



## **Planbesked i Innerstaden för Innerstaden 1:11 (Folkungavallen etapp 2)**

### **Beslut om planbesked**

#### **Förslag till beslut**

1. Detaljplaneprovning i Innerstaden för Innerstaden 1:11 (Folkungavallen etapp 2) tillåts.

#### **Ärende**

Fastighetsägaren Lejonfastigheter AB har 2021-12-23 inkommit med begäran om ny detaljplan för fastigheten Innerstaden 1:11 i Innerstaden där den gamla simhallen idag ligger. Exploatören önskar ändra markanvändningen för delar av den befintliga detaljplanen för att uppföra en förskola för cirka 80 barn, teknisk anläggning för vattenrening för badsjön, bostäder och övriga verksamhetslokaler för omsorg och vård. Exploateringen är en fortsättning av utbyggnaden vid Folkungavallen norrut mellan Hamngatan och Snickaregatans förlängning.

Planförfrågan bedöms stämma överens med den inriktning som anges i *Utvecklingsplan för Linköpings innerstad*. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till förtätning av bostäder och förskola genom en detaljplan.

---

#### Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Planbesked Innerstaden 1\_11 (Folkungavallen etapp 2) - Beslut om planbesked.docx

Planbesked Innerstaden 1\_11 (Folkungavallen etapp 2)\_Ansökan - Beslut om planbesked.pdf

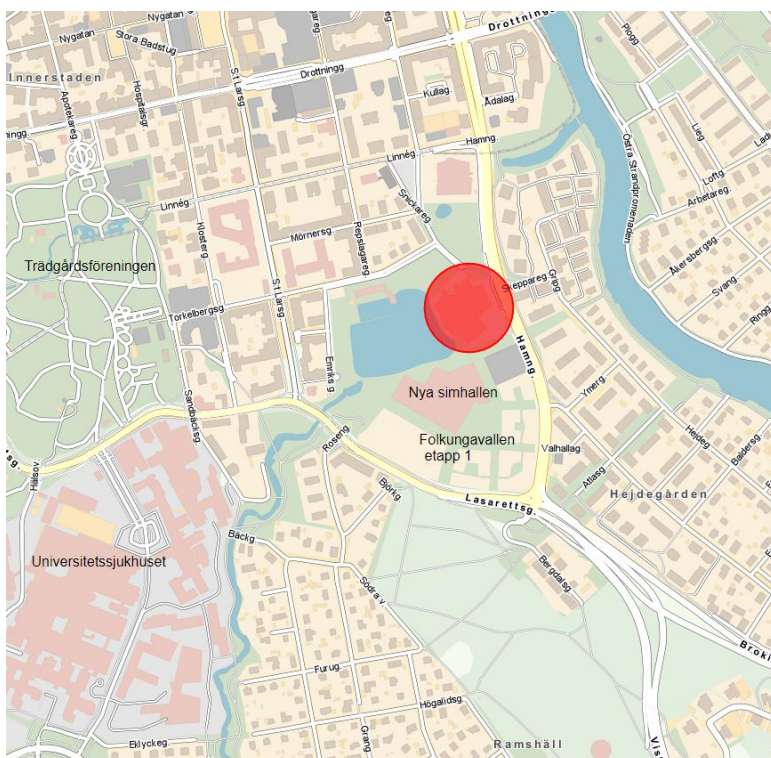
Planbesked Innerstaden 1\_11 (Folkungavallen etapp 2)\_Utredning - Beslut om planbesked.pdf

## Bakgrund

Fastighetsägaren Lejonfastigheter AB har 2021-12-23 inkommit med begäran om ny detaljplan för fastigheten Innerstaden 1:11 i Innerstaden där den gamla simhallen idag ligger. Exploatören önskar ändra markanvändningen för delar av den befintliga detaljplanen för att uppföra en förskola för cirka 80 barn, teknisk anläggning för vattenrening för badsjön, bostäder och övriga verksamhetslokaler för omsorg och vård. Exploateringen är en fortsättning av utbyggnaden vid Folkungavallen norrut mellan Hamngatan och Snickaregatan förlängning.

Fastigheten Innerstaden 1:11 är till stor del exploaterad med en simhall och friluftsbad (Tinnerbäcksbadet) med bland annat omklädningsrum, bassäng och badsjö.

