

Detaljplan i Innerstaden för Amasonen 3 m.fl.

Granskningsutlåtande 2

Datum: 2025-06-04

Diarienummer: Sbn 2017-454



Vad är ett granskningsutlåtande?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen talar om vad du och andra får och inte får göra för byggåtgärder inom planområdet. Det är kommunen som tar fram en detaljplan och du som medborgare har möjlighet att ta del av informationen och lämna idéer och synpunkter.

[Läs mer om detaljplaner på Boverkets webbplats www.boverket.se.](http://www.boverket.se)

Granskningsskedet

Granskningsskedet är det andra tillfället för de som är berörda av planförslaget att lämna synpunkter. Samrådsskedet är det första tillfället att lämna synpunkter. Synpunkter från samrådet har sedan tidigare sammanställts och kommenterats i en samrådsredogörelse.

De som berörs av planförslaget och har synpunkter måste framföra dessa skriftligt under samråds- eller granskningsskedet för att senare ha rätt att överklaga kommunens beslut att anta detaljplanen, se rubrik Överklaga nedan.

Synpunkter från granskningen sammanställs och kommenteras i ett granskningsutlåtande. I utlåtandets **kommentarer** redovisas kommunens ställningstaganden till inkomna synpunkter, huruvida de tillgodoses eller inte samt en motivering. I avsnittet **ändringar av planförslaget efter granskning** redovisas alla förändringar som tillkommit efter granskningsskedet.

Överklaga

En detaljplan kan enbart överklagas baserat på icke tillgodosedda synpunkter från sakägare, föreningar och intresseorganisationer eller på grund av formaliafel.

De som har rätt att överklaga en detaljplan baserat på planförslagets innehåll är sakägare, till exempel fastighetsägare, arrendatorer, hyresgäster och andra med rättighet till fastigheter inom eller i anslutning till planområdet. Även intresseorganisationer kan ha rätt att överklaga en detaljplan om samtliga följande punkter är uppfyllda: 1. Organisationens huvudsakliga ändamål är att bevaka naturskydds-, kulturskydds- eller miljöskyddsintressen, och dessa berörs av detaljplanen. 2. Organisationen inte är vinstdrivande. 3. Organisationen har bedrivit verksamhet i Sverige under minst tre år. 4. Organisationen har minst 100 medlemmar eller på annat sätt visar att verksamheten har allmänhetens stöd. Det

går även att överklaga en detaljplan om processen varit felaktigt genomförd, så kallat formaliafel.

Detaljplanen går att överklaga inom tre veckor efter det att beslut om antagande har publicerats på kommunens anslagstavla. Överklagan skickas till kommunen, som sedan skickar den vidare till mark- och miljödomstolen.

Innehållsförteckning

Vad är ett granskningsutlåtande?	2
Granskningsskedet	2
Överklaga.....	2
Inledning	5
Sammanfattning av detaljplanen.....	5
Detaljplanens handlingar	5
Sammanfattning av granskningen	6
Inkomna yttranden på planförslaget och Stadsplaneringsavdelningens kommentarer	7
Myndigheter	8
Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.	10
Ändringar av planförslaget efter granskning	12
Sammanställning av de som inkommit med synpunkter under granskningen.....	13
De som inkommit med synpunkter som har tillgodosetts	13

Inledning

Sammanfattning av detaljplanen

Planområdet är beläget i Innerstaden och avgränsas av Östgötagatan, Västra vägen, Gröngatan, Brunnsgatan samt Landstatsparken. Planområdet är drygt 2 ha stort och omfattas av fastigheten Amasonen 3 som ägs av Castellum Linköping City Estate AB och del av fastigheten Innerstaden 1:3 som ägs av Linköpings kommun.

Planens syfte är att möjliggöra förtätning i ett innerstadsnära läge genom att uppföra en byggnad för kontor- och centrumverksamhet i upp till tre våningar, samt ett garage i källarplanet/suterrängplan. Planens syfte är även att möjliggöra användningen vård i en del av landsstatshuset. Stråk och platsbildningar utvecklas inom hela planområdet med syftet att få en ökad tillgänglighet inom och till planområdet. Bebyggelsens höjd och utformning regleras för att skapa en god gestaltad miljö i förhållande till dess omgivning och planområdets läge i staden. Planens syfte är också att säkerställa att planområdets gröna karaktär blir intakt och att de träd som tas ned ersätts.

