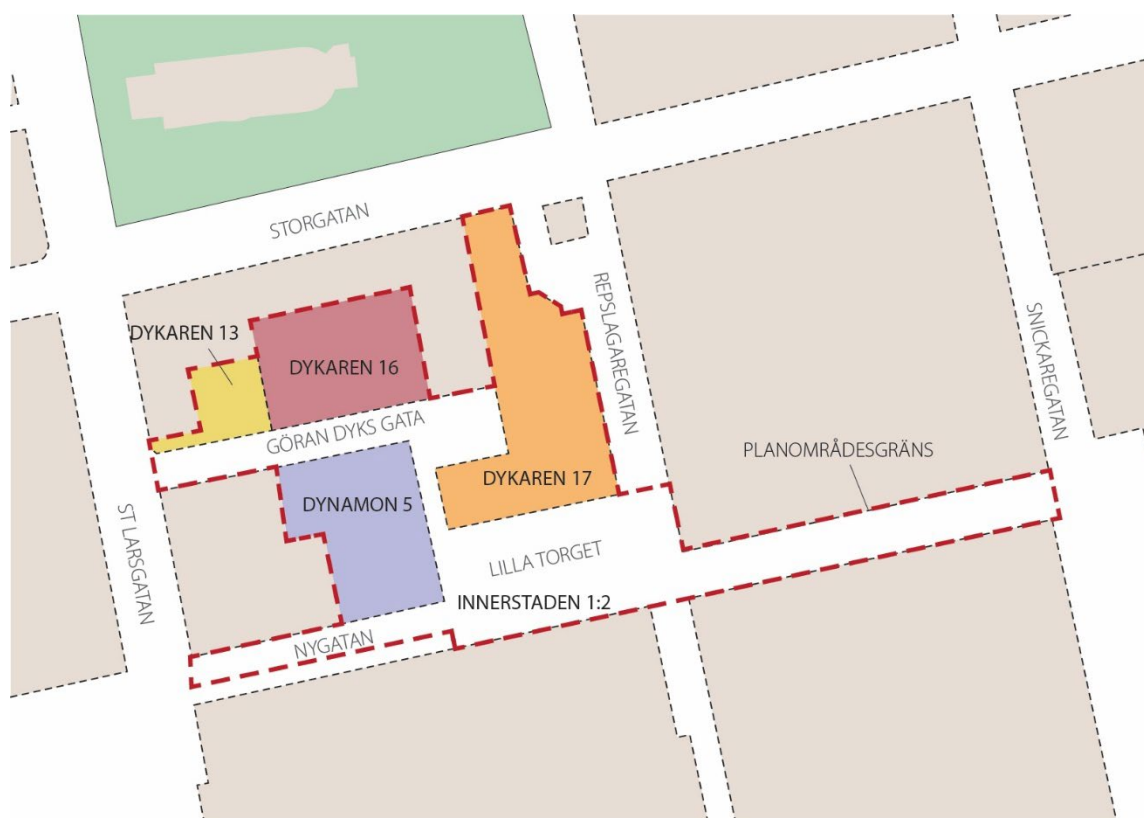
Att bebyggelsens bottenvåningar exponeras mot allmän plats och bidrar till levande och trygga miljöer med en tydlig koppling mellan byggnaden och det omgivande stadsrummet.

Detaljplanen ska ta höjd för en variation av användningar och framtida behov.

Bebyggelsen kompletteras med användningar som bidrar till att platsen befolkas under större del av dygnet, såsom bostäder, kontor, restauranger, butiker och annan typ av

centrumverksamhet. I planen finns även en flexibilitet för användningar kopplat till kulturverksamhet, utbildning och näringsliv.

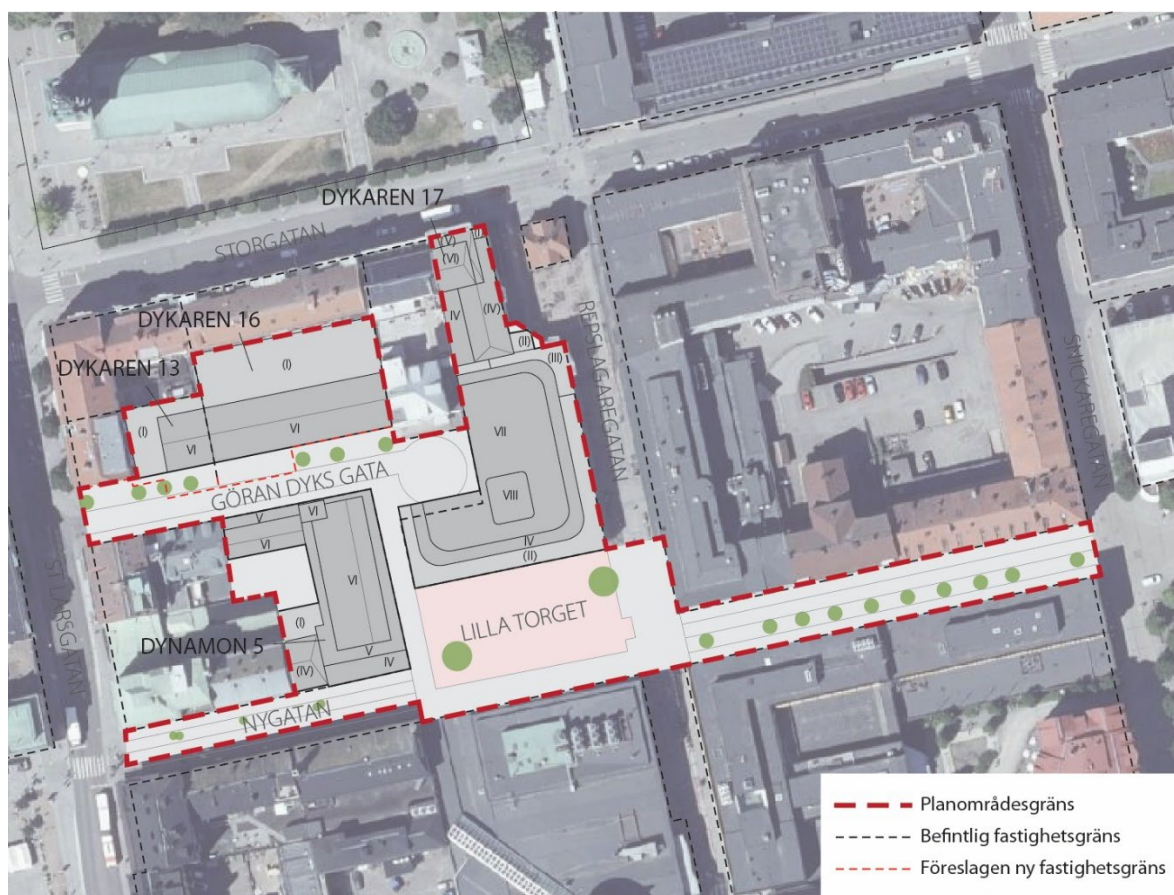
Detaljplanens huvuddrag



Figur 2. Karta som visar planområdets utbredning med en röd streckad linje, samt de olika fastigheternas utbredning inom planområdet i olika färger.

Detaljplanen föreslås möjliggöra tillkommande bebyggelse i form av nybyggnad eller påbyggnad i fastigheterna Dykaren 13, 16 och 17 samt Dynamon 5. Inom fastigheten Dykaren 17 planeras den befintliga bebyggelsen, Gyllenhuset, att bevaras och byggas på. Inom fastigheten Dynamon 5 planeras den befintliga bebyggelsen bevaras och byggas på, samt byggas till med ny bebyggelse mot Göran Dyks gata. På fastigheterna Dykaren 13 och 16 planeras befintlig bebyggelse mot Göran Dyks gata att rivas för att göra plats för ny bebyggelse. I den tillkommande bebyggelsen planeras för bostäder (B), kontor (K), gymnasieskola (S₁) och centrumverksamhet (C). Totalt planeras cirka 80 bostäder med 3450 m² BTA (bruttoarea), 7500 m² BTA kontorsyta vilket möjliggör för cirka 400

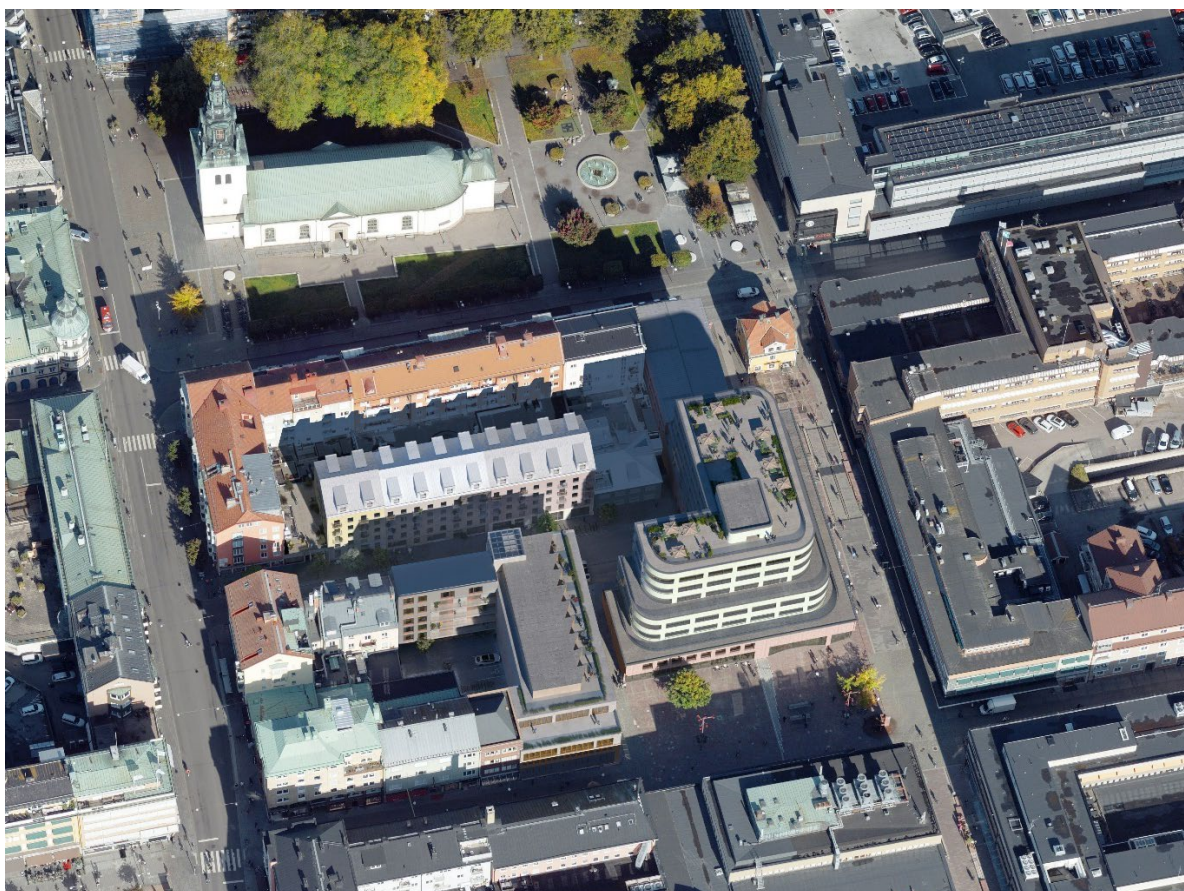
arbetsplatser. I bottenvåningarna planeras för lokaler för centrumverksamhet. Detaljplanens bestämmelse möjliggör även gymnasieskola i del av fastigheten Dynamon 5 som annars planeras som kontor. Användningsbestämmelsen centrum gäller även i stora delar av kvartersmarken som huvudsakligen avses bebyggas med bostäder eller kontor. Detaljplanen reglerar exploateringen genom begränsning av nockhöjd eller totalhöjd i förhållande till angivet nollplan. Det angivna nollplanet för detaljplanen är RH2000. Den högsta tillåtna höjden inom detaljplanen är en totalhöjd på +80,5 m över angivet nollplan vilket gäller för del av Dykaren 17. Den höjden motsvarar bebyggelse på åtta våningar, medan den tillåtna höjden för merparten av bebyggelsen i planförslaget motsvarar fem till sex våningar.



Figur 3. Situationsplan som visar den samlade bebyggelsen som möjliggörs inom detaljplanen samt översiktlig illustration av förslag till utformning av allmän plats. Våningsantal som ungefär motsvarar den höjd som tillåts i planförslaget redovisas med romerska siffror, där siffror inom parentes är befintligt våningsantal i delar av bebyggelsen som i planförslaget bevaras i samma höjd som i dagsläget.

Allmän plats inom planområdet föreslås finnas kvar och utökas med ett mindre område på Göran Dyks gata som tidigare har utgjorts av kvartersmark i delar av fastigheterna Dykaren 13 och 16. På Göran Dyks gata planläggs även del av tidigare allmän plats inom fastigheten Innerstaden 1:2 som kvartersmark som tillfaller fastigheterna Dykaren 13 och 16. En gestaltning och förprojektering av allmän plats har tagits fram parallellt med planförslaget. Enligt gestaltungsförslaget ska Lilla torget rustas upp och delvis återställas till en utformning som tydligare förhåller sig till den historiska gestaltningen. Nygatan ges en ny utformning där stråket och kopplingen ner mot Stångån förtydligas. Göran Dyks gata struktureras med en tydlig uppdelning mellan körytor och trottoarer, samt gestaltas för att skapa en trygg och trivsamt miljö.

Den samlade verkan av detaljplanens bestämmelser innebär att ett helhetsgrepp tas om stadsutvecklingen runt Lilla torget och förväntas leda till en tätare och mer levande stadsmiljö. Med sin tillåtna höjd kan planförslaget innebära en påverkan på riksintresset, men den övergripande kvartersstrukturen är i linje med stadskärnans kulturhistoriska kvaliteter och historiska kontinuitet.



Figur 4. Flygperspektiv över del av planområdet som illustrerar möjlig utformning av den tillkommande bebyggelsen som motsvarar den byggrätt som möjliggörs i planförslaget. (Bild: Reflex arkitekter)

Genomförandetid och huvudmannaskap

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

Linköpings kommun är huvudman för allmän plats inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och skötsel av dessa områden.

Avvägningar och hänsyn till motstående intressen

Bebyggelsens höjd, skala och placering har bestämts utifrån den omkringliggande bebyggelsen och stadsrummens karaktär och skala, samt anpassats för att ta vara på kulturvärden inom planområdet och för att inte påtagligt skada riksintresset för kulturmiljövården. I och med att den volym som möjliggörs inom Dykaren 17 är högre än omgivande bebyggelse kommer planförslaget att innebära en påverkan på riksintresset och på kulturmiljön. En avvägning har gjorts mellan den påverkan på kulturmiljön och riksintresset som planförslaget innebär och möjligheten att åstadkomma detaljplanens mål att bidra till att öka stadskärnans densitet och till en levande och trygg stadsmiljö kring Lilla torget och Göran Dyks gata, genom att möjliggöra cirka 400 nya arbetsplatser, 80 bostäder och fler verksamhetslokaler. De positiva effekterna av planförslaget har i den avvägningen bedömts överväga påverkan på riksintresset och kulturmiljön.

Planförslaget innebär en försämring av tillgången till dagsljus och solljus på kvartersmark och allmän plats inom och runt planområdet. Planförslaget är resultatet av en avvägning mellan tillgången till dagsljus och solljus och de mål som eftersträvas med den förnyelse av stadsmiljön och den samlade bebyggelsevolym som detaljplanens bestämmelser möjliggör. Den minskade tillgången till dagsljus och solljus bedöms vara skälig med hänsyn till vad som kan förväntas i en tät stadsmiljö och bedöms inte innebära någon fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Motiv till detaljplanens regleringar

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

Allmän plats

Användningsbestämmelser

Gata (GATA)

Den allmänna platsmarken på Göran Dyks gata föreslås planläggas som gata. Det innebär att det är en allmän plats som är avsedd för både fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. Det motsvarar användningen idag och bedöms även behövas i framtiden, då gatan är fortsatt viktig för logistik och angöring för omkringliggande kvarter.

Även den del av Nygatan öster om Lilla torget planläggs som gata, då den idag används för blandtrafik för gång och cykel, vilket även motsvarar planerad användning i framtiden.

Torg (TORG)

Lilla torget är en viktig mötesplats i Innerstaden och föreslås fortsatt planläggas som torg. Området som planläggs som torg innefattar förutom den faktiska torgytan även passagen som leder mot Göran Dyks gata, delen av Nygatan väster om Lilla torget, samt den del av Repslagaregatan som ingår i detaljplanen. Syftet är att området fortsatt ska fungera som en öppen och tillgänglig plats, med trafik på fotgängares villkor. Bestämmelsen syftar även till att möjliggöra för möten, evenemang och tillfällig upplåtelse för enskild verksamhet.

Gata. Vertikalt avgränsad. Gäller under +54,0 m samt över +75,5 m över angivet nollplan (GATA₁)

Bestämmelsen gäller för en del av vändytan på Göran Dyks gata och reglerar att allmän plats för gata gäller upp till en höjd på 54 m över nollplanet, vilket motsvarar cirka 8 m över marknivå. Allmän plats gäller även över en höjd på 75,5 m över nollplanet vilket motsvarar cirka 29,5 m över marknivå. Syftet med bestämmelsen är att marken ska fungera som

allmän plats samtidigt som det möjliggör utkragande bebyggelse med kontor. Bestämmelsen förutsätter att en tredimensionell fastighetsbildning sker.

Kvartersmark

Användningsbestämmelser

Bostäder (B)

Användningen för bostäder föreslås tillämpas i delar av fastigheterna Dynamon 5 och Dykaren 13, 16 och 17, då det är en del av planens syfte att utveckla området med bland annat fler bostäder. Det bidrar även till att möjliggöra en mer flexibel användning, då bostäder inte är en tillåten användning inom planområdet enligt tidigare detaljplan. Bostäder i anslutning till Lilla torget och Göran Dyks gata bidrar även till att fler människor har utblick mot och rör sig i området på kvällar och helger, vilket bidrar till en ökad trygghet.

Centrum (C)

Centrum föreslås som en användning som gäller i all kvartersmark inom planområdet. Det är en bred användningsbestämmelse som bland annat kan innehålla butiker, restauranger eller kontor. Det syftar till att uppnå en mer flexibel användning inom planområdet och bottenvåningar med verksamheter mot gatan. Det kan bidra till en levande och tryggare gatumiljö.

Kontor (K)

Kontor föreslås i delar av alla fastigheter på kvartersmark inom detaljplanen, då det kan bidra till planens syfte att utveckla området med fler arbetsplatser. Fler kontorsarbetsplatser i området kan leda till att fler rör sig i gatumiljön och på så sätt ha en positiv påverkan på trygghet och gatuliv.

Kontor. Vertikalt avgränsad. Gäller mellan +54,0 m och +75,5 m över angivet nollplan. (K₁)

Bestämmelsen gäller för en del av vändytan på Göran Dyks gata och reglerar att kvartersmark för kontor gäller mellan en höjd på 54 m över nollplanet, vilket motsvarar cirka

8 m över marknivå, och en höjd på 75,5 m över nollplanet vilket motsvarar cirka 29,5 m över marknivå. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra utkragande bebyggelse med kontor samtidigt som marken ska fungera som allmän plats för gata. Bestämmelsen förutsätter att en tredimensionell fastighetsbildning sker.

Gymnasieskola (S₁)

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra användning för gymnasieskola i del av fastigheten Dynamon 5. Det kan bidra till mer rörelse under dagtid, samt till en större mångfald av människor i området, då det till största del handlar om ungdomar. I övrigt utgör kontorsanställda den största troliga befolkningen i planområdet på dagtid.

Tekniska anläggningar (E)

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra användning för teknisk anläggning i delar av fastigheterna Dykaren 17 och Innerstaden 1:2. Bestämmelsen bekräftar befintlig nätstation inom området då det även i framtiden finns behov att uppnå en kapacitet i elnätet som är tillräcklig för att försörja befintlig och tillkommande bebyggelse.

Egenskapsbestämmelser

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad.

Bestämmelsen reglerar att delar av kvartersmarken på fastigheterna Dykaren 13 och 16, i anslutning till Göran Dyks gata, inte får förses med byggnader. Den reglerar även att delar av kvartersmarken inom Dykaren 17 mot Repslagaregatan inte får förses med byggnader. Den redovisas i plankartan som punktprickade ytor. Syftet med planbestämmelsen är att reglera att bebyggelsen hamnar i fasadliv med övrig bebyggelse i kvarteret för att bidra till en god gestaltad miljö som förhåller sig till omgivningen. En anledning till bestämmelsen är även att hålla ytan fri från bebyggelse för att kunna användas som parkeringsplats för rörelsehindrade, samt för att garantera sammanhängande rörelsestråk för fotgängare längs fasad, vilket regleras av egenskapsbestämmelse x₁.

ö₁ – Byggnadens bottenvåning får endast användas för centrumverksamhet.

Bestämmelsen reglerar att endast byggnadsverk under mark tillåts på innergården inom fastigheten Dynamon 5. Bestämmelsen möjliggör befintlig källare inom fastigheten men reglerar att inget får byggas ovan mark då ytan behövs för angöring till omkringliggande fastigheter, bostadsgård och insläpp av dagsljus.

Byggnaders användning

s₁ – Byggnadens bottenvåning får endast användas för centrumverksamhet.

Bestämmelsen gäller för delar av bebyggelsen inom fastigheterna Dykaren 17 och Dynamon 5 som vetter mot allmän platsmark får bottenvåningen enligt planförslaget enbart användas för centrumverksamhet. Det innebär att de lokaler som ligger i nivå med anslutande mark bara får användas med de ändamål som avses i användningen centrum, C. Bestämmelsen ska bidra till detaljplanens syfte att skapa levande kvarter under fler timmar på dygnet.

s₂ – Bostäder endast i byggnadsdelar som ligger högre än 56,0 meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen gäller för den del av Dykaren 17 som ligger närmast Storgatan. Syftet är att möjliggöra befintlig bostadslägenhet i de två översta våningarna i byggnaden.

s₃ – Bostäder endast i byggnadsdelar som ligger högre än 66,0 meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen som gäller för en del av Dynamon 5 möjliggör att bostäder byggs högst upp i en del av fastigheten som i övrigt används för kontor, centrum eller gymnasieskola.

Bestämmelsen är i linje med detaljplanens syfte att skapa en mer flexibel användning samt att bidra till ett mer levande kvarter.

s₄ – Kontor endast mellan en höjd på +54,0 m och + 62,5 m över angivet nollplan, utöver bärande pelare som får anläggas till marknivå.

Bestämmelsen gäller för del av fastigheten Innerstaden 1:2 som planläggs för teknisk anläggning i bottenvåning och kontor i utkragande volym från Dykaren 17. Bestämmelsen styr att den utkragande bebyggelsen med kontor bara får finnas mellan 54 och 62,5 m över nollplanet. Det motsvarar cirka 8 m över marknivå eller 4,5 m över taket på befintlig transformatorstation. Syftet är att den utkragande bebyggelsen ska passa höjdmässigt med övrig bebyggelse i Dykaren 17 samt hålla ett avstånd till transformatorstation.

s₅ – Byggnadens bottenvåning får endast användas för centrumverksamhet eller bostadskomplement.

I delar av bebyggelsen inom fastigheterna Dykaren 13 och 16 samt Dynamon 5 som vetter mot allmän plats får bottenvåningen enligt planförslaget enbart användas för centrumverksamhet eller komplement tillhörande bostadsanvändningen. Det innebär att de lokaler som ligger i nivå med anslutande mark bara får användas med de ändamål som avses i användningen centrum, C eller komplement till bostäder, vilket innefattar bland annat trapphus, miljörum, tvättstuga, cykelrum eller liknande. Bestämmelsen ska bidra till detaljplanens syfte att skapa levande kvarter under fler timmar på dygnet.

Höjd på byggnadsverk

Bestämmelser om höjd på byggnadsverk är indelade i fyra olika bestämmelsekategorier som på olika sätt reglerar nockhöjd, totalhöjd eller takfotshöjd med höjdangivelser i plankartan. De olika bestämmelsekategorierna är följande.

h₁ +00,0 – Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen reglerar bebyggelsens nockhöjd, vilket är höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak. Det värde som anges i bestämmelsen är redovisat i meter och förhåller sig till angivet nollplan vilket är RH2000. Delar som sticker upp ovanför yttertaket så som skorstenar, ventilationstrummor eller räcken till takterrasser ska inte räknas in i nockhöjden.

h₂ +00,0 – Högsta totalhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen reglerar bebyggelsens totalhöjd, vilket är höjden på ett byggnadsverk inklusive uppstickande delar ovanför konstruktionen. Det värde som anges i bestämmelsen är redovisat i meter och förhåller sig till angivet nollplan vilket är RH2000.

h₃ +00,0 – Högsta takfotshöjd för fasad mot söder är angivet värde i meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen reglerar byggnadens takfotshöjd, vilket är skärningslinjen mellan fasaden och yttertaket. Den styr enbart takfoten för fasader som vetter mot söder. Yttertaket ska ha en lutning på högst 45 grader, annars ska takfotslinjen vara den högsta punkten på yttertaket. Om takkupor och frontespiser totalt täcker mer än 1/3 av takets yta, eller tangerar eller bryter takfotslinjen, ska istället takfotshöjden vara den högsta punkten på dessa.

$h_4 +00,0$ – Högsta takfotshöjd för fasad som vetter mot allmän plats är angivet värde i meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen reglerar byggnadens takfotshöjd, vilket är skärningslinjen mellan fasaden och yttertaket. Den styr enbart takfoten för fasader som vetter mot områden som planläggs som allmän platsmark. Yttertaket ska ha en lutning på högst 70 grader, annars ska takfotslinjen vara den högsta punkten på yttertaket. Om takkupor och frontespiser totalt täcker mer än 1/3 av takets yta, eller tangerar eller bryter takfotslinjen, ska istället takfotshöjden vara den högsta punkten på dessa.

Dykaren 13

$h_1 +51,0$ – Högsta nockhöjd är 51,0 meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen reglerar att bebyggelse som motsvarar en våning ovan marknivå möjliggörs i del av Dykaren 13 som planeras för centrumverksamhet i bottenvåningen med bostadsgård på taket. Syftet är att möjliggöra centrumlokaler i bottenvåningen samt att takytan hålls öppen för bostadsgård samt ljusinsläpp till omkringliggande bebyggelse.

$h_2 +68,5$ – Högsta totalhöjd är 68,5 meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen reglerar att inga byggnadsdelar inom fastigheten Dykaren 13 ska sticka upp över den höjd som motsvarar nockhöjden på bebyggelse med sex våningar. Syftet är att möjliggöra bebyggelse som är anpassad till stadsbilden och skalan i den omkringliggande kvartersstrukturen.

$h_3 +64,0$ – Högsta takfotshöjd är 64,0 meter över angivet nollplan för fasad åt söder.