Ansökan om planbesked omfattar fastigheten Innerstaden 1:11, men i anslutning till området ligger flera kommunägda fastigheter, vilka även de kan behöva införlivas i ett framtida planarbete. Ombyggnaden av Folkungavallen etapp 2 är ett led i genomförandet av planprogrammet och för att få till önskad bebyggelse i kvartersstruktur och en bra helhet för området behöver ett större område tas med i kommande detaljplanearbete. Den exakta avgränsningen av planområdet behöver utredas vidare i kommande detaljplanearbete.



*Översiktssbild som visar planområdets läge i staden.*

## Utredning

Det är av stor vikt hur området utformas och disponeras. Det bedöms möjligt att kombinera en förskola i området med annan bebyggelse och den

huvudsakliga användningen bör vara bostäder. Efter att översiktligt ha studerat området utifrån tillgängliga ytor, bebyggelsestruktur utifrån platsens förutsättningar och tillgång till utemiljöer för bostäder och behov av friyta för förskolebarnen, har det beräknats att yta tillgänglig för förskola motsvarar storleken för cirka 60 barn. Följande frågor bedöms bli särskilt viktiga att utreda under arbetet med detaljplanen:

- Koncept för gestaltning, placering, bebyggelsehöjd och utformning av bebyggelse. Det vill säga en arkitektonisk idé i relation till vad bebyggelsen bidrar med till innerstaden.
- Utformning, placering och storlek på förskolan med tillhörande utemiljö inom kvarteret
- Trafikföring, angöring och parkering
- Befintligt och framtida trafikbuller och luftföroreningar
- Befintliga naturvärden och rekreativvärden kopplat till utformningen av Tinnerbäcksbadet och att lyfta upp Tinnerbäcken ovan mark.
- Dagvatten och skyfall
- Geoteknik och markundersökning

### **Bedömning**

Planförfrågan bedöms stämma överens med den inriktning som anges i *Utvecklingsplan för Linköpings innerstad*. Åtgärden bedöms därmed möjlig att pröva genom planläggning utifrån bedömning av allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap plan- och bygglagen. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till förtätning av bostäder och förskola genom en detaljplan.

Det bedöms möjligt att kombinera en förskola i området med annan bebyggelse och den huvudsakliga användningen bör vara bostäder. Det är av stor vikt hur området utformas och disponeras och det är viktigt att Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen till stor del är involverade i utformningen av planområdet.

### **Tid**

En ny detaljplan förväntas prövas med utökat planförfarande. Arbetet bedöms inledas 2022 och kunna vara slutfört tidigast 2024.

Tiden för planens slutförande baseras på uppskattad tid för planförfarandet och var i prioriteringsordningen ärendet placerats. En förutsättning för att tidplanen ska kunna hållas är att intressenten medverkar aktivt när planprövningen inleds. Ändrade förutsättningar kan medföra att tidsbedömningen ändras.

## **Jämställdhet**

Inom ramen för planbeskedet har ingen specifik jämställdhetsanalys gjorts, utan jämställdhet kommer att hanteras mer i kommande detaljplanearbete. Initialt bedöms fler bostäder och förskola i närhet till innerstaden och kollektivtrafik samt utveckling av gång- och cykeltrafik längs Hamngatan vara positivt ur jämställdhetssynpunkt.

## **Barnperspektiv**

Barnperspektivet kommer att behandlas ytterligare i kommande planearbete men att omvandla befintliga parkeringsytor och riva den gamla simhallen och istället tillföra nya bostäder och en förskola bedöms positivt. Den föreslagna utvecklingen på platsen ska erbjuda goda boendekvaliteter för barn, förskola med god utemiljö och inbjuda till lek och vistelse.

## **Upplysning**

Beslutet om att detaljplaneprovning 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 ska tecknas mellan kommunen och den sökanden innan planprovning kan påbörjas. Ramavtalet ger riktlinjer och lägger fast förutsättningar för framtagande av detaljplanen, och reglerar parternas åtagande och ansvar i detaljplaneprocessen. I avtalet regleras bland annat fördelningen av planarbetets kostnader. Under planarbetet kommer det att utredas i vilken omfattning exploatören ska betala exploateringsbidrag för ombyggnad och utbyggnad av allmän plats som krävs för detaljplanens genomförande. Exploateringsbidrag kommer att regleras i exploateringsavtal som tecknas mellan kommunen och exploatören inför detaljplanens antagande.

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

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen  
Stadsplaneringsavdelningen

Alisa Basic

Beslutet skickas till:  
Lejonfastigheter AB