



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

### **Bemötande återremiss**

#### **Ärende**

Planområdet är beläget i Gottfridsberg ca 1 km från Linköpings stadskärna. Idag är fastigheten bebyggd med en stängd förskola i ett plan.

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.

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.

Detaljplanen skrevs fram till Samhällsbyggnadsnämnden för beslut om antagande 2022-09-28. Under sammanträdet lämnades ett yrkande in om återremittering av ärendet ”... för bättre dialog och beaktande av synpunkter från berörda närboende.” Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bemöter i denna tjänsteskrivelse återremissen och belyser de konsekvenser som bedöms kunna uppstå.

Miljö och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att processen för framtagande av detaljplan har uppfyllt de lagkrav som finns i Plan- och bygglagen vad gäller planprocess, dialog och information.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen vidhåller sina förslag till avväganden mellan enskilda intressen och allmänna intressen. Synpunkter har värderats och beaktas i relation till helhetsavvägningen och det allmänna intresset.

Förvaltningen kvarstår vid de avvägningar som detaljplanen är baserad på och bedömer inte att detaljplanen bör omarbetas i enlighet med återremissen. Sammantaget bedöms planen, platsen och föreslagen markanvändning lämplig i sin nuvarande utformning och förslag.

Konsekvenser vid ett sänkt antal våningar på bebyggelsen bedöms sammanfattningsvis innebära att trygghetsboende inte kan uppföras. Ett nytt projekt behöver påbörjas, som enbart omfattar förskola. Lejonfastigheter behöver bedöma om det finns ekonomiska möjligheter att starta om och fullfölja projektet i ny form eller om projektet ska läggas ner med konsekvenser för såväl antalet förskoleplatser som antalet trygghetsbostäder i kommunen.

---

Beslutsunderlag:

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.

Tjänsteskrivelse Bemötande av återremiss

Bilaga 1 Bemötande av återremiss antagande

## Bakgrund

Lejonfastigheter AB ansökte i december 2015 om planbesked för fastigheten Omtanken 3 i Gottfridsberg. 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 detaljplaneprovning tillåts och får påbörjas.

Under planarbetet för Omtanken 3 inkluderades även fastigheterna Forellen 4 och 5 i planområdet, för att rätta till de i gällande detaljplan felaktiga höjdangivelserna.

Detaljplanen har varit på samråd och granskning. De synpunkter som lämnades under samråd och granskning omfattade bland annat bebyggelseförslagets volym, höjd och dessa aspekters påverkan för de kringboende. Vidare handlar synpunkterna om trafiksäkerhet, trafik- och parkeringssituationen och bullerpåverkan från förskolan. Även synpunkter på planhandlingarna inkom.

Efter samrådet av detaljplanen bearbetades planförslaget och planhandlingar. Bebyggelsens volym bearbetades så att bebyggelsens höjd för två (av tre) flyglar sänktes. Utöver det gjordes redaktionella ändringar.

Efter granskningen har redaktionella ändringar gjorts samt ett tillägg genom en planbestämmelse om att utkragande balkonger inte får glasas. Detaljplanen skrevs fram till Samhällsbyggnadsnämnden för beslut om antagande 2022-09-28. Under sammanträdet lämnades ett yrkande in om återremittering av ärendet *"... för bättre dialog och beaktande av synpunkter från berörda närboende."*

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bemöter i denna tjänsteskrivelse återremissen, genom att belysa genomförd planprocess, bedömningar/avvägningar i detaljplanen samt bedömda konsekvenser av återremissen.

## Planprocess och hantering av planärendet

Återremissen anger att boendes synpunkter har *"...kommit lite i skymundan och nått tjänstemän och oss politiker på annat sätt än brukligt."* Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen delar inte den synpunkten, då detaljplanen följt både Plan- och bygglagen samt kommunens riktlinjer för dialog från samråd till antagande.