Takfotshöjden i fastigheten Dykaren 13 regleras så att bebyggelsen får en högsta takfotshöjd som motsvarar fem våningar mot Göran Dyks gata. Yttertaket ska ha en lutning på högst 45 grader vilket möjliggör till exempel sadeltak med vindsvåning men inte en hel våning ovanför takfotshöjden. Syftet är att möjliggöra bebyggelse som är anpassad till stadsbilden och skalan i den omkringliggande kvartersstrukturen.

Dykaren 16

$h_1 +50,5$ – Högsta nockhöjd är 50,5 meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen reglerar att bebyggelse som motsvarar en våning ovan marknivå möjliggörs i del av Dykaren 16 som planeras för centrumverksamhet i bottenvåningen med bostadsgård

på taket. Syftet är att möjliggöra centrumlokaler i bottenvåningen samt att takytan hålls öppen för bostadsgård samt ljusinsläpp till omkringliggande bebyggelse.

h_2 +68,0 – Högsta totalhöjd är 68,0 meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen reglerar att inga byggnadsdelar inom fastigheten Dykaren 16 ska sticka upp över den höjd som motsvarar nockhöjden på bebyggelse med sex våningar. Syftet är att möjliggöra bebyggelse som är anpassad till stadsbilden och skalan i den omkringliggande kvartersstrukturen.

h_3 +63,5 – Högsta takfotshöjd är 63,5 meter över angivet nollplan för fasad åt söder.

Takfotshöjden i fastigheten Dykaren 16 regleras så att bebyggelsen får en högsta takfotshöjd som motsvarar fem våningar mot Göran Dyks gata. Yttertaket ska ha en lutning på högst 45 grader vilket möjliggör till exempel sadeltak med vindsvåning men inte en hel våning ovanför takfotshöjden. Syftet är att möjliggöra bebyggelse som är anpassad till stadsbilden och skalan i den omkringliggande kvartersstrukturen.

Dynamon 5

h_1 +51,5 – Högsta nockhöjd är 51,5 meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen reglerar att bebyggelse som motsvarar en våning ovan marknivå möjliggörs i del av Dynamon 5 med befintlig bebyggelse i en våning, som planeras för centrumverksamhet. Syftet är att möjliggöra centrumlokaler i bottenvåningen samtidigt som bebyggelsen är lägre än övrig bebyggelse i fastigheten förhålls för att möjliggöra ljusinsläpp och anpassning till omkringliggande bebyggelse.

h_1 +62,0 – Högsta nockhöjd är 62,0 meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen reglerar att bebyggelse som motsvarar högst fyra våningar tillåts i påbyggnad av bebyggelse mot Nygatan i hörnet mot Lilla torget. Syftet är att möjliggöra bebyggelse som möter omgivande kvarter samt följer den historiska taklinjen längs Nygatan.

h_1 +66,0 – Högsta nockhöjd är 66,0 meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen reglerar att bebyggelse som motsvarar högst fem våningar tillåts i den del av bostadsbebyggelsen inom Dynamon 5 som ligger närmast Göran Dyks gata. Syftet är att möjliggöra bebyggelse som är anpassad till stadsbilden och skalan i den omkringliggande kvartersstrukturen.

$h_2 +70,0$ – Högsta totalhöjd är 70,0 meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen gäller del av Dynamon 5 som utgörs av bostäder mot Göran Dyks gata, samt del av fastigheten mot Lilla torget där bostäder möjliggörs på taket. Den reglerar att inga byggnadsdelar inom egenskapsområdet ska sticka upp över den höjd som motsvarar nockhöjden på bebyggelse med sex våningar. Syftet är att möjliggöra bostadsbebyggelse som är anpassad till stadsbilden och skalan i den omkringliggande kvartersstrukturen, och tillföra bostäder i bebyggelsen som vänder sig mot Lilla torget.

$h_2 +71,0$ – Högsta totalhöjd är 71,0 meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen gäller del av Dynamon 5 som med trapphus och hiss till de bostäder som planeras inom fastigheten. Den reglerar att inga byggnadsdelar inom egenskapsområdet ska sticka upp över den höjd som motsvarar nockhöjden på bebyggelse med sex våningar med utrymme för uppstickande hisstopp. Egenskapsområdet är indraget från fasaden mot Göran Dyks gata för att inte bryta den sammanhängande takfoten. Syftet är att möjliggöra tillgång med hiss till översta våningsplanet som en del av syftet bebyggelse som är anpassad till stadsbilden och skalan i den omkringliggande kvartersstrukturen.

$h_4 +61,5$ – Högsta takfotshöjd är 61,5 meter över angivet nollplan för fasad som vetter mot allmän plats.

Takfotshöjden för bostadsbebyggelse i fastigheten Dynamon 5 regleras så att bebyggelsen får en högsta takfotshöjd som motsvarar fyra våningar mot Göran Dyks gata i delen av byggnaden som ligger närmast gatan. Yttertaket ska ha en lutning på högst 70 grader vilket möjliggör att takfotslinjen blir markerad mot gatan samtidigt som den möjliggör en funktionell femte bostadvåning. Bestämmelsen gäller även för del av bebyggelsen som vetter mot Nygatan i hörnet mot Lilla torget. Syftet är att möjliggöra bebyggelse som är anpassad till stadsbilden och skalan i den omkringliggande kvartersstrukturen.

Dykaren 17

$h_1 +51,0$ – Högsta nockhöjd är 51,0 meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen reglerar att befintlig bebyggelse med två våningar möjliggörs i del av Dykaren 17 som vetter mot Repslagaregatan. Syftet är att möjliggöra befintlig bebyggelse samt att befintlig bebyggelse ska bevaras i samma höjd då inga ändringar av volymen planeras att tillåtas av kulturmiljöskäl.

$h_1 +54,0$ – Högsta nockhöjd är 54,0 meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen gäller del av Dykaren 17 som vetter mot Lilla torget och Repslagaregatan. Den reglerar att bebyggelsen inte får vara högre än den befintliga bebyggelsen är idag, vilket motsvarar två våningar. Syftet är att bevara volymverkan av den befintliga bebyggelsen i förhållande till omgivningen.

$h_1 +62,5$ – Högsta nockhöjd är 62,5 meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen gäller del av Dykaren 17 som vetter mot Lilla torget och Repslagaregatan men som är indragen från fasadliv mot allmän plats. Den reglerar att bebyggelsen inte får vara högre än höjd som motsvarar fyra våningar varav två är befintlig bebyggelse och två är påbyggnad. Syftet är att bevara volymverkan av den befintliga bebyggelsen i förhållande till omgivningen.

$h_1 +75,5$ – Högsta nockhöjd är 75,5 meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen gäller för del av Dykaren 17 som vetter mot Göran Dyks gata, samt är indragen från Lilla torget och Repslagaregatan. Den reglerar att byggnad får uppföras i en höjd som motsvarar sju våningar varav två är befintliga och fem är påbyggnad. Syftet är att bidra till stadskärnans densitet med en stor bebyggelsevolym för kontorsarbetsplatser där höjden även kan bidra till Gyllenhusets arkitektoniska verkshöjd samt roll som märkesbyggnad.

$h_2 +58,5$ – Högsta totalhöjd är 58,5 meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen reglerar påbyggnad av kontorslokaler mot innergården. Syftet är att bebyggelsen ska anpassas till omkringliggande bebyggelse.

$h_2 +77,0$ – Högsta totalhöjd är 77,0 meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen gäller för del av Dykaren 17 som vetter mot Göran Dyks gata, samt är indragen från Lilla torget och Repslagaregatan. Den reglerar att byggnadsverk inte får sticka upp högre än 1,5 m jämfört med högsta nockhöjden. Syftet är att möjliggöra terrass med räcken på taket.

$h_2 +80,5$ – Högsta totalhöjd är 80,5 meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen gäller för del av Dykaren 17 som är indragen från fastighetsgränsen åt alla håll. Den reglerar att byggnadsverk inte får sticka upp högre än en höjd som motsvarar åtta

våningar varav två är befintliga och sex är påbyggnad. Syftet är att möjliggöra att byggnadens tak i framtiden kan användas som takterrass, vilket kan bidra till Gyllenhusets roll som märkesbyggnad samt bidra med en ny funktion i stadslivet i området.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

x₁ – Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik.

Bestämmelsen innebär att delar av fastigheterna Dykaren 13 och 16 samt en del av Dykaren 17 är reserverade för ett allmännyttigt ändamål i form av gång- eller cykeltrafik.

Bestämmelsen syftar inom fastigheterna Dykaren 13 och 16 till att möjliggöra ett kontinuerligt stråk där fotgängare kan röra sig säkert längs med Göran Dyks gata, vilket är en förutsättning för att gatan ska upplevas som en god gestaltad miljö. Inom fastigheten Dykaren 17 syftar bestämmelsen till att hålla entréyta framför entrén till befintlig bebyggelse öppen för fotgängare som rör sig längs Repslagaregatan.

Rivningsförbud

r₁ – Byggnad får inte rivas.

Bestämmelsen styr att befintlig bebyggelse i delar av fastigheterna Dykaren 17 och Dynamon 5 inte får rivas. Rivningsförbudet innebär att byggnadernas stomme inte får rivas. Bebyggelsen i Dykaren 17 får inte rivas då den är utpekad i kulturmiljöutredningen (WSP, 2023) som särskilt värdefull bebyggelse, i egenskap av den viktigaste byggnaden i miljön kring Lilla torget, samt ett välbevarat exempel på modernismens estetiska ideal och anpassningar till innerstadens skala. Bebyggelsen i Dynamon 5 får inte rivas då den i kulturmiljöutredningen är utpekad som kulturhistoriskt värdefull bebyggelse med särskilt miljömässigt värde, där fasaden bidrar till karaktären på platsen och volymerna är anpassade till innerstadens skala och höjder.

r₂ – Fasadens bärande konstruktion får inte rivas.

Bestämmelsen styr att fasadens bärande konstruktion inte får rivas i befintlig bebyggelse i fastigheten Dykaren 17 som vetter mot Lilla torget och Repslagaregatan. Rivningsförbudet innebär att stommen som bär upp fasaden inte får rivas. Bebyggelsen i Dykaren 17 får inte rivas då den är utpekad i kulturmiljöutredningen (WSP, 2023) som särskilt värdefull bebyggelse, i egenskap av den viktigaste byggnaden i miljön kring Lilla torget, samt ett

välbevarat exempel på modernismens estetiska ideal och anpassningar till innerstadens skala. Anledningen till att bestämmelsen är begränsad till fasadens bärande konstruktion är för att möjliggöra den planerade påbyggnaden.

r₃ – Byggnad under en höjd på +56,5 m över angivet nollplan får inte rivas.

Bestämmelsen styr att befintlig bebyggelse i fastigheten Dynamon 5 inte får rivas.

Rivningsförbudet innebär att byggnadens stomme inte får rivas. Bebyggelsen i Dynamon 5 får inte rivas då den i kulturmiljöutredningen är utpekad som kulturhistoriskt värdefull bebyggelse med särskilt miljömässigt värde, där fasaden bidrar till karaktären på platsen och volymerna är anpassade till innerstadens skala och höjder. Byggnaden är en betydelsefull del av helhetsmiljön kring Lilla torget tillsammans med Gyllenhuset och den befintliga byggnadsvolymen ska därmed vara fortsatt avläsbar även när den byggs på. Anledningen till att bestämmelsen är begränsad vertikalt är att den inte ska gälla för den planerade påbyggnaden.

Skydd av kulturvärden

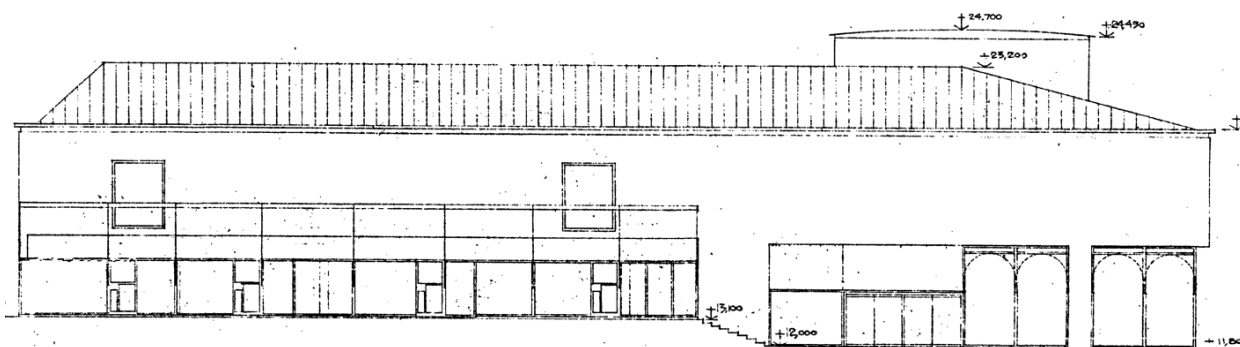
q₁ – Fasader i bränt beklädnadstegel med släta ljusa fogar ska bevaras, med undantag för ändringar som stärker och anpassas till byggnadens ursprungliga utformning.

Bestämmelsen gäller del av Dykaren 17 mot Lilla torget och Repslagaregatan. Den innebär att Gyllenhusets befintliga tegelfasad ska bevaras. Fasaden ska bevaras då den är ett bärande värde hos byggnaden. Ändringar som undantas från bestämmelsen ska förhålla sig till byggnadens kulturhistoriska värden och motsvara de åtgärder som har överenskommit under detaljplanprocessen. Åtgärder som är godtagbara enligt bestämmelsen är håltagningar för fönster eller ifyllnad med bränt beklädnadstegel i delar av fasaden som markeras i figurer 6–9, eller återställning av fasad efter borttagning av skyltar, skärmtak eller liknande, där det är i linje med byggnadens tidstypiska utformning.

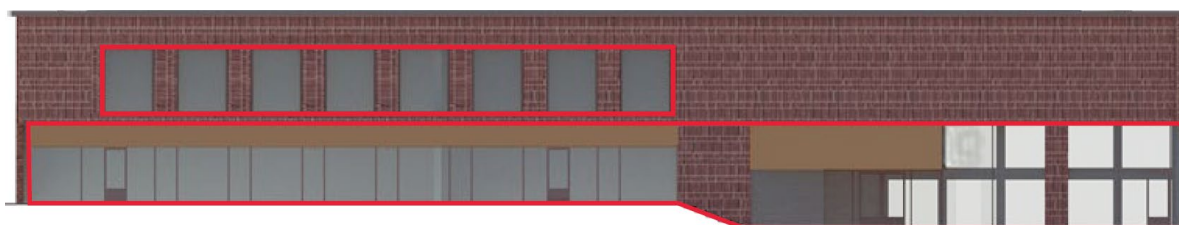
Bestämmelsen gäller även del av Dykaren 17 mot Storgatan. Åtgärder som är godtagbara där är de som krävs för återställning av fasad efter borttagning av skyltar, skärmtak eller liknande, där det är i linje med byggnadens tidstypiska utformning (se figur 10).



Figur 5. Gyllenhusets befintliga fasad mot Lilla torget med bränt beklädnadstegel och släta ljusa fogar. I bilderna syns moderna håltagningar för skyltfönster och ny skyltning som får anpassas om ändringarna förhåller sig till byggnadens ursprungliga utformning.

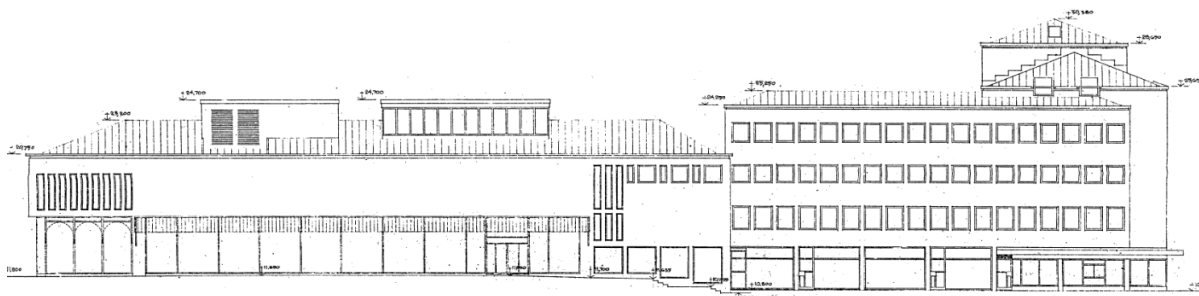


Figur 6. Utsnitt från relationsritning från bygglovet (1969) som visar ursprunglig utformning av Gyllenhusets fasad mot Lilla torget som ändringar ska förhålla sig till enligt bestämmelsen q₁. (Underlag: Gustaf Kaunitz arkitektkontor arkitekter)



Figur 7. Områden som är inringade med röda streck visar förslag till ändringar av Gyllenhusets fasad mot Lilla torget som anses lämpliga enligt bestämmelsen q₁. Det gäller nya fönster i del av fasaden som redan har fönster, där fönstrens storlek och form ska

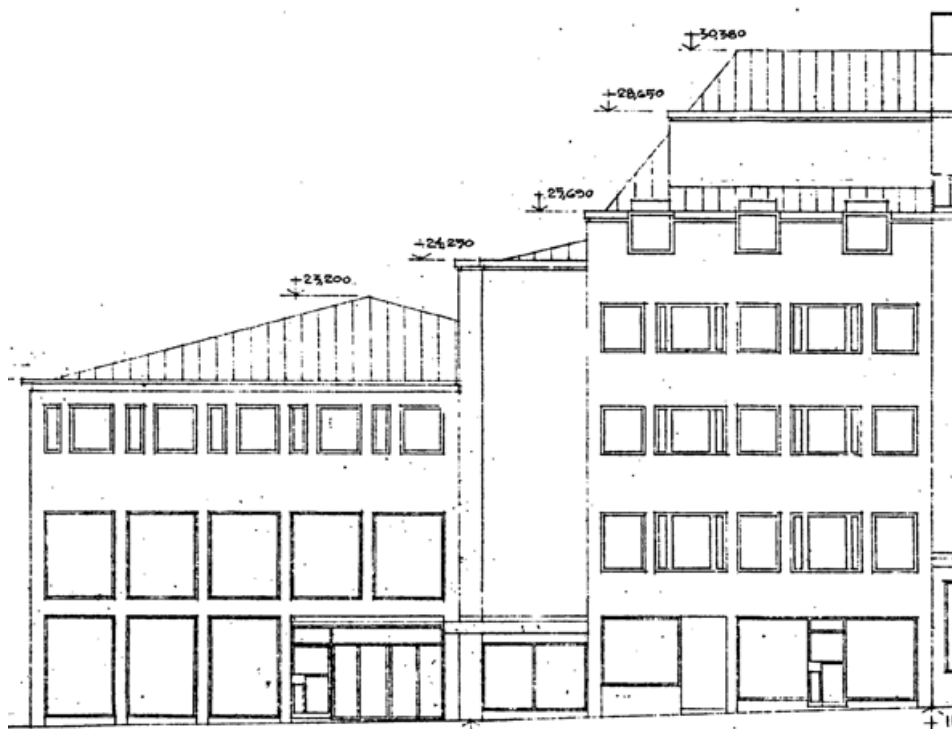
förhålla sig till befintlig fönstersättning. Det gäller även återställning av fasad efter borttagning av skyltar, samt återställning av tidigare stängda fasadpartier med kopparplåt eller bränt fasadtegel. (Underlag: Sandellsandberg arkitekter)



Figur 8. Utsnitt från relationsritning från bygglovet (1969) som visar ursprunglig utformning av Gyllenhusets fasad mot Repslagaregatan som ändringar ska förhålla sig till enligt bestämmelsen q₁. (Underlag: Gustaf Kaunitz arkitektkontor arkitekter)



Figur 9. Områden som är inringade med röda streck visar förslag till ändringar av Gyllenhusets fasad mot Repslagaregatan som anses lämpliga enligt bestämmelsen q₁. Det gäller nya fönster i del av fasaden, där fönstrens storlek och form ska förhålla sig till befintlig fönstersättning. Det gäller även återställning av fasad efter borttagning av skyltar, samt återställning av tidigare stängda fasadpartier med kopparplåt eller bränt fasadtegel. (Underlag: Sandellsandberg arkitekter)



Figur 10. Utsnitt från relationsritning från bygglov (1969) som visar ursprunglig utformning av Gyllenhusets fasad mot Guldsmedstorget och Storgatan som ändringar ska förhålla sig till enligt bestämmelsen q₁. (Underlag: Gustaf Kaunitz arkitektkontor arkitekter)

q₂ – Trapphus med golv i marmor, smidesräcken och veckat betongarbete på trappans undersida ska bevaras.

Bestämmelsen gäller del av fastigheten Dykaren 17 som vetter mot Storgatan. Den innebär att det befintliga trapphuset ska bevaras interiört med golv och trappsteg i marmor, smidesräcken och veckat betongarbete på trappans undersida. Trapphuset ska bevaras då det är särskilt karakteristiskt för sin tid och visar prov på flera signum för modernismens interiörer.



Figur 11. I den vänstra bilden syns smidesracket och trappstegen i marmor i detalj och till höger syns trapphuset som en helhet från entréhallen med marmorgolv, smidesräcke och veckat betongarbete på trappans undersida.

Utformning

f₁ – Balkong får kraga ut högst 0,6 meter från fasad mot söder

Bestämmelsen gäller föreslagen bostadsbebyggelse längs Göran Dyks gata i fastigheterna Dykaren 13 och 16. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra mindre balkonger som bidrar med en närvaro i gaturummet som kan bidra till trygghet. Balkonger som är grundare än 60 cm anses inte vara till för vistelse utan betraktas som fasadutsmäckning. Därmed ställs färre krav på tillgänglighet. Större balkonger bedöms inte vara lämpligt då gatan är smal och balkonger skulle ta för stor del av gaturummet i anspråk.

f₂ – Körbar passage till innergård ska finnas med en lägsta frihöjd på 3.0 meter och minsta bredd på 3.5 meter.

Bestämmelsen gäller del av Dynamon 5 som ligger mot Göran Dyks gata och reglerar att det ska finnas en portik där fordon kan passera från Göran Dyks gata till innergården. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att angöring är möjlig till fastigheterna inom kvarteret Dynamon.

f₃ – Fasad ska utformas med material i ljusa kulörer eller annat material med hög reflektans.

Bestämmelsen gäller tillkommande bebyggelse i del av fastigheterna Dykaren 13 och 16 samt Dynamon 5 och reglerar att fasaderna ska utformas med ljus puts eller annat matt ljust

material som reflekterar mycket ljus. Blanka material i fasad, som rostfritt stål och marmor, ska undvikas då de skapar starka ljusreflektioner i vissa riktningar, samt fasader av glas då de endast reflekterar ljus i vissa vinklar. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa så hög tillgång till dagsljus som möjligt i omkringliggande bebyggelse och utemiljöer.

f₄ – Loftgång får kraga ut högst 1,6 meter från fasad mot söder.

Bestämmelsen gäller för del av fastigheten Dynamon 5 som vetter mot söder.

Bestämmelsen innebär att det är möjligt att anlägga en loftgång som kragar ut från fasadlivet mot innergården. Syftet är att möjliggöra en lösning där bostäderna i byggnaden mot Göran Dyks gata nås med loftgång, vilket möjliggör utförandet av en smal byggnadsvolym, vilket är i linje med planens syfte om att anpassa bebyggelsen till omgivande kvarter.

f₅ – Skärmtak får kraga ut högst 2,2 meter från fasad.

Bestämmelsen gäller för del av Dynamon 5 som vetter mot Lilla torget och Nygatan. Den möjliggör att befintligt skärmtak över butiksentréerna mot Nygatan och Lilla torget kan finnas kvar. Syftet är att möjliggöra befintlig bebyggelse.

f₆ – Bebyggelse ovan +66,0 över angivet nollplan får endast utgöras av skärmtak, väggar och räcken.

Bestämmelsen gäller för del av Dynamon 5 och möjliggör att skyddade uteplatser kan anläggas till de bostäder som planeras på taket. Syftet är att möjliggöra utemiljö till bostäderna samt att skapa en koppling mellan Lilla torget och de nya bostäder som tillkommer.

f₇ – Byggnad får kraga ut högst 0,5 meter från fasad mot norr mellan en höjd på +50,0 och +58,0 över angivet nollplan.

Bestämmelsen gäller för del av Dynamon 5 som vetter mot Göran Dyks gata och möjliggör att en del av byggnaden som motsvarar våning två och tre kan kraga ut över gaturummet. Syftet är att möjliggöra en funktionell bostadsvolym och samtidigt anpassa volymen till angränsande bebyggelse.

f₈ – Balkong får kraga ut över egenskapsgräns mot norr

Bestämmelsen gäller för delar av fastigheterna Dykaren 13 och 16 och innebär att balkonger som går ut över den upphöjda bostadsgården möjliggörs. Syftet är att möjliggöra balkonger vilket är en positiv kvalitet för bostäderna.

Utförande

b₁ – Pelare för utskjutande byggnadsdel får anläggas ner till marknivå.

Bestämmelsen gäller en yta inom fastigheten Innerstaden 1:2 där överhängande bebyggelse med kontor planeras över del av vändplan som planläggs som gata. Bestämmelsen möjliggör att pelare anläggs ner till marknivå vilket är en förutsättning för att bebyggelsen ska kunna genomföras.

Varsamhet

k₁ – Karaktär med utskjutande takfot av svart falsad plåt ska bibehållas.

Bestämmelsen gäller del av Dykaren 17 som vetter mot Lilla torget och Repslagaregatan och reglerar att den befintliga delen av bebyggelsen uppåt ska avslutas med en utskjutande takfot av svart falsad plåt med samma utseende som i befintlig utformning. Takplåten ska sticka ut över fasadliv mot torget och fortsätta minst 1,5 m in på takytan från fasadliv.

Eventuella räcken eller andra uppstickande föremål på taket ska vara indragna minst 1,5 m från fasadliv. Syftet med bestämmelsen är att bevara karaktären som takfoten utgör, vilket är utpekat i kulturmiljöutredningen (WSP, 2023), samtidigt som den bildar en avgränsning mellan den befintliga volymen och påbyggnaden som kan bidra till att tydliggöra den befintliga volymen, som är värdefull ut kulturmiljösynvinkel.



Figur 12. Bild som visar fasaden på den befintliga bebyggelsen i Dykaren 17 som vetter mot Lilla torget. Högst upp i bild syns den svarta takfoten, som är den karaktär som avses bevaras med bestämmelsen k_1 .

k_2 – Karaktär med fasader i ljusa stenmaterial ska bibehållas under en höjd på +56,5 m över angivet nollplan.

Bestämmelsen gäller delar av den befintliga bebyggelsen i Dynamon 5 och styr att fasaderna ska vara av ljusa stenmaterial. Syftet är att bevara fasadernas uttryck, vilket enligt kulturmiljöutredningen är en bärande karaktär i bebyggelsen.



Figur 13. Bilden visar befintlig bebyggelse i fastigheten Dynamon 5 med och den karaktär med ljusa stenfasader som avses bibehållas med bestämmelsen k₂.

k₃ – Byggnadens karaktär gällande volym, proportioner, utformning, färgsättning och material ska bibehållas.