Vidare är syftet att skydda det särskilt kulturhistoriskt värdefulla landsstatshuset från rivning och förvanskning. Planen syftar till att säkerställa att dess kulturhistoriska kvalitéer och värden behålls. I en del av landsstatshuset möjliggörs vård. Landsstatshuset skyddas i detaljplanen för att bibehålla sin karaktär och dess utpekade värden.

Detaljplanens handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek A1 i skala 1:1000
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning *
- Samrådsredogörelse *
- Granskningsutlåtande *

Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av GDPR (dataskyddsregler inom EU).

Sammanfattning av granskningen

Planförslaget var ute på en första granskning under tiden 26 juni – 23 augusti 2024.

Under granskningen inkom det synpunkter från Länsstyrelsen och Statens fastighetsverk avseende påverkan på riksintresset för kulturmiljövården. Synpunkterna har föranlett att planförslaget har arbetats om i den mån att kommunen bedömde att en ny granskning behövde genomföras.

Planförslaget var ute på en andra granskning under tiden 19 februari – 12 mars 2025.

Information om granskning delgavs berörda och sakägare via brev med länk till planhandlingarna på kommunens hemsida. Planförslaget har remitterats till berörda remissinstanser samt sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 2025-05-09.

Inkomna synpunkter under den första granskningen har sammanställts och besvarats i ett separat granskningsutlåtande (granskningsutlåtande 1). Synpunkter från den andra granskningen har sammanställts och besvaras i detta granskningsutlåtande (granskningsutlåtande 2).

Inkomna yttranden på planförslaget och Stadsplaneringsavdelningens kommentarer

Sammanlagt har sju yttranden inkommit till kommunen enligt tabellen nedan.

Av de sju yttrandena är alla från myndigheter, kommunala bolag och instanser och företag.

Myndigheter	Inkommande datum	Synpunkter
Länsstyrelsen i Jönköping	2025-03-11	Ja
Lantmäterimyndigheten	2025-03-07	Ja
Trafikverket	2025-03-06	Nej
Statens fastighetsverk	2025-03-11	Ja

Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.	Inkommande datum	Synpunkter
Räddningstjänsten Östra Götaland	2025-02-18	Nej
Skanova	2025-02-18	Nej
Tekniska Verken i Linköping AB	2025-03-11	Ja

Tabell. Sammanställning av inkomna yttranden på detaljplanen under granskningsskedet.

Nedan redovisas inkomna yttranden samt Stadsplaneringsavdelningens kommentarer till dessa.

Myndigheter

Länsstyrelsen i Jönköping

Granskning av detaljplan för Amasonen 3 och del av Innerstaden 1:3

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsens synpunkter – prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till överprövningsgrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen enligt förslaget inte kommer att prövas.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Stadsplaneringsavdelningen noterar Länsstyrelsens yttrande.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har gått igenom planens granskningshandlingar (daterade 2025-01-29) och har inga synpunkter.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Stadsplaneringsavdelningen noterar Lantmäterimyndighetens yttrande.

Trafikverket

Trafikverket har inga synpunkter.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Stadsplaneringsavdelningen noterar Trafikverkets yttrande.

Statens fastighetsverk

Granskningsyttrande 2 över förslag till detaljplan i Innerstaden för Amasonen 3 och del av Innerstaden 1:3, Linköpings kommun

Inledning

Statens fastighetsverk (SFV) har mottagit kungörelse om granskning 2 av förslag till rubricerad detaljplan. Framtagandet av detaljplanen sker med utökat förfarande. Detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplan. SFV yttrar sig som sakägare med grannfastighet till planområdet. SFV har tagit del av allmänt tillgängligt material på kommunens webbplats.