I bilaga till tjänsteskrivelse beskrivs i punktform hur samråd, granskning och dialog har genomförts. För ytterligare information om inkomna synpunkter samt hur de har bemötts, se tillhörande samrådsredogörelse och granskningsutlåtande. Nedan sammanfattas miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens slutsatser av hanteringen av planärendet:

- Detaljplanen har uppfyllt de lagkrav som finns i Plan- och bygglagen vad gäller planprocess, samt den praxis som finns för dialog och information till berörda, sakägare och politiker. Information har funnits tillgänglig för politik och allmänheten enligt rutiner och lagkrav.
- För både allmänheten, berörda och politiken har det funnits möjlighet att ta del av handlingar, föra dialog, framföra synpunkter samt få svar på frågor och lämna synpunkter under så väl samråd som granskning. Även detta har följt Plan- och bygglagen. På önskemål från berörda har informationen utökats ytterligare mellan samråd och granskning, för att öka tydligheten.
- Planprocessen har hållit, en i enlighet med liknande detaljplaner i Linköping, normal takt för framtagande och med vedertagna tidsperioder mellan start, samråd, granskning och antagande. Lagkrav för samråds- respektive granskningstid är minst 3 veckor vid utökat förfarande. Detaljplanen för Omtanken var på samråd 6 veckor och på granskning 6 veckor det vill säga längre än lagkraven.
- Synpunkter har framförts av berörda kring kraven på tydlighet, saklighet och underhållande av information. Miljö- och samhällsbyggandsförvaltningen anser att handlingar och processen uppfyller de krav som ställs i PBL på tydlighet samt följer Boverkets riktlinjer. Länsstyrelsen granskning av en detaljplan (under samråd och granskning) granskar även detta. Avväganden och bedömningar har gjorts med vedertagen metodik och utredningar/analyser är utförda av fackmän/sakkompetenser. Avvägningar och bedömningar har beskrivits och motiverats enligt gängse utförande i planbeskrivningen. I handlingen hänvisas till genomförda utredningar (för att inte få för omfattande handlingar) och i handlingen finns angivna referenser och medverkande personer. Utredningar har även kunnat beställas från hemsidan i samband med granskningen. Genomförd skuggstudie följer gängse redovisning, standard och omfattar det geografiska område där skuggpåverkan finns och de delar av året då skugga påverkar (övriga delar av året är det för mörkt).
- Vissa berörda som inkommit med synpunkter under samrådet, anser att deras synpunkter sammanfattats felaktigt eller är för summariskt sammanfattade i samrådsredogörelsen. Enligt gängse rutin (samt

tidigare önskemål från nämndens politiker) så sammanfattas berörda inkomna synpunkter i samrådsredogörelsen, för att handlingen inte ska bli för omfattande. Synpunkter i sin helhet, finns dock alltid att tillgå i diariet. För att ändå ytterligare tillmötesgå de berördas synpunkt på detta under samrådet, så lades alla synpunkter från granskningen, i sin helhet (ej nedkortat) till i granskningsutlåtandet.

- Vissa berörda som inkommit med synpunkter under samrådet och granskningen, anser att deras synpunkter inte har besvarats till fyllo av förvaltningen. Miljö och samhällsbyggandsförvaltningen anser att inkomna synpunkter har blivit korrekt bemötta, dock inte alltid tillgodosedda.
- På grund av tekniska fel, fanns inte antagandehandlingar tillgängliga i det vedertagna systemet under korrekt antal dagar för nämndens politiker mellan Presidium och Samhällsbyggnadsnämnd (2022-09-16 till 2022-09-21). Dock mejlades handlingarna ut till ledarmötena. Detta är beklagligt, men bedöms av Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen inte utgöra tillräckligt skäl för återremiss, utan snarare uppskjutet beslutsdatum.

## Förvaltningens bedömning av detaljplanens avvägningar

Återremissen anger att detaljplanen ”... tar ringa hänsyn till väsentliga synpunkter från berörda närboende. Deras synpunkter bör beaktas i väsentligt högre grad än vad som blivit fallet”. ”Detaljplanen behöver revideras på sådant sätt och i sådan omfattning att den i högre grad vinner de närboendes acceptans och gillande”. ”... mycket större hänsyn måste läggas vid de närboende synpunkter angående antalet våningsplan och hur de påverkar helhetsbilden av området, insyn och skugg effekter.”

Återremissen antyder att en ytterligare dialog och någon form av ”förhandling” behöver genomföras för att gemensamt hitta en nivå, en acceptabel utformning av detaljplanen. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen delar inte dessa synpunkter och vill framföra följande rörande beaktande av synpunkter och avväganden under planprocessen:

- Detaljplaneprocessen huvudsakliga syfte är att väga allmänna och enskilda intressen. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen kvarstår vid sina avvägningar i detaljplanen och vidhåller att de berördas synpunkter beaktats i tillräcklig hög grad. Att förhandla om avvägningarna med de boende anses inte vara lämpligt och inte i överensstämmelse med plan- och bygglagens krav på planprocessens avvägningsuppgift.