Bestämmelsen gäller del av Dykaren 17 mot Repslagaregatan och Storgatan och del av Dynamon 5 mot Nygatan där befintliga bebyggelsen avses bevaras, och styr att stora delar av byggnadernas karaktär inte får ändras. Syftet är att bebyggelsens och stadsrummens karaktärer, som är kulturhistoriskt värdefulla, ska bibehållas.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Bestämmelse om fastighetsindelning (tidigare kallad tomtindelning) akt 0580K-233/66 och akt 0580K-232/66 upphör att gälla inom planområdet.

Bestämmelsen reglerar att tidigare tomtindelningsbestämmelser inom planområdet slutar att gälla i och med att detaljplanen får laga kraft. Det är akt 0580K-233/66 som gäller inom Dykaren 17 och akt 0580K-232/66 som gäller inom Dynamon 5.

Tomtindelningsbestämmelse akt 0580K-174/33 som gäller för Dykaren 13 och 16 berörs inte av denna detaljplan utan planeras att upphävas i en separat upphävandeprocess.

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 utökat förfarande. 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 | Kvartal 2 2023 |
| Granskning | Kvartal 4 2023 |
| Antagande | Kvartal 2 2024 |
| Laga kraft, tidigast | Kvartal 3 2024 |

Tidplan för genomförandet

Inom genomförandet av detaljplanen så kommer kvartersmark inom planområdet att bebyggas med bostäder, kontor, lokaler för centrumverksamhet och eventuellt skola. Efter genomförd detaljplan så kommer Lilla torget och Nygatan att byggas om och få en standardhöjning samt att Göran Dyks gata kommer byggas om för att skapa en mer trygg gata som samtidigt behåller sin funktion som yta för angöring/logistik.

Genomförandet av detaljplanen kommer påbörjas efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft. Under detaljplanens framtagande kommer en plan för utbyggnadsordning att tas fram

som kommer att beskriva hur berörda exploitörer och kommun ska bygga ut sina respektive fastigheter samt i vilken ordning detta ska göras.

Projektering av allmän platsmark kommer att göras efter laga kraftvunnen detaljplan. Ombyggnationen av Lilla torget och Nygatan görs till fördel efter att omkringliggande kvartersmark har byggts ut till den nivån att fasadarbeten har avslutats. Ombyggnationen av Göra Dyks gata kommer att göras först efter att byggnation av fastigheterna Dykaren 13, Dykaren 16 och Dynamon 5 är färdigställd. Detta då gatan till stor del kommer att behöva nyttjas för angöring under byggnationstiden.

Tidplan för genomförande av detaljplanen

| | |
|--|--------------------------------|
| Projektering allmän plats | Kvartal 4 2024- kvartal 3 2025 |
| Utbyggnad kvartersmark | Kvartal 1 2025- kvartal 1 2028 |
| Utbyggnad allmän plats (Nygatan/Lilla torget) | Kvartal 1 2028- kvartal 2 2029 |
| Färdigställande allmän plats | Kvartal 2 2029 |

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Allmän plats

Detaljplanen tillämpar kommunalt huvudmannaskap. Detta innebär att kommunen ansvarar för utbyggnaden samt för drift och underhåll av allmän platsmark.

Del av Dykaren 13 och Dykaren 16 kommer att fastighetsregleras till kommunens gatufastighet Innerstaden 1:2. Detta görs för att möjliggöra en förbättrad användning av den allmänna platsen på gatan då gångbanan i sin helhet kommer att ägas och skötas av kommunen. I och med detta blir den allmänna platsmarken bredare så att cykelparkering kan anläggas och träd kan planteras. Marken som regleras till kommunen har sedan tidigare skötts av kommunen varför driftansvaret inte ändrats i och med fastighetsregleringen. Då nya träd ska planteras vid Göran Dyks gata, Nygatan och vid Lilla torget samt att ombyggnationen av dessa allmänna platser förväntas leda till en något högre skötselstandard så kommer kommunens driftansvar dock ökas något. Viss mark kommer även regleras från Innerstaden 1:2 till Dykaren 13 och Dykaren 16 för att möjliggöra

parkering för rörelsehindrade vilket gör att driftansvaret minskar i de delarna. Dessa ytor är dock så små så det gör ingen påverkan på det totala driftansvaret.

För att fastighetsreglering ska ske inom detaljplanen så ska gällande fastighetsindelingsbestämmelser att upphävas.

Kvartersmark

Planområdet omfattar kvartersmark för enskilt bebyggande. Det är respektive exploatörs ansvar att bekosta och bebygga kvartersmark inom planområdet. Gällande den delen av gångbanan på Göran Dyks gata som ligger inom kvartersmark men som omfattas av bestämmelse för servitut (x1) så kommer kommunen ansvara för ombyggnationen av ytan. Detta kommer regleras i överenskommelse mellan Dykaren 13, Dykaren 16 och Linköpings kommun.

Ansvar teknisk försörjning

Respektive ledningsägare ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna ledningar fram till respektive förbindelsepunkt.

Avtal

Ramavtal

Ramavtal har tecknats mellan kommunen och inblandade exploatörer i detaljplanen. Ramavtalet har tecknats för att tydliggöra ansvaret mellan kommun och exploatör i framtagandet av detaljplan.

Exploateringsavtal

Innan detaljplanen antas i kommunens samhällsbyggnadsnämnd så ska ett exploateringsavtal vara tecknat mellan kommunen och respektive exploatör. Exploateringsavtalet ska tydliggöra ansvaret mellan parterna för detaljplanens genomförande samt tydliggöra hur kostnader, som uppstår i och med ombyggnation av allmän platsmark, ska fördelas.

Överenskommelse om fastighetsreglering

I och med att mark ska regleras mellan fastigheterna Dykaren 13, Dykaren 16 och Innerstaden 1:2 så kommer en överenskommelse om fastighetsreglering att tecknas för respektive fastighet.

Övriga avtal

Avtal kommer tecknas mellan Dykaren 13, Dykaren 16 och Linköpings kommun gällande ombyggnationen av gångbana som ligger på kvartermark men som omfattas av planbestämmelse för servitut (x1).

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Fastighetsägare som deltar i framtagandet av detaljplanen är:

Innerstaden 1:2 – Linköpings kommun

Dykaren 13 – LBB Fastighets AB i Linköping

Dykaren 16 – HB Fyrtornet 5

Dykaren 17 – Fastighets AB LE Lundbergs

Dynamon 5 – Botrygg Dynamon 5 AB

Fastighetsrättsliga konsekvenser och övriga förändringar

För att detaljplanens intentioner gällande ombyggnationen av Göran Dyks gata ska kunna genomföras i sin helhet så ska del av Dykaren 13 och Dykaren 16 fastighetsregleras till kommunens gatufastighet Innerstaden 1:2 (se tabell nedan). För att möjliggöra att Dykaren 13 och Dykaren 16 ska kunna uppföra parkeringsplatser för rörelsehindrade kommer även viss del av Innerstaden 1:2 fastighetsregleras till Dykaren 13 och Dykaren 16.

Fastighetsbildning

| Ungefärlig areal (kvm) | Givande fastighet | Mottagande fastighet |
|-------------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| 60 | Dykaren 13 | Innerstaden 1:2 |
| 90 | Dykaren 16 | Innerstaden 1:2 |

| | | |
|----|-----------------|------------|
| 30 | Innerstaden 1:2 | Dykaren 13 |
| 50 | Innerstaden 1:2 | Dykaren 16 |

Fördelning av kostnader för lantmäteriförrättningen kommer att regleras i överenskommelse mellan fastighetsägare för Innerstaden 1:2, Dykaren 13 och Dykaren 16.

Tredimensionell fastighetsbildning

Plankartan redovisar att del av allmän platsmark på Göran Dyks gata mot Dykaren 17 får överbyggas med kontor (kvartersmark) i den utbredning i plan och höjd som anges. För att säkerställa överbyggnaden kan 3D-utrymme bildas vid fastighetsbildningsförrättning.

Kommunens överlåtelse av 3D-utrymmet till fastighetsägaren för Dykaren 17 kommer att regleras i det exploateringsavtal som ska upprättas och tecknas mellan parterna.

Bestämmelser om fastighetsindelning m.m.

Inom delar av detaljplaneområdet finns en äldre tomtindelningsbestämmelse, akt nummer 0580K-174:33. Fastighetsindelningsbestämmelsen upphävs inom detaljplaneområdet och en bestämmelse om detta har införts på plankartan. Bestämmelser om fastighetsindelning eller minsta fastighetstorlek införs inte i och med ny detaljplan.

Servitut

Ett servitut för gångbana ska upprättas mellan kommunen och Dykaren 13 samt mellan kommunen och Dykaren 16. Servitutet ska bildas för att allmänheten ska tryggas rättighet att nyttja gångbana som är belägen på kvartersmark. Kommunen ansöker om och bekostar bildandet av servitutet.

Ledningsrätter samt övriga rättigheter

Inga ledningsrätter eller andra rättigheter berörs av detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Framtagandet av detaljplanen bekostas av exploatörer som deltar i planarbetet och kostnadsansvaret beskrivs i framtagna ramavtal. Kommunen kommer inte ta ut någon planavgift i samband med bygglov.

Kommunala investeringar och kostnader

I samband med tecknande av exploateringsavtal kommer ett exploateringsbidrag att utgå för att täcka del av kommunens kommande ombyggnad av allmän plats. Kostnadsansvaret kommer att tydliggöras i exploateringsavtalet och kostnaderna kommer att fördelas mellan kommun och exploatörer som ingår i detaljplanen utefter skälig nytta.

Kommunen bedöms att få en viss utökad driftkostnad till följd av ett utökat driftansvar och en standardhöjning av allmän plats vilket kan påverka skötselnivån för Nygatan, Göran Dyks gata och Lilla torget.

Exploatörens investeringar

Exploatören kommer att göra investeringar på kvartersmark i form av nybyggnation. Exploatörerna kommer även att få vara med och bekosta del av ombyggnationen av allmän platsmark i form av exploateringsbidrag.

Fastighetsbildning mm

Kostnaderna för de fastighetsbildningsåtgärder som uppstår för att möjliggöra detaljplanens genomförande kommer att regleras i överenskommelser mellan fastighetsägare för Innerstaden 1:2, Dykaren 13 och Dykaren 16.

Ledningsåtgärder

Om byggnation på kvartersmark föranleder att åtgärder på ledningsnätet behöver göras så ska åtgärden bekostas av exploatören.

Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter erläggs enligt gällande taxa. För mer information, kontakta Tekniska verken.

Bygglov och anmälan

Avgift för bygglov eller anmälan erläggs enligt Linköpings kommuns Plan- och bygglovstaxa.

Tekniska/anläggnings frågor

Utbyggnad av allmän plats

Ombyggnad av allmän plats planeras ske efter det att byggnationen inom kvartersmarken i detaljplaneområdet har färdigställts eller tidigast då fasadarbeten har avslutats för byggnationen inom kvartersmarken. Innan detaljplanen har vunnit laga kraft ska en bygglogistikplan tas fram för att tydliggöra hur utbyggnaden av detaljplanen ska ske och i vilka skeden byggnation av allmän platsmark kan påbörjas.

Parkering

Det nya bilparkeringsbehov som uppstår i och med exploateringen av fastigheterna ska ordnas genom friköp av bilparkeringsplatser i närliggande parkeringshus. Avtal ska tecknas med leverantör av parkeringstjänst (t.ex. Dukaten) gällande friköp. Detta avtal ska kunna visas upp vid bygglovsansökan som bevis på att behovet av bilparkeringsplatser tillgodoses för detaljplanen. Behov av cykelparkeringsplatser som uppstår i och med exploatering av fastigheterna ska ordnas på kvartersmark.

Parkering för rörelsehindrade löses på kvartersmark för respektive fastighet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Tekniska verken är huvudman för det allmänna vatten- och avloppsnätet inom detaljplanen. Tekniska verken svarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad

anslutningspunkt. Fastigheterna är idag anslutna till VA-nätet och inga nya ledningar bedöms behövs anläggas.

Dagvatten

Dagvatten på kvartersmark ska hanteras lokalt. Ansvar gällande omhändertagande av dagvatten genom anläggande och drift av föreslagna dagvattenlösningar som förläggs inom allmän platsmark åligger Tekniska verken som VA-huvudman samt Linköpings kommun.

Fjärrvärme/fjärrkyla

Befintlig bebyggelse är idag ansluten till fjärrvärmenätet och inga nya ledningar bedöms anläggas. Möjlighet finns att ansluta fastigheterna inom planområdet till fjärrkyla. Tekniska verken är huvudman för det allmänna fjärrvärmenätet och svarar för drift fram till anvisad anslutningspunkt.

EI

Tekniska verken är huvudman för elnätet och ansvarar för elförsörjning till området. I planområdet finns befintlig transformatorstation som delvis är belägen inom Dykaren 17. Marken ska regleras så att transformatorstationen i sin helhet kommer vara belägen inom Innerstaden 1:2 och för att säkerställa överbyggnaden på Dykaren 17 över transformatorstationen kan 3D-utrymme bildas vid fastighetsbildningsförrättning. Transformatorstationen ska utökas i storlek för att svara för det ökade behovet av elförsörjning inom området.

Tele och opto

Fiber- och optoledningar finns redan utbyggt i området. Nätägaren planerar ansluta fastigheterna inom planområdet med nya serviser och dra kanalisation till Lilla torget. Utsikt nät ansvarar för framdragande, drift och skötsel av fiber/opto.

Avfall

Tekniska verken ansvarar för avfallshantering i området.

Geoteknik

Tänkt ny bebyggelse är genomförbar genom att befintliga källarvåningar behålls och eventuellt kompletteras med spetsburna pålar. Punktering av lerlagren bör undvikas för att undvika att grundvatten kan strömma in i schakter. Grundvattennivån är uppmätt i närliggande grundvattenrör och tryckytan bedöms ligga cirka 4,7-5,6 m under nuvarande marknivå.

Det är exploatörernas ansvar att i byggskedet utreda hur grundläggning ska ske och hur konstruktionen ska genomföras för att inte skada angränsande befintlig bebyggelse och anläggningar.

Om grundläggningsarbeten under befintlig platta krävs bör mer detaljerade undersökningar av grundvattennivåer genomföras.

Prövning enligt annan lagstiftning

Gällande de åtgärder som ska göras gällande fastighetsbildning såsom bildande av officialservitut för gångstråk, fastighetsreglering för förändring av fastighetsindelning samt bildande av 3D-fastighet så kommer dessa prövas enligt Fastighetbildningslagen.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

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

Förenlighet med Miljöbalken

Grundläggande hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

Detaljplanens område berörs av riksintressen för kulturmiljövården, luftfarten, totalförsvaret och framtida järnväg.

Genomförandet av detaljplanen bedöms innebära påverkan på riksintresset för kulturmiljövården för Linköpings innerstad. Påverkan bedöms dock inte utgöra en påtaglig skada för riksintressets kulturvården. Detaljplanen bedöms vara förenlig med 3 kap. Miljöbalken.

Riksintresse för kulturmiljövård

Planområdet ligger i den del av Linköpings innerstad som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården, Linköping [E32]. Riksintresset ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dess värde. Kvaliteterna i riksintresset 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.

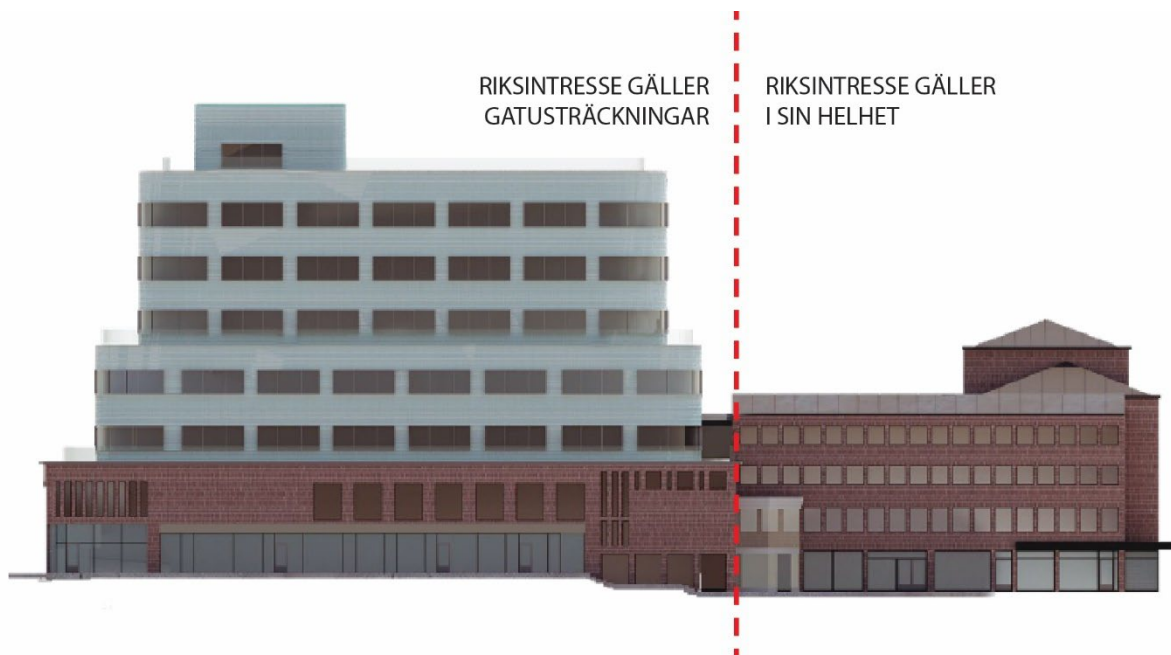
Riksintresset preciseras i Översiktsplanen för staden Linköping (se figur 13), och för planområdet hänvisas huvudsakligen till rekommendationer kopplat till gatusträckningarna; "Befintliga gatusträckningar, befintliga kvartersindelningar och befintliga kvarterslinjer bör i huvudsak bibehållas. Gatuöverbyggnader, till exempel inglasningar och broar, bör undvikas."



Figur 14. Karta som visar preciseringen av riksintresset för Linköpings stadskärna från Översiktsplan för staden Linköping (2010). Röd linje markerar planområdets ungefärliga placering.

För del av fastigheten Dykaren 17 som angränsar Storgatan gäller riksintresset i sin helhet. I den delen planeras dock ingen förändring av bebyggelsen. Där riksintresset gäller i sin helhet preciseras i översiktsplanen bland annat att byggnaden inte får vara högre än omgivande bebyggelse, samt att proportioner, takform, taklutning, material och färger bör harmonisera med omgivningen.

Planförslaget innebär att kvarteren Dynamon och Dykaren kompletteras med bebyggelse mot Göran Dyks gata som är anpassad i skala och uttryck till omgivande kvartersstad. Vid utformningen av bebyggelseförslaget som legat till grund för detaljplanen har hänsyn tagits till de värden som finns inom riksintresset. Viktigt har varit att värna och stärka stadsrummen genom att placera bebyggelsen i befintliga kvarterslinjen, att bibehålla viktiga siktlinjer och att anpassa bebyggelsens höjd till de omgivande stadsrummen och bebyggelsekvarteren. Särskilt viktigt har varit att omvandla Göran Dyks gata, som tidigare varit en bakgata präglad av godstrafik, till en gata med fler entréer och skyltfönster som bidrar till att fler människor vistas och rör sig i denna del av kvarteret. Den tillkommande bebyggelsen planeras till största del med en sammanhållen höjd i gränssnittet mot allmän plats, medan inre delar av Dykaren 17 och Dynamon 5, som är indragna från Lilla torget, Repslagaregatan och Nygatan, tillåts vara högre för att på så sätt minimera påverkan på de stadsrummen. Mot Göran Dyks gata tillåts bebyggelsen i Dykaren 17 att gå upp högre då den sidan inte bedöms vara lika känslig för ändringar. Trots att den är indragen från flera håll, möjliggörs bebyggelse inom Dykaren 17 med en skala och höjd som tydligt avviker från den omgivande stadens skala och som blir en synlig del av stadens siluett på håll och av taklandskapet sett från omkringliggande stadsbebyggelse. Bebyggelsen blir som mest framträdande från Göran Dyks gata, Lilla torget och Repslagaregatan. Från omkringliggande stråk och platser kommer bebyggelsen att vara synlig längs Repslagaregatan från norr och från den östra delen av S:t Larsparken. Den nya detaljplanen påverkar inte siktlinjen utmed Storgatan genom att inte tillåta någon ändring av bebyggelsen mot Storgatan. De delar av den föreslagna bebyggelsen som planeras bli högre än sin omgivning ligger inte inom det område där rekommendation om byggnadshöjder finns i riksintressepreciseringen. Även åtgärder utanför ett riksintresseområdes avgränsning kan komma att påverka ett riksintresses värden.



Figur 15. Elevation som visar befintlig bebyggelse inom Dykaren 17 samt förslag till påbyggnad. Röd streckad linje illustrerar ungefärlig gräns mellan område där riksintresset gäller i sin helhet, exempelvis gällande byggnadshöjder, och där det främst gäller gatusträckningar. Även åtgärder utanför riksintresseområdet kan påverka riksintresset. (Underlag: bild från Sandellsandberg arkitekter)

Konsekvenserna av detaljplaneförslaget bedöms innebära en påverkan på riksintresset då bebyggelse som är högre än omgivningen planeras. Då den nya bebyggelsen förhåller sig till befintliga gatusträckningar, kvartersindelningar och kvarterslinjer bedöms påverkan inte innebära en påtaglig skada på riksintressets värde. Se rubriken *Avvägningar och hänsyn till motstående intressen* för kommunens avvägningar mellan påverkan på kulturmiljö och övriga intressen.



Figur 16. Inzoomad vy mot Linköpings stadskärna från Kallerstadsleden. Bilden visar ungefärlig utbredning av den föreslagna tillkommande bebyggelsen i förhållande till annan högre bebyggelse. (Underlag: Google maps, 2023)



Figur 17. Vy söderut längs Repslagaregatan från S:t Larsparken. Bilden visar ungefärlig utbredning av den föreslagna tillkommande bebyggelsen inom Dykaren. Bebyggelsevolymen illustreras utan fasadgestaltning och ska inte ses som en representation av hur den färdiga byggnaden kommer att se ut. (Underlag: Google maps, 2023)

Riksintresse för luftfarten

Linköpings flygplats med kringanläggningar, till exempel in- och utflygningsområden, är av riksintresse för luftfart. Planområdet ligger inom influensområde för Linköpings flygplats/SAAB:s flygfält. Hinderfrihet för SAAB:s flygfält är +97,4 meter över havet (RH 2000) inom aktuellt område. Den maximala höjden på föreslagen bebyggelse i detaljplanen är lägre än den tillåtna gränsen för hindersfri höjd. Högsta höjden på bebyggelse som medges inom området är +80,5 meter över havet.

Konsekvenserna av detaljplaneförslaget bedöms inte innebära någon påtaglig skada på riksintresset.

Riksintresse för totalförsvaret

Hela planområdet är av riksintresse för totalförsvaret. Malmens flottiljflygplats med kringanläggningar, till exempel in- och utflygningsområden, är av riksintresse för totalförsvaret. Det innebär att inga så kallade höga objekt över 45 meter tillåts inom planområdet. Höjden på bebyggelsen (totalhöjd) som medges inom området är cirka 35 meter över marknivån.

Konsekvenserna av detaljplaneförslaget bedöms inte innebära någon påtaglig skada på riksintresset.

Riksintresse för framtida järnväg

Hela planområdet ligger inom riksintresset för framtida järnväg, Götalandsbanan. Det innebär att markområden som är särskilt lämpliga för anläggning av kommunikationer så långt det är möjligt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller nyttjandet av en sådan anläggning.

Konsekvenserna av detaljplaneförslaget bedöms inte innebära någon påtaglig skada på riksintresset.

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

Kapitel 5 i Miljöbalken 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. Se vidare kapitel Miljö- och riskfaktorer under rubrikerna Dagvatten, omgivningsbuller och luftföroreningar.

Luft

De gator som ligger inom eller i anslutning till planområdet har en låg eller obefintlig trafik med motorfordon. MKN för luftmiljön bedöms därmed idag inte överskridas.

Trafiken inom eller i anslutning till planområdet planeras bara öka marginellt i form av angöringstrafik till tillkommande bostäder och kontor. Antalet parkeringsplatser planeras minskas jämfört med befintlig situation, och enbart parkeringsplatser för rörelsehindrade kommer att finnas inom planområdet. Gränsvärden för miljökvalitetsnormer för partiklar bedöms därmed inte överskridas till följd av detaljplanen.

Buller

På S:t Larsgatan går idag en stor del av busstrafiken genom stadskärnan. Bebyggelsen inom planområdet är dock avskärmad från S:t Larsgatan av annan bebyggelse. Övriga gator som ligger inom eller i anslutning till planområdet har en låg eller obefintlig trafik med motorfordon och bedöms därmed inte bidra till trafikbuller inom planområdet. Visst omgivningsbuller från verksamheter inom kvarteret kan förekomma. MKN för omgivningsbuller bedöms dock inte överskridas inom planområdet idag.

Trafik inom eller i anslutning till planområdet bedöms bara öka marginellt i och med detaljplanen. Gränsvärden för miljökvalitetsnormen för omgivningsbuller antas därmed inte överskridas till följd av detaljplanen. Översiktlig utredning/PM kommer att genomföras inom ramen för detaljplanearbetet efter samråd.

Vatten

Stångån är recipient för planområdets dagvatten både från ledningsnät samt vid yttlig markavrinning. Kvalitetskraven för Stångån är måttlig ekologisk status till 2039 och god kemisk ytvattenstatus. Stångån uppnår idag måttlig ekologisk status och ej god kemisk ytvattenstatus. Planområdet är idag helt hårdgjort och kommer därmed inte hårdgöras ytterligare i och med detaljplanen.

Detaljplanen bedöms inte innebära någon ökad påverkan på miljö kvalitetsnormer för ytvatten och grundvatten, utan de bedöms förbättras eller förblir oförändrade.

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

Som underlag till detaljplanen har en dagvatten- och skyfallsutredning tagits fram, Dagvatten- och skyfallsutredning för detaljplan i Innerstaden för Dykaren 17 m.fl., av Ramboll Sverige AB (2022), på uppdrag av Linköpings kommun. Utredningen är utförd enligt den checklista med tillhörande rapportmall som tagits fram av Linköpings kommun, samt enligt de riktlinjer som fastställs i Linköpings kommuns dagvattenpolicy (2017).

Dagvattenhanteringen ska därmed präglas av:

- En strävan att skapa långsiktiga lösningar för god vattenkvalitet, stadsmiljö och kapacitet.
- Minskad belastning på miljön genom att dagvattnets föroreningshalter och flöden minskas och att åtgärder görs så nära källan som möjligt.
- Hållbara lösningar med öppna system och lokalt omhändertagande.
- Nyttänkande och synliga lösningar såsom gröna tak som en naturlig del av stadsbilden.

