

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen  
Emelie Greiff

2025-04-02

Dnr SBN 2024-1008

Samhällsbyggnadsnämnden

## **Planbesked i Gottfridsberg för fastighet Oket 1**

### **Beslut om planbesked**

#### **Förslag till samhällsbyggnadsnämndens beslut**

1. Detaljplaneprovning i Gottfridsberg för Oket 1 tillåts.

#### **Ärende**

Fastighetsägaren Familjen Ryman Fastigheter GunEin AB har inkommit med en begäran om planbesked i Gottfridsberg för Oket 1. Ansökan avser ändring av markanvändning för att bygga ett vård- och omsorgsboende alternativt flerbostadshus med lokaler i bottenplan på platsen.

Miljö- och samhällsbyggandsförvaltningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva sökandes förslag genom en ny detaljplan.

---

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse planbesked Oket 1 - Beslut om planbesked, 2025-04-02.docx

Planbesked Oket 1 Ansökan – Beslut om planbesked

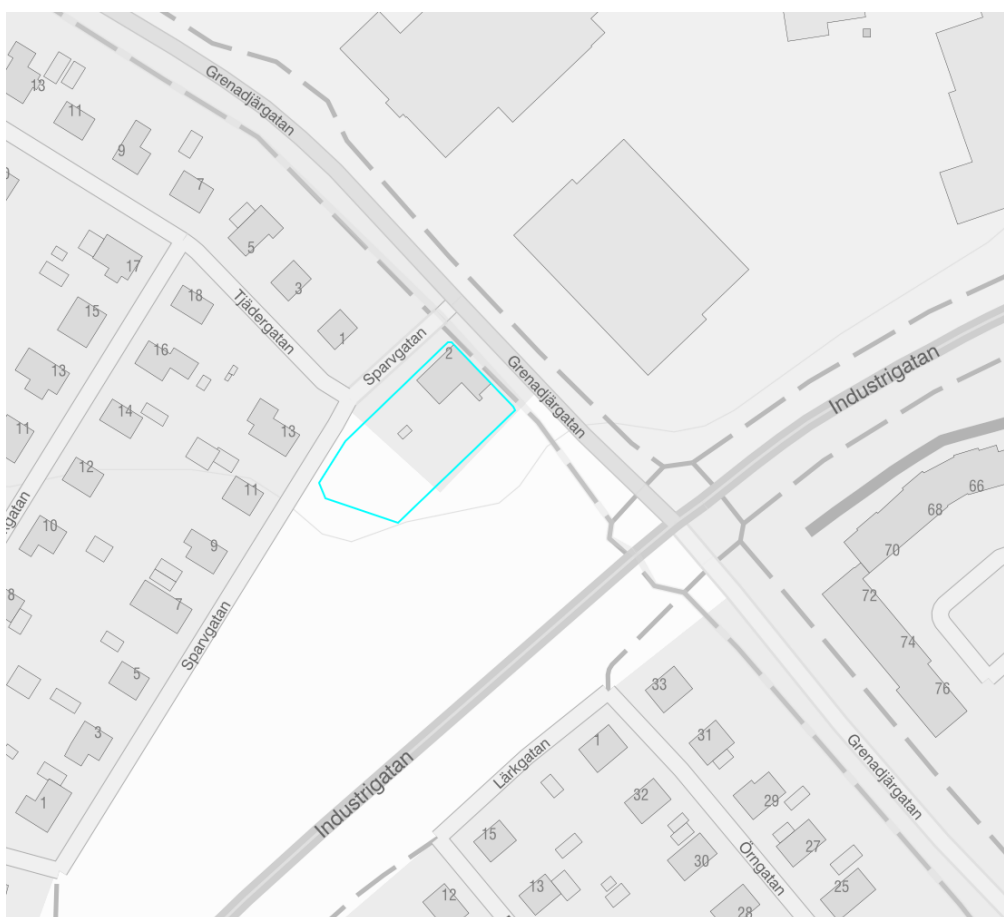
Planbesked Oket 1 Utredning – Beslut om planbesked

## Bakgrund

Fastighetsägaren Familjen Ryman Fastigheter GunEin AB har 2024-11-07 inkommit med en begäran om planbesked i Gottfridsberg för Oket 1. Ansökan innefattar även mark inom Linköpings kommuns fastighet Ryd 1:2. Ansökan avser ändring av markanvändning för att bygga ett vård- och omsorgsboende, trygghetsboende alternativt flerbostadshus med lokaler i bottenplan på platsen.

Oket 1 ligger i Barhäll i hörnet av korsningen Industrigatan och Grenadjärgatan och innehåller idag en pizzeria, en frisör samt två bostadslägenheter.

Förslaget är i linje med översiktsplanens intentioner. Översiktsplan för staden Linköping (2010) anger bostäder med inslag av verksamheter där förtätning kan bli aktuell för den aktuella fastigheten.



