



Planbesked i Berga för Lekstugan 1, Lägerbålet 1 och Ljushuvudet 2

Förslag till beslut

1. Detaljplanprövning i Berga för Lekstugan 1 m.fl. tillåts och får påbörjas.
2. Detaljplanens innehåll får prövas vid samråd.

Ärende

Aktuell förfrågan avser tre fastigheter i Berga – Lekstugan 1, Lägerbålet 1 och Ljushuvudet 2. De tre fastigheterna omfattar och ligger intill Bäckskolan i Berga. Ansökan inkom 2017-11-13. Sökande är Lejonfastigheter som idag äger Ljushuvudet 2 (Bäckskolan) och Lekstugan 1 (förskola). Lejonfastigheter önskar pröva utbyggnad av skola och förskola i två plan, vilket kräver andra byggnadshöjder än vad gällande detaljplaner medger. Dessutom aktualiserar ansökan köp av kommunal mark för att utöka skolans och förskolans friyta.

Ansökan omfattar även fastigheten Lägerbålet 1 (vårdboende), som ägs av Linköpings kommun. För denna fastighet önskar Lejonfastigheter en större byggrätt än vad som medges i gällande detaljplan. Tidigare har äldrenämnden beslutat att omsorgskontoret gemensamt med Lejonfastigheter ska verka för en detaljplan som rymmer minst 60 vårdbostäder.

Plankontoret rekommenderar att planprövning om utökad byggrätt på fastigheterna Lekstugan 1, Lägerbålet 1 och Ljushuvudet 2 tillåts.

Beslutsunderlag:

Ansökan om planbesked i Berga för Lekstugan 1 m.fl.

Utredning om planbesked i Berga för Lekstugan 1 m.fl.

Bakgrund

Det aktuella området berör delar av tre olika detaljplaner. Stadsplan 398 gäller för kommunal mark i direkt anslutning till de tre aktuella fastigheterna. Marken är planlagd som *Allmän plats, park*. För Ljushuvudet 2 gäller detaljplan 1154. Planen anger skoländamål och byggrätten är begränsad med en högsta byggnadshöjd på 7,2 m. Lekstugan 1 och Lägerbålet 1 ligger inom detaljplan 1496. Inom Lekstugan 1 anger detaljplanen skoländamål. Byggrätten är begränsad till högst en våning och max 1500 m² bruttoarea. Inom Lägerbålet 1 anger planen bostäder och vård. Byggrätten är begränsad till maximalt tre våningar och högst 3700 m² bruttoarea.



Utredning

Ljushuvudet 2 (Bäckskolan)

Ljushuvudet 2 är till ytan ca 9016 m² stor. Av fastigheten är ca 2800 m² bebyggd yta och 5500 m² skolgård. Resterande ytor utgörs av lastzon, cykelparkering etc. Skolan omfattar ca 220 elever i årskurserna f-6.

Enligt kommunens vägledning för förskolor och grundskolor bör lågstadiet elever ha en friyta på 30 kvm per barn och mellanstadiet elever en friyta på 20 kvm per barn. En skola av Bäckskolans storlek bör därmed kunna erbjuda eleverna en fri skolgård om ca 5500 kvm.

En eventuell utbyggnad av skolan bör därför ske på ett sätt så att lokalyta/elevantal och tillgång på utomhusytor står i proportion till varandra. I första hand ska en ny detaljplan ge möjligheter att ersätta låga byggnader med högre för att effektivare utnyttja byggnadsarea och samtidigt frigöra yta på befintlig tomt.

En eventuell påbyggnad av befintliga skolbyggnader med en extra våning alldeles intill Smedstadsbäckens ravin är ur naturvårdssynpunkt inte problematisk. Ingrepp i själva ravinen med nedtagning av träd etc. ska dock inte tillåtas. En riskfaktor är möjligen de geotekniska förhållandena med ev. skredrisk etc.