Stångån är recipient för dagvattnet från planområdet och uppnår idag måttlig ekologisk status och ej god kemisk ytvattenstatus. Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten där Tekniska verken i Linköping AB (TVAB) är VA-huvudman. VA-huvudmannens ansvar är att avleda dagvatten upp till ett framtida 10-årsregn på ledning och 30-årsregn ytligt. Framtidsscenarioet innebär att flöden räknas upp med en klimatfaktor på 1,25. Ledningsnätet inom planområdet är idag underdimensionerat och klarar inte av ett framtida 10-årsregn eller 30-årsregn. Det är även VA-huvudmannens ansvar att ingen försämring av föroreningsbelastningen på recipienten sker, samt ett mål att dagvatten renas till Linköpings kommuns riktvärden.

Det är ett kommunalt mål att Linköpings kommun lokalt ska fördröja de första 10 mm regn inom allmän plats och att fastighetsägarna ska fördröja de första 10 mm inom kvartersmark. Hela planområdet är idag hårdgjort och allmän plats har markbeläggning av asfalt, sten eller betongplattor. Kvartersmarken utgörs till största delen av bebyggelse med takytor av plåt eller tegel, de obebyggda ytorna på kvartersmark är hårdgjorda med beläggning av asfalt, sten eller betongplattor. Tillkommande bebyggelse i planförslaget sker till största delen på redan bebyggda ytor och påverkar därmed inte hårdgörningsgraden. Den enda obebyggda yta som föreslås bebyggas ligger inom fastigheten Dynamon 5 och är sedan tidigare asfalterad och underbyggd med källare. Marken i hela planområdet lutar kraftigt från väster till öster ner mot Stångån.

Då det befintliga ledningsnätet inte klarar att avleda det dimensionerande dagvattenflödet behöver åtgärder för dagvattenhanteringen utföras i samband med genomförandet av detaljplanen. Inga åtgärder behövs för att klara kravet på icke-försämring vad gäller föroreningsbelastningen på recipienten. Åtgärder för rening av dagvatten behövs dock för att klara Linköpings kommuns riktvärden för föroreningar. För dagvattenanläggningar med rening gäller anmälningsplikt.

Dagvattenutredningen föreslår alternativ för dagvattenåtgärder för att uppnå behov av fördröjning och rening. För fördröjning av dagvatten upp till det dimensionerande flödet, ett 30-årsregn med klimatfaktor 1,25, samt för att rena dagvattnet för att möta riktvärdena, behöver fördröjningsmagasin anläggas i Göran Dyks gata samt i Lilla torget. För att uppnå flödesfördröjningen krävs en fördröjningsvolym på 76 m³ i Göran Dyks gata och 41 m³ i Lilla torget. Dagvattenutredningen föreslår två alternativa magasinlösningar för att hantera fördröjningsvolymen, krossmagasin eller kassetmagasin. Med krossmagasin krävs en total

volym på 253 m³ respektive 136 m³. Med kassettmagasin krävs en total volym på 80 m³ respektive 43 m³. Krossmagasin har lägre porositet och kräver därmed större total volym än kassettmagasin. Däremot bidrar krossmagasin med rening av föroreningar till skillnad från kassettmagasin. Tillgänglig yta för dagvattenmagasin bedöms i Göran Dyks gata finnas på cirka 60 m² och i Lilla torget på cirka 411 m². Inom ytan på Lilla torget skulle den erforderliga magasinvolymen vara möjlig att inrymma med båda typerna av magasin. På Göran Dyks gata är ytan inte tillräckligt stor för att inrymma tillräcklig fördröjningsvolym i ett magasin. De trädgröpar som tillskapas på Göran Dyks gata kan bidra till fördröjningsvolymen.

För att Linköpings kommuns riktvärden vid utsläpp av förorenat vatten ska uppnås behövs enligt dagvattenutredningen en omfattande rening. Enligt utredningen kan det uppnås i Göran Dyks gata med skelettjord som tar upp en yta på 120 m² kombinerat med krossmagasin med en volym på 56 m³. I Lilla torget och Nygatan behöver skelettjordar finnas med en yta på 390 m² och krossmagasin med en volym på 180 m³. De föreslagna skelettjordarna motsvarar ungefär plantering av 8 träd på Göran Dyks och 26 träd på Lilla torget och Nygatan om varje träd har en skelettjord med en utbredning på 15 m².

Utöver krossmagasin och kassettmagasin redovisas även i dagvattenutredningen rörmagasin som ett alternativ för att lösa fördröjning av dagvatten. Andra föreslagna lösningar som både kan fördröja och rena dagvatten är sedimentations- eller filteranläggningar.

En lösning som föreslås för att möjliggöra avlastning av dagvatten- och skyfallsbelastning från Göran Dyks gata är att en sammankopplande dagvattenledning anläggs mellan Göran Dyks gata och Lilla torget. Genomförbarheten i den lösningen utreds vidare under projektering av allmän plats.

Kommunens mål på fördröjning av de första 10 mm regn på allmän plats kan enligt dagvattenutredningen uppnås med hjälp av trädgröpar med skelettjord som även fyller en reningsfunktion. Det krävs cirka 9 trädgröpar för att uppnå den fördröjning som krävs, vilket planeras att genomföras inom allmän plats.

Målet för fördröjning av dagvatten på kvartersmark bedöms vara svårt att uppnå då största delen av kvartersmark består av takytor. Dagvattenutredningen föreslår åtgärder som fastighetsägarna kan genomföra på kvartersmark. Åtgärder som föreslås är gröna tak,

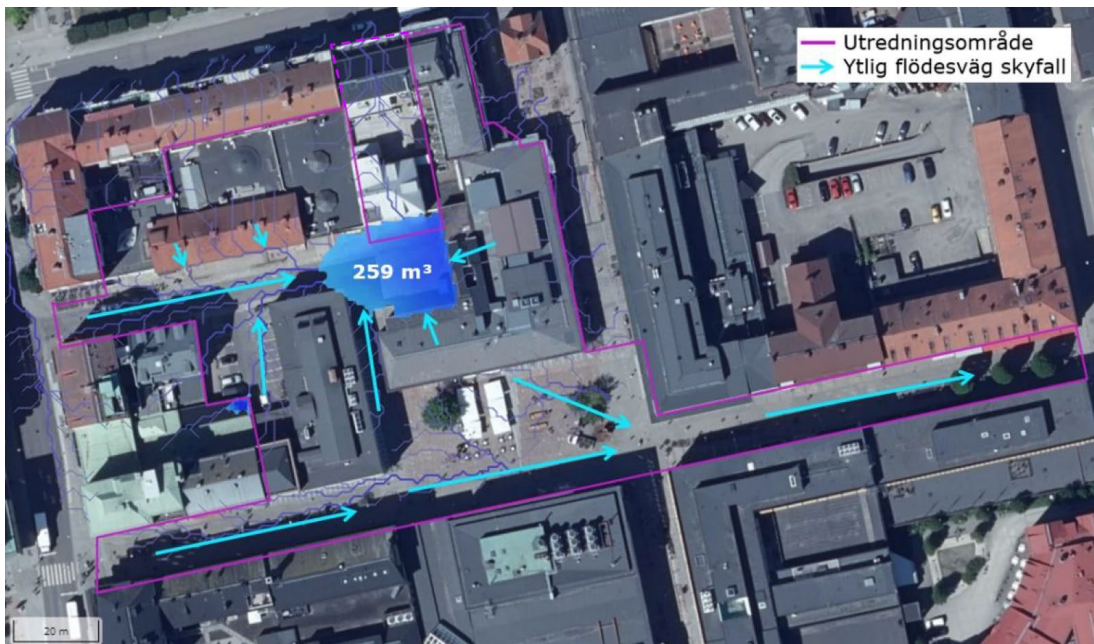
takmaterial som bidrar med så låga föroreningshalter som möjligt, samt upphöjda växtbäddar dit takvatten från stuprör kan avledas.

Slutsats – åtgärder för dagvattenhantering

Dagvattenflödet och föroreningsbelastningen från planområdet beräknas inte öka med anledning av bebyggelseförslaget. Det befintliga ledningsnätet är underdimensionerat jämfört med dimensionerande flöde och åtgärder krävs för att uppnå krav på fördröjning samt rening till kommunens riktvärden. Inga åtgärder bedöms krävas för att klara krav på icke-försämring vad gäller föroreningsbelastning på recipienten. För att uppnå krav på fördröjning samt rening till kommunens riktvärden föreslås i dagvattenutredningen en kombination av fördröjningsmagasin i olika utförande och skelettjordar i anslutning till trädplantering. Lösningarna är möjliga att genomföra inom planområdet. Exakt lösning för dagvattenhantering utarbetas av Linköpings kommun och TVAB i samband med fortsatt projektering av allmän plats.

Risk för översvämning

Linköpings kommun är ansvariga att avleda skyfall för att undvika stående vatten vid känsliga objekt. Fastighetsägare behöver även anpassa fastigheter och höjdsättning av innergårdar för att minimera risken för stående vatten och skador vid skyfall. Som en del av dagvattenutredningen (Ramboll, 2022) har även en skyfallsanalys genomförts. Inom planområdet finns idag en instängd lågpunkt i östra änden av Göran Dyks gata där vatten vid beräknat 100-årsregn med klimatfaktor 1,2 beräknas kunna bli stående mot fasad med upp till 0,7 m vattendjup. Innan lågpunkten svämmar över kan den hålla maximalt 538 m³ vatten vilket skulle motsvara ett största vattendjup mot fasad på 1,2 m.



Figur 18. Flygfoto med grafik som visar det område där vatten blir stående vid ett hundraårsregn (Från dagvattenutredningen. Ramboll, 2022. Scalgo, 2022).

På grund av befintliga byggnaders läge anses det svårt att bli av med lågpunkten. Möjligheten att leda mer vatten från Göran Dyks gata genom passagen ut mot Lilla torget bör undersökas i höjdsättningen av allmän plats. I övrigt bör åtgärder tillämpas som minskar belastningen på ledningssystemet i Göran Dyk gata, exempelvis omledning eller fördröjning av dagvatten i tidigare skede uppströms. Underjordiska magasin för fördröjning av dagvatten som föreslås för dagvattenhantering innebär även en förbättring för skyfallssituationen, och bör förses med extra brunnar för det syftet. Generellt bör följande förhållningssätt beaktas för att undvika översvämning:

- Nya entréer bör placeras för att undvika översvämning i byggnader
- Marken ska slutta ut från byggnader
- Nedsänkta ytor för fördröjning av skyfall bör tillskapas där det är möjligt
- Flödesvägar för skyfall måste planeras så att de inte orsakar problem vid uttryckning eller för uttryckningsfordon

Planförslaget innebär ingen försämring av skyfallssituationen då inga nya hårdgjorda ytor eller lågpunkter tillkommer. Åtgärder för att förbättra skyfallssituationen är möjliga att

genomföra i och med planförslaget och kommer fortsatt att utredas under projektering av allmän plats.

Förorenad mark

Inom planområdet finns ett potentiellt förorenat område i fastigheten Dykaren 16. Det gäller en krombaserad förorening från tidigare användning för garveriverksamhet.

Då källare planeras att bevaras i samband med ny bebyggelse i fastigheten, och underliggande marklager därmed inte påverkas, bedöms ytterligare undersökning inte behövas. Vid eventuella åtgärder där underliggande marklager riskerar att komma i dagen ska provtagning och eventuell sanering av marken genomföras.

Omgivningsbuller

Omgivningsbuller bedöms inte påverka föreslagen bebyggelse. En enkel bullerutredning med redovisning av beräknade värden planeras att genomföras efter samråd.

Luffföroreningar

Inom planområdet finns ingen känd problematik med luftföroreningar och det bedöms inte finnas något behov av beräkningar.

Brand

Parallellt med framtagande av detaljplane- och bebyggelseförslaget har fastighetsägarna tagit fram brandtekniska utlåtanden för att tidigt undersöka behov av åtgärder för att säkerställa utrymning för fastigheter inom och i anslutning till planområdet, samt andra faktorer som kan påverka utformningen av planförslaget. I den befintliga bebyggelsen i Dykaren 12 och 16 finns enkelsidiga lägenheter mot innergården som i dagsläget inte är tillgängliga på ett tillfredsställande sätt från allmän plats utan kräver att räddningstjänsten klättrar upp på gårdsbjälklaget och lyfter upp stegen.

Utrymning för den nya bebyggelsen inom detaljplanen föreslås att ske genom trapphus eller med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon från Göran Dyks gata, S:t Larsgatan eller Nygatan. För att förbättra åtkomsten för räddningstjänstens bärbara stegar till befintliga enkelsidiga lägenheter inom Dykaren 12 och 16, föreslås trapphusen inom Dykaren 16 att utföras med genomgående och raka trappor mellan Göran Dyks gata och innergården. I

samma syfte föreslås en trappa anläggas mellan innergård på Dykaren 16 och Dykaren 13 för att ta upp höjdskillnaden mellan fastigheterna.

Planförslaget bedöms inte innebära någon ökad risk för olyckor i samband med brand.

Risk för erosion, skred och ras

Ingen känd risk för erosion, skred eller risk finns inom planområdet.

Fysisk miljö

Bebyggelse

Inom planområdet finns befintlig bebyggelse från olika tidsperioder på fastigheterna Dykaren 13, 16 och 17 samt Dynamon 5.

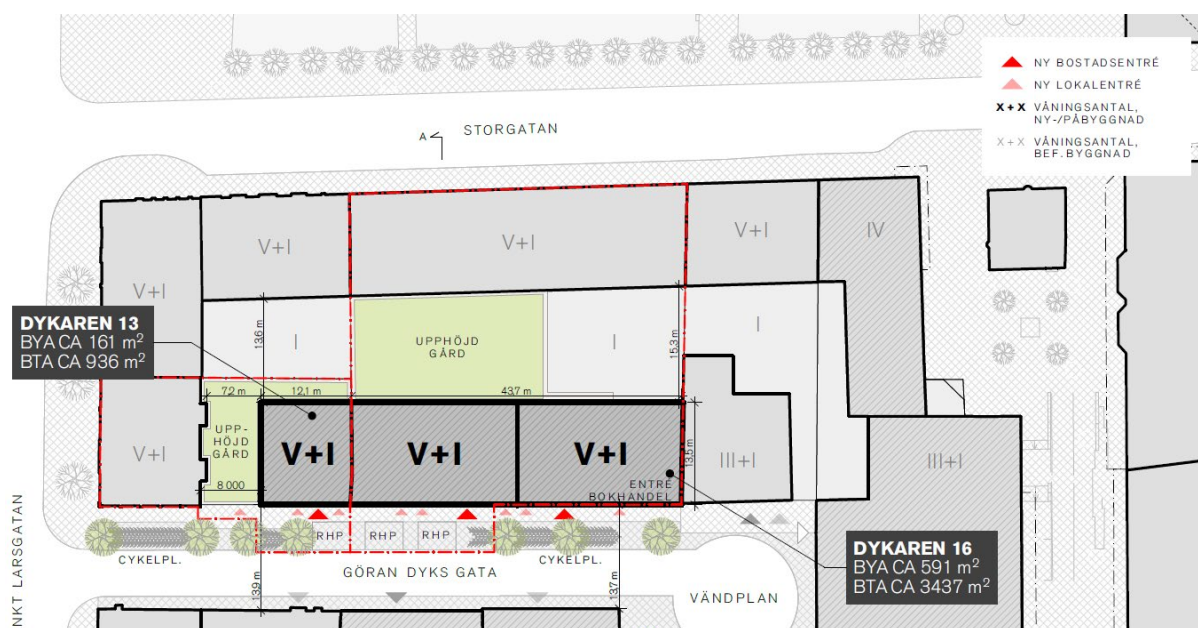
Dykaren 13

Bebyggelsen på fastigheten Dykaren 13 är uppförd på 1940-talet och ritades av arkitekterna Sven Backström och Leif Reinius. Inom fastigheten finns ett bostadshus som vetter mot S:t Larsgatan, med fem våningar och en vindsvåning, som ligger utanför det föreslagna planområdet. Inom planområdet ligger bebyggelsen mot Göran Dyks gata som utgörs av en byggnadsdel med en våning närmast S:t Larsgatan och en tvåvåningsbyggnad längst i öster, som ursprungligen var tänkt som ekonomibygnad till verksamhetslokalerna i kvarteret. Byggnadsdelarna har vit respektive gul putsfasad. Under mark finns två källarvåningar som sträcker sig under hela bebyggelsen på Dykaren 13. Bebyggelsen mot Göran Dyks gata har till stor del förvanskats jämfört med den ursprungliga utformningen, med tillkommande skyltfönster och dörrar. Bebyggelsen bedöms i kulturmiljöutredningen (Kulturmiljöutredning för Dykaren 17 m.fl., WSP, 2023) som kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, där värdet är miljömässigt, med den lägre volymen som bidrar till variationen på platsen och lyfter fram det högre hörnhuset.

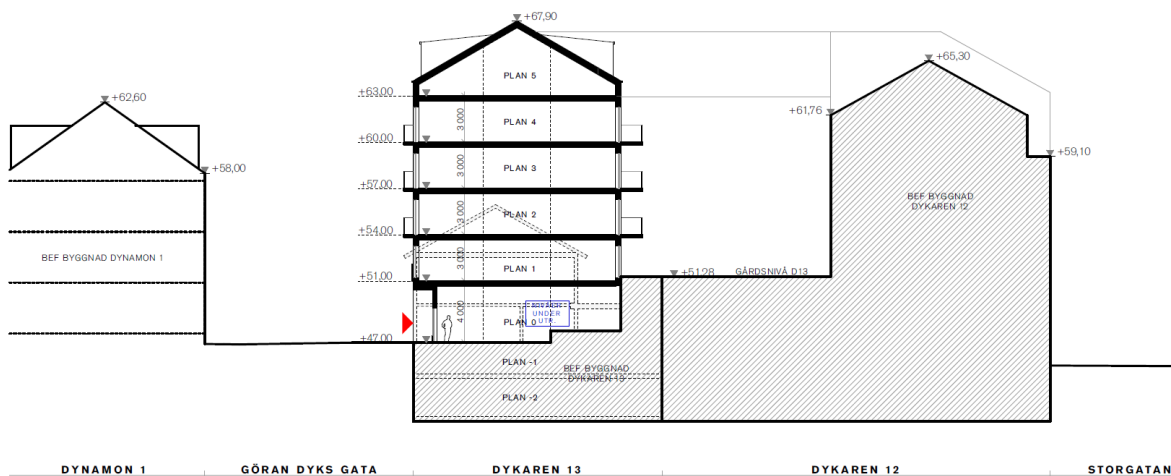
Vid planens genomförande avses tvåvåningsbyggnaden och del av den lägre delen rivas ovan mark, medan del av förbindelsebyggnaden i en våning, som ligger närmast gathuset mot S:t Larsgatan avses vara kvar. Även de två källarvåningarna avses vara kvar.

Den nya bebyggelsen mot Göran Dyks gata planeras med huvudsaklig användning bostäder och även möjlighet till kontor, samt till centrum i bottenvåningen. Detaljplanens bestämmelser gällande fastigheten är anpassade för att möjliggöra en bebyggelse som motsvarar fem våningar och en indragen takvåning med en total BTA om cirka 940 m² ovan mark. Del av fastigheten planläggs för bebyggelse som motsvarar en våning för att möjliggöra befintlig centrumverksamhet i bottenvåningen samt bostadsgård på taket.

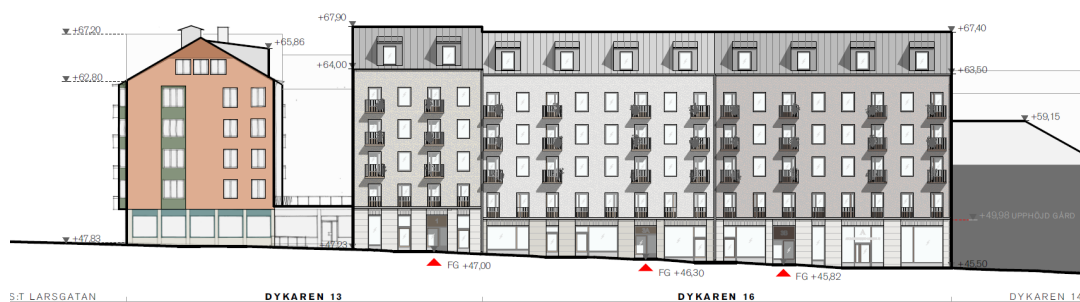
Den nya bebyggelsen inom Dykaren 13 föreslås gestaltas som en helhet tillsammans med bebyggelsen inom Dykaren 16. Bostadshusen följer den befintliga fasadlinjen mot Göran Dyks gata i söder, med tre bostadsentréer mot gatan (en i Dykaren 13 och två i Dykaren 16). Fasaderna föreslås gestaltas med en tredelad vertikal ordning, med en sockel, fasad och tak, och en horisontell indelning som tre urskiljbara hus i puts eller tegel, med individuell kulörsättning. För att följa markens lutning längs Göran Dyks gata föreslås en mindre trappning mellan taknocken inom Dykaren 13 och 16. Se figur 19, 20, 21 och 22 för illustrationer över hur bebyggelsen kan komma att utformas. Flera olika utformningar är möjliga inom ramen för detaljplanens reglering.



Figur 19. Situationsplan som visar maximal utbredning av ny bebyggelse inom fastigheterna Dykaren 13 och 16. Röda streckade linjer markerar fastighetsgränser. Bilden är en illustration av en möjlig utformning. (Bild: Reflex arkitekter)



Figur 20. Bilden visar en sektion genom föreslagen bebyggelse inom fastigheten Dykaren 13. Bilden visar en möjlig utformning och hur den kan förhålla sig till Göran Dyks gata och befintlig bebyggelse i kvarteret Dykaren. (Bild: Reflex arkitekter)



Figur 21. Bilden visar en elevation längs med Göran Dyks gata som visar hur bebyggelsen inom fastigheterna Dykaren 13 och 16 kan utformas inom ramen för detaljplanen. (Bild: Reflex arkitekter)



Figur 22. Illustration som visar en möjlig utformning av bebyggelsen i fastigheterna Dykaren 13 och 16. I bilden syns även delar av förslag till utformning av Dykaren 17 och Dynamon 5, samt förslag till tillkommande trädplantering på Göran Dyks gata. Flera olika utformningar av bebyggelse och utemiljö är möjliga inom detaljplanens regleringar.

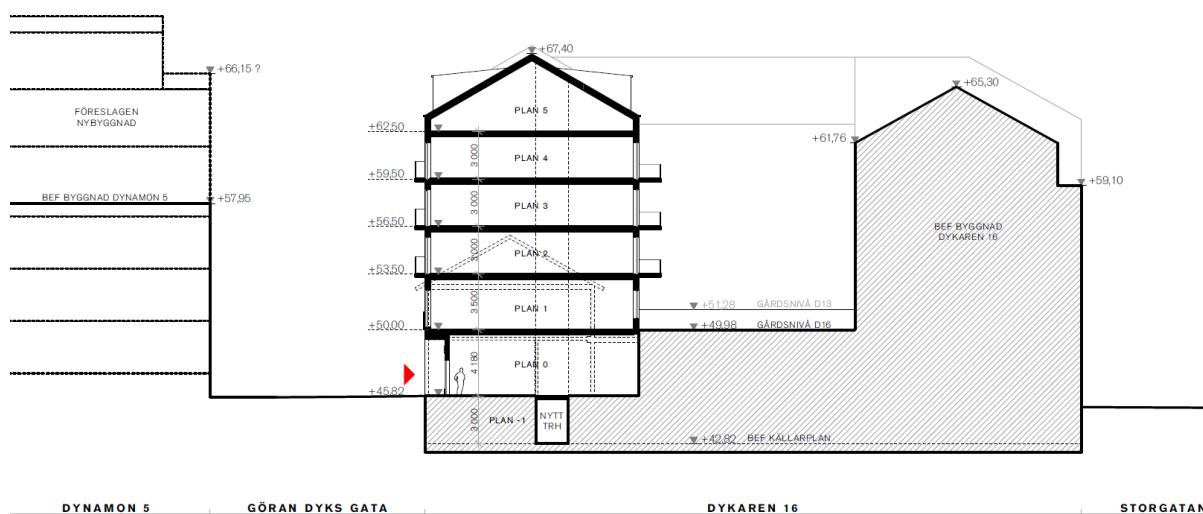
Dykaren 16

Bebyggelsen på Dykaren 16 tillkom på 1940-talet och ritades av arkitekten Björn Hedvall. Bebyggelsen på fastigheten består av ett gathus mot Storgatan med fyra våningar och en vindsvåning, som ligger utanför planområdet, och av ekonomibyggnader i två våningar mot Göran Dyks gata, som ligger inom planområdet. Där finns även en förbindelsebyggnad i en våning, som används som entré till butikslokaler som är genomgående i kvarteret till Storgatan. Tvåvåningsbyggnaderna är slätputsade i rosa kulör medan envåningsdelen är plåtbeklädd och har stora skyltfönster mot Göran Dyks gata. Under stora delar av Dykaren

16 finns en sammanhängande källarvåning. Bebyggelsen har enligt kulturmiljöutredningen ett kulturhistoriskt värde som del av ett sammanhängande 1940-talskvarter nära S:t Larskyrkan, ritat av en välkänd arkitekt.

Befintlig bebyggelse ovan mark som ligger mot Göran Dyks gata avses rivas i och med planens genomförande. Källarvåningen avses bevaras.

Den nya bebyggelsen mot Göran Dyks gata planeras med huvudsaklig användning bostäder och även möjlighet till kontor, samt till centrum i bottenvåningen. Detaljplanens bestämmelser gällande fastigheten är anpassade för att möjliggöra en bebyggelse som motsvarar fem våningar och en indragen takvåning med en total BTA om cirka 3440 m² ovan mark. Del av fastigheten planläggs för bebyggelse som motsvarar en våning för att möjliggöra befintlig centrumverksamhet i bottenvåningen samt bostadsgård på taket. Förslag till utformning av gestaltning enligt beskrivning under rubriken *Dykaren 13*. Se figur 19, 21, 22 och 23 för illustrationer över hur bebyggelsen kan komma att utformas. Flera olika utformningar är möjliga inom ramen för detaljplanens reglering.



