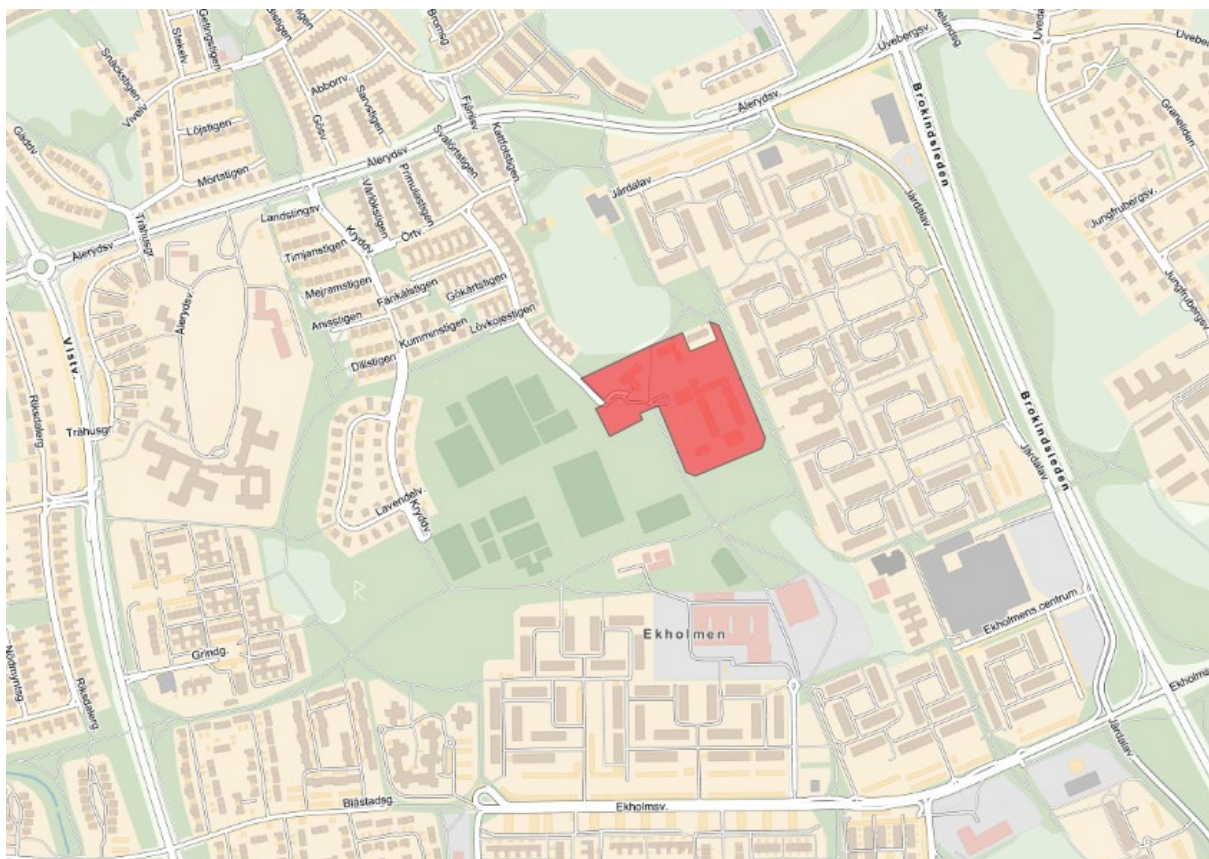


Utredning om planbesked i Ekholmen för Regenten 4 (Fredriksbergsskolan)



Underlag till beslut i samhällsbyggnadsnämnden

Datum: 2025-04-02

Diarienummer: Sbn 2025-131



Denna utredning tas fram som ett underlag till samhällsbyggnadsnämndens beslut om ansökt planbesked. Utredningen ska även användas som underlag inför eventuell fortsatt planläggning för berört område, men är inte ett juridiskt bindande dokument.

Bakgrund

Fastighetsägaren Lejonfastigheter har 2025-01-31 inkommit med begäran om ny detaljplan för fastigheten Regenten 4 (gamla Fredriksbergsskolan) i Ekholmen. Exploatören önskar möjliggöra för vårdboende.