*Fastigheten Oket 1 markerad med turkos linje.*



*Ortofoto som visar Oket 1 inom turkos markering, och föreslagen exploatering inom Oket 1 och Ryd 1:2 med röd markering.*

## Utredning

Utredningen för planbesked behandlar i huvudsak följande punkter:

- Markanvändning, storlek på planområde och behov av vårbostäder behöver tidigt utredas för att planarbetets inriktning ska kunna beslutas om.
- Koncept för gestaltning, placering, bebyggelsehöjd och utformning av bebyggelse. Det vill säga en arkitektonisk idé i relation till vad byggnaden bidrar med till stadsdelen. Konceptet ska även omfatta olika upplåtelse och boendeformer.
- Hur platsen skapar förutsättningar för trygghet och social hållbarhet, dvs att sätta människor och det sociala livet i fokus (utifrån olika målgrupps behov).
- Barnperspektiv vid utformning av mark och bebyggelse.
- De tillkommande bostädernas behov av skol- och förskoleplatser samt övriga kommunal service.
- Befintligt och framtida trafikbuller och eventuella åtgärder i/omkring nya bostäder.

- Befintliga naturvärden och eventuellt biotopskyddade träd.
- Befintlig byggnads kulturhistoriska betydelse

## Bedömning

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva sökandes förslag genom en ny detaljplan.

Först vid start av detaljplan bedömer Stadsplaneringsavdelningen den geografiska omfattningen av detaljplanen och om del av Ryd 1:2 (parkmarken) ska inkluderas i planprövningen eller ej. Den kommunala fastigheten kan komma att planeras för andra ändamål längre fram eller lämnas enligt gällande byggnadsplan. Om kommunal mark planläggs kommer kommunen i samband med planläggningen ta ställning till hur marken ska tilldelas exempelvis genom markanvisningstävling eller direktanvisning, detta enligt kommunens riktlinjer för kommunal markanvisning.

## Tid

En ny detaljplan förväntas prövas med standardförfarande. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att arbetet med detaljplanen kan inledas 2029 och kunna vara slutfört till tidigast 2031. En förutsättning för att tidplanen ska kunna hållas är att intressenten/exploatören medverkar aktivt när planprövningen inleds. Ändrade förutsättningar kan medföra en ändrad tidsbedömning för hur lång tid det tar att ta fram en detaljplan. Förvaltningens uppskattning av startår för detaljplanen är en bedömning utifrån de förutsättningar och den planprioritering som råder vid tidpunkten för planbeskedets beviljande. Arbetet med att ta fram nya detaljplaner hanteras inte i turordning, utifrån när ansökan kom in. Detaljplanerna hanteras istället utifrån en samlad prioritering - en så kallad planprioritering. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen behöver kontinuerligt omprioritera prioriteringsordningen utifrån bland annat ändrade förutsättningar, resurser, andra planbesked, pågående detaljplaner och politiska prioriteringar. Planprioriteringen sker därför successivt och förvaltningen gör detta utifrån en sammanvägd bedömning av helheten, önskad utveckling för Linköping, måluppfyllelse och inte utifrån enskilda uppdrag. Det bedömda startår som detaljplanen har fått i denna skrivelse, kan därför komma att justeras.

## Jämställdhet

Frågan om jämställdhet är viktig att hantera inom ramen för ett eventuellt planarbete. Det är viktigt att så väl planprocessen som själva åtgärden bedöms utifrån att flickor och pojkar, män och kvinnor får likartad insyn i planarbetet och har möjlighet att ta del av och tycka till om bedömningarna som görs i planarbetet.

## Barnperspektiv

Planförslaget innebär vid valet av byggande av bostäder tillskapande av ca 50 bostäder, vilket medför att utemiljö behöver tillskapas för barn inom närområdet. Detta kan anses vara en positiv effekt kopplad till barnperspektivet för ett större område. Om valet istället blir att bygga någon slags vårdboende eller boende för äldre blir effekten snarare neutral eller negativ då en del av befintligt grönområde privatiseras. Stråk förbi planområdet och avgränsning mot allmän plats blir viktigt att bevaka i kommande planarbete.

## Upplysning

Beslutet om att detaljplanprövning tillåts innebär att kommunen bedömer att det är befogat att pröva förslaget. Planbeskedet föregriper inte den detaljplaneprocess då förslagets lämplighet och genomförbarhet slutligt prövas. I den processen kan förslaget behöva justeras eller planarbetet avbrytas.

Ett ramavtal/markanvisningsavtal ska tecknas mellan kommunen och den sökanden innan planprövning kan påbörjas. I avtalet regleras fördelningen av planarbetets kostnader.

Ett planbesked kan enligt 13 kap. 2§ plan- och bygglagen (2010:900) inte överklagas.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen  
Stadsplaneringsavdelningen

Alisa Basic

Beslutet skickas till:  
Familjen Ryman Fastigheter GunEin  
AB