Figur 23. Bilden visar en sektion genom föreslagen bebyggelse inom fastigheten Dykaren 16. Bilden visar en möjlig utformning och hur den kan förhålla sig till Göran Dyks gata och befintlig bebyggelse i kvarteret Dykaren. Bilden visar även ett förhållande till den tillkommande bebyggelsen på Dynamon 5 där illustrerad höjd är ungefärlig. (Bild: Reflex arkitekter)

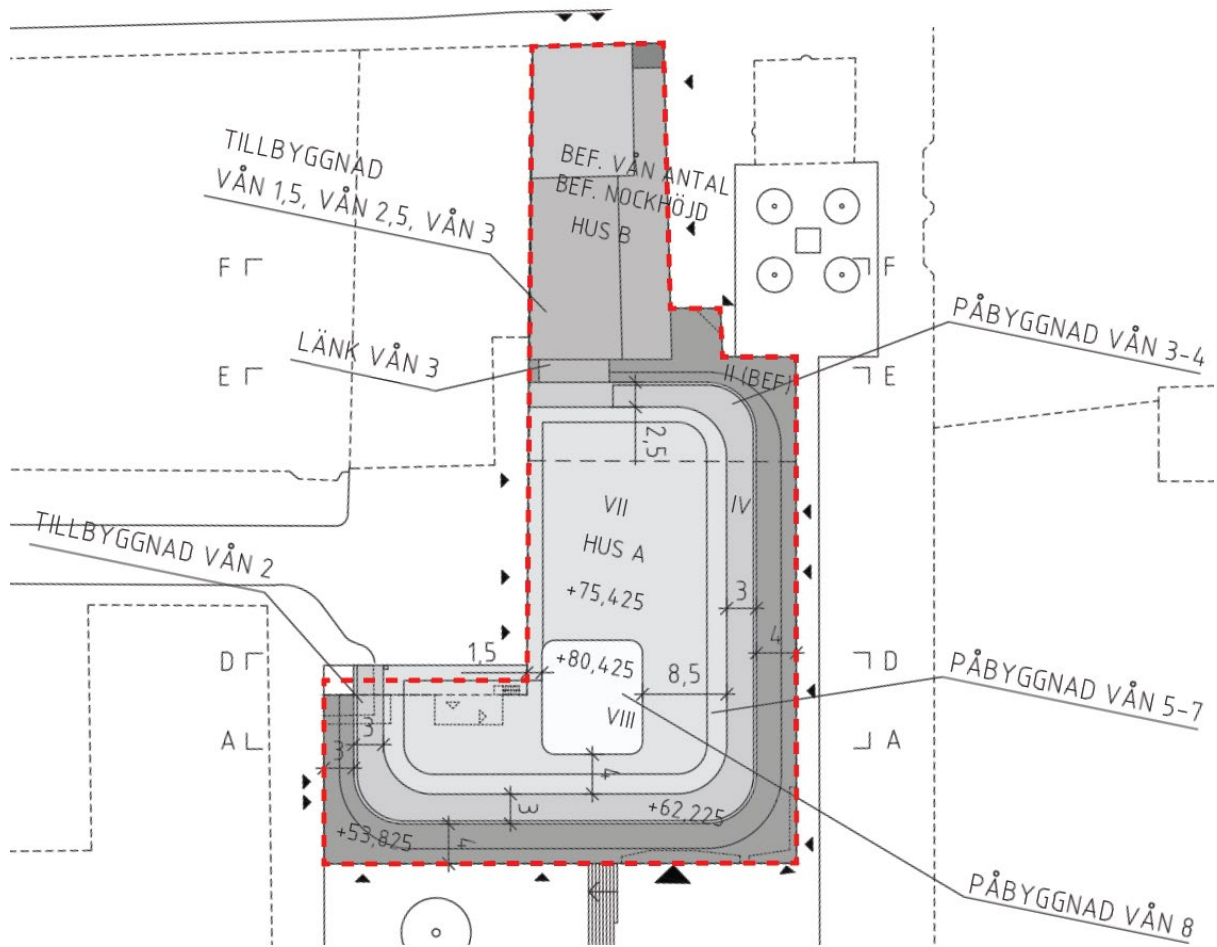
Dykaren 17

Hela fastigheten Dykaren 17 är bebyggd, och ingår i sin helhet i planområdet. Bebyggelsen utgörs av det så kallade Gyllenhuset, som ritades som en helhet tillsammans med Lilla torget av arkitekten Gustaf Kaunitz i slutet på 1960-talet. Byggnaden har en fasad av bränt rödbrunt beklädnadstegel i varierande sättningsmönster som i sina täta delar möter marken direkt utan sockel. Byggnaden har två olika delar, en L-formad del med handel och centrumverksamheter i två till tre våningar som öppnar upp sig mot offentlig plats på Lilla torget och Repslagaregatan, och en del med kontor och lokaler i bottenvåningen i fyra våningar, mot Storgatan och Repslagaregatan. Under hela fastigheten finns även en till två källarvåningar. Byggnaden mot Lilla torget och Repslagaregatan har på senare tid byggts om med uppglasade partier, nya fönster, skärmtak, större utvändiga skyltar, en ny entrévolym mot Repslagaregatan samt tillbyggnad och lastkaj mot Göran Dyks gata. Enligt kulturmiljöutredningen utgör Gyllenhuset en mycket värdefull bebyggelse som är känslig för ändringar, och som särskilt väl visar på modernismens estetiska ideal och anpassningar till stadens skala. Av stor vikt är även byggnadens samspel och relation med Lilla torget. Volymen bör därmed enligt utredningen hållas intakt, särskilt i fråga om höjd.

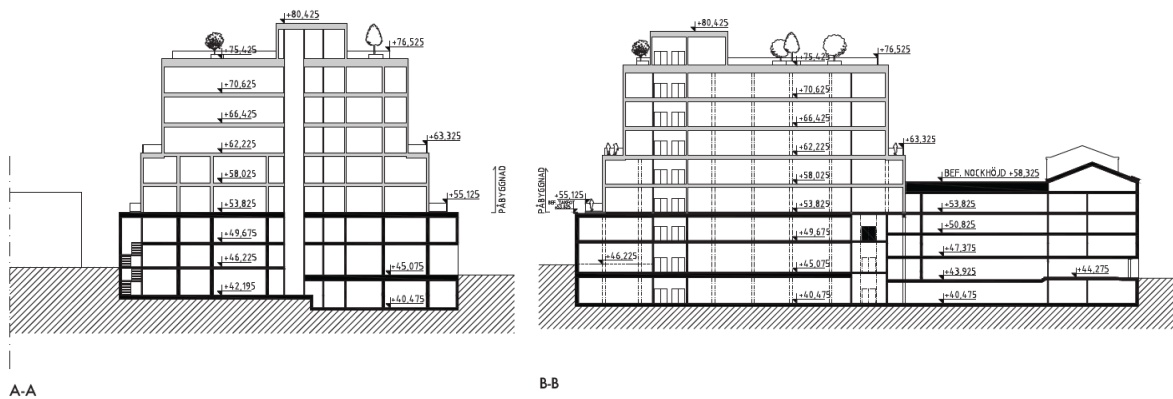
Kontorsdelen i fyra våningar mot Storgatan och Repslagaregatan avses bevaras i sin helhet. Den lägre bebyggelsens fasader, takfot och möte med omgivningen avses bevaras, med undantag för mindre anpassningar för att möjliggöra flexiblare användning av byggnadens andra våning, samt för att återställa fasaderna till ett uttryck som ligger närmre dess ursprung. Den lägre volymen avses byggas på, vilket påverkar tak och planlösningar i den befintliga volymen samt volymverkan och helhetsintryck. Källarvåningarna avses bevaras i sin helhet. För den befintliga bebyggelsen gäller bestämmelse om rivningsförbud, r_1 , skyddsbestämmelse q_1 som anger att den röda tegelfasaden ska bevaras, samt varsamhetsbestämmelse k_1 som säger att takfoten ska bevaras.

Den tillkommande bebyggelsen som möjliggörs inom detaljplanen utgörs av påbyggnader mot Lilla torget, Göran Dyks gata, Repslagaregatan och innergården i kvarteret Dykaren. Den huvudsakliga användningen som föreslås för bebyggelsen är kontor. Påbyggnaden som vetter mot Lilla torget och Repslagaregatan trappar in från den befintliga byggnadsvolymen i två steg, de första två påbyggnadsvåningarna är indragna fyra meter och sedan kommer ett ytterligare indrag på påbyggnadsvåning tre till fem på tre meter. Trots indraget så kommer den bebyggelse som möjliggörs inom fastigheten att vara ungefär två våningar högre än

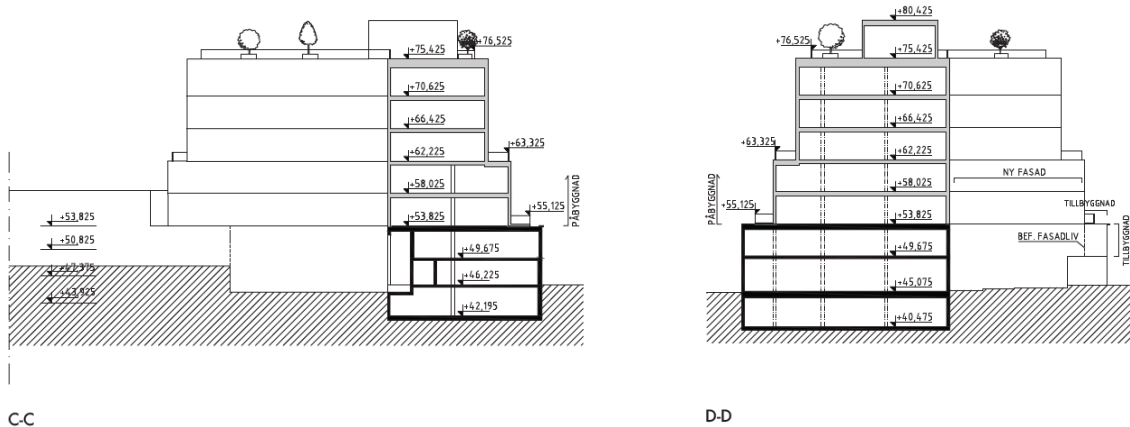
övrig bebyggelse i kvarteret Dykaren och fyra våningar högre än bebyggelsen i grannfastigheten Dykaren 14. Därmed blir bebyggelsen en synlig del av Linköpings stadssiluett på avstånd samt utmärker sig som den dominerande volymen i de omgivande stadsrummen Lilla torget, Repslagaregatan och Göran Dyks gata. Påbyggnaden föreslås kläs med ett skimrande fasadmaterial, till exempel glas, glasbetong eller keramik. Fasadytan ska bidra med ett lätt intryck. Fasadens material är valt för att knyta an både till det textila uttrycket hos den befintliga byggnadens fasadmaterial samt stenläggningen på torget. Generösa fönsteröppningar med tydliga ramar skapar en tydlig rytm i påbyggnadens skimrande fasad. Utformningsförslaget är ett möjligt förslag inom detaljplanens reglering och även andra utformningar är möjliga. På taket föreslås också en mindre volym med syftet att skapa åtkomst till taket som då är möjligt att aktivera som en terrassyta. Volymen på taket föreslås få samma material som påbyggnaden i övrigt. Den gestaltningsidé som beskrivs här är en möjlig utformning, även andra utformningar är möjliga inom ramen för detaljplanens bestämmelser. Den bebyggelse som planeras att bevaras inom fastigheten har en total BTA ovan mark på cirka 5996 m². Föreslagen tillkommande bebyggelse som motsvarar det som möjliggörs i detaljplanen har en sammanlagd BTA på cirka 5575 m², vilket innebär att den totala BTA som möjliggörs inom detaljplanens regleringar motsvarar cirka 11 270 m² ovan mark. Mot angränsande fastighet Dykaren 14 byggs den lägre huskroppens lanterninbjälklag på upp till befintlig nockhöjd. Se figurer 24–32 för illustrationer över hur bebyggelsen kan komma att utformas enligt den gestaltningsidé som har beskrivits här.



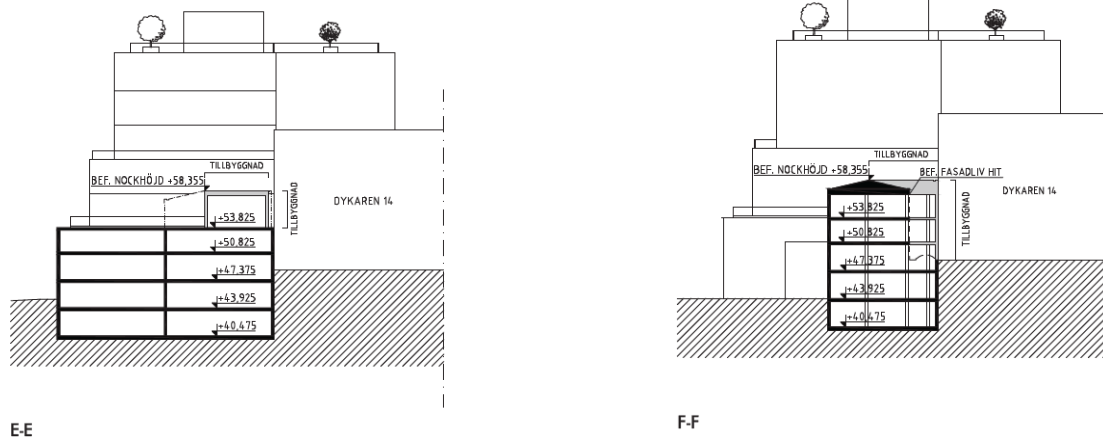
Figur 24. Situationsplan som visar maximal utbredning av ny bebyggelse inom fastigheten Dykaren 17. Bilden är en illustration av en möjlig utformning. Röd streckad linje visar fastighetsgräns. Bokstäverna A till F redovisar var sektioner i figurer 25–27 är tagna. (Bild: Sandellsandberg arkitekter)



Figur 25. Öst-västlig sektion genom föreslagen bebyggelse som vetter mot Lilla torget (A-A), samt nord-sydlig sektion genom bebyggelse som vetter mot Repslagaregatan (B-B). Svarta linjer motsvarar befintlig bebyggelse och grå linjer tillkommande bebyggelse. (Bild: Sandellsandberg arkitekter)



Figur 26. Nord-sydlig sektion genom föreslagen bebyggelse mellan Lilla torget och Göran Dyks gata (C-C), samt öst-västlig sektion genom bebyggelse mellan Repslagaregatan och Göran Dyks gata (D-D). Svarta linjer motsvarar befintlig bebyggelse och grå linjer tillkommande bebyggelse. (Bild: Sandellsandberg arkitekter)



Figur 27. Två öst-västliga sektioner genom föreslagen bebyggelse mellan Repslagaregatan och grannfastigheten Dykaren 14. En som är tagen genom befintlig del av fastigheten som byggs på med en mindre sammanlänkande volym (E-E), och en som är tagen genom högre befintlig kontorsdel inklusive påbyggnad närmast Dykaren 14 (F-F). Svarta linjer motsvarar befintlig bebyggelse och grå linjer tillkommande bebyggelse. (Bild: Sandellsandberg arkitekter)



Figur 28. Bilderna visar elevationer av föreslagen bebyggelsen inom Dykaren 17 mot Lilla torget (t.v.) och mot Repslagaregatan (t.h.). Rödbruna delar motsvarar befintlig volym som ska bevaras. (Bild: Sandellsandberg arkitekter)



Figur 29. Bilderna visar elevationer av föreslagen bebyggelsen inom Dykaren 17 mot Göran Dyks gata där bilden till vänster visar västfasaden i gatans blickfång och högra bilden visar norrfasaden. Rödbruna delar motsvarar befintlig volym som ska bevaras. (Bild: Sandellsandberg arkitekter)



Figur 30. Illustration som visar en möjlig utformning av bebyggelsen i fastigheten Dykaren 17 med förslag till ändringar av den befintliga byggnaden som är i linje med bestämmelse q₁, samt påbyggnaden. I förgrunden syns Lilla torget och i bakgrunden delar av bebyggelseförslaget för Dynamon 5. Flera olika utformningar av bebyggelse och utemiljö är möjliga inom detaljplanens regleringar. (Bild: Sandellsandberg arkitekter)



Figur 31. Illustration som visar en möjlig utformning av bebyggelsen i fastigheten Dykaren 17 med del av den befintliga byggnaden som bevaras, samt påbyggnaden. Vy söderut från Storgatan längs Repslagaregatan. Flera olika utformningar av bebyggelse och utemiljö är möjliga inom detaljplanens regleringar. (Bild: Sandellsandberg arkitekter)



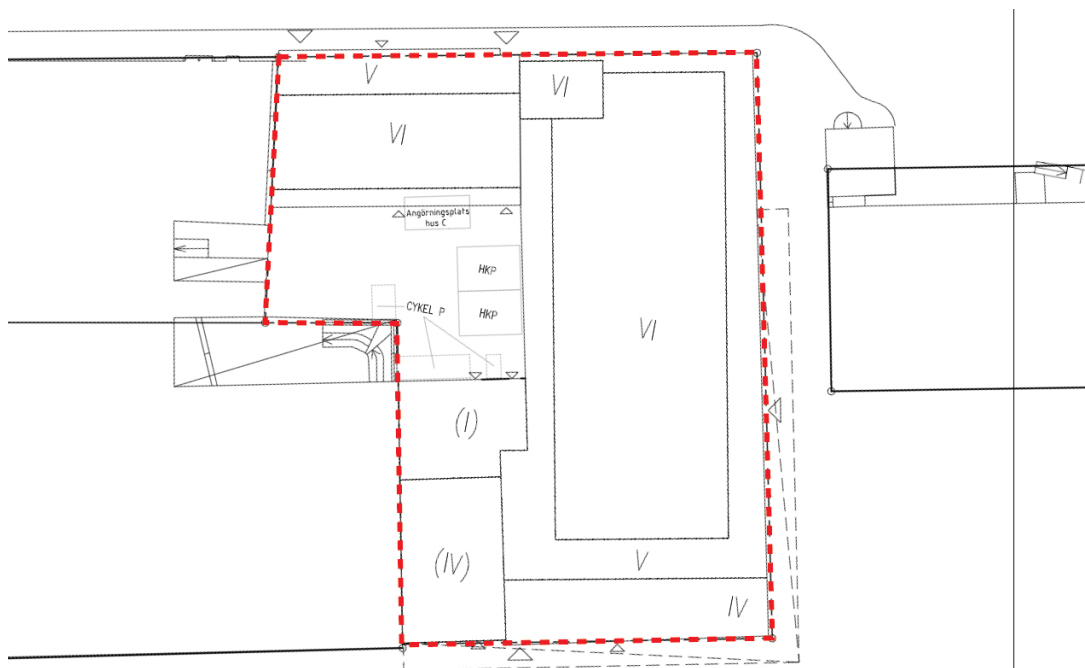
Figur 32. Illustration som visar en möjlig utformning av bebyggelsen i fastigheten Dykaren 17 med del av den befintliga byggnaden som bevaras, samt påbyggnaden. Vy österut längs Göran Dyks gata. Flera olika utformningar av bebyggelse och utemiljö är möjliga inom detaljplanens regleringar. (Bild: Sandellsandberg arkitekter)

Dynamon 5

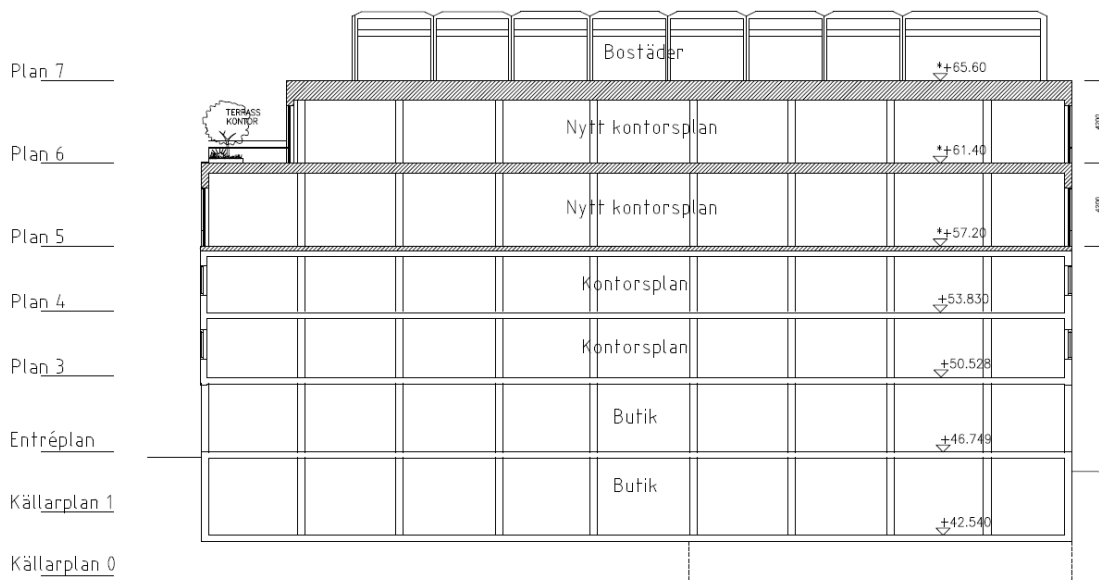
Även fastigheten Dynamon 5 ingår i sin helhet i detaljplanen, och bebyggelsen utgörs av det tidigare Domushuset i tre våningar, som uppfördes i början på 70-talet och ritades av arkitekten Otto Zetterborg. Byggnaden ligger mot Lilla torget och sträcker sig från Nygatan till Göran Dyks gata, och har ett utpräglat modernistiskt uttryck med en avskalad fasad beklädd med ljus natursten och sammanhängande fönsterband. Mot Nygatan finns även en smal byggnadsdel i fyra våningar som är beklädd med rosa sten och fönsterpartier med

plåtfyllning. Mot Göran Dyks gata finns ett släpp i bebyggelsen som utgörs av en logistik- och parkeringsyta. Enligt kulturmiljöutredningen är bebyggelsen på Dynamon 5 kulturhistoriskt värdefull som en del av helhetsmiljön kring Lilla torget, där den modernistiska och avskalade fasaden och medvetet anpassade volymerna bidrar till karaktären. Bebyggelsen är förändrad på så vis att den har nya fönster, skärmtak och entréer jämfört med den ursprungliga utformningen.

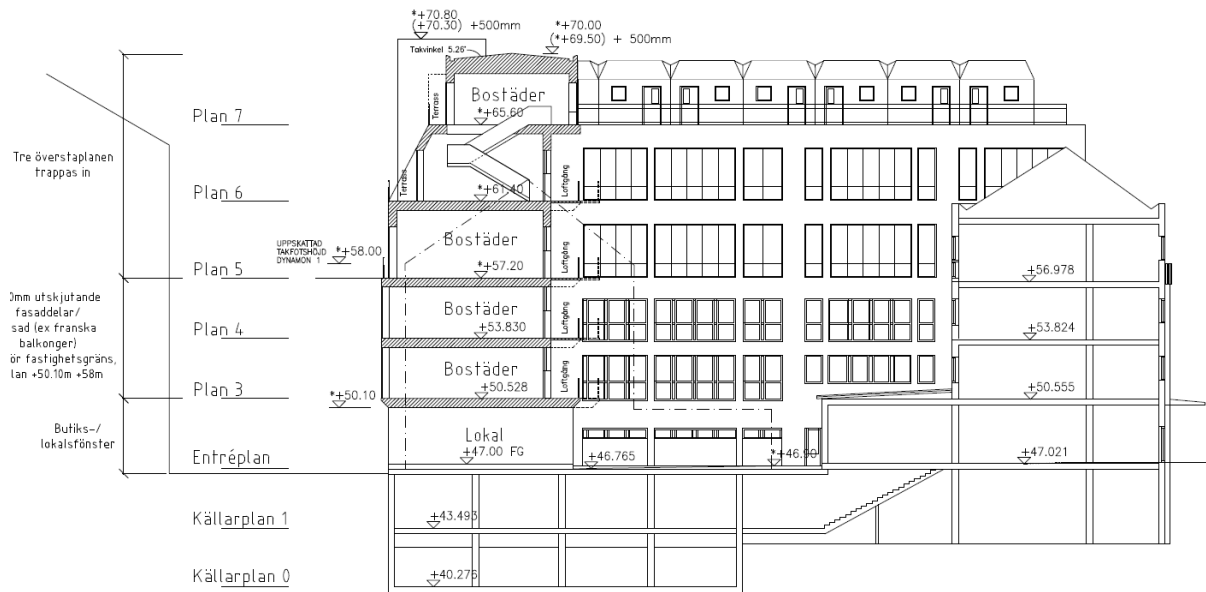
Bebyggelsen på Dynamon 5 avses bevaras, samtidigt som volymen byggs på med två våningar med kontor eller gymnasieskola och en indragen takvåning med bostäder, vilket har påverkan på den befintliga byggnadens tak och planlösningar. Påbyggnaden föreslås utformas för att passa in i den befintliga byggnaden gällande form och material, men med moderna våningshöjder vilket ger något andra proportioner än den befintliga volymen. Den andra påbyggnadsvåningen föreslås dras in från Nygatan för att behålla trappningen av takfotshöjden längs med Nygatans lutning. Bostadsvåningen på taket är indragen från våningen under och föreslås få en egen utformning som kan bidra till en intressant och karakteristisk taksiluett. I släppet i bebyggelsen mot Göran Dyks gata som idag används för markparkering planeras ett nytt bostadshus med fem våningar och en indragen vindsvåning. I bottenvåningen planeras lokal för centrumverksamhet och i de övre våningsplanen bostäder. Fasaden föreslås utformas med silverlackerad- eller galvaniserad plåt alternativt ett metallfärgat/reflekterande skivmaterial. Den gestaltning av bebyggelsen som beskrivs här är en möjlig utformning, även andra utformningar är möjliga inom ramen för detaljplanens reglering. Den befintliga bebyggelsen som föreslås bevaras inom fastigheten har en total BTA på cirka 2900 m² ovan mark, och även den tillkommande bebyggelsen som möjliggörs har en BTA på cirka 2900 m². Det innebär att den totala byggrätten som möjliggörs inom fastigheten motsvarar cirka 5800 m². Se figurer 33–41 för illustrationer över hur bebyggelsen kan komma att utformas.