SFV:s uppdrag och fastigheter

SFV är en myndighet som förvaltar vissa delar av statens fasta egendom. SFV:s uppdrag beskrivs i myndighetens instruktion och årligt regleringsbrev. De fastigheter SFV ska förvalta är de som staten långsiktigt behöver för speciella ändamål, fastigheter som är av stort kulturhistoriskt värde för vilka staten har ett särskilt ansvar, fastigheter som under århundraden har tillhört kronan eller har donerats till staten.

SFV förvaltar cirka 4000 byggnader för olika användningar och en sjundedel av Sveriges markyta. SFV har ett långsiktigt förvaltningsperspektiv och många av SFV:s objekt är statliga byggnadsminnen (SBM) med Riksantikvarieämbetet som tillsynsmyndighet.

I anslutning till planområdet förvaltar SFV det statliga byggnadsminnet Linköpings slott. Det statliga byggnadsminnet ligger inom Linköpings centrum, som är riksintresseområde för kulturmiljö (E 32).

SFV har tidigare yttrat sig under planprocessen, samrådsyttrande daterat 2023-07-06 samt granskningsyttrande daterat 2024-08-28.

Sammanfattning

SFV:s tidigare synpunkter från samråd och granskning har delvis tillgodosetts.

Förslaget till detaljplanen har förbättrats genom att den totala byggnadshöjden sänkts gentemot tidigare förslag.

SFV saknar dock utformningsbestämmelser i detaljplanen som tydliggör och säkrar den nya bebyggelsens utformning och anpassning till omgivande bebyggelse.

SFV lämnar även synpunkter på vikten av tillräcklig yta för återplantering av träd inom kvarteret.

Planförslaget

Detaljplanen omfattar en fastighet där Länsstyrelsen i Östergötland bedriver verksamhet, byggnaden landstatshuset. Det framgår av planbeskrivningen att detaljplanens syfte är "att tillåta förtätning i ett innerstadsnära läge samt tillföra användningen vård i befintlig bebyggelse. Förtätningen sker genom att tillåta en byggnad för kontor- och centrumverksamhet samt vårdcentral som i vissa delar kan uppföras till tre våningar, samt ett garage i källarplan. Stråk och platsbildningar utvecklas inom hela planområdet med syftet att få en ökad tillgänglighet inom och till planområdet. Bebyggelsens höjd och utformning regleras för att skapa en god gestaltad miljö i förhållande till dess omgivning och planområdets läge i staden. Planens syfte är också att säkerställa att planområdets gröna karaktär blir intakt och att de träd som tas ned ersätts."

Under granskningen har det inkommit synpunkter avseende påverkan på riksintresset för kulturmiljövården. Synpunkterna har föranlett att planförslaget har arbetats om i den mån att en ny granskning behöver genomföras.

SFV anser att förslaget till detaljplanen har förbättrats genom att den totala höjden sänkts gentemot tidigare granskningsförslag med 2-3 våningar. SFV konstaterar dock att en del av den nya bebyggelsen kommer att vara 5 meter högre än landstatshuset och bli synligt i stadsbilden.

SFV har i tidigare skeden under planprocessen framfört synpunkter kring hur planförslaget tar hänsyn till de angivna värdebärande egenskaperna inom planens närområde såsom bebyggelsens låga skala och underordning mot domkyrkans och slottets byggnadshöjd. SFV konstaterar att det i detaljplanebeskrivningen står att: "Kvarteret har ett centralt läge i utkanten av innerstaden och ligger inom riksintresse för kulturmiljövård vilket ställer höga krav på bebyggelsens utformning och gestaltning." ... "Den nya byggnaden knyter an till sin närmaste omgivning genom ett formspråk, en storlek och färgskala som respekterar platsens karaktär och omkringliggande byggnader."

SFV ser positivt på det exteriöra och interiöra skydd som landstatshuset får i detaljplanen och även den tydliga beskrivningen av byggnadens och kvarterets värden i planbeskrivningen. I plankartan regleras dock inte den nya bebyggelsens utformning utan det anges att "Slutlig bedömning av byggnadernas form-, färg- och materialverkan (8 kap 1§, pkt 2, PBL 2010:900) kommer ske inom ramen för bygglovsprövningen."

