



Detaljplan i Gottfridsberg för Omtanken 3 m.fl.

Beslut om granskning

Förslag till beslut

1. Detaljplan i Gottfridsberg för Omtanken 3 m.fl. får bli föremål för granskning.
2. Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken antas inte uppstå till följd av detaljplan i Gottfridsberg för Omtanken 3 m.fl.

Ärende

Planområdet är beläget i Gottfridsberg ca 1 km från Linköpings stadskärna. Fastigheten Omtanken 3 avgränsas av parken Hjälmåtersberget i väster, infart från Hjälmåtersgatan i norr, cykelväg i söder (fortsättning på Hjälmgatan) och flerbostadshus i öster. Idag är fastigheten bebyggd med en förskola i ett plan som dock är stängd.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en ny byggnad för förskola och trygghetsbostäder inom fastigheten Omtanken 3 i Gottfridsberg. Gestaltning av byggnad och gårdsmiljö ska förhålla sig till platsen samtidigt som byggnaden ska tillföra nya värden. Vidare är syftet att fastigheterna Forellen 4 och 5 ska få planbestämmelser som överensstämmer med befintlig bebyggelse och som skyddar bebyggelsen.

Den nya detaljplanen reglerar användningen inom planområdet till bostäder, skola, skolgård samt lek och rekreation, teknisk anläggning för dagvattenhantering samt parkering. Detaljplanen möjliggör en förskola i två plan för ca 120 barn och trygghetsboende med ca 35 lägenheter i våning tre till nio. Den nya bebyggelsens utformning styrs vad gäller höjd och volym, för att möta omgivande bebyggelse på ett anpassat sätt. Bostadsfastigheterna Forellen 4 och 5 ges flera planbestämmelser med syfte att bevara deras kulturhistoriska värden.

Detaljplanen är förenlig med Översiktsplanen för staden Linköping (2010) och dess tillägg samt med miljöbalken kapitel 3, 4 och 5.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Detaljplan Omtanken 3 m.fl. – Beslut om granskning.docx

Detaljplan Omtanken 3 m.fl. Plankarta – Beslut om granskning.pdf

Detaljplan Omtanken 3 m.fl. Planbeskrivning – Beslut om granskning.pdf

Detaljplan Omtanken 3 m.fl. Samrådsredogörelse – Beslut om granskning.pdf

Bakgrund

Lejonfastigheter AB ansökte i december 2015 om planbesked för fastigheten Omtanken 3 i Gottfridsberg för att möjliggöra en ny förskola i två plan samt 50 lägenheter ovanpå förskolan för äldreboende. Skälet som angavs var att *”Barn- och ungdomsnämnden har ett behov av fler förskoleplatser i Tornhagsområdet och i en utökad och förtätad innerstad finns det behov av fler centrala lägenheter för boenden... ”*. För att skapa en tillräckligt stor utemiljö för förskolan önskade sökanden även kunna nyttja en del av parkmarken i anslutning till fastigheten som utemiljö. Våren 2016 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att detaljplanprövning tillåts och får påbörjas.

I december 2020, när planarbetet redan var igång, kontaktades kommunen av ägaren till fastigheten Forellen 4 med önskemål om att få ingå i planen då det uppdagats att deras hus hade felaktiga höjdangivelser i gällande plan och därmed inte kunde beviljas bygglov. Vidare upptäcktes att även huset på grannfastigheten Forellen 5 omfattades av samma felaktiga angivelse. För att korrigera misstaget beslutades att fastigheterna Forellen 4 och 5 ska ingå i aktuellt planförslag för Omtanken 3.

Detaljplanen var på samråd i maj-juni 2021. De synpunkter som lämnades under samrådet handlar bland annat om bebyggelseförslagets volym och höjd och dessa aspekters påverkan för de omkringboende. Vidare handlar synpunkterna om trafik- och parkeringssituationen. Även synpunkter på planhandlingarna inkom.

Inför granskningen av detaljplanen har planförslaget och planhandlingar bearbetats.

- Bebyggelseförslagets volym har bearbetats så att två flyglar har sänkts vilket resulterat i en reducering med ca 4 lägenheter.
- En yta för dagvattenhantering och parkering har lagts till i plankartan för det dagvattenmagasin som dagvattenutredningen föreslår.
- Planhandlingarna har justerats och förtydligats avseende bland annat buller, dagvatten, markmiljö, skydd av träd, kulturmiljövärden samt utökad lovplikt. Vidare har genomförandebeskrivningen justerats avseende organisatoriska och ekonomiska frågor.

Dessa ändringar är relativt små och strider inte mot detaljplanens syfte och grundidé och bedöms därmed inte föranleda någon nytt samråd. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanen kan gå vidare till granskningsskedet.

På grund av pandemin hölls inget offentligt möte i samband med samrådet. Under samråd inkom önskemål om att kommunen borde anordna ett

samrådsmöte. Kommunen kommer därför att anordna ett informationsmöte under granskningen av detaljplanen i den form som läget i pandemin tillåter.

Jämställdhet

Någon specifik jämställdhetsanalys har inte gjorts inom ramen för planarbetet, då det inte anses motiverat då planen inte anses riskera att påverka jämställdheten negativt. Jämställdhetsperspektivet redovisas i planbeskrivningen.

Utformning av fysiska miljöer påverkar människors upplevda trygghet och därmed hur de använder dessa miljöer. Detaljplanen innebär dock inte några åtgärder som medvetet ger olika förutsättningar för kvinnor och män eller pojkar och flickor. Ambitionen med detaljplanen är att skapa en stadsmiljö som ger likvärdiga förutsättningar för kvinnor och män att ta del av staden utbud, att vistas och röra sig i staden. Omvandlingen av fastigheten Omtanken 3 kan bidra till en allmänt ökad trygghet i staden genom att det offentliga rummet befolkas under fler tider samt att parkrummet gallras på det lägre buskskiktet och därmed blir mer överblickbart.

Barnperspektiv

Planområdet innehåller idag en förskola med 60 platser, som dock är stängd. Planförslaget innebär att förskolan fördubblas sett till storlek och barnantal. Runt förskolan finns en förskolegård som tillåts att utökas mot parken i väster. Skolgård och skolbyggnad kommer att planeras för att på bästa sätt kunna nyttjas av verksamhetens barn. Fler barn än idag kommer att röra sig inom samt till och från planområdet efter genomförandet av planen. Med hänsyn till planområdets läge blir det lättast att ta sig till och från förskolan som gående eller cyklande, vilket gör att området närmast förskolan blir bilfritt. Förskolan är även omgiven av ett stort parkområde vilket kan bli en stor tillgång för barnen och dit barnen kan ta sig på ett trafiksäkert sätt.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Stadsplaneringsavdelningen

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Lejonfastigheter AB