Figur 33. Situationsplan som visar maximal utbredning av ny bebyggelse inom fastigheten Dynamon 5. Bilden är en illustration av en möjlig utformning. Röd streckad linje visar fastighetsgräns. Våningstal som redovisas inom parentes redovisar befintliga våningstal. (Bild: White arkitekter)



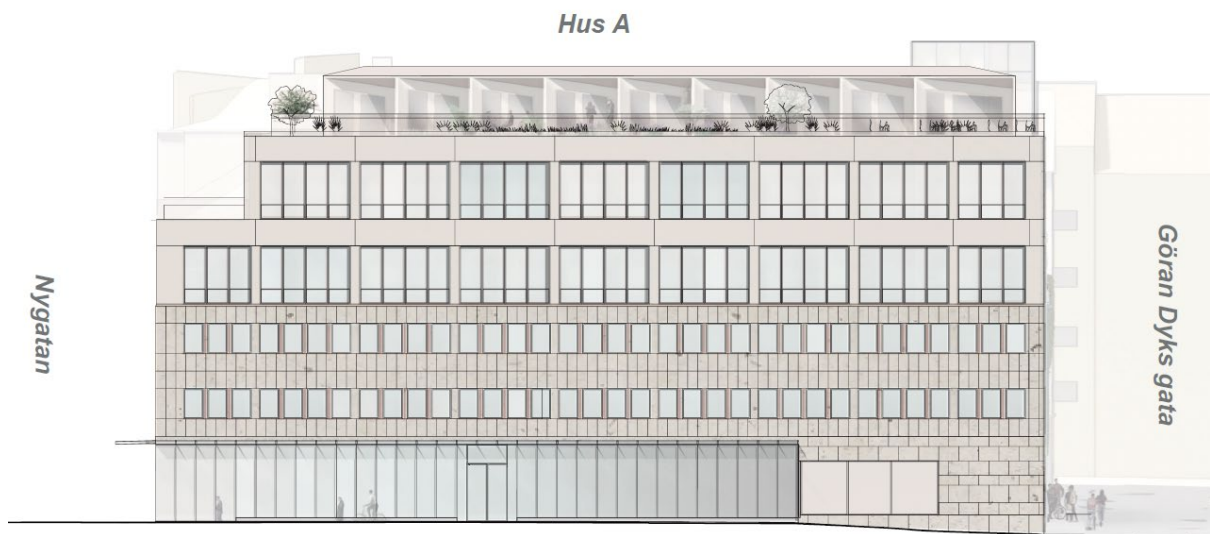
Figur 34. Sektion genom bebyggelsevolym med föreslagen påbyggnad som vetter mot Lilla torget. (Bild: White arkitekter)



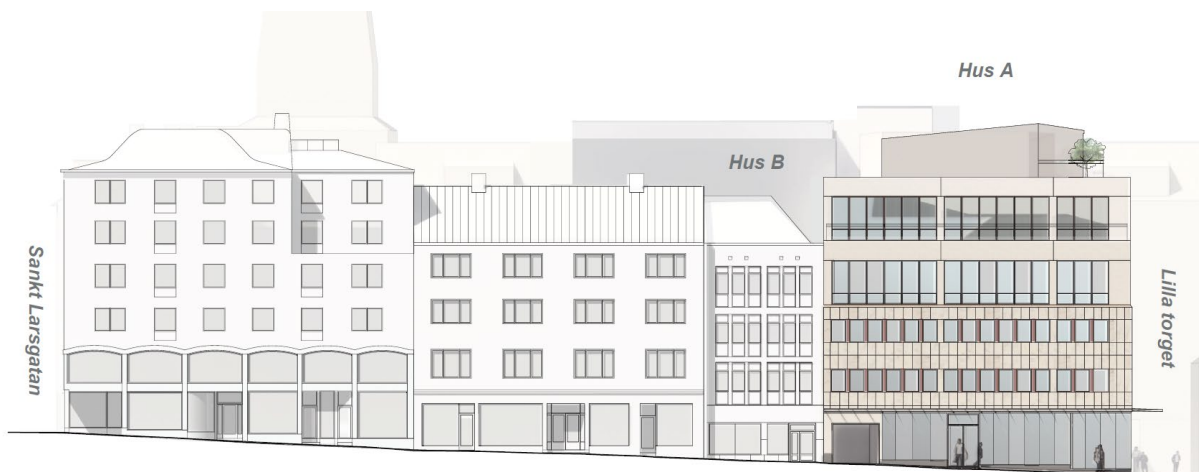
Figur 35. Sektion genom föreslagen ny bostadsbebyggelse mot Göran Dyks gata samt befintlig bebyggelse som planeras att bevaras mot Nygatan. (Bild: White arkitekter)



Figur 36. Elevation av bebyggelse inom Dynamon 5 och angränsande fastighet mot Göran Dyks gata. I del som betecknas som Hus A planeras påbyggnad och ombyggnad av kontor och bostäder och i Hus C nybyggnad av bostäder. (Bild: White arkitekter)



Figur 37. Elevation av föreslagen bebyggelse mot Lilla torget. (Bild: White arkitekter)



Figur 38. Elevation som visar bebyggelse inom Dynamon 5 mot Nygatan. Hus B planeras bevaras i befintlig utformning. Hus A planeras att byggas på, där påbyggnaden ovan fjärde våningen är indragen från Nygatan för att förhålla sig till befintlig takfotslinje. (Bild: White arkitekter)



Figur 39. Illustration som visar en möjlig utformning av bebyggelsen i fastigheten Dynamon 5 mot Lilla torget där de tre nedre våningarna föreslås bevaras och övriga våningar är en påbyggnad. I förgrunden syns Lilla torget och till höger i bild syns befintlig bebyggelse i Dykaren 17. Flera olika utformningar av bebyggelse och utemiljö är möjliga inom detaljplanens regleringar. (Bild: White arkitekter)



Figur 40. Vy längs Nygatan från S:t Larsgatan som visar en möjlig utformning av bebyggelsen i fastigheten Dynamon 5 mot Nygatan. Till vänster syns befintlig bebyggelse

längs Nygatan och till höger i bild syns föreslagen påbyggnad inom Dynamon 5. Flera olika utformningar av bebyggelse är möjliga inom detaljplanens regleringar. (Bild: White arkitekter)



Figur 41. Vyn är tagen österut längs Göran Dyks gata som visar en möjlig utformning av bebyggelsen i fastigheten Dynamon 5. Föreslaget nytt bostadshus och befintlig bebyggelse samt påbyggnad med vit fasad syns mitt i bilden. Till höger i bild syns befintlig bebyggelse i kvarteret Dynamon. Flera olika utformningar av bebyggelse och är möjliga inom detaljplanens regleringar. (Bild: White arkitekter)

Mikroklimat och ljusförhållanden

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet är planerad för att skapa goda förhållanden för dagsljus i byggnader samt tillgång till direkt solljus i byggnader samt på allmän plats och gårdsytor. Det åstadkoms i och med att bebyggelsen runt Lilla torget är låg, i två till tre våningar. Även bebyggelsen utmed Göran Dyks gata är generellt låg med en till två våningar, vilket ger goda ljusförhållanden i byggnader som vetter mot S:t Larsgatan, Storgatan och Repslagaregatan. Lilla torget, som är en offentlig plats med stora vistelsevärden, ligger helt i sol under stora delar av dagen vid sommarsolståndet och får även direkt sol under vår- och höstdagjämning längs fasaden till Dykaren 17 mitt på dagen.

En sol- och skuggstudie har tagits fram av Reflex arkitekter (2023) för att visa hur ljusförhållandena på platsen ser ut idag (figur 42-43) och hur de kommer att ändras med planförslaget (figur 44-45).



Figur 42. Sol- och skuggstudie som visar solförhållanden inom planområdet med befintlig bebyggelse vid sommarsolståndet. De fyra bilderna visar fyra olika tidpunkter, kl 09.00 uppe t.v., kl 12.00 uppe t.h., kl 15.00 nere t.v. och kl 18.00 nere t.h. (Bild: Reflex arkitekter)



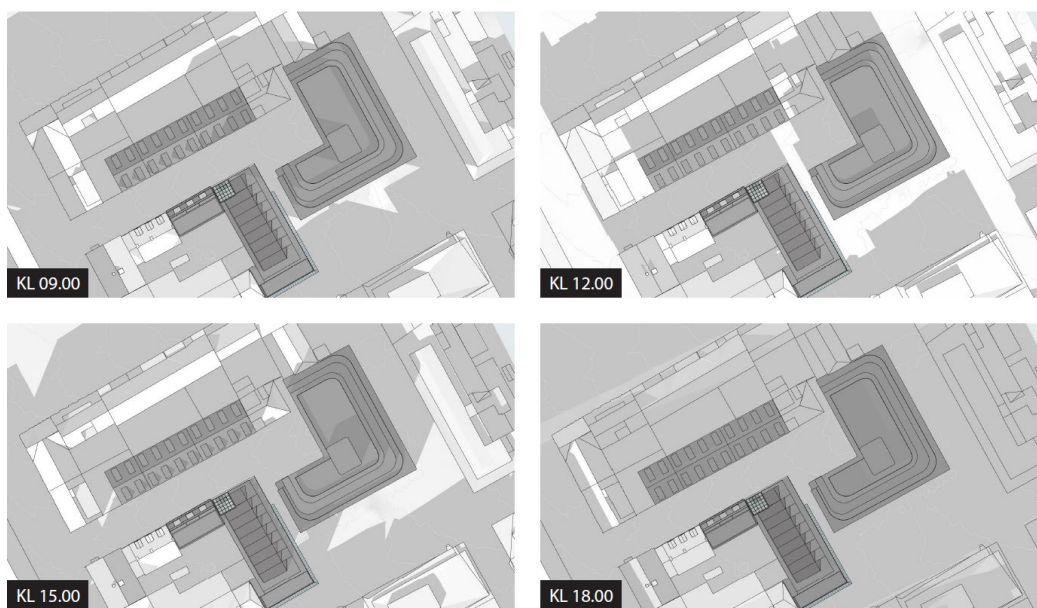
Figur 43. Sol- och skuggstudie som visar solförhållanden inom planområdet med befintlig bebyggelse vid höst- och vårdagjämning. De fyra bilderna visar fyra olika tidpunkter, kl 09.00 uppe t.v., kl 12.00 uppe t.h., kl 15.00 nere t.v. och kl 18.00 nere t.h. (Bild: Reflex arkitekter)

Planförslaget innebär en förtätning av bebyggelsemiljön som kommer påverka områdets mikroklimat, främst i form av försämrad tillgång till dags- och solljus i bebyggelse och på allmänna platser. Studien visar förhållanden vid sommarsolståndet samt vid höst- och vårdagjämning.

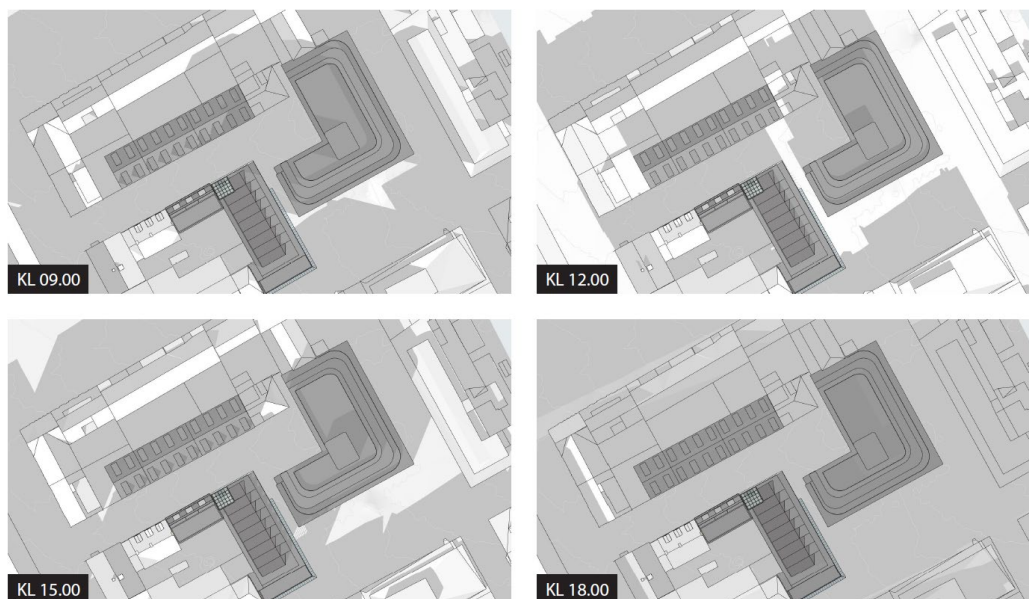
Vid sommarsolstånd visar studien att den tillkommande bebyggelsen i fastigheterna Dykaren 13 och 16 kommer att skugga en stor del av gårdsytan inom fastigheterna samt inom grannfastigheterna Dykaren 12 och 14 under hela dagen. Den tillkommande bebyggelsen inom Dynamon 5 kommer vid sommarsolstånd att innebära att större del av Göran Dyks gata, jämfört med befintlig situation, hamnar i skugga under stor del av dagen, samt att större del av Lilla torget hamnar i skugga under sen eftermiddag och kväll. Den tillkommande bebyggelsen inom Dykaren 17 kommer vid sommarsolståndet att leda till att bebyggelsen i grannfastigheten Dykaren 14 hamnar i skugga under morgon och förmiddag. Under eftermiddag och kväll kommer bebyggelsen att skugga delar av Repslagaregatan och grannfastigheterna Decimalen 16 och 17 som skuggas av befintlig bebyggelse.

Vid vår- och höstdagjämning påverkar den tillkommande bebyggelsen i fastigheterna Dykaren 13 och 16 förutom gårdsytorna även bebyggelsen inom de egna fastigheterna mot Storgatan och S:t Larsgatan, samt fasaderna till bebyggelsen i fastigheterna Dykaren 12 och

14 som alla delvis hamnar i skugga under hela dagen. Den tillkommande bebyggelsen i Dynamon 5 kommer vid höst- och vårdagjämning att skugga större del av Göran Dyks gata samt delar av fasaderna till den tillkommande bebyggelsen inom fastigheterna Dykaren 13, 16 och 17. Bebyggelsen som föreslås inom Dykaren 17 kommer vid höst- och vårdagjämning att skugga större delar av bebyggelsen inom fastigheterna Dykaren 14 och Decimalen 16 och 17 och även delar av bebyggelsen inom Dykaren 16.



Figur 44. Sol- och skuggstudie som visar solförhållanden inom planområdet med föreslagen tillkommande bebyggelse vid sommarsolståndet. Tillkommande bebyggelse är färglagd i grått. De fyra bilderna visar fyra olika tidpunkter, kl 09.00 uppe t.v., kl 12.00 uppe t.h., kl 15.00 nere t.v. och kl 18.00 nere t.h. (Bild: Reflex arkitekter)



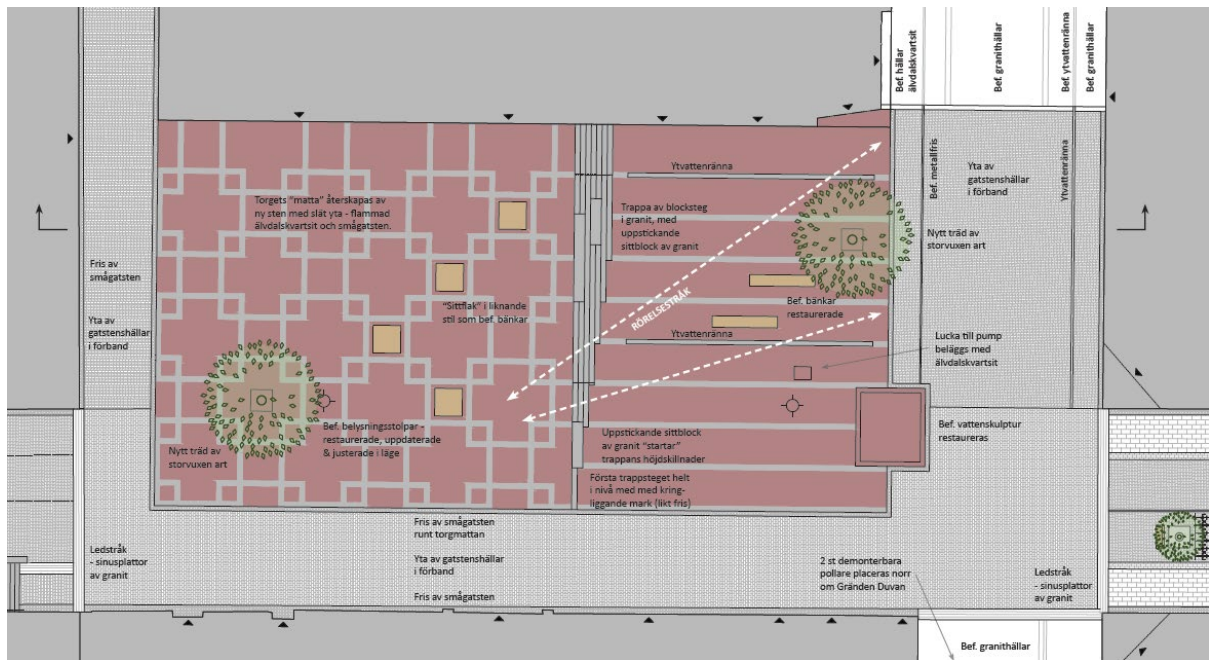
Figur 45. Sol- och skuggstudie som visar solförhållanden inom planområdet med föreslagen tillkommande bebyggelse vid höst- och vårdagjämning. Tillkommande bebyggelse är färglagd i grått. De fyra bilderna visar fyra olika tidpunkter, kl 09.00 uppe t.v., kl 12.00 uppe t.h., kl 15.00 nere t.v. och kl 18.00 nere t.h. (Bild: Reflex arkitekter)

Sammantaget bedöms konsekvensen av förslaget bli en påtaglig försämring av dagsljus- och solljusförhållandena för befintlig bebyggelse inom fastigheterna Dykaren 12, 13, 14, 16 och 17, samt Decimalen 16 och 17. Med hänsyn till planområdets centrala läge och detaljplanens syfte att möjliggöra för tillkommande bebyggelse med bostäder och kontor anses dock påverkan vara skälig. Den bedöms inte utgöra en betydande olägenhet eller risk för människors hälsa och säkerhet. För att utreda att detaljplanens bestämmelser är genomförbara med hänsyn till de dagsljuskrav som finns i BBR, har fastighetsägaren till fastigheterna Dykaren 13 och 16 beställt en dagsljusstudie som Sweco har tagit fram (2022). Syftet var att undersöka om användning för bostäder är möjligt i den tillkommande bebyggelsen i fastigheterna. Resultaten visar att det är möjligt i största delen av byggnaderna. I bottenvåningen mot Göran Dyks gata blir det dock svårt, och den föreslås därför planläggas enbart för centrumverksamhet och bostadskomplement. I dagsljusstudien föreslås även att den nya bebyggelsen får ljusa eller reflekterande fasader för att minska påverkan på dagsljusstillgången i omkringliggande bebyggelse. Det regleras i planförslaget med en utformningsbestämmelse.

Allmän plats

Ett gestaltungsförslag och en förprojektering för allmän plats inom planområdet har tagits fram av Ramboll (2022), med förslag till förändringar av Lilla torget, Nygatan och Göran Dyks gata. Med stöd i kulturmiljöutredningen (WSP, 2023) beskriver man i gestaltungsförslaget platsens historik. Lilla Torget anlades på 1960-talet och ritades som en helhet tillsammans med det intilliggande Gyllenhuset. Arkitekten var Gustaf Kaunitz, en av sin tids främsta arkitekter. Torg och byggnad har ett funktionalistiskt formspråk och utgör ett lyckat exempel på den tidens s.k. saneringsprojekt. Torg och byggnad har ett högt arkitektoniskt värde tack vare sin höga kvalitet. Kaunitz ville skapa en plats för människan - en trivsamt och originell miljö; ett torg utan symmetri med karaktär av intim stadsmiljö och med fokus på den mänskliga skalan. Gyllenhuset och torget utformades med ett genomtänkt samspel mellan byggnaden och det öppna stadsrummets volymer samt en stark koppling mellan fasadutformning och markbeläggning. Kaunitz var väl bekant med Linköpings olika företag och torgets markbeläggning blev en "matta" med koppling till företaget Wahlbeck som då tillverkade mattor. Gyllenhusets fasad av bränt beklädnadstegel hänger samman med markbeläggningen av älvdalskvarst och smågatsten i mönster. I Linköpings mötesplatser (2019) beskrivs att Lilla torget används för möten, demonstrationer, tal och framföranden. Torget ska utvecklas som ett torg för stadsliv, med funktioner som offentliga möten, tal och manifestationer. Även att evenemang och arrangemang kopplat till butiker och verksamheter runt torget kan få ta plats tillfälligt på torget, liksom uteservering på sommaren, är viktiga aspekter.

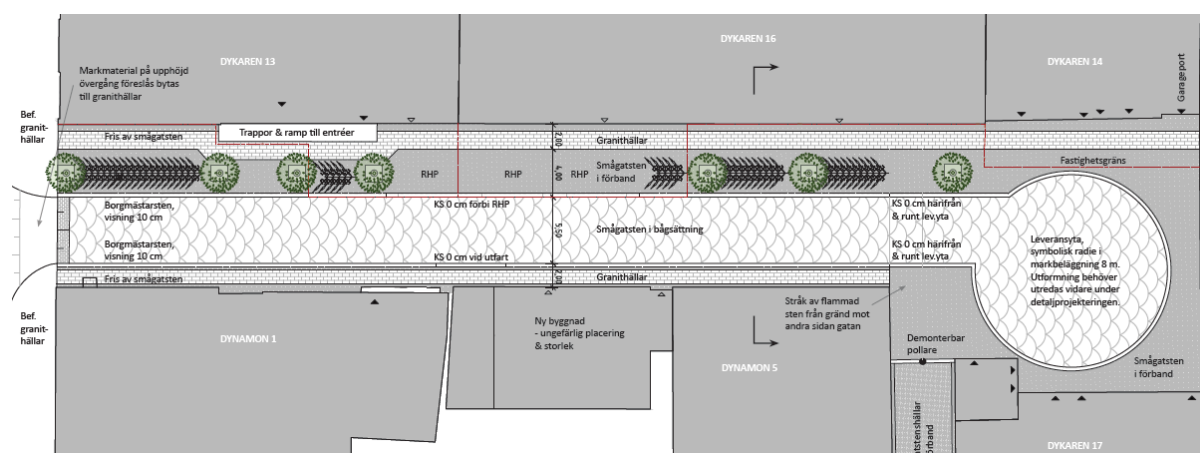
I gestaltungsförslaget för Lilla torget har gestaltungsprinciperna bland annat inkluderat att utgå ifrån och ta hänsyn till torgets kulturhistoriska gestaltning, samt nuvarande karaktär och användning i stor utsträckning. Samtidigt har förslaget haft en ambition att hitta en större variation av vistelsemöjligheter, nya placeringar för träd och att få till en bra höjdsättning och dagvattenhantering. Utifrån dessa principer har ett förslag arbetats fram. Torgets karakteristiska mönsterbeläggning med Älvdalskvarst behålls men läggs om, torgets centrala trappa behålls men förnyas med sittblock i utvalda lägen för att öka funktionaliteten och minska snubbelrisken. Vattenspelet som är ritat av Gustaf Kaunitz behålls som utsmyckning på torget.



Figur 46. Illustrationsplan som visar föreslagen utformning av Lilla torget. De röda ytorna visar utbredning av torgets karakteristiska mönsterläggning med trappan i grått som går mitt över torget. Runda gröna symboler markerar föreslagna placeringar för nya träd och grå ytor längs torgets kanter visar markbeläggning av gatstenshållar. (Bild: Ramboll)

Nyगतans västra del föreslås att fortsatt gestaltas som en gågata och få en öppnare karaktär än idag, som bättre knyter ihop Lilla torget med Trädgårdstorget. Den möbleringszon som finns i gaturummet flyttas till gatans norra sida och föreslås innehålla sittblock och planteringsytor med vegetation i mindre storlek. Reklamskyltar och cykelparkering planeras inte i denna del av Nyगतan.

Göran Dyks gata är en smal gata som fungerar som en logistikgata för omkringliggande kvarter. I och med den omdaning som detaljplanen innebär med nya bostäder, kontor och lokaler med entréer mot gatan, behöver den utvecklas för att bli ett tryggt och trivsamt gaturum, samtidigt som logistiken för de många centrumverksamheterna runt om fortsatt måste fungera. För att möjliggöra den utvecklingen blir delar av tidigare kvartersmark inom fastigheterna Dykaren 13 och 16 allmän plats, samtidigt som kvartersmarken breddas i delar för att möjliggöra parkering för rörelsehindrade för samma fastigheter. Gatan föreslås gestaltas med trottoar med kantsten på vardera sida av körbanan. På den norra sidan föreslås ett möbleringsstråk med cykelparkeringar, parkeringsplatser för rörelsehindrade (på kvartersmark) och trädplantering. Vändplanen i gatans östra ände är för liten för att vända med lastbil utan att backa och det finns ingen möjlighet att tillskapa tillräckligt stor yta för det syftet. Istället utformas gatan för att med markmaterialen tydligt indikera var fotgängare har företräde för att öka säkerheten för oskyddade trafikanter.



Figur 49. Illustrationsplan som visar förslag till utformning av Göran Dyks gata med körbanan i vitt i mitten. Längs husfasaderna i norr och söder föreslås trottoarer och längs körbanans norra kant cykelparkering, trädplantering och parkering för rörelsehindrade (på kvartersmark). I gatans östra ände finns en vändplan. Bilparkering, cykelparkering och trädplantering inom kvartersmark disponeras av fastighetsägaren och kan utformas annorlunda än i illustrationen. (Bild: Ramboll)

Tillgänglighet

Området har idag en god tillgänglighet, då det till största delen är hårdgjort och har god framkomlighet. I delar av Nygatan där marken lutar kraftigt ut från fasad planeras åtgärder

för att förbättra tillgängligheten genom utjämning av mark och tillförsel av en trappa. Angöringsmöjligheter med fordon planeras att finnas till alla fastigheter inom planområdet från Göran Dyks gata, och parkeringsplatser för rörelsehindrade planeras inom respektive fastighet.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger i Linköpings stadskärna och utgör en del av stadens centrala handelsdistrikt med ett stort utbud av kommersiell service inom planområdet, samt närhet till innerstadens serviceutbud.

Närmaste dagligvaruhandel ligger i en fastighet som angränsar till planområdet i öster.

Den centrala noden för innerstadsbussarna vid Trädgårdstorget ligger i direkt anslutning till planområdet i väster. Busshållplatsen vid Köpmangränd, som är en knutpunkt för regionbussarna, ligger cirka 200 meter från planområdet. Resecentrum med busscentral och tågstation ligger cirka 600 meter från planområdet.

Inom en radie på 1 kilometer från planområdet finns flera förskolor, grundskolor med årskurser F-9 samt gymnasieskolor. Inom samma område finns även ett flertal äldreboenden och vårdcentraler.

Detaljplanen möjliggör för ytterligare cirka 400 kontorsarbetsplatser, 80 lägenheter och fler verksamhetslokaler, vilket innebär att Lilla torget och de omgivande kvarteren kan fortsätta att verka som en nod för kommersiell service i Linköpings centrum, och med en flexiblere användning bidra till ett diversifierat utbud av service. Planförslaget innebär att befintliga lokaler för service kan finnas kvar samtidigt som ytterligare lokaler möjliggörs. Att centrumverksamhet säkerställs i bottenvåningarna på den nya bebyggelsen kan även bidra till ökat utbud av service längs Göran Dyks gata. Det kan främja trygghet och rörelse på en gata som idag kan upplevas som en bakgata.

Geoteknik

Planområdet utgörs av bebyggd miljö och anses därmed byggbart, och ingen geoteknisk utredning bedöms därmed vara nödvändig för att garantera möjligheten att genomföra detaljplanen ur geoteknisk synvinkel. Dock åligger det exploatörerna att i byggskedet utreda hur grundläggning ska ske och hur konstruktionen ska genomföras för att inte skada

angränsande befintlig bebyggelse. Grundvattennivån är uppmätt i närliggande grundvattenrör och tryckytan bedöms ligga cirka 4,7-5,6 meter under nuvarande marknivå. Punktering av lerlagret bör i största möjliga mån undvikas för att minska risken för inströmning av grundvatten i schakter inom husläget.