SFV saknar utformningsbestämmelser i detaljplanen som tydliggör och säkrar den nya bebyggelsens utformning och anpassning till omgivande bebyggelse med utgångspunkt i resonemanget i planbeskrivningen. Hur har kommunen tänkt redovisa och uppfylla dessa höga krav på bebyggelsens utformning? Hur ska byggnaden anpassas till vattentornet och landstatshuset?

SFV menar att en gestaltningsbilaga med medveten utformning i detta känsliga kvarter skulle vara ett viktigt komplement för att planens intentioner ska kunna uppfyllas. En precisering av den nya bebyggelsens utformning med formspråk, material och färgskala skulle behövas.

SFV menar vidare att befintlig byggnad tidigare legat som "hus i park" och därigenom synliggör och berättar om området som tidigare varit landshövdingens ämbetsåker.

Det blir en stor skillnad med den nya byggnaden som placeras med långsidan mot gatan. SFV menar därför att det är särskilt viktigt att tillräckligt utrymme och förutsättningar ges till träd längs gata och inom kvarteret för att bibehålla dess gröna karaktär. SFV konstaterar att delar inom kvarteret kommer att vara skuggiga och en svår växtplats för nya träd och att det därför är särskilt viktigt att tillse tillräckligt stora ytor invid båda gavlarna på den nya byggnaden för återplantering av träd.

Dagvattenutredning är framtagen som visar på behov av fördröjningsmagasin inom fastigheten. SFV betonar att det är av stor vikt att tillkommande dagvattenflöden tas om hand i så stor utsträckning som möjligt då översvämning annars kan ske av de lågt liggande dammarna inom slottsfastigheten.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Stadsplaneringsavdelningen delar bilden att påverkan på riksintresset blir mindre med det reviderade planförslaget, där den högsta tillåtna nockhöjden har sänkts från 83,5 meter till 75 meter. Byggnaden har således sänkts motsvarande 2-3 våningar. Den nya byggnaden har omsorgsfullt placerats med ett respektfullt avstånd till landsstatshuset och sticker enbart upp marginellt över en mindre del av landsstatshuset sett från landsstatsparken. Den nya byggnadens placering och höjd bedöms inte påverka landsstatshusets roll och karaktär som en solitär inom riksintresset. Påverkan på Linköpings slott och riksintresset bedöms vara begränsad och acceptabel då viktiga siktlinjer och vyer behålls. Länsstyrelsen i Jönköpings län delar denna bild och kommer inte överpröva detaljplanen utifrån kända förhållande med hänsyn till överprövningsgrunderna i 11 kap 10 § PBL. Ett utförligt resonemang och fotomontage som beskriver påverkan på omgivningen finns i planbeskrivningen i kapitlet *Ny bebyggelse och Bebyggelsens höjd*.

Stadsplaneringsavdelningen håller med om att det är viktigt att anpassa den nya bebyggelsen till omgivningen. Byggrätten har reviderats genom en minskad utbredning mot landsstatshuset, samt genom en lägre tillåten högsta nockhöjd. SFV saknar utformningsbestämmelser i detaljplanen. Stadsplaneringsavdelningen gör bedömningen att det primära att säkerställa och reglera i detaljplanen utifrån den nya bebyggelsens läge inom riksintresset är placering, högsta nockhöjd, anpassning utifrån siktlinjer samt avstånd till det värdefulla landsstatshuset. Gestaltningen kommer att regleras i det exploateringsavtal som antas i samband med detaljplanens antagande. Den minskade byggrätten i det reviderade planförslaget tillskapar även en yta för återplantering av träd inom kvarteret vilket illustreras i planbeskrivningen.

Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.

Räddningstjänsten Östra Götaland

Hej,

I ert ärende Sbn 2017-454 har räddningstjänsten inga synpunkter

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Stadsplaneringsavdelningen noterar Räddningstjänstens yttrande.

Skanova

Skanova (Telia Company) AB har tagit del av förslag till detaljplan, och låter framföra följande:

Yttrande

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga tele-anläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Stadsplaneringsavdelningen noterar Skanovas yttrande.