Ansökan omfattar även köp av kommunal mark för att utöka skolans friyta. Grönstråket längs Smedstadsbäcken och Tinnerbäcken är ett av de viktigaste i Linköping och exploatering i detta ska ses restriktivt och avvägas noga. Den påverkan som är aktuell utgörs av Lejonfastigheters önskan om att till skolans friyta inkludera en del av parkmarken nordöst om befintligt skolområde. En eventuell utökning av skolfastigheten på kommunal parkmark är ur strikt naturvårdssynpunkt inte problematiskt ut så länge det handlar om friyta och inte byggnation.

Lekstugan 1 (befintlig förskola)

Gällande detaljplan begränsar byggrätten till 1500 m² bruttoarea och en våning. Fastighetens storlek och gällande detaljplan ger goda förutsättningar för en förskola med 120 barn och tillräcklig utemiljö i enlighet med riktlinjen om minst 30 m² per barn. Idag önskar utbildningskontoret 160 barnplatser vilket gällande detaljplan inte rymmer. Friytan i gällande detaljplan är även anpassad efter 120 barn, så även den behöver utökas om elevantalet expanderar.

Detaljplanen är inte fullt ut genomförd såtillvida att den aktuella fastigheten inte helt nyttjas för skoländamål, utan fortfarande är bostadsparkering. Vid framtagandet av detaljplanen gavs byggrätt för ett parkeringshus som skulle ersätta stora delar av tidigare markparkering och garagelängor. Parkeringshuset är uppfört, men de bostadsparkeringar som ligger inne på förskolefastigheten har inte tagits bort. Om vägledningen gällande friyta för barn på förskola ska följas behöver skolan frigöra parkering i förmån för friyta samt ta kommunal parkmark i anspråk.

Lägerbålet 1 (vårdboende)

Sökanden ansöker om en ändring av detaljplan som ska möjliggöra för 60 vårdbostäder. Tidigare har äldrenämnden beslutat att omsorgskontoret gemensamt med Lejonfastigheter ska verka för en detaljplan som rymmer minst 60 vårdbostäder.

Enligt omsorgskontoret behövs 4600 kvm BRA för att möjliggöra 60 vårdbostäder. Som referens nämner de vårdboendet i Vallastaden med 60 vårdplatser som har BRA 4622. I dagsläget har gällande detaljplan för Lägerbålet 1 BRA 3500. För att kunna möjliggöra för fler vårdbostäder behövs därmed detaljplanen ändras så att den tillåter högsta våningshöjd om 4 plan och BRA på 4600 kvm.

Bedömning

Ljushuvudet 2

En ny detaljplan ska i första hand möjliggöra för att ersätta låga byggnader med högre. Ur naturvårdssynpunkt är en påbyggnad av en extra våning på befintliga skolbyggnader inte problematisk. Ingrepp i själva ravinen med nedtagning av träd etc. ska inte tillåtas.

Gällande en eventuell utökning av skolfastigheten på kommunal parkmark är det viktigt att det handlar om friyta och inte byggnation. En eventuell utvidgning kräver dock upphävande av strandskyddet.

Lekstugan 1

Detaljplanen är inte fullt ut genomförd såtillvida att den aktuella fastigheten inte helt nyttjas för skoländamål, utan fortfarande är bostadsparkering. För att detaljplanen ska ge goda förutsättningar för 160 barn och en tillräcklig utemiljö om minst 30 m² per barn behövs det möjliggöras för 2 våningar, en högre bruttoarea samt att kommunal parkmark tas i anspråk.

Lägerbålet 1

Enligt omsorgskontoret behövs 4600 kvm BRA för att möjliggöra 60 vårdbostäder. I dagsläget har gällande detaljplan för Lägerbålet 1 BRA 3500. För att kunna möjliggöra för fler vårdbostäder behövs därmed detaljplanen ändras så att den tillåter högsta våningshöjd om 4 plan och ett BRA på 4600.

Tid

En ny detaljplan förväntas prövas med utökat planförfarande. Arbetet bedöms inledas första halvåret 2018 och kunna vara slutfört andra halvåret 2019.

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.

Uppllysning

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/markanvisningsavtal 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:
Lejonfastigheter