



Detaljplaneprovning för fastighet Malfors 2:16 med flera i Ljungsbro, (Eraskolan), planbesked.

Förslag till beslut

1. Detaljplaneprovning tillåts

Ärende

Planansökan inkom 2017-05-02 genom Småskolan som bedriver fristående skolverksamhet. Planförfrågan avser fortsatt utveckling av skolverksamheten genom att förvärva mark och bygga en skola som tillskapar 80 skolplatser.

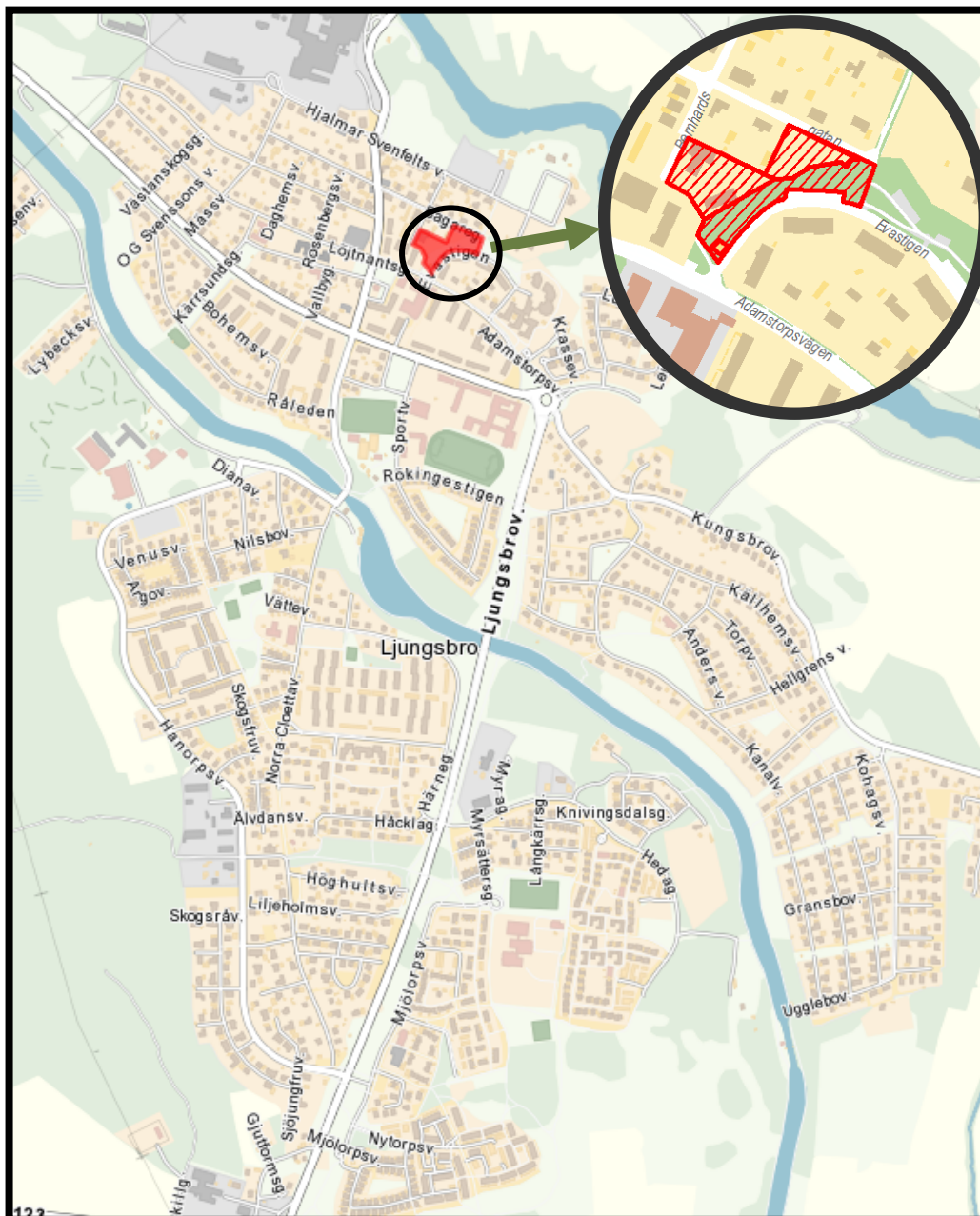
Beslutsunderlag:
Inkommen planansökan

Bakgrund

Småskolan (som benämns fastighetsägaren vidare i texten) har under 4 års tid tillsammans med Linköpings kommun sökt efter en lokaliseringsmöjlighet för Eraskolans mellanstadium. I dagsläget bedriver fastighetsägaren en skola på Allhelgonagatan 7, i Ljungsbro. Skolan är en förskola upp till årskurs 3 med cirka 115 elever. Fastighetsägaren köpte fastigheten Malfors 2:16 och använder i dagsläget befintlig byggnad för skoländamål. Fastighetsägarens intentioner är att förvärva mer mark i angränsning till Malfors 2:16 och bygga ett nytt mellanstadium med plats för 80 elever.