Fastigheten är exploaterad med en skola som idag står tom. Fastigheten gränsar till kommunägda fastigheter med grönytor och fotbollsplaner, samt två bostadsfastigheter. Fastigheten ligger i närheten av bostadsområden och Ekholmen centrum. Fastigheten är ungefär 28 000 kvm stor.

Planansökan

Enligt Vård- och omsorgsförvaltningens 10-åriga lokalförsörjningsplan finns behov av ytterligare vårdboenden med önskat färdigställande mellan 2032-2034. Lejonfastigheter bedömer att detaljplanen bör vara klar 2028 för att vårdboendet ska stå klara till färdigställandeåren enligt lokalförsörjningsplanen. De bedömer att risken för överklagande som stor och önskar därför att planarbetet prioriteras.

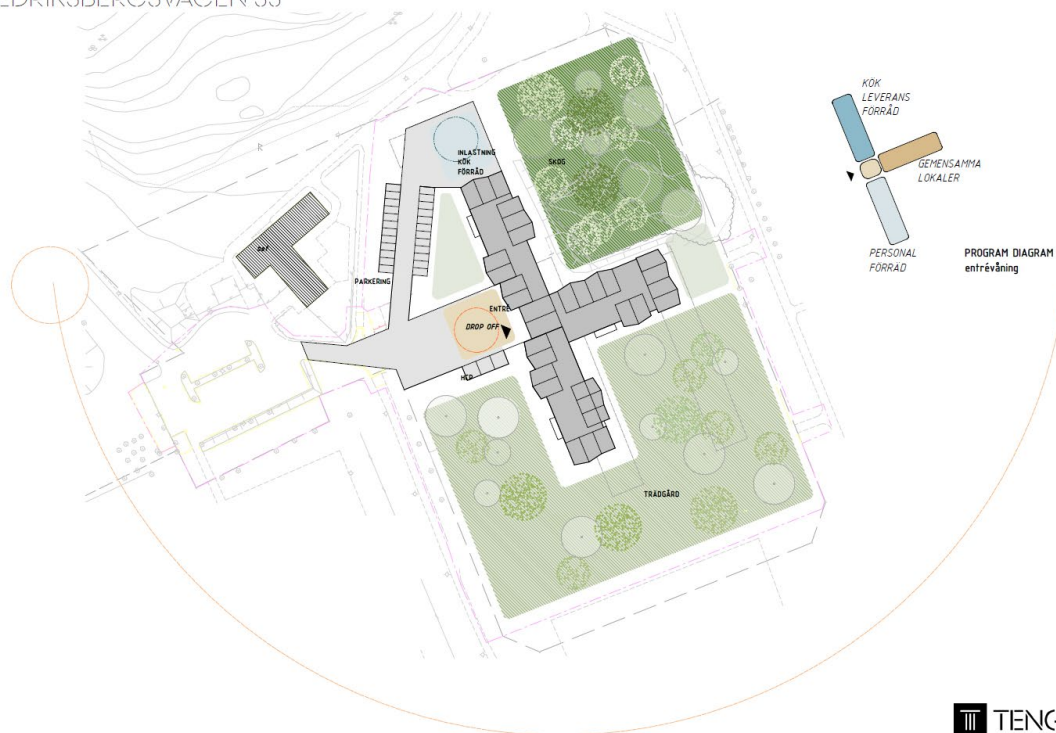
Vård- och omsorgsförvaltningen har behov av minst 80 upp till 160 platser i en X- eller T-formad byggnad med tillhörande angöring och utemiljö för de äldre (se bilder på nästa sida). Gestaltningen föreslås få utredas i detaljplaneskedet. Angöring har studerats övergripande, där parkeringsbehov och leverans sker på egen fastighet. Fastighetsägaren uppger att trafiksituationen idag inte är optimal fram till berörd fastighet och kommer behövas studeras under detaljplaneskedet ytterligare. Förskolan föreslås finnas kvar, med möjlighet för framtida utbyggnad.

För en T-formad byggnad beräknas fotavtrycket bli ca 2000 kvm. För en X-formad byggnad beräknas fotavtrycket bli ca 2800 kvm. Byggnaderna beräknas i båda fallen bli 3-4 våningar höga. Beroende hur stort fotavtryck som är möjligt, kan byggnaderna även bli upp emot 4-5 våningar.