Tekniska Verken i Linköping AB

Hej

Tekniska verken har granskat de uppdaterade granskningshandlingarna gällande ny detaljplan i innerstaden för DP Amasonen 3 m.fl.

Synpunkt från Avfall:

Det ser enligt ritningen ut att bli en dragväg på ca 30–40 meter. Vi hade helst sett att den var max 10 meter. Går det att få angöringsytan närmare rummet vore det att föredra.

Synpunkt från Belysning:

Gatubelysningskablage ligger precis på gränsen till nya fastighetsgränserna, men det har förmodligen igen betydelse då det inte ska byggas där utan ser ut att vara oförändrat.

Övriga verksamheter inom Tekniska verken har inga synpunkter på handlingarna.

Stadsplaneringsavdelningens kommentar:

Gällande en dragväg på ca 30-40 meter så har detta reviderats. I den reviderade situationsplanen finns möjlighet att angöra avfallsfordon cirka 10 meter från miljörum. Stadsplaneringsavdelningen anser att det är en fullt acceptabel lösning.

Ändringar av planförslaget efter granskning

Planhandlingarna har kompletterats efter granskningen enligt nedan. Ändringar och kompletteringar av redaktionell karaktär och/eller mindre väsentliga för planens sakfrågor framgår inte av denna skrivelse.

Planbeskrivningen har, utöver redaktionella ändringar, kompletterats med följande:

- Planbeskrivningen har kompletterats med reviderade situationsplaner då lastzonen/angöringen för den nya byggnaden har justerats.

Plankartan har justerats enligt följande:

- En ny totalhöjd på en av lanterninerna på landsstatshuset, justering till +73 meter över nollplanet.
- En ny utformningsbestämmelse: f_2 har adderats om att hisschakt får anordnas upp till maximalt 1 meter ovan angivennockhöjd.
- En ny utformningsbestämmelse: f_3 har lagts till som tillåter skärmtak upp till 4,5 meter ovan angivennockhöjd inom en tillskapad egenskapsyta
- En ny utformningsbestämmelse: f_4 har lagts till som tillåter skärmtak över entréer.
- Bestämmelsen n_3 som innebär att marken får inte användas för bilparkering, med undantag för bilparkeringar för rörelsehindrade samt plats förtillfällig angöring har adderats inom egenskapsytan öster om den nya byggrätten.
- En ny bestämmelse för högsta höjd för gårdsbjälklagets ovansida i meter över nollplanet, h_3 61.5 har adderats öster om den nya byggrätten.

Dessa ändringar är relativt små och strider inte mot detaljplanens syfte och grundidé och bedöms inte föranleda någon ny granskning.

Stadsplaneringsavdelningen bedömer att detaljplanen kan gå vidare till antagande.

Sammanställning av de som inkommit med synpunkter under granskningen

De som inkommit med synpunkter som har tillgodosetts

Myndigheter

- Länsstyrelsen
- Kommunala lantmäterimyndigheten
- Trafikverket
- Statens fastighetsverk

Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.

- Räddningstjänsten Östra Götaland
- Skanova
- Tekniska Verken i Linköping AB

Granskningsutlåtandet skickas till samtliga som lämnat synpunkter under granskningen.

Bedömning

Granskning har skett enligt 5 kap. 18 – 24 §§ plan- och bygglagen. Inkomna synpunkter har lett till revidering enligt vad som framgår under "Ändringar av planförslaget efter granskning". I övrigt har mindre redaktionella ändringar gjorts i planförslaget. Någon ny granskning behövs inte. Stadsplaneringsavdelningen bedömer att förslaget kan antas.

Den nya detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan och med hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap. samt med miljökvalitetsnormerna i 5 kap. miljöbalken. Detaljplanen anses inte innebära någon betydande miljöpåverkan.

Stadsplaneringsavdelningen anser att den föreslagna detaljplanen inte är av principiell betydelse och att samhällsbyggnadsnämnden därför kan besluta om antagande i enlighet med kommunfullmäktiges delegation såsom det framgår av kommunens reglemente.