



## **Planbesked i Gottfridsberg för fastighet Ombudsmannen 2**

### **Beslut om planbesked**

#### **Förslag till beslut**

1. Detaljplaneprovning i stadsdel för Fastighet Ombudsmannen 2 (Cupolen) tillåts.

#### **Ärende**

Den sökande har inkommit med begäran om planbesked för fastigheten Ombudsmannen 2. Fastighetsägararens intentioner om provning av förtätning med bostäder och inslag av centrumverksamhet för fastigheten är förenlig med intentionerna i *Översiktsplan för staden Linköping*.

---

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Planbesked Ombudsmannen 2.  
Ombudsmannen 2\_Ansökan Planbesked.pdf  
Ombudsmannen 2\_Utredning Planbesked.pdf

## Bakgrund

Fastighetsägaren Pingstkyrkan Linköping har, via ombud på Aurum fastighetsutveckling AB, inkommit med en begäran om ny detaljplan för fastigheten Ombudsmannen 2 i stadsdelen Gottfridsberg. Ansökan är daterad 2022-06-28. Exploatören önskar förtäta kvarteret med ca 200 nya lägenheter till en uppskattad bruttoarea av cirka 15 500 kvadratmeter. I planansökan redovisas en möjlig utformning för cirka 100 p-platser under mark längs Majgatan. Föreslagen bebyggelse i ansökan utgörs av punkt- och lamellhus i fristående och delvis sluten struktur i 3 till 6 våningar.

## Utredning

Följande aspekter har identifierats som särskilt viktiga att ta hänsyn till i detaljplanen:

- Volym-, sikt- och skuggstudie för att utreda lämplig bebyggelsevolym.
- Koncept för gestaltning, placering, bebyggelsehöjd och utformning av bebyggelse. Det vill säga en arkitektonisk idé i relation till vad byggnaden bidrar med till stadsdelen Gottfridsberg.
- Barns perspektiv och barnperspektivet 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 och i anslutning till nya bostäder.
- Befintliga naturvärden.
- Kulturmiljövärden, framför allt kopplade till Folkets park (Bebyggelse och parkmiljö)
- Tillgång till grönyta och ekosystemtjänster
- Trafik och parkering
- Geotekniska förutsättningar
- Förutsättningar för dagvattenhantering

## Bedömning

I samband med detaljplaneläggning behöver ett flertal frågor redas ut. Det handlar främst om att bedöma lämplig omfattning och utformning av bebyggelsen med hänsyn till platsens och angränsande områdens förutsättningar. Utvecklingen av aktuellt område behöver även sättas i ett sammanhang av framtida strukturella förnyelse längs Malmslättsvägen enligt utvecklingsstrategin i *Utvecklingsplanen för Linköpings innerstad, 2016*.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att föreslagen nybyggnation är för omfattande i förhållande till befintliga strukturer inom och

i anslutning till platsen. Tillkommande bebyggelse bedöms bland annat vara för omfattande med hänsyn till platsens natur- och kulturvärden, ljus- och siktförhållanden för befintlig och tillkommande bebyggelse, Majgatans gatustruktur och Fridhems bebyggelsestruktur samt tillgången till förgårdsmark och innergårdar. En lämplig omfattning, placering och volym för bebyggelseutvecklingen inom aktuellt område behöver därmed arbetas fram i dialog med Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i ett tidigt skede av planarbetet.

Förutsättningarna att bevara dansrotundan behöver utredas närmare i samband med att den tillkommande bebyggelsens omfattning och gestaltning arbetas fram.

Efter en första sammanvägning av enskilda och allmänna intressen och förutsättningar bedömer Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att en planprövning med syfte att pröva ny bebyggelse kan tillåtas inom Ombudsmannen 2. Begärd åtgärd genom detaljplan är förenlig med intentionerna i *Översiktsplan för staden Linköping* med hänsyn till syfte och markanvändning.

### **Tid**

En ny detaljplan förväntas prövas med standardförfarande, med reservation att arbetet kan kräva att förfarandet utökas. Planarbetet bedöms inledas tidigast 2028. Planarbetet förväntas vara slutfört efter 18 månader.

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**

Jämställdhetsfrågan är i detta skede svår att bedöma och har någon specifik jämställdhetsanalys har inte gjorts inom ramarna för utredningar om planbesked.

Planförslaget innebär en större andel bostäder på bekostnad av att markyta för rekreation och parkering minskar i ett redan planlagt område. En ökning av andelen bostäder sätter dock högre press på de gemensamma ytorna inom området, då fler boende ska dela på samma ytor. Planförslaget kan förändras genom planprocessens gång.

Planprocessen erbjuder likvärdiga möjligheter för män och kvinnor att göra sin röst hörd. Detta ska dock inte tas för givet utan ett planarbete måste aktivt bevaka jämställdhetsaspekten för att nå en slutprodukt där den byggda miljön främjar ett samhälle där kvinnor och män har samma möjligheter.

### **Barnperspektiv**

En förskola finns i direkt anslutning till aktuellt område. En ökad andel bostäder kan därför anses positivt inom planområdet, eftersom det innebär fler bostäder i nära anslutning till förskola med tillhörande förskolegård. Samtidigt innebär detta att fler boende ska dela på de begränsade friytor som finns inom området, vilket inte kan anses vara till fördel ur ett barnperspektiv.

Behov av skol- och förskoleplatser behöver utredas i samband med planarbetet.

### **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 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:  
Pingstkyrkan Linköping  
jacqueline.snall@aurumfast.se