



Planbesked, startbeslut och samrådsbeslut för Nässelfröet 1, Landeryd

Förslag till beslut

1. Planprövning i Landeryd för Nässelfröet 1 m.fl. tillåts
2. Startbeslut ges för planprövning av Nässelfröet 1.
3. Plankontoret får i uppdrag att genomföra samråd.

Ärende

Ärendet gäller en utvidgning av en förskola som är under byggnation/upphandling. Skoltomten är belägen i Harvestad, söder om Linköping. På platsen avser utbildningskontoret uppföra en förskola med 100 platser. När detaljplanen utarbetades dimensionerades den aktuella tomten för en så kallad ”konvertibel enhet” mindre enhet för 50 barn, vilket har föranlett en diskussion om att avslå bygglov eller att ändra detaljplanen. Utbildningskontoret har handlat upp ett hyreskontrakt och är därmed bundet via avtal att låta bygga en förskola för 100 barn på platsen.

En ny detaljplan krävs för att pröva möjligheterna att vidga förskoletomten och tydliggöra att andelen utemiljö måste stå i relation till bygg rätt. Platsbehovet är kopplat till bostadsutbyggnaden i området och utan en större gårdsmiljö kommer förskolemiljön att bli undermålig. En detaljplan behövs också för att lösa en högre trafikbelastning. Planprövningen behöver därför prioriteras.

Beslutsunderlag:
Tjänsteskrivelse
Ansökan planändring Nässelfröet 1.pdf

Bakgrund

2009-2010 utarbetades den detaljplan som nu gäller för delar av Harvestad och Södra Möjtorp, i den sydligaste delen av Linköping. Vid framtagandet av detaljplanen gjorde utbildningskontoret en bedömning av hur stort behov av platser i förskola och grundskola som det tillkommande antalet bostäder skulle generera. Utöver en grundskola och en större förskola för 100 barn förordades en så kallad konvertibel enhet för 40-50 barn, som vid uteblivet behov skulle kunna ställas om till bostad. Detaljplanen utformades med dessa bedömningar som grund. Den tomt som är avsedd att nyttjas för en mindre konvertibel enhet fick en generös bygggrätt i förhållande till ändamålet. Det är den sistnämnda förskoletomten som aktuell planförfrågan gäller.

Idag har utbyggnaden av bostäder kommit långt och behovet av platser i förskola har visat sig vara högre än vad som tidigare beräknats. Utbildningskontoret har för den aktuella förskoletomten handlat upp ett hyreskontrakt för en förskola i två plan, med plats för 100 barn samt relativt stora ytor för parkering och angöring. En sådan förskola är inte av den typ som vid behov kan ställas om till bostad och som var syftet med gällande detaljplan.

Bygglov har beviljats för en ny förskola på platsen. Lovet medger nu endast förskolelokaler i ett plan (och förråd på övre planet) i avvaktan på att en ny detaljplan ska ge nya förutsättningar. I bygglovet har bestämmelser om placering av byggnad och entréer frångåtts.

För att skapa en lämplig förskolemiljö med beaktande av dagens behov behöver förskoletomten utökas med ca 1000 m². Utbildningskontoret önskar också ta bort gällande egenskapsbestämmelse om placering av huvudbyggnad och entré för att få plats med ytterligare bilplatser utmed gatan.

Utredning

Genomförandetiden för den gällande detaljplanen har gått ut och ändring eller ny detaljplan kan göras utan att krav på ersättning kan uppstå.

En förskola för 100 barn medför ökade behov av friytor som inte kan ske inom fastigheten. Att hänvisa förskoleverksamheten till allmän plats är inte en bra lösning, eftersom det dels innebär en privatisering av en yta som är avsedd för allmänheten. Det kan i praktiken också vara svårt att verkligen lämna den egna gården och regelbundet nyttja naturmarken i den vardagliga verksamheten.

Intill skoltomten finns ett naturområde som är planlagt som allmän plats NATUR, med bakgrund i områdets rekreations- och naturvärden. Naturområdet är inte stort, men en del skulle möjligen kunna överföras till skolfastigheten. Naturen är bergig och brant, vilket gör att noggranna platsstudier krävs för att hitta en möjlig avgränsning.

En fördubbling av den planerade förskoleverksamheten innebär också mer trafik, vilket föreslagna tomtdisposition med 12 planerade bilplatser visar. De angränsande villagatorna kan i och med det få ökad trafik under hämtnings- och lämningsstider, som gatorna inte är byggda för.

Bedömning

Plankontoret bedömer att en detaljplanprövning behövs för förskolan och dess omgivning för att säkra en långsiktigt god förskolemiljö och för att tydliggöra hur den aktuella fastigheten kommer att utvecklas och vilken påverkan det kan ha för boende intill förskolan.

Huvudfrågor i en planprövning blir:

- Utredning av om och hur allmän plats (NATUR) kan tas i anspråk för skolverksamhet
- Behov av åtgärder för biltrafikangöring.
- Behov av trafikbullerskydd.
- Förtydligande av användning och tomtdisposition för att säkra förskolans behov över tid.

Orienteringskarta



Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Utbildningskontoret
Botrygg bygg AB