Lejonfastigheter och Vård- och omsorgsförvaltningen bedömer att platsen är lämplig för ett vårdboende med tillgång till grönska och med möjlighet för promenader. Ekholmen har en variation av verksamheter och olika typer av bebyggelse. Platsen bidrar till en inkluderande stadsdel genom att blanda åldrarna och ett vårdboende skulle bidra till ytterligare variation i området.

VÅRDBOENDE - LINÖPING
SITUATIONSPLAN
FREDRIKSBERG SVÄGEN 33

2024-11-20

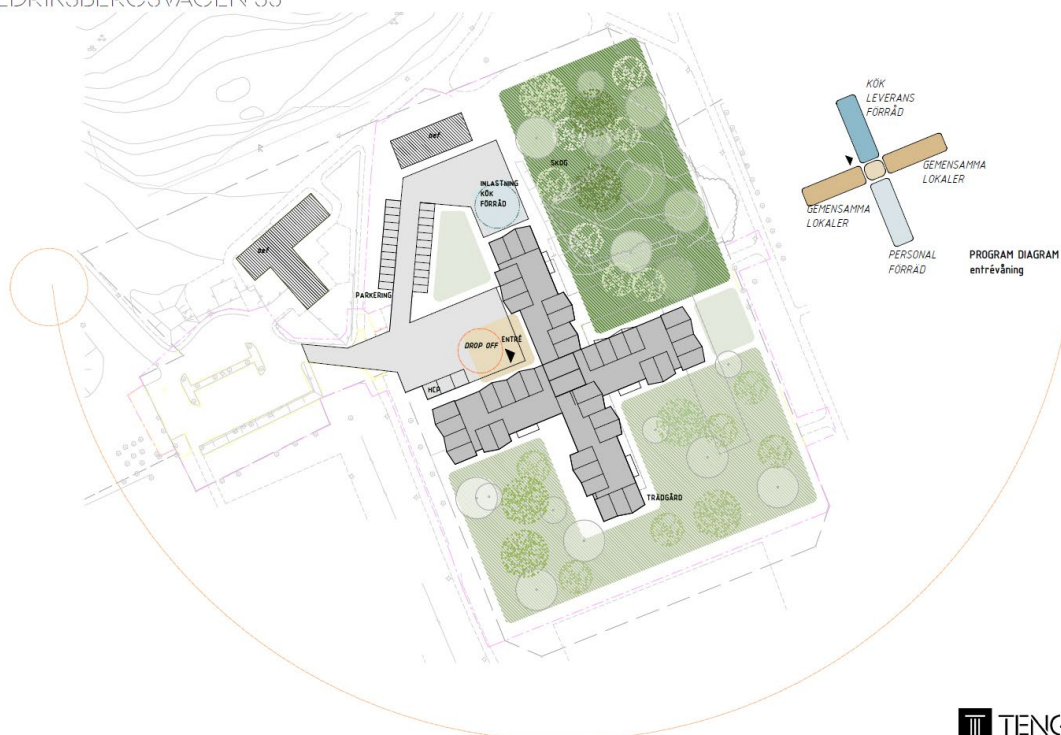


TENG BOM

Förslag med T-formad byggnad.

VÅRDBOENDE - LINÖPING
SITUATIONSPLAN
FREDRIKSBERG SVÄGEN 33

2024-11-20



TENG BOM

Förslag med X-formad byggnad.

Gällande planer och planeringsunderlag

Den aktuella fastigheten ligger inom Översiktsplan för staden och Utvecklingsplan för Linköpings ytterstad. I den förstnämnda anges markanvändningen till befintliga bostäder med inslag av verksamheter och där förtätning kan bli aktuellt, och i den andra nämns inget särskilt för området. Området omfattas också av detaljplaneprogram för Norra Ekholmen, vars syfte är att ge förslag på hur utvecklingen av bebyggelse och gemensamma ytor kan stärka Ekholmen både i sig själv och genom ett effektivare markutnyttjande men också i rollen som centrum för den sydöstra delen av Linköping. För fastigheten finns ingen specifik ny inriktning men ytor runt omkring föreslås för eventuell utbyggnad av skolan och aktivitetsytor.

