



## **Planprövning för Detaljplan i Hjulsbro för fastigheten Nyponkärnan 1, planbesked, startbeslut och beslut om samråd**

### **Förslag till beslut**

1. Prövning av ny detaljplan tillåts.
2. Planarbete får inledas.
3. Planen får bli föremål för samråd.

### **Ärende**

Ansökan om planläggning inkom 2017-04-12 från Arkitektgruppen GKAK på begäran av Hemsö Skolfastigheter AB. Fastigheten Nyponkärnan 1 ligger i Hjulsbro och är bebyggd med en förskola. I dagsläget finns 110 förskoleplatser. I och med ändring skapas en möjlighet för en större enhet på 160 barn i två våningar på cirka 900 m<sup>2</sup> BYA. Utökad byggrätt och utvidgning av befintlig fastighet bedöms som nödvändiga åtgärder för att säkerställa en viktig kommunal åtgärd.

---

Beslutsunderlag:  
Inkommen planförfrågan

## Bakgrund

Ansökan om planläggning inkom 2017-04-12 genom Arkitektgruppen GKAK. Fastigheten Nyponkärnan 1 ligger i Hjulsbro, öster om Kvinnebyvägen och väster om fritidsgården. Fastighetsägaren som är Hemsö Skolfastigheter AB önskar att pröva ändring av befintlig detaljplan genom att utöka byggrätten för den aktuella fastigheten. I dagsläget finns en byggnad som är en förskola i en våning från 1970-talet. Den befintliga förskolan innehar 110 förskoleplatser. I och med ändringen vill man möjliggöra att en ny förskola byggs i två plan om ca 904 m<sup>2</sup> för totalt 160 barn. Detta på grund av att Barn- och ungdomsnämnden har ett behov av fler förskoleplatser.

## Orienteringskarta



## Utredning

I översiktsplanen för Linköping är Hjulsbro markerad som ett befintligt bostadsområde med inslag av verksamheter, där även förtätning kan bli aktuellt. Området omfattas av detaljplan SPL525 från 1970-talet. Fastigheten innehar bestämmelsen A som innebär område för allmänt ändamål och är även reglerat till en våning. Det är nödvändigt att öka gällande plan eftersom en förskola i två våningar inte ryms i densamma.

Fastigheten Nyponkärnan 1 är cirka 5300 m<sup>2</sup> och byggnaden på fastigheten upptar 1000 m<sup>2</sup>. Fastigheten omges av parkmark och angörs genom en mindre väg norr om fastigheten. Angöringen sker med, bil, eller gång och cykel.

Enligt kommunens framtagna riktlinjer för förskoletomter är den befintliga fastigheten inte tillräckligt stor för 160 förskoleplatser. Detta är beräknat på nyckeltalen för områden med sammanhållen stadsbebyggelse (svart zon).

### Beräkning av nödvändig utökning av byggrätt och tomtarea

Typ av anspråk	Nyckeltal (m <sup>2</sup> /plats)	Behov för 160 förskoleplatser (m <sup>2</sup> )	Tomtbehov för 160 förskoleplatser, förskolebyggnad i två plan, 960 BYA (m <sup>2</sup> )
Byggnad	12 BRA	1920 BRA	960 BYA (1920 BRA motsvarar 960 BYA m <sup>2</sup> för en förskola i 2 plan)
Friyta	30	4800	4800
Övrig yta	5	800	800
		<b>7520</b>	<b>6560</b>

	Total ytor (m <sup>2</sup> )
Bef. fastighet	5302
Total markbehov för 160 barn	6560
Differensen	-1258
	-
	-

Utifrån kommunens styrdokument för förskolor uppgår storleken på fastigheten för 160 barn till 6560m<sup>2</sup> förutsatt att skolan uppförs i två plan. Fastigheten Nyponkärnan 1 behöver tillföra cirka 1300 m<sup>2</sup> mark för att säkerställa alla nödvändiga ytorna.



*Marken som behöver tillföras fastigheten motsvara ungefär den delen inom den rödstreckade linjen på bilden åt vänster*

## Bedömning

Tillskott av nya förskoleplatser på aktuell fastighet ställer sig Plankontoret positivt till. På så sätt uppfylls Kommunens riktlinjer för den här typen av förskolor. Det innebär att friytorna måste ses över då ett tillskott leder till mindre ytor per barn i den befintliga fastigheten.

Området ligger vid änden av en återvändsgata vilket innebär en lugn trafikmiljö avseende bil intill förskoletomten. Samtidigt som det kan innebära att mycket trafik alstras på tillfarsgatan, vilken troligen skulle öka då antalet förskoleplatser utökas. Tillfarten till skolan sker dock inte genom kommunal gata vilket måste beaktas vid planläggningen.

Frågor som bör beaktas i planprövningen är exempelvis trafik och parkering, exploateringsgrad, friytor och naturvärden som kan påverkas vid en utvidgning av fastigheten.

## Tid

En ny detaljplan förväntas prövas med utökat planförfarande. Arbetet bedöms inledas tidigast under sommaren 2017 och kunna vara slutfört tidigast vintern 2018. Motivering till tidsbedömningen är grundad på prioriteringsordning.

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

## Upplysning

Beslutet att godkänna att en ny detaljplan prövas 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.

Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:  
Samhällsbyggnadskontorets diarium,  
Hemsö Skolfastigheter AB  
Arkitektgruppen GKAK