



## **Detaljplan i Gottfridsberg för Omtanken 3 m.fl.**

### **Beslut om antagande**

#### **Förslag till beslut**

1. Detaljplan i Gottfridsberg för Omtanken 3 m.fl. antas.
2. Exploateringskalkyl för genomförande av detaljplan i Gottfridsberg för Omtanken 3 m.fl. godkänns

#### **Ärende**

Planområdet är beläget i Gottfridsberg ca 1 km från Linköpings stadskärna. Fastigheten Omtanken 3 avgränsas av parken Hjälmätersberget i väster, infart från Hjälmätersgatan 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 antagande.docx

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

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

Detaljplan Omtanken 3 m.fl. Granskningsutlåtande – Beslut om antagande.

Detaljplan Omtanken 3 m.fl. Samrådsredogörelse – Beslut om antagande.

## 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 bearbetades planförslaget och planhandlingar. Ändringar som gjordes var främst att bebyggelseförslagets volym bearbetades så att två flyglar sänktes vilket resulterade i en reduktion med ca 4 lägenheter. En yta för dagvattenhantering och parkering lades även till i plankartan för det dagvattenmagasin som dagvattenutredningen föreslog. Utöver det gjordes även redaktionella ändringar.

På grund av pandemin hölls inget offentligt möte i samband med samrådet.

Detaljplanen ställdes ut på plangranskning mellan 4 februari och 18 mars 2022. Informationsmöte hölls de 7 mars 2022, där ca 35 deltagare närvarade. De yttranden som inkom under granskningen innehöll till stor del samma synpunkter som under samrådet, men med en ökad oro för störningar från förskolebarnen samt för säkerheten vid olyckor.

Efter granskningen har endast ett tillägg till detaljplanen gjorts:

- En planbestämmelse om att utkragande balkonger inte får glasas in har lagts till.

Ändringen är liten och strider inte mot detaljplanens syfte och grundidé. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanen kan antas.

### **Motiv för beslutet**

Granskning har skett enligt 5 kap. 18-24 §§ plan- och bygglagen. Efter granskningen har endast mindre, redaktionella ändringar gjorts av planförslaget. Någon ny granskning behövs inte. Stadsplaneringsavdelningen bedömer att planförslaget kan antas.

Den nya detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplan. Stadsplaneringsavdelningen anser att den föreslagna detaljplanen inte är av principiell betydelse och att samhällsbyggnadsnämnden därför kan besluta om antagande i enlighet med kommunfullmäktiges delegation så som det framgår av kommunens reglemente.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Exploatören bekostar större delen av plankostnaden i enlighet med tecknat ramavtal. Kommunen svarar för kostnaderna som berör planändringen inom fastigheterna Forellen 4-5.

Två mindre markområden (PARK i detaljplanen) kommer att fastighetsregleras från fastigheten Omtanken 3 till kommunens fastighet för allmän plats, kommunen svarar för lantmäterikostnaden.

Kommunen kommer genom nyttjanderättsavtal att upplåta det västra området i planen S1N1) för friyta till förskolan. Området ska vara tillgängligt för allmänheten på kvällar och helger.

Exploatören betalar exploateringsbidrag till kommunen för kommande upprusning av parkområdet inom Hjärmsätersberget.

### **Jämställdhet**

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  
Stadsplaneavdelningen

Alisa Basic

Beslutet skickas till:  
Lejonfastigheter  
Stångåstaden