Fastigheten omfattas av detaljplan 1036, för Kv. Regenten och är idag planlagd för Skola/Daghem och parkering.

Utredning

Gestaltning

Gestaltningen föreslås utredas i detaljplaneskedet. Viktigt i ett planarbete är även att se över angränsande park i ett större sammanhang kopplat till bollplaner, parkeringar, trygghets- och säkerhetsaspekter. Dialog med säkerhetssamordnare för eventuell samverkan med pågående projekt som gäller platssamverkan (trygghetsfrågor) i Ekholmen bör tas. Idag finns även en större grusplan som inte används vilket bör studeras.

Jämställdhet

Frågorna kring jämställdhet har behandlats i utredningen tillsammans med andra förutsättningar som är viktiga för att skapa god livsmiljö för människor och plats för alla. Detaljplanens genomförande bedöms ur ett jämställdhetsperspektiv påverka kvinnor och män lika.

Barnperspektiv

Den preliminära bedömningen är att kommande planarbete/en utveckling av platsen delvis kommer att påverka negativt då en tillgänglig lekmiljö vid skolan försvinner samt om grusplanen får en annan användning. Om planarbetet däremot tar en större helhetssyn för området kan det även tillkomma nya positiva värden.

Natur- och kulturvärden

Området angränsar till särskilt värdefullt bebyggelseområde och fornlämningsområde.

Möjlighet att nyttja befintlig bebyggelse bör utredas. Om rivning är oundvikligt behövs en dokumentationsrapport.

Norr om planområdet finns en mycket värdefull närmiljö med gamla ekar och tallar. Inom fastigheten finns tre mindre ekdungar med en del äldre vidkroniga ekar med en ålder då de kan hysa en särskilt värdefull flora och fauna. Förslaget bedöms inte påverka naturområden men bör beaktas och arbetas med i planprocessen.

Kommunikationer

Tillfartsvägen genom villaområdet är känsligt och det bör utredas vad transporterna till vårdboendet får för konsekvenser utmed tillfartsvägen.

Allmänt

Området omfattas av riksintresse för både totalförsvaret och Linköpings flygplats, förslaget bedöms inte påverka dessa.

För planområdet krävs både en geoteknisk undersökning och en miljöteknisk markundersökning. Eventuellt kommer pålning krävas men detta behöver utredas.

Sydväst om fastigheten finns risk för översvämning vid skyfall, en dagvatten- och skyfallsutredning behövs. Området ligger inom vattenskyddsområde och vid ett planarbete behöver hänsyn tas till vattenskyddsområdets föreskrifter och särskilt beaktas i den dagvatten- och skyfallsutredning som behöver tas fram.

Investeringar för kommunen och dess bolag

Fjärrvärme finns i anslutning till fastigheten och kapaciteten för ytterligare anslutningar är god. Ingen fjärrkyla finns i området.

Kapacitet för bredband finns.

I dagsläget finns det kapacitet i högspänningsnätet. En djupare analys av kapacitet av elnätet kommer behöva göras vid ett planarbete.

Beräkning av VA utgick utifrån ett visst antagande och kapacitet finns förutsatt att den antagna förbrukningen stämmer. Huruvida det är möjligt att ansluta sprinkler behöver studeras när Tekniska verken får ett flöde att räkna på. VA behöver studeras tidigt i ett eventuellt planarbete.

Kapacitet för spillvatten bedöms finnas.

Dagvatten behöver fördröjas av både Tekniska verken och Lejonfastigheter, yta för fördröjning behöver reserveras.

Detaljplanarbetet kommer att utreda behovet av ny allmän plats i form av gator, torg, parker och natur inom detaljplaneområdet. Det kan också komma att krävas trafiksäkerhetshöjande eller på annat sätt standardhöjande insatser i intilliggande kommunala gator eller andra allmänna platser för att föreslagen bebyggelse ska kunna komma att genomföras. Huvudprincipen är att dessa insatser liksom kostnader för markåtkomst till fullo ska finansieras av exploatören genom exploateringsbidrag, oavsett om investeringarna behöver göras inom eller i anslutning till detaljplaneområdet. Detta regleras genom exploateringsavtal. För mer information om hur Linköpings kommun arbetar med exploateringsavtal och exploateringsbidrag, se dokumentet *Riktlinjer för exploateringsavtal i Linköpings kommun* (antaget KF 2016, rev KF 2021).