Fastighetsägaren planerar att bygga en gymnastiksal i anslutning till Eraskolan. Tanken är att genom tillbyggnad på det befintliga huset inom Malfors 2:16, som tidigare varit en biograf skapa tillräckligt med ytor för att omvandla byggnaden till en gymnastiksal. Inom Eraskolans planerade lokaler behövs specialsalar likaså, som exempelvis slöjdsalar.

Orienteringskarta



Utredning

Eraskolan ligger inom fastigheten Malfors 2:16 som omfattas av områdesbestämmelse 1148 daterad 1996. I områdesbestämmelsen är den befintliga huvudbyggnaden utpekad som kulturhistorisk bebyggelse i klass 1B. Vid planläggning bör särskild hänsyn visas mot den gamla IOGT-byggnad som är den gamla biografen. Byggnaden är en av de första centrumbebyggelserna i Ljungsbro och har ett betydande kulturhistorisk värde. Även kopplingen till omkringliggande egnahem kvarter och den kulturhistoriskt viktiga kopplingen mot disponentparken med dess för Ljungsbro karakteristiska bebyggelse bör särskilt beaktas. Byggnaden bör försiktigt anpassas till nya flexibla funktioner.

Användning och ändringar av funktioner bör utgå från byggnadens förutsättningar. Det finns fog för en antikvarisk förundersökning i området.

I fördjupade översiktsplanen för Ljungsbro och Berg 2015 (som benämns FÖP vidare i texten) ligger området inom utpekade A1-området. Intentionerna med A1 är att utveckla och utvidga Ljungsbro centrum. Bebyggelsen som uppförs inom A1 ska inneha en hög arkitektonisk kvalitet som tar hänsyn till kulturvärden och omkringliggande bebyggelseförutsättningar. Byggnadens utformning och placering är viktig att ha i åtanke vid framtida planläggning för att sträva efter centrumkaraktären som efterfrågas i den fördjupade översiktsplanen.

Trafiksituationen i området bör ses över för att få en helhetslösning som fungerar utifrån de befintliga bostäder som förvaltas av Stångåstaden samt för skolans framtida behov. Detta gäller även parkeringsplatser och behovet av att hämta och lämna barn i anslutning till skolan.

2016 genomfördes en översiktlig markprovtagning i Ljungsbro på allmän platsmark, där förekomsten av metaller påvisats vara generellt låg. Trots det bör en markprovtagning göras vid planläggning för att säkerställa att marken är lämplig för ändamålet.

Eraskolan är en fristående skola som bedrivs i privat regi, men kommer trots det att betraktas och planeras som en kommunal skola avseende riktlinjer för utformning och behov av friyta etcetera.

Följande ytor behövs för en skola på 80 elever:

Typ av anspråk	Nyckeltal (m ² /plats)	Behov för 80 Skolplatser (m ²)	Tomtbehov för 80 skolplatser, skolbyggnad i två plan, 520 BYA (m ²)
Byggnad	13 BRA	1040 BRA	520 BYA (1040 BRA motsvarar 520 BYA m ² för en förskola i 2 plan)
Friyta	30	2400	2400
Övrig yta	10	800	800
Totalt	53	4240	3720

Fastigheten Malfors 2:16 är c:a 2000m² vilket inte räcker till för att uppfylla de utformningskrav som ställs på en skola med 80 elever. En förutsättning för detaljplanen är att Fastighetsägaren förvärvar mer mark. Större delen av marken som planeras att köpas är i dagsläget inte planlagd. Vissa ytor omfattas

dock av detaljplaner, som föreskriver ”park” och ”parkeringsplatser”. Kommunen har rådighet över marken som fastighetsägaren önskar köpa. I området finns även en transformatorstation som måste omlokaliseras vid framtida planläggning.

Utbildningskontoret konstaterar att Linköpings kommuns planering gällande elevplatser bygger på befintlig och planerad kapacitet i både kommunala och fristående skolor. Tillskapas inte följande 80 platser inom Eraskolan behöver kommunen justera sina planer för skolorna i närområdet, för att ordna dessa elevplatser.

Försäljning av kommunens mark bör ske med utgångspunkt att tillgodose friytorna som krävs för en skola med 80 elever och möjliggöra byggnation av en gymnastiksal.

Kontorets helhetsbedömning är att det finns fog att tillåta prövning av ny detaljplan för fastigheten Malfors 2:16 med flera.

Tid

En ny detaljplan förväntas prövas med utökat planförfarande. Arbetet bedöms inledas tidigast tredje kvartalet 2018 och kunna vara slutfört tidigast vintern 2019. Motivering till tidsbedömningen är grundad på prioriteringsordning.

Tiden för planens slutförande baseras på uppskattad tid för planförfarandet och vart 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 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:
Småskolan
Samhällsbyggnadsnämndens diarium