- Beaktande av synpunkter bedöms ha gjorts i den omfattning som bedöms lämplig med hänsyn till planen och planområdets rådande förutsättningar. Miljö- och samhällsbyggandsförvaltningen kvarstår i sin bedömning om avvägandet mellan enskilda intressen, konsekvenser för enskilda och det allmänna intresset, behovet av utveckling, byggnation av trygghetsbostäder och förskola. Synpunkter har värderats, analyserats och beaktas i den mån de har bedömts möjliga, lämpliga i relation till helhetsavvägningen och det gemensamma, allmänna intresset. Förvaltningen har gjort justeringar, förtydligande i handlingar och på hemsida under processen. Bland annat har bebyggelsens sänkts efter samrådet.
- Förvaltningen bedömer inte att en större hänsyn bör tas till inkomna synpunkter av bland annat följande skäl:
  - Den medförande påverkan och konsekvenserna för berörda är inte större eller av den art som inte kan förväntas i den utvidgade innerstaden. Skugga (som förändras under dagen) och insyn bedöms inte vara av den storleken att det bedöms olämplig, hälsopåverkande eller oskäligen i den typ av tätbebyggt område.
  - Bebyggelsen har givits den storlek som platsen bedöms klara utifrån volymstudier/skuggstudier samt platsens förutsättningar i övrigt. Platsen bedöms klara den föreslagna bebyggelsen, det finns fler punkthus i omgivningen redan idag och området har en relativt öppen struktur som klarar av förtätning enligt förslaget.
  - Konsekvenser som den föreslagna bebyggelsen innebär, för allmänna intressen samt påverkan på stadsdelen, står i paritet till vad exempelvis vägnätet klarar/trafikmängdens ökning för trafiksäkerhet och framkomlighet.
- Bebyggelsen höjdt motiveras av effektivt markutnyttjande och att inte ta ytterligare parkmark i anspråk. Det är viktigt att förskolor finns i alla våra stadsdelar och att om möjligt kunna erbjuda olika typer av boendeformer, så som trygghetsboende i olika delar av staden. Stadsdelen är idag förhållandevis grön (dvs stor andel grönska) och förtätning just här möjliggör för att fler barn och äldre kan ta del av denna gröna närmiljö.
- Detaljplanen följer kommunens översiktliga inriktningar om förtätning, i enlighet med *Översiktsplan för Staden Linköping*

(kommunfullmäktige juni 2010). Översiktsplanen anger att nya högre hus med fördel kan prövas i de zoner där förtätning anges.

Sammanfattningsvis kvarstår förvaltningen vid de avvägningar som detaljplanen är baserad på och bedömer inte att detaljplanen bör omarbetas. Sammantaget bedöms planen, platsen och föreslagen markanvändning lämplig i sin nuvarande utformning och förslag.

## Konsekvenser av återremiss av detaljplanen

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen beskriver nedan de bedömda konsekvenserna av en återremiss för markanvändning, planprocessen och ekonomi.

### Markanvändning

**Förskola.** Behov finns av centralt belägna förskolor, kopplat till den förtätningsstruktur som Översiktsplan för Linköping anger.

- Det är svårt att hitta lämpliga nya placeringar av förskolor i staden, som har tillräckligt stor friyta för att tillmötesgå behovet av större, resurseffektiva förskolor som idag önskas uppföras av utbildningsförvaltningen. Platsen för detaljplan bedöms därför viktig att nyttja för detta ändamål. Att bygga större förskolor är ett mycket effektivt sätt att nyttja markresurserna i Linköping. Alternativet att bygga flera små förskolor innebär ett ineffektivt markutnyttjande, som tar större yta i anspråk.
- Aktuell förskola bedöms som strategiskt viktigt placerad, då den ligger i redan uppbyggt bostadsområde med möjligheten för hållbara transporter för hämt- och lämning av barn.
- Förskolans placering är även strategisk utifrån upptagningsområdet och befolkningssammansättningen. I närområdet finns flera små, äldre och delvis ineffektiva förskolor med behov av någon form av förändring, där förskolan i Omtanken är en del av beredskapen för detta.