Utredningen ovan är inte en fullständig genomgång av berörda förutsättningar och ingångsvärden. Vid start av ett detaljplanarbete behöver en analys av det aktuella utredningsbehovet göras.

Stadsplaneringsavdelningens bedömning

Med anledning av Stadsplaneringsavdelningens utredning och bedömning ovan rekommenderas följande frågor bli särskilt viktiga att utreda under arbetet med detaljplanen:

- Koncept för gestaltning, placering och möjlighet att nyttja befintlig bebyggelse. Se över området som helhet.
- Trafikutredning
- Befintliga naturvärden
- Geoteknik
- Förorenad mark
- Dagvatten- och skyfallsutredning
- Teknisk försörjning

Punkterna ovan är inte en fullständig genomgång av utredningar/ bedömningar som bör göras. Vid start av ett detaljplanearbete behöver en analys av det aktuella utredningsbehovet göras.

Stadsplaneringsavdelningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till förtätning av vårbostäder genom en detaljplan.

Framtagande av planeringsunderlag inför planstart

Sökande har efterfrågat besked från kommunen om planeringsunderlag som kan påbörjas inför planstart.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att visst planeringsunderlag kan påbörjas innan detaljplanen formellt startas. Det gäller underlag för att klargöra platsens förutsättningar. Underlag avseende bebyggelseförslag (exempelvis skisser på bebyggelse eller utredningar beroende av skissen) ska inte tas fram i detta skede.

Följande underlag bedöms kunna tas fram av exploatören inför planstart.

Underlag	Innehåll, omfattning
Geoteknisk undersökning	<p>Konsult ska anlitas som har erfarenhet av liknande uppdrag.</p> <p>Den geotekniska utredningen skall visa att marken är lämplig att bygga på och tänkta byggplaner är lämpliga att utföra på fastigheten. Den skall visa att det inte råder risk för ras/skred och erosion samt att om det föreligger risk, hur dessa skall åtgärdas och om det kräver ytor i planen för detta skall det reserveras.</p> <p>Radon och kontroll på grundvattennivåerna bör också kontrolleras.</p> <p>Linköpings kommun har en utredning som kan tillhandahållas men ytterligare utredning krävs.</p>

Förorenad mark	<p>Konsult ska anlitas som har erfarenhet av liknande uppdrag.</p> <p>En översiktlig miljöutredning kan tas fram som utreder eventuell förekomst av förorening i jorden och eventuellt grundvattnet om detta är relevant för planen. Syftet är att säkerställa att platsen är lämplig för planerad markanvändning.</p>
Naturvärdesinventering	<p>Utredningar som kan göras i tidigt skede, och som behöver göras är naturvärdesinventering enligt NVI-standarden. Följande specifikation och fördjupade inventeringar är aktuella:</p> <ul style="list-style-type: none"> • NVI på fältnivå med detaljeringsgrad detalj • Fördjupade inventeringar: naturvärdesträd + eventuella andra värdeelement enligt NVI-standarden • Analys av grön infrastruktur med fokus på trädmiljöer och där särskilt ekmiljöer och naturvärdesträd, inom en buffertzona på förslagsvis 500m från planområdescentrum. <p>Fältinventeringen bör helst utföras under maj-juni för att få bra kunskapsinhämtning rörande bl.a växter och fågelliv.</p>
Fornlämningar	Förfrågan kan skickas till Länsstyrelsen.

Utredningar som tas fram av exploatören/den sökande/byggaktören innan planarbetet startar sker på egen risk. Kommunen har huvudansvar för att det planeringsunderlag som används i planarbetet är tillförlitligt och håller rätt kvalitet, vilket innebär att redan framtagna utredningar kan behöva kompletteras eller bearbetas under planarbetet. Inför start av arbete med framtagande av planeringsunderlag bör avstämning med detaljplaneenheten ske. Kommunen rekommenderar att framtagande av planeringsunderlag startar tidigast 1,5 år innan planerad start av detaljplan, för att vara så aktuella som möjligt (och exempelvis baserade på aktuell lagstiftning eller riktlinjer) vid planstart.

Stadsplaneringsavdelningen

Victoria Blomberg Liwéll