



Detaljplan i Ljungsbro för fastigheten Malfors 2:16 m fl

Start- och samrådsbeslut

Förslag till beslut

1. Detaljplanplanprövning i Ljungsbro för fastigheten Malfors 2:16 m fl får påbörjas.
2. Plankontoret ges i uppdrag att utarbeta ett förslag till detaljplan och genomföra samråd.

Ärende

Småskolan som bedriver fristående skolverksamhet har ansökt om planläggning för Malfors 2:16 m fl, i centrala Ljungsbro mellan Göta kanal och Motala ström.

Planförfrågan avser fortsatt utveckling av skolverksamheten genom att förvärva mark från Linköpings kommun (Malfors 2:26 och del av Adamstorp 1:3) och bygga ett nytt mellanstadium. Kommunen har varit delaktig i förslag av område.

Hänsyn ska tas till den befintliga kulturhistoriskt värdefulla miljön. Detaljplanen ska medge skolverksamhet med tillräckligt mycket friyta för planerat elevantal samt väl fungerande trafiklösningar.

Beslutsunderlag:
Planbesked 2017-11-15 § 218

Bakgrund

Småskolan (benämnd fastighetsägaren nedan) har sedan 2013 tillsammans med Linköpings kommun sökt efter en lokaliseringmöjlighet för Småskolans mellanstadium, Eraskolan. I dagsläget bedriver fastighetsägaren en skola på Allhelgonagatan i Ljungsbro. Skolan inrymmer klasser upp till årskurs 3 samt förskola, cirka 115 elever. Fastighetsägaren köpte fastigheten Malfors 2:16 och använder i dagsläget befintlig byggnad för skoländamål. Fastighetsägarens intentioner är att förvärva mer mark från Linköpings kommun (Malfors 2:26 och del av Adamstorp 1:3) och bygga ett nytt mellanstadium. Målet är att skapa plats för 80 elever.

Fastighetsägaren planerar 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 även specialsalar som exempelvis slöjdsalar.



Inom ofylld markering Malfors 2:16, önskad utökning av skoltomt inom färgad markering.

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. IOGT-byggnaden är en av de första centrumbyggnaderna i Ljungsbro och har ett betydande kulturhistoriskt värde. Vid planläggning bör särskild hänsyn visas mot byggnaden. Byggnaden bör försiktigt anpassas till nya flexibla funktioner. Även kopplingen till omkringliggande egnahems kvarter och den kulturhistoriskt viktiga kopplingen mot disponentparken med dess för Ljungsbro karakteristiska bebyggelse bör särskilt beaktas. En antikvarisk förundersökning bör göras av byggnaden och miljön.

I den fördjupade översiktsplanen för Ljungsbro och Berg 2015, ligger planområdet inom ett A1-område. 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 centrumkaraktern som efterfrågas i den fördjupade översiktsplanen.

Trafiksituationen i området bör ses över för att få en helhetslösning som fungerar utifrån befintliga bostäder 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 inom allmän platsmark i Ljungsbro, där förekomsten av metaller påvisats vara generellt låg. En kompletterande markprovtagning bör göras vid planläggning för att säkerställa att marken är lämplig för ändamålet.

Eraskolan kommer att betraktas och planeras som en kommunal skola avseende riktlinjer för utformning och behov av friytor etcetera. Ytbehovet för 80 skolplatser är grovt uppskattat 4000 m². Fastigheten Malfors 2:16 är cirka 2000 m² vilket inte räcker för att uppfylla de utformningskrav som ställs. 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 en transformatorstation inom Adamstorp 1:15 som kan behöva 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 föreslagna 80 platser inom Eraskolan behöver kommunen justera sina planer för skolorna i närområdet, för att ordna dessa elevplatser.

Bedömning

Plankontorets bedömning är att det finns förutsättningar för att tillåta prövning av ny detaljplan för fastigheten Malfors 2:16 med flera.

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

Tid

En ny detaljplan förväntas prövas med standardplanförfarande. Arbetet bedöms inledas andra halvåret 2018 och kunna vara slutfört till tidigast andra halvåret 2019.

Prioriteten är för närvarande hög då det råder brist på skolplatser i Ljungsbro. 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. 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. Tidigare planbesked 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.

Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Småskolan