**Trygghetsbostäder.** Det finns behov av trygghetsbostäder i centrala lägen för de äldre som idag bor i egna lägenheter i innerstaden. Trygghetsboenden med över 50 boende anses vara mest kostnadseffektivt, pga. av att kostnader för gemensamma ytor samt för personal kan fördelas på fler antalet boende.

- Efter samrådet sänktes antalet våningar och antalet lägenheter i nu liggande förslag till detaljplan är 35 stycken. Dock bedömdes värdet av

kombinationen med förskola och behovet av trygghetsboende så pass stort, att fortsatt önskan om trygghetsboende ändå kvarstår.

- Vid en sänkning av ytterligare 1 våning, blir den procentuella ökningen av kostnaden för gemensamma ytor och personal 24 procent. Vid en sänkning med 2 våningar 64 procent och med 3 våningar 140 procent. Stångåstaden bedömer därför att det inte är ekonomiskt möjligt att bygga trygghetsboende på platsen om våningstalet sänks ytterligare.
- Stångåstaden bedömer det ej heller möjligt att uppföra trygghetsboende och få en fungerande verksamhet på platsen om antalet våningar sänks.
- Om det ovanpåliggande trygghetsboendet behöver tas bort från detaljplanen förloras en del av den tänkta optimerade och lämpliga markanvändningen och markyttnyttande. Det vill säga kombinationen av förskola och trygghetsboende, där exempelvis leveranser och kök kan kombineras, men även socialt utbyte mellan verksamheterna.
- Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att det inte är möjligt att bygga ”vanliga” bostäder ovanpå förskolan i detta aktuella läge, primärt utifrån att det är svårt att lösa parkeringsbehovet inom/intill planområdet (jämfört med trygghetsbostäder som har ett lägre behov).

### **Ekonomiska konsekvenser**

Lejonfastigheter har erlagt summa för nedlagt (hittills) detaljplanearbete och även skrivit på exploateringsavtal för genomförande av projekt. Ett omtag av detaljplanen belastar Lejonfastigheter ekonomiskt och kan därmed påverka möjligheten att genomföra projektet.

Lejonfastigheter behöver bedöma om det finns ekonomiska möjligheter att starta om och fullfölja projektet i ny form (bestående av enbart förskola) eller om projektet ska läggas ner med konsekvens för såväl antalet förskoleplatser som antalet trygghetsbostäder i kommunen.

### **Planprocessen**

Ska detaljplanen i väsentlig mening göras om, bedöms att så väl samråd som granskning behöver göras om. Alternativa lokaliseringar av trygghetsboende behöver eventuellt utredas. Ett nytt projekt behöver påbörjas, som enbart omfattar förskola, eller så behöver projektet avslutas.



Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen har även bedömt att återremissen kan medföra andra typer av konsekvenser, mer långsiktigt och övergripande för kommunens planering.

Samhällsbyggnadsnämnden har följt detta planarbete i samma omfattning som alla andra detaljplaner nämnden hanterar. Att låta en detaljplan passera såväl genom samråd som granskning i nämnden utan att förändra inriktningen för planarbetet kan av byggaktörer anses vara en för opålitlig och oförutsägbar hantering. Byggaktörer kan se detta som en oönskad risk i samband med att de driver projekt i Linköpings kommun.

Kommunens har för sin utveckling valt en strategi att växa inåt istället för en fysisk utbredning av staden. På så sätt försöker man minimera påverkan på såväl jordbruksmark som andra kommunala och statliga intressen, samtidigt som utveckling koncentreras till platser i staden med befintlig eller utvecklingsbar infrastruktur. Det är samtidigt ofta de platser där det redan finns befintliga boende och verksamheter i närheten. Det innebär att många detaljplaner som Samhällsbyggnadsnämnden hanterar behöver väga av utvecklingsbehovet mot enskildas synpunkter på föreslagen utveckling. Avvägningen behöver vara saklig och transparent där förändringen prövas mot platsens förutsättningar och kan inte vara en förhandling med enskilda medborgare. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att platsen för detaljplanen Omtanken är varken svårare eller mindre lämplig för föreslagen utveckling än platser i många andra pågående detaljplaner. En bedömning att denna plats inte klarar av föreslagen höjd på bebyggelsen riskerar därför att påverka bedömningen i många andra detaljplaner och liknande platser i staden.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen  
Stadsplaneavdelningen

Alisa Basic