Översiktliga geotekniska utredningar, genomförda på uppdrag av exploatörerna, visar att bebyggelsen är genomförbar i första hand med befintlig grundläggning eller kompletterande grundläggning med spetsburna pålar. Grundläggning med platta kan också vara möjlig men kräver ytterligare utredningar för att undersöka påverkan på omkringliggande bebyggelse. Vid grundläggningsarbete under befintlig platta bör mer detaljerade undersökningar av grundvattennivåer genomföras.

Natur och parkmiljö

Planområdet utgörs av tätbebyggd stadsmiljö, och detaljplanen innehåller inga natur-, park- eller rekreationsområden och planförslaget bedöms därmed inte ha någon påverkan på naturmiljö eller rekreationsmöjligheter. Närmaste natur- och rekreationsområde är stråket längs Stångån, som ligger cirka 200 meter från planområdesgränsen och 300 meter från bebyggda fastigheter inom planområdet.

Kulturmiljö

För att skapa förståelse för planområdets kulturhistoriska värden, som underlag för planeringen, togs 2023 en kulturmiljöutredning fram av WSP på uppdrag av Linköpings kommun. Utredningen konstaterar att Lilla torget med omgivande fastigheter utgör ett av de bästa och mest konsekventa exemplen på ett lyckat saneringsprojekt där modernismens stadsbyggnadsideal har samsats med och integrerats i innerstadens bebyggelsestruktur och stråk. Lilla torget utgör en särskilt värdefull allmän plats, bebyggelseområdet är särskilt värdefullt och flera av byggnaderna inom planområdet är kulturhistoriskt värdefulla.

De värden som enligt utredningen framför allt bör tas hänsyn till i planeringen av området kring Lilla torget är:

- Helhetskomposition med torget och omgivande byggnader, gällande skala och anknytning till stadskärnans rutnätsstad.
- Volym i två till tre våningar där Domus (befintlig bebyggelse på Dynamon 5) utgör högsta byggnaden och Gyllenhuset (befintlig bebyggelse på Dykaren 17) är en

våning lägre än omkringliggande bebyggelse. Inklusiva de ljusförhållandena som det innebär för torget.

- Torgets grönska samt vattenspel i rosa älvdalskvartsit.
- Den integrerade modernistiska arkitekturen med fönsterband och rytmiskt utformade fasader med (till synes) platta tak.
- Det glaserade, brända och mörkare teglet i Gyllenhusets väv som samspelar med markbeläggningsindelning.

Utifrån de utlåtanden som har gjorts i kulturmiljöutredningen har varsamhet mot kulturmiljön bedömts inom ramen för planarbetet. Åtgärder har tagits i detaljplanen för att värna om och minimera påverkan på kulturmiljön.

Den befintliga bebyggelsen runt Lilla torget bevaras som tydligt avläsbara volymer med bestämmelser om rivningsförbud och varsamhet. De tillkommande påbyggnadsvolymer är tydligt avläsbara med eget uttryck och påbyggnaden inom Dykaren 17 är indragen från den befintliga bebyggelsens fasadliv mot Lilla torget och Repslagaregatan. I och med att de befintliga volymer bevaras och fortsatt är avläsbara kan även den ursprungliga kompositionen runt torget avläsas, med Domus som högsta byggnad och Gyllenhusets tegelvolym som är en våning lägre. Trots det kommer påbyggnaderna i Dynamon 5 och Dykaren 17 att påverka områdets skyddsvärda karaktärer. Helhetskompositionen runt Lilla torget kommer att förändras då planförslaget innebär en ändring av skalan. Även om ursprungsvolymer är avläsbara innebär planförslaget att bebyggelsen inom Dykaren 17 blir högre än Dynamon 5, vilket är en förskjutning av skalförhållandena. Även om påbyggnaden på Dynamon 5 är i höjd med befintlig anslutande bebyggelse längs Nygatan, kommer påbyggnaden leda till att den nedtrappande effekten längs gatan minskar. Den högre bebyggelsen inom Dykaren 17 kommer även att påverka riksintresset för kulturmiljövården för Linköpings innerstad. Påverkan på riksintresset bedöms dock inte innebära en betydande miljöpåverkan. Förhållandet till riksintresset utvecklas under rubriken *Förenlighet med miljöbalken*.

Den modernistiska arkitekturen med Gyllenhusets tegelfasad och fönsterband och karaktären runt torget bevaras delvis i och med att de befintliga volymer och fasaderna skyddas med planbestämmelser.

Även i det parallella projektet med upprustning av Lilla torget och övrig allmän plats inom planområdet tas hänsyn till kulturmiljön, där torgets karaktär och utformning till största del

bevaras. I vissa hänseenden planeras kulturmiljön att framhävas ytterligare jämfört med den tidigare utformningen då placering av träd och konstverk på torget justeras för att närmare förhålla sig till den ursprungliga utformningen.

Mer angående förhållande till kulturmiljön och skyddsbestämmelser finns att läsa under rubrikerna *Motivering till detaljplanens bestämmelser*, *Förenlighet med miljöbalken* samt *Bebyggelse* ovan.

Arkeologi

Inga enskilda fornlämningar finns registrerade inom planområdet. Hela planområdet ligger dock inom fornlämningsområdet Linköpings stadslager (RAÄ-nummer: Linköping 153:1), som är ett medeltida kulturlager som täcker stora delar av stadskärnan.

Åtgärder inom stadslaget där fornlämningen påverkas genom markingrepp kräver tillstånd enligt 2 kap. KML. Ett eventuellt tillstånd utfärdas av Länsstyrelsen, och kan villkoras med arkeologiska åtgärder. För planområdet utgörs Linköpings stadslager av en fornlämning som enbart ligger under mark. Den nutida staden Linköping med byggnader utgör inte fornlämning. Det innebär att påbyggnader av befintliga byggnader som inte innebär markingrepp inte kräver tillstånd enligt 2 kap. KML i detta fall. Även ombyggnation av allmän plats som påverkar fornlämningar kräver tillstånd enligt 2 kap. KML. Ett eventuellt tillstånd kan villkoras med arkeologiska åtgärder.

Kvartersmarken inom planområdet är redan bebyggd och utgrävd för anläggande av källare. Ingen utgrävd mark planeras att grävas ut i samband med den nya bebyggelsen inom planområdet. Om behov att schakta i utgrävd mark uppstår i samband med byggnation på kvartersmark eller allmän plats ska tillstånd sökas hos Länsstyrelsen. Om en fornlämning skulle påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas i den del där fornlämningen berörs. Arbetsledaren ska omedelbart anmäla fornlämningen till Länsstyrelsen.

Trafik och angöring

För detaljplanen har en trafikutredning tagits fram av Kreera (2023) med syftet att sammanställa en nulägesbeskrivning av trafiksituationen inom planområdet samt att ge en övergripande redogörelse och analys av planförslaget och förslag till åtgärder i framtida

arbete. Följande del av planbeskrivningen baseras till stor del på trafikutredningens redogörelse och slutsatser.

Gatunät och biltrafik

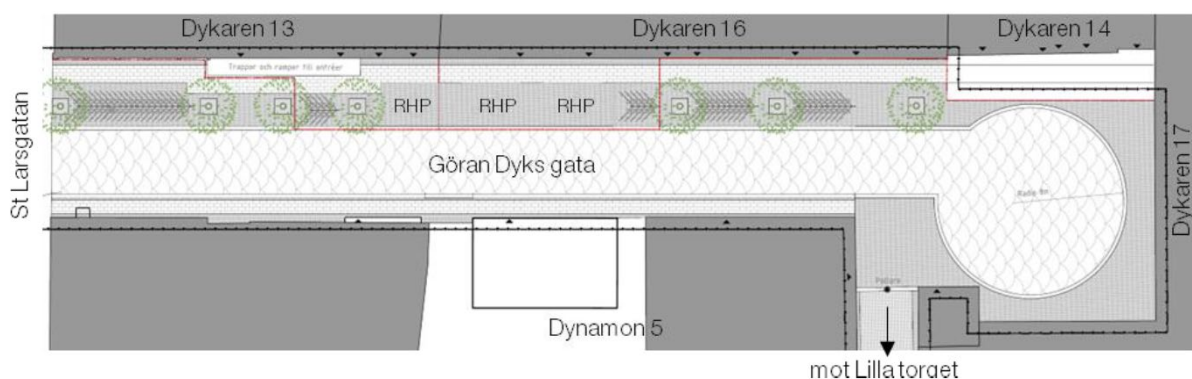
Inom planområdet ligger delar av Nygatan som är gånggata respektive gång- och cykelgata, del av Repslagaregatan som är gånggata samt Göran Dyks gata som är en återvändsgata som idag används främst för logistik till omkringliggande verksamheter. Direkt norr om planområdet ligger Storgatan och till väster ligger S:t Larsgatan där Göran Dyks gata ansluter och där huvudsaklig angöring med bil till planområdet därmed sker. På S:t Larsgatan mellan Storgatan och Drottninggatan gäller förbud mot motordrivet fordon, förutom moped klass II eller fordon med tillstånd. Fordon med tillstånd är fordon i linjetrafik, taxi samt fordon som används för färd till fastighet med adress utefter förbudsbelagd sträcka och vars transport inte kan utföras på annat sätt. Då Göran Dyks gata enbart kan nås från S:t Larsgatan gäller samma reglering indirekt även på Göran Dyks gata.

Göran Dyks gata är idag en viktig gata för logistik för hela kvarteren Dykaren och Dynamon. Leveranser sker på gatan under hela dagen och det finns i dagsläget ingen samordning mellan leveranserna. I östra delen av Göran Dyks gata finns en vändzon där fordon kan vända. Vändzonen är dock för liten för stora fordon att svänga runt, vilket innebär en risk för att leveransfordon behöver vända på sätt som påverkar framkomligheten och säkerheten för gående. För att vända behöver lastbilar antingen backa in i gränden mot Lilla torget eller innergården på Dynamon 5, eller köra upp på gångbanan på Göran Dyks gatas norra sida. För att vända helt inom den utpekade vändzonen krävs många bak- och svängrörelser.



Figur 50. Karta som visar nuvarande disposition av gaturummet i Göran Dyks gata. (Från trafikutredningen, Kreera, 2023)

I samband med genomförandet av detaljplanen planeras Göran Dyks gata att rustas upp för att uppnå en säkrare och tydligare trafiksituation (se figur 51). Förslaget innebär att delar av kvartersmark inom fastigheterna Dykaren 13 och 16 övergår till att bli allmän plats, för att ge större utrymme för allmänna funktioner som trygga stråk för fotgängare, cykelparkering och trädplantering. I det syftet smalnas även körbanan av till förmån för mer plats för fotgängare. En konsekvens kan enligt trafikutredningen vara att lastbilar får svårt att mötas i körbanan. Utformningen av gatan är inte reglerad i detaljplanen och kommer fortsatt utredas under projektering av allmän plats. Vändplatsen i slutet av Göran Dyks gata är inte möjlig att utvidga då befintliga byggnader och fastighetsgränser begränsar den tillgängliga ytan. Den föreslås däremot gestaltas på ett tydligare sätt än idag för att förbättra säkerheten.



Figur 51. Förslag till utformning av Göran Dyks gata. (Utsnitt ur gestaltningsförslag för allmän plats, Ramboll, 2022, som är bearbetat i trafikutredningen, Kreera, 2023)

Gång- och cykeltrafik

Som en del av stadskärnans centrala handelsområde är planområdets platser och stråk till stor del anpassade till gångtrafik. Repslagaregatan och västra delen av Nygatan genom planområdet är reglerade som gågator, och östra delen är reglerad för gång- och cykeltrafik, med möjlighet att angöra butiker längs den delen av Nygatan med cykel. Göran Dyks gata är främst inriktad mot logistik, med en stor mängd leveranser med stora fordon, som kan upplevas som en barriär för fotgängare och cyklister som vill röra sig över eller längs med gatan.

Närmaste större cykelstråk är Snickaregatan i nord-sydlig riktning, som ligger öster om planområdet, och Drottninggatan i öst-västlig riktning, som ligger söder om planområdet.

Enligt Trafikplan för Linköpings innerstad (2022) planeras Snickaregatan vidareutvecklas som ett huvudstråk för cykeltrafik, medan Storgatan på sikt planeras att utvecklas som ett stråk för huvudsakligen gångtrafik, då busstrafiken planeras att läggas om till Drottninggatan.

I samband med genomförandet av detaljplanen planeras Lilla torget och Nygatan att rustas upp, och regleras och gestaltas fortsatt som gågata, förutom i östra delen av Nygatan där även cykeltrafik är tillåten. På Göran Dyks gata planeras åtgärder som ska göra det tydligare och säkrare att röra sig längs gatan som fotgängare.

Kollektivtrafik

Planområdet har mycket god tillgång till kollektivtrafik. I direkt anslutning till området ligger S:t Larsgatan med hållplatslägena vid Trädgårdstorget som utgör ett mycket viktigt kollektivtrafikstråk. Vid Trädgårdstorget stannar idag cirka 12 busslinjer, vilka utgör en stor del av Linköpings sammanlagda stadsbussnät. I Trafikplanen för Linköpings innerstad pekas S:t Larsgatan fortsatt ut som ett stomlinjestråk, där kollektivtrafiken ska prioriteras över alla andra trafikslag.

S:t Larsgatan ligger utanför planområdet och ingen ny bebyggelse planeras i anslutning till S:t Larsgatan. Planförslaget bedöms därmed inte ha någon påverkan på kollektivtrafiken. Inom det parallella projektet för upprustning av allmän plats, har hänsyn tagits till att minimera risken för köbildning på grund av fordon som ska angöra Göran Dyks gata.

Framkomlighet för kollektivtrafiken på S:t Larsgatan blir en viktig faktor att beakta under genomförandet av detaljplanen, där bygglogistiken behöver samordnas mellan fastighetsägare, Linköpings kommun och Östgötatrafiken.

Parkering och angöring

Planområdet ligger i en tätbebyggd del av Linköpings innerstad där fotgängare, cyklister och kollektivtrafik till stor del har företräde i de omgivande gatorna, medan framkomlighet och angöring för privatbilar är begränsad. Enligt gällande parkeringsnorm för Linköpings kommun (2012) ligger planområdet inom parkeringszonen Centrala staden, där parkeringsplaneringen ska bidra till att uppnå översiktsplanens strategi att dämpa biltrafiken innanför den yttre ringen.

Delar av Dykaren 17 kan idag angöras med bil från Storgatan i planområdets norra gräns. Övriga delar av planområdet angörs främst med bil från Göran Dyks gata, där tillfart sker från Storgatan via S:t Larsgatan. På S:t Larsgatan i den sträckningen gäller reglering om att motortrafik är förbjuden och enbart fordon som har tillstånd kan därmed köra in på Göran Dyks gata. Fordon med tillstånd avser fordon i linjetrafik, taxi samt fordon som används för färd till fastighet med adress utefter förbudsbelagd sträcka och vars transport inte kan utföras på annat sätt.

De bilparkeringsplatser som finns inom planområdet idag ligger till största delen på innergården till fastigheten Dynamon 5, där det idag finns en parkeringsyta med cirka 16 bilplatser som angörs från Göran Dyks gata. På norra sidan av Göran Dyks gata finns 3 bilparkeringsplatser inom fastigheten Dykaren 16, samt två platser tillhörande fastigheten Dykaren 14. Bilparkeringen i anslutning till Dykaren 14 ligger delvis inom fastigheten och delvis på gatumark. I övrigt finns ingen bilparkering på Göran Dyks gata utöver en allmän parkeringsplats för rörelsehindrade som ligger på gatumark längs kantstenen.

Inom planområdet planeras inte finnas någon bilparkering på allmän plats eller kvartersmark utöver parkeringsplatser för rörelsehindrade som planeras på kvartersmark. Den bilparkering som krävs enligt kommunens parkeringsnorm hanteras i första hand genom friköp i närliggande parkeringshus. För de fastigheter som är påbyggnadsprojekt gäller parkeringstalet enbart för tillkommande bebyggelse då krav inte ställs retroaktivt på befintlig bebyggelse. Enligt gällande parkeringsnorm från 2012 ska fastighetsägarna inom

planområdet uppnå följande parkeringsnorm för cykel- och bilparkering för olika användningsområden (siffrorna anger antal platser per 1000 m² BTA):

- Bostäder i flerbostadshus: 30 cykelparkeringar och 8 bilparkeringar
- Kontor: 18 cykelparkeringar och 7 bilparkeringar
- Handel: 29 cykelparkeringar och 13 bilparkeringar
- Skola: 30–45 cykelparkeringar och 6 bilparkeringar

Den gällande parkeringsnormen från 2012 har vissa brister gällande flexibilitet för åtgärder och förutsättningar som kan minska behovet av bilparkering, särskilt i centrala staden. Bland annat av den anledningen håller Linköpings kommun på att ta fram en uppdaterad parkeringsnorm. Inför granskning av detaljplanen kommer de föreslagna parkeringslösningarna i det här planförslaget att revideras för att förhålla sig till den nya parkeringsnormen, om den är antagen vid det tillfället. Tills vidare finns en tillfällig vägledning för reducerad bilparkeringsnorm (2021) som är framtagen av kommunen. Med hjälp av den kan fastighetsägarna redan nu föreslå åtgärder för att minska behovet av bilparkeringsplatser kopplat till sin föreslagna bebyggelse. Det finns många möjliga mobilitetsåtgärder eller tjänster som kan medföra en minskad efterfrågan på bil, och som därigenom kan möjliggöra en reducerad norm för bilparkering. Den tillfälliga vägledningen ger förslag till ett urval av åtgärder och vilken reduktion av parkeringstalet som kan anses vara rimlig som en följd. Några exempel på åtgärder är parkering på annan tomt, hög standard på cykelparkering, bil- elcykel- eller lådcykelpool och cykelservicestation. Varje projekt är unikt och den möjliga reduktionen beslutas utifrån platsens förutsättningar och läge. För detaljplanen föreslås följande lösningar för respektive fastighet:

Dykaren 13

Inom fastigheten möjliggörs en byggrätt som motsvarar ny bebyggelse med cirka 775 m² BTA med huvudsaklig användning bostäder. Enligt gällande parkeringsnorm genererar det ett behov av 6,2 parkeringsplatser för bil vilket avrundas uppåt till 7 platser och 22,4 parkeringsplatser för cykel vilket avrundas uppåt till 23 platser.

Fastighetsägaren föreslår ett antal åtgärder som möjliggör en reduktion av behovet av parkeringsplatser för bil. De åtgärder som föreslås är:

- Parkeringslösning i annan fastighet, vilket kan uppmuntra boende att använda alternativa färd sätt.
- Särskilt hög standard på cykelparkering, vilket förutsätter breda dörröppningar och tröskellösa passager på väg till cykelrummet samt cykelvänliga hissar. Minst 50 % av cykelplatserna ska även anordnas inomhus, all utvändig cykelparkering ska ge möjlighet till ramlås och minst 10% av cykelparkeringen ska kunna användas av särskilt ytkrävande fordon som exempelvis lådcyklar.
- Cykelservicestation som anordnas tillsammans med Dykaren 16.

Med hjälp av dessa åtgärder beräknas behovet av parkeringsplatser för bil för fastigheten hamna på 6 platser per 1000 m² BTA bostäder. Det motsvarar ett totalt antal parkeringsplatser för bil på 4,7 vilket avrundas uppåt till 5 platser. Ett villkor för reduktion av parkeringstalet är att de föreslagna åtgärderna genomförs. Åtgärderna ska redovisas/beskrivas i bygglovsansökan. Fastighetsägaren utreder även möjligheten att anordna bilpoolsplats för de boende. Om bilpool anordnas i enlighet med kommunens vägledning så finns möjlighet att reducera behovet av parkeringsplatser för bil till 5 platser per 1000 m² BTA bostäder.

Parkering för bilar föreslås lösas genom friköp i närliggande parkeringsgarage. En plats föreslås placeras inom fastigheten som kan användas för parkering för rörelsehindrade. Cykelparkering föreslås lösas med 10 parkeringsplatser utomhus och 12 platser i ett cykelrum på bottenvåningen.

Dykaren 16

Inom fastigheten möjliggörs en byggrätt som motsvarar ny bebyggelse med cirka 2850 m² BTA med huvudsaklig användning bostäder och 590 m² BTA med huvudsaklig användning centrum där parkeringstal räknas för handel som är den troliga användningen. Enligt gällande parkeringsnorm genererar det ett behov av 30 parkeringsplatser för bil och 100,8 parkeringsplatser för cykel vilket avrundas uppåt till 101 platser.

Fastighetsägaren föreslår ett antal åtgärder som möjliggör en reduktion av behovet av parkeringsplatser för bil. Det finns ingen möjlighet till reduktion av bilparkeringsplatser för handel kopplat till rådande parkeringsnorm. De åtgärder som föreslås är:

- Parkeringslösning i annan fastighet, vilket kan uppmuntra boende att använda alternativa färdstätt.
- Särskilt hög standard på cykelparkering, vilket förutsätter breda dörröppningar och tröskellösa passager på väg till cykelrummet samt cykelvänliga hissar. Minst 50 % av cykelplatserna ska även anordnas inomhus, all utvändig cykelparkering ska ge möjlighet till ramlås och minst 10% av cykelparkeringen ska kunna användas av särskilt ytkrävande fordon som exempelvis lådcyklar.
- Cykelservicestation som anordnas tillsammans med Dykaren 13.

Med hjälp av dessa åtgärder beräknas behovet av parkeringsplatser för bil för fastigheten hamna på 6 platser per 1000 m² BTA bostäder. Det innebär att det totala antalet parkeringsplatser för bil hamnar på 24,4 vilket avrundas uppåt till 25 platser. Ett villkor för reduktion av parkeringstalet är att de föreslagna åtgärderna genomförs. Åtgärderna ska redovisas/beskrivas i bygglovsansökan. Fastighetsägaren utreder även möjligheten att anordna bilpoolsplats för de boende. Om bilpool anordnas i enlighet med kommunens vägledning så finns möjlighet att reducera behovet av parkeringsplatser för bil till bostäderna till 5 platser per 1000 m² BTA.

Parkering för bilar föreslås lösas genom friköp i närliggande gemensamt parkeringsgarage. Två platser föreslås placeras inom fastigheten som kan användas för parkering för rörelsehindrade. Cykelparkering föreslås lösas med till största del i nytt cykelrum i fastighetens källare med ett mindre antal platser utomhus.

Dykaren 17

Inom fastigheten möjliggörs en byggrätt som motsvarar tillkommande bebyggelse med cirka 5555 m² BTA med huvudsaklig användning kontor. Enligt gällande parkeringsnorm genererar det ett behov av 38,9 parkeringsplatser för bil vilket avrundas uppåt till 39 platser och 100 parkeringsplatser för cykel.

Fastighetsägaren föreslår parkeringslösning i annan fastighet. Med hjälp av den åtgärden beräknas behovet av parkeringsplatser för bil för fastigheten hamna på 6 platser per 1000 m² BTA kontor. Det innebär att det totala antalet parkeringsplatser för bil hamnar på 33,3 vilket avrundas uppåt till 34 platser. Fastighetsägaren utreder även möjligheten att anordna bilpoolsplats för de anställda. Om bilpool anordnas i enlighet med kommunens vägledning så finns möjlighet att reducera behovet av parkeringsplatser för bil till kontoren till 5 platser per 1000 m² BTA.

Parkering för bilar föreslås lösas i närliggande gemensamt parkeringsgarage. En plats föreslås placeras inom fastigheten i ett nytt invändigt garage som tillkommer i markplan, med port mot Göran Dyks gata, som kan användas för parkering för rörelsehindrade.

Cykelparkering föreslås lösas med till största del i nytt cykelrum i fastighetens källare med ett mindre antal platser utomhus.

Dynamon 5

Inom fastigheten möjliggörs en byggrätt som motsvarar tillkommande bebyggelse med cirka 1150 m² BTA med huvudsaklig användning bostäder, cirka 1650 m² BTA med huvudsaklig användning kontor och 130 m² BTA med huvudsaklig användning centrum där parkeringstal räknas för handel som är den troliga användningen. Enligt gällande parkeringsnorm genererar det ett behov av 22,5 parkeringsplatser för bil vilket avrundas uppåt till 23 platser och 67,9 parkeringsplatser för cykel vilket avrundas uppåt till 68 platser.

Fastighetsägaren föreslår ett antal åtgärder som möjliggör en reducering av behovet av parkeringsplatser för bil. Det finns ingen möjlighet till reduktion av bilparkeringsplatser för handel kopplat till rådande parkeringsnorm. De åtgärder som föreslås är:

- Parkeringslösning i annan fastighet, vilket kan uppmuntra boende att använda alternativa färd sätt.
- Cykelservicestation.

Med hjälp av dessa åtgärder beräknas behovet av parkeringsplatser för bil för fastigheten hamna på 6,8 platser per 1000 m² BTA bostäder och 5,8 platser per 1000 m² BTA kontor. Det innebär ett totalt antal parkeringsplatser för bil på 19,1 vilket avrundas uppåt till 20 platser. Ett villkor för reduktion av parkeringstalet är att de föreslagna åtgärderna genomförs. Åtgärderna ska redovisas/beskrivas i bygglovsansökan.

Parkering för bilar föreslås lösas genom friköp i närliggande gemensamt parkeringsgarage. Två parkeringsplatser för bil föreslås placeras inom fastigheten som kan användas för parkering för rörelsehindrade. Cykelparkering föreslås lösas med till största del i nytt cykelrum i fastighetens källare med ett mindre antal platser utomhus på innergården.

Angöring

Tillfällig angöring till fastigheterna inom planområdet planeras att ske på allmän plats, i körbanan på Göran Dyks gata.

Leveranser

Leveranser till verksamheter inom kvarteren Dykaren och Dynamon föreslås att ske främst från Göran Dyks gata, likt befintlig situation. I nuläget finns en lastzon på norra sidan av Göran Dyks gata. Enligt trafikutredningen (Kreera, 2023) är det, i och med planförslaget, mest lämpligt att möjliggöra lastning och lossning längs gatans södra sida. Det är viktigt att lastzonen hamnar så långt österut på Göran Dyks gata som möjligt för att minimera påverkan på kollektivtrafikstråket på S:t Larsgatan. Det är även viktigt att det finns en god tillgänglighet till fastigheternas varumottagningar från uppställningsplats för leveransfordon.

Avfallshantering

Avfallshantering för planområdet hanteras idag från Göran Dyks gata. Dykaren 13 och 16 har avfallshantering i källaren där kärll dras upp till gatan inför hämtning. Dykaren 17 har avfallshantering i miljörum invändigt i marknivå. Dynamon 5 har avfallshantering utomhus på innergård.

Planerad avfallshantering kommer i fastigheterna Dykaren 13 och 16 att hanteras likt idag, med miljörum i källaren där utrymme finns att hantera hushållsavfall och återvinning. För fastigheten Dynamon 5 hanteras avfall från verksamheter respektive bostäder i två separata nybyggda miljörum i anslutning till portik i gatunivå. Även i Dykaren 17 planeras avfallshantering fortsatt hanteras i miljörum i gatunivå.

Fordon för avfallshantering behöver vända på vändplan i slutet av Göran Dyks gata. Vändplanen är i nuläget för liten för att kunna vända med en normal sopbil och det finns ingen möjlighet utöka vändytan då den begränsas av befintliga byggnader och fastighetsgränser. I ombyggnationen av allmän plats planeras åtgärder för att förbättra trafiksäkerheten vid vändplanen och därmed arbetsmiljön för avfallshämtare. Under detaljprojektering av bebyggelse och allmän plats ska Linköpings kommuns och Tekniska verkens föreskrifter för avfallshantering beaktas.

Sociala aspekter

Social hållbarhet inom fysisk planering handlar om att skapa förutsättningar för en god livsmiljö för människor genom att sätta människorna och det sociala livet i fokus. Här beskrivs förutsättningar och konsekvenser för de sociala frågorna inom detaljplanen. För att

skapa plats för alla människor behöver miljöer och platser utformas så att de blir jämställda, jämlika, tillgängliga och trygga för alla. För att lyckas med det kan det vara bra att ha ett särskilt fokus på målgrupperna barn, unga, äldre och kvinnor. Miljöer som planeras utifrån dessa målgruppers behov blir oftast bra för alla.

Plats för alla

I en stad ska det finnas jämlika, jämställda, tillgängliga och trygga platser där alla känner sig välkomna och inkluderade oavsett kön, ålder, bakgrund, funktion, förutsättningar, livsstil eller socioekonomi.

Barnperspektiv

Planområdet utgörs av tät innerstadsmiljö som kan upplevas som svårtillgänglig för yngre barn, med avsaknad av platser som är särskilt tillägnade barn och unga. Trygga och utvecklande lekmiljöer bör anläggas på de bostadsgårdar som tillkommer inom planområdet.

Lilla torget erbjuder idag formella och informella platser för ungdomar att vistas på. Den befintliga fontänen på torget är ett intressant inslag för yngre barn och i gestaltungsförslaget för allmän plats behålls den. De traditionella bänkarna på torget kompletteras med en större variation av sittmöjligheter, bland annat sittblock som även kan ha ett lekvärde för barn.

Allmän plats inom planområdet är till stor del tillägnad enbart gångtrafik eller gång- och cykeltrafik, på Lilla torget, Nygatan och Repslagaregatan. Det är en trafikmiljö där barn och unga kan röra sig relativt trafiksäkert utan att hamna i konflikt med biltrafik. Inom det parallella projektet för upprustning av allmän plats planeras även att förtydliga trafiksituationen ytterligare vad gäller var det är tillåtet att cykla och parkera cykel, samt hur leveranser till verksamheter bör ske inom området.

Jämställdhet

Ambitionen med detaljplanen är att skapa en stadsmiljö som ger likvärdiga förutsättningar för kvinnor och män att ta del av stadens utbud, att vistas och röra sig. Detta görs genom att planen reglerar en blandad användning såsom bostäder, centrumverksamheter och kontor vilket är en förutsättning för att få till ett kvarter som används över hela dygnet.

Även Lilla torget planeras för att erbjuda en större variation av sitt- och vistelsemöjligheter.

Sammanhållen stad

En sammanhållen stad är en stad som genom sina stråk, vägnät, målpunkter och parker är väl sammanvävd och saknar fysiska eller mentala barriärer.

Detaljplaneförslaget kan bidra till en sammanhållen stad genom att den tar fasta och bibehåller omkringliggande stråk så som exempelvis Nygatan och Repslagaregatan, och förstärker deras karaktär med ny bebyggelse med bostäder, kontor och centrumverksamhet i bottenvåningen som bidrar till ett levande gaturum.

Möten och samspel

I en stad som främjar vardagliga möten och samspel finns det attraktiva mötesplatser och trivsamma miljöer som kan möjliggöra möten mellan människor från olika sociala grupper.

År 2019 tog kommunen fram ett tillägg till Utvecklingsplanen för Linköpings innerstad (2016) med inventering och analys av innerstadens mötesplatser, Linköpings mötesplatser – innerstadens parker och torg. Där framhålls Lilla torget som ett torg som används bland annat för uteservering och där det är en stor rörelse till och från omkringliggande butiker och handelscentrum. Torget används även för möten, demonstrationer, tal och framföranden. I Linköpings mötesplatser slås även fast att Lilla torget ska utvecklas som ett torg för stadsliv, med funktioner som offentliga möten, tal och manifestationer. Även att evenemang och arrangemang kopplat till butiker och verksamheter runt torget kan få ta plats tillfälligt på torget, liksom uteservering på sommaren, är viktiga aspekter.

I utvecklingsförslaget för Lilla torget föreslås dessa funktioner att möjliggöras genom att fortsatt hålla torgytan till stor del öppen, samtidigt som en större variation av sitt- och vistelsemöjligheter eftersträvas och nya träd föreslås för att åstadkomma en trivsam miljö och ett gynnsamt mikroklimat. Vissa tider under dagen och under året kan mikroklimatet påverkas av att planförslaget möjliggör högre bebyggelse jämfört med idag, som kommer att innebära mer skugga på Lilla torget.

Identitet

En plats identitet eller själ påverkas alltid på ett eller annat sätt när fysiska förändringar görs, en varsamhet och medvetenhet är därför viktigt.

Platsen har idag en stark identitet som en del av stadskärnans centrala handelsområde, och innehåller offentliga platser och rörelsestråk som är viktiga i Linköpingsbornas vardag. En del av målet med detaljplanen är att stärka olika kvaliteter som utgör platsens och del av innerstadens identitet. Det handlar bland annat om att stärka Lilla torgets funktion som demokratisk arena och kommersiellt nav, bland annat genom att fler rör sig i området under fler timmar av dygnet, och att torget fortsatt planeras som ett öppet och flexibelt torg. Den bilfria miljön och de korsande stråken är en viktig del av karaktären, som stärks genom att ytterligare målpunkter för fotgängare tillförs, som bostäder, kontor och butiker, samtidigt som trafiksituationen struktureras tydligare för att öka tryggheten och minska olycksrisken. Idag präglas platsens arkitektoniska identitet av 1960-talets stadssanering och en enhetlig modernistisk arkitektur. Den bebyggda identiteten med det arkitektoniska samspelet mellan Gyllenhuset och Lilla torget bevaras till viss del genom att bebyggelsevolymerna bevaras, men utvecklas också med ny bebyggelse, som kan leda till att platsens arkitektoniska identitet förändras.

Tidigare kommunala ställningstaganden

I detta kapitel beskrivs tidigare kommunala ställningstaganden som är aktuella för planområdet och detaljplanens enlighet med översiktsplanen.

Översiktsplan

Översiktsplan för staden Linköping

Aktuellt planområde omfattas av Översiktsplan för staden Linköping (2010) och tillhör "Innerstaden" där lämplig markanvändning beskrivs som en blandning av bostäder, kontor och handel. Enligt översiktsplanen finns det i innerstaden begränsade möjligheter till förtätning, bland annat på grund av starka kulturhistoriska intressen. För att skapa en tätare stad i innerstaden föreslås till exempel förädling av befintliga kvarter där exempelvis en öppen parkeringsplats byggs om till bostäder med parkeringsmöjligheter under mark. På- och tillbyggnad av befintliga hus kan föreslås också som ett sätt att effektivisera markanvändningen. Till översiktsplanen hör fyra tillägg som berör planområdet; Utvecklingsplan för Linköpings innerstad (2016), Arkitekturprogram för Linköpings innerstad (2017), Trafikplan för Linköpings innerstad (2022) och Linköpings mötesplatser - innerstadens parker och torg (2019).

Detaljplaneförslaget är i huvudsak förenligt med Översiktsplan för staden Linköping från 2010. Planförslaget bedöms dock avvika från översiktsplanens förhållningssätt till riksintresset för kulturmiljövården för Linköpings innerstad genom att bebyggelse som är högre än omgivande bebyggelse möjliggörs. Anledningen till den avvikelsen är de positiva effekterna för trygghet och stadsliv som den föreslagna bebyggelsen kan tillföra platsen och staden.

Utvecklingsplan för Linköpings innerstad

Den övergripande visionen för Utvecklingsplan för Linköpings innerstad (2016) är "mer och bättre innerstad". Planområdet omgärdas av S:t Larsgatan, Storgatan, Nygatan och Snickaregatan som alla i utvecklingsplanen är utpekade strategiska stråk. Som en del av utvecklingen av sydöstra stadskärnan uttrycks i utvecklingsplanen att delar av kvarteren kring Lilla torget bör bli föremål för en samlad översyn och mot bakgrund av denna bör en

utvecklingsstrategi utarbetas. Det vidareutvecklas att det är betydelsefullt att utvecklingsstrategin är gemensam för alla berörda parter. Angående den fysiska miljön framhålls Lilla torget och delar av den kringliggande bebyggelsen som högklassiga exempel på 1960-talsarkitektur, medan andra delar av kvarteren kan bli föremål för påbyggnad och nybyggnad för att förstärka befintliga innerstadskvaliteter och tillföra nya.

Arkitekturprogram för Linköpings innerstad

Arkitekturprogram för Linköpings innerstad (2017) har som syfte att bidra till att staden växer på ett hållbart sätt och med god kvalitet. Programmet slår fast ett antal principer som ska gälla för alla projekt i innerstaden:

- Byggnader placeras i gatuliv
- Entréer vänds mot gatan
- Gårdar utformas för socialt liv
- Lokaler för verksamhet i bottenvåningar
- Husens höjd i relation till gatans bredd
- Särskilt viktiga byggnader kan placeras fristående
- Torg, parker, vegetation och vatten för variation och hållbarhet
- Varje kvarter delas in i flera fastigheter eller flera arkitektinsatser
- Gatans linjedragning formges med hänsyn till upplevelsen
- Platsens historia är en resurs

Stadsbyggnadsprinciperna för planområdet utgår från arkitekturprogrammet och ligger till grund för utformningen av bebyggelseförslaget och detaljplanen, med undantag för fastigheten Dykaren 17, som avviker från arkitekturprogrammets princip om hushöjder för att möjliggöra den föreslagna volymen. Se vidare under rubriken *bebyggelse*.

Trafikplan för Linköpings innerstad

Trafikplan för Linköpings innerstad (2022) är tillsammans med utvecklingsplanen och arkitekturprogrammet en del av översiktsplanen. Den kan ses som ett förtydligande av trafikfrågorna i utvecklingsplanen. Den vision som uttrycks i planen är att skapa en "hållbar trafik för stadsliv", med följande inriktningar:

- Gatunätet är kontinuerligt
- Gator utformas för mer vistelse och rekreation

- Innerstaden är nåbar för alla
- Gatunätet utgår från gatukaraktärerna
- Tempo Gång, Tempo Cykel och Tempo 30/40
- Stadens gator ska utvecklas successivt

I anslutning till planområdet pekas Nygatan och Repslagaregatan ut som stråk med tempo gång, i linje med deras utformning och användning. Även Storgatan pekas ut som ett stråk som ska övergå till tempo gång. Snickaregatan pekas ut som tempo cykel, och utgör ett viktigt nord-sydligt cykelstråk. S:t Larsgatan är utpekat som ett stråk för stomlinje för kollektivtrafik, och är det huvudsakliga nord-sydliga busstråket genom stadskärnan.



Figur 52. Utsnitt ur Trafikplan för Linköpings innerstad (2022) som visar plankartans inriktningar för stadskärnan. Planområdets läge är markerat med en gul cirkel.

Linköpings mötesplatser - innerstadens parker och torg

Linköpings mötesplatser - innerstadens parker och torg (2019) är även det ett tillägg till översiktsplanen och en fördjupning av utvecklingsplanen. Det är en plan med syfte att identifiera befintliga och föreslå nya offentliga mötesplatser i Linköpings innerstad samt att skapa ett gemensamt synsätt för arbetet med innerstadens mötesplatser i det offentliga

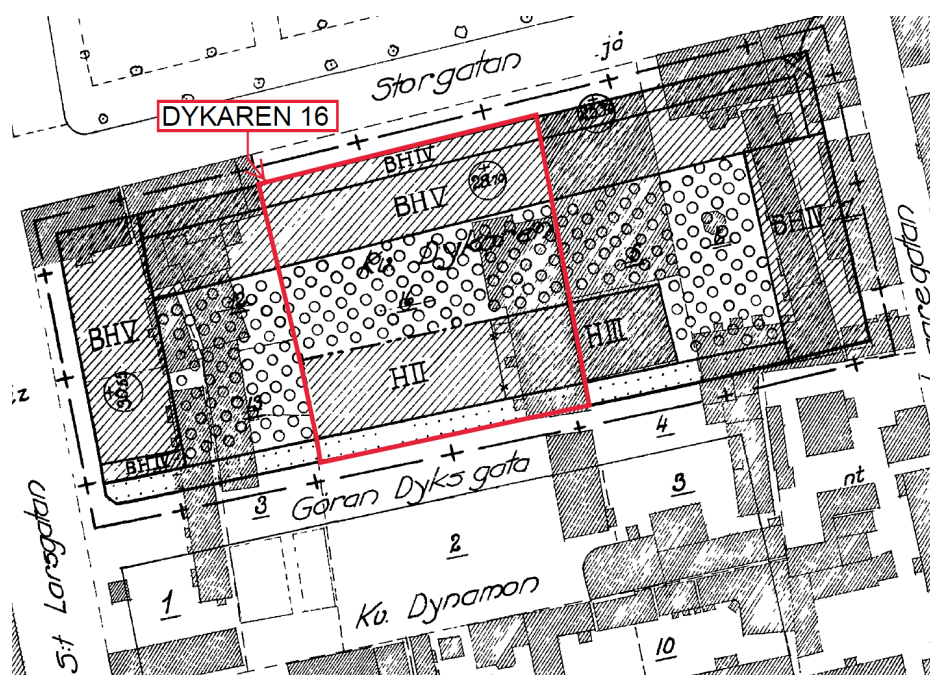
rummet. Strategierna som presenteras utgår ifrån att de offentliga mötesplatserna utgår från fyra perspektiv: kvalitet, tillgång, nåbarhet och tillhörighet.

Lilla torget, som ligger inom planområdet, är utpekad som offentlig mötesplats i *Linköpings mötesplatser*. Det är även Guldsmedstorget, som ligger i direkt anslutning till planområdet. Lilla torget (även kallat Gyllentorget) ritades tillsammans med Gyllenhuset på 1960-talet av arkitekten Gustaf Kaunitz. Det har kompletterat Stora torget och Trädgårdstorget, i egenskap av ett modernt handelscentrum. I *Linköpings mötesplatser* fastställs att torget fortsatt ska utvecklas och förvaltas som ett torg för stadsliv. Även att torgets funktion som plats för offentliga möten bör behållas och möjlighet till tillfälliga evenemang och uteservering bör finnas, så länge passager på Nygatan och Repslagaregatan hålls fria. Offentliga sittplatser i solläge bör fortsatt finnas kvar. Den andra mötesplatsen inom planområdet, Guldsmedstorget, är en liten, väl gestaltad platsbildning längs Repslagaregatan. Med sin begränsade yta föreslås i *Linköpings mötesplatser* att torget fortsatt utgör en paus längs Repslagaregatan som kan stärka de anslutande stråken. I egenskap av fördjupningen av utvecklingsplanen har Linköpings mötesplatser legat till grund för detaljplanen och utformningsförslaget för allmän plats, se rubrik *Allmän plats*.

Detaljplaner, områdesbestämmelser etc.

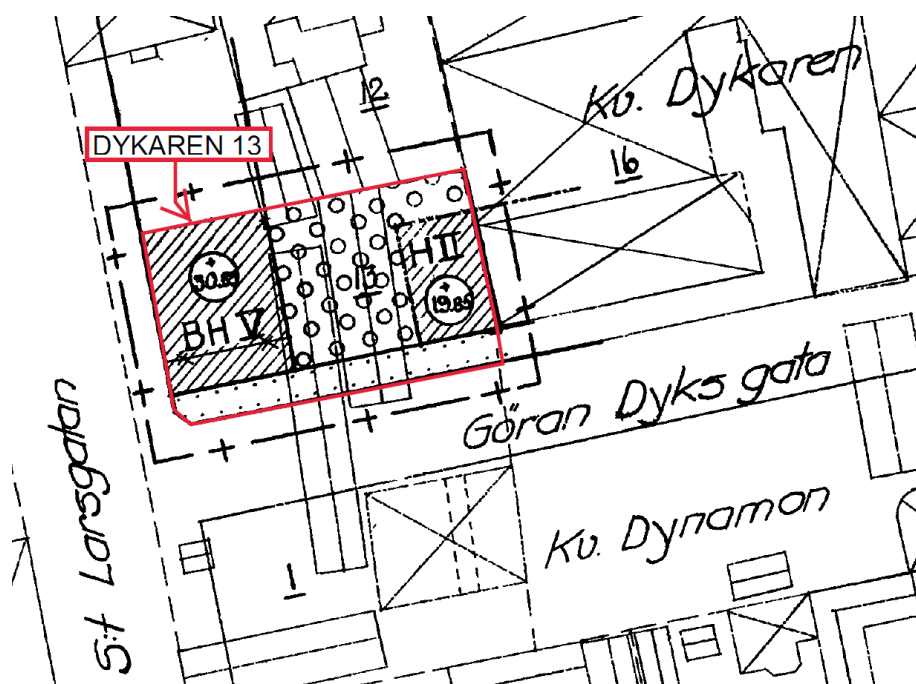
För planområdet finns det sju gällande detaljplaner.

På fastigheten Dykaren 16 gäller *Förslag till ändring av stadsplanen för kv. Dykaren i Linköping* (SPL 85) från 1945. Bebyggelsen mot Göran Dyks gata är i detaljplanen planlagd för handels- och hantverksändamål i 2 våningar. Innergården är planlagd som överbyggd gård och förgårdsmarken mot Göran Dyks gata är belagd med prickmark och får därmed inte bebyggas. Detaljplanen gäller även för fastigheten Dykaren 12 som ligger utanför planområdet.



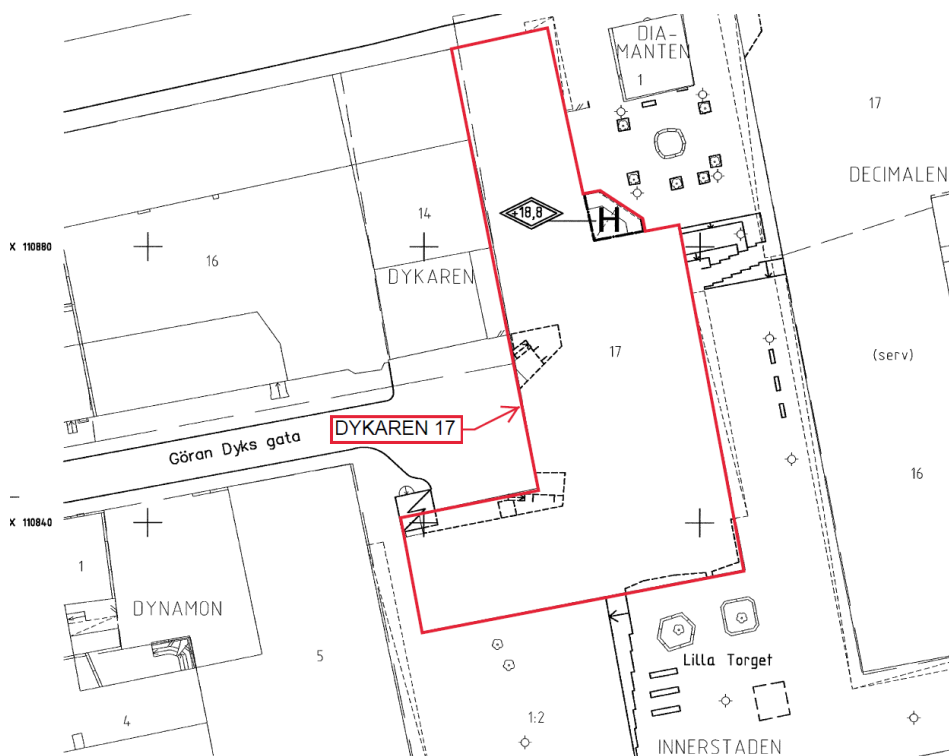
Figur 53. Bilden visar ett utdrag ur plankartan som tillhör Förslag till ändring av stadsplanen för kv. Dykaren i Linköping (SPL 85) från 1945 som är den gällande planen för Dykaren 16. Röd linje markerar nuvarande utbredning av fastigheten Dykaren 16.

För fastigheten Dykaren 13 gäller Förslag till ändring av stadsplanen för del av kv. Dykaren i Linköping (SPL 100) från 1946. Den anges att bebyggelsen mot Göran Dyks gata får vara för handels- och hantverksändamål i 2 våningar med en byggnadshöjd på 19,85 meter över Linköpings tidigare lokala nollplan. Det motsvarar cirka 52,9 meter över nollplanet enligt RH2000. Även i den här planen är gårdsytan planlagd som överbyggd gård och förgårdsmarken som prickmark som ej får bebyggas. Även gatuhuset mot St Larsgatan på fastigheten Dykaren 13 är en del av stadsplanen, den ligger dock utanför planområdet.



Figur 54. Bilden visar ett utdrag ur plankartan som tillhör Förslag till ändring av stadsplanen för del av kv. Dykaren i Linköping (SPL 100) från 1946 som är den gällande planen för Dykaren 13. Röd linje markerar nuvarande utbredning av fastigheten Dykaren 13.

För fastigheten Dynamon 5 och del av Dykaren 17, Lilla torget, den del av Repslagaregatan som ligger inom planområdet, del av Nygatan och del av Göran Dyks gata gäller *Förslag till ändring av stadsplanen för kv. Decimalen, delar av kv. Dykaren och Dynamon samt Lilla torget inom Innerstaden i Linköping (SPL 437)* från 1965. För den södra delen av Dykaren 17, mot Lilla torget och Repslagaregatan, är det planlagt för handelsändamål i 2 våningar med en högsta byggnadshöjd på 8,5 meter. För den norra delen av Dykaren 17, mot Storgatan och Repslagaregatan, är marken planlagd för handelsändamål i 4 våningar med en högsta byggnadshöjd på 13,5 meter. För del av Dykaren 17, som gränsar mot vändplan på Göran Dyks gata, gäller att byggnad får byggas under markplan och för del som gränsar mot Dykaren 14 gäller att överbyggd gård eller annan terrassbyggnad får byggas till en byggnadshöjd på +15,5 meter över det tidigare nollplanet, cirka +48,5 meter över nollplanet enligt RH2000. För Dynamon 5 är den östra delen som gränsar mot Lilla torget planlagd för handelsändamål i tre våningar med en byggnadshöjd på högst 11,8 meter. Delen av Dynamon 5 som är innergård mot Göran Dyks gata är planlagd som mark för byggnad under markplanet. Söder om innergården är en del av fastigheten planlagd som överbyggd gård eller annan terrassbyggnad med en högsta byggnadshöjd på +19,4 meter över det tidigare



Figur 56. Bilden visar ett utdrag ur plankartan som tillhör Detaljplan inom Innerstaden, Linköping för del av Dykaren 17 (DP 1421) från 2008 som är den gällande planen för del av Dykaren 17. Röd linje markerar nuvarande utbredning av fastigheten Dykaren 17.

För del av Görän Dyks gata gäller *Förslag till ändring av stadsplanen för delar av kv. Dykaren och Dynamon mm. i Linköping (SPL 205)* från 1953. Görän Dyks gata är planlagd som område för gata eller torg. Planen gäller även för delar av Dynamon 1 och 4, samt delar av S:t Larsgatan och Nygatan, som ligger utanför det föreslagna planområdet.

För västra delen av Nygatans sträckning inom planområdet gäller *Förslag till ändring av stadsplanen för kv. Direktörn, Disponenten och Doppingen inom Innerstaden i Linköping (SPL 392)* från 1963. Nygatan är där planlagd som allmän plats: gata eller torg. Planen gäller även fastigheterna Doppingen 2, 14, 15 och 16, som ligger utanför föreslaget planområde.

För östra delen av Nygatan gäller *Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Decimalen inom stadskärnan i Linköping (SPL 642)* från 1977. Nygatan är där planlagd som allmän plats, gata. Planen gäller även fastigheterna Decimalen 14, 15 och 17, som ligger utanför föreslaget planområde.

Inom planområdet gäller bestämmelser om fastighetsindelning (tidigare kallad tomtindelning) akt 0580K-174:33 för Dykaren 13 och 16, akt 0580K-233/66 för Dykaren 17 och akt 0580K-232/66 för Dynamon 5.

Planbesked

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2020-10-21 att detaljplaneprovning tillåts för fastigheten Dynamon 5, som ägs av Botrygg. därefter fattades 2021-02-17 beslut om att detaljplaneprovning tillåts för Dykaren 17, som ägs av Lundbergs. 2021-09-15 fattades även beslut om att detaljplaneprovning tillåts för fastigheten Dykaren 13 som ägs av LBB och fastigheten Dykaren 16 som ägs av HB Fyrtornet (Vasaparken).

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram i samband med planarbetet. Kommunens bedömning redovisas i dokumentet *Undersökning om betydande miljöpåverkan*.

Övriga kommunala beslut

Startbeslut för detaljplanen fattades 2021-08-17 av Linköpings kommuns detaljplanechef på delegation av Samhällsbyggnadsnämnden.

Planeringsunderlag

I detta kapitel listas samtliga underlag som använts i planarbetet.

Handlingar framtagna av kommunen

Översiktsplan för staden Linköping, 2010

Utvecklingsplan för Linköpings innerstad, 2016

Arkitekturprogram för Linköpings innerstad, 2017

Linköpings mötesplatser – innerstadens parker och torg, 2019

Trafikplan för Linköpings innerstad, 2022

Parkering i planering och bygglov, 2012

Reducerad bilparkeringsnorm, 2021

Handlingar framtagna av konsult

Dagvatten- och skyfallsutredning för detaljplan i Innerstaden för Dykaren 17 m.fl., 2022-12-16, Ramboll Sverige AB

Kulturmiljöutredning för Detaljplanen Dykaren 17 m.fl., 2023-03-29, WSP Sverige AB

Antikvarisk rivningsdokumentation för Dykaren 13 och 16, 2022-04-06, Östergötlands museum

Trafikutredning för detaljplanen Dykaren 17 m.fl., 2023-02-15, Kreera Samhällsbyggnad AB

Gestaltningförslag och förprojektering för allmän plats 2022-10-28, Ramboll Sverige AB

Brandtekniskt utlåtande för Dykaren 13 och 16, 2022-02-04, Brandprojektering

Brandtekniskt utlåtande för Dynamon 1, 4 och 5, 2022-08-29, Brandprojektering

Brandtekniskt utlåtande för Dykaren 17, 2023-02-06, Bengt Dahlgren Brand och Risk AB

Handhållen geoteknisk sondering för Dynamon 5, 2022-05-05, Tyréns Sverige AB

PM Geoteknik för Dykaren 13 och 16, 2022-05-14, Afry

PM Antaganden grundläggning och geoteknik för Dykaren 17, 2023-01-25, Kvarteret
konstruktörer

