



Marktilldelning i Ekkällan för Innerstaden 1:14

Förslag till beslut

1. Plankontoret ges rätt att tilldela mark/byggrätt till Lejonfastigheter och/eller Stångåstaden inklusive dotterbolag. Rätt att teckna erforderliga avtal ska ske i enlighet med ordinarie delegationsordning för exploateringsverksamheten.
2. Direkttilldelningen för Lejonfastigheter begränsas till området runt Ellipsen 7.
3. Direkttilldelningen till Stångåstaden och/eller dotterbolag begränsas till Backabergs tomt och området runt Ellipsen 7.

Ärende

Lejonfastigheter har erhållit planbesked för att kunna utöka befintlig förskola på Ellipsen 7. Befintlig mark som Lejonfastigheter äger är för liten för att kunna få plats med fler än dagens förskoleplatser och ett tillskott av mark från den kommunala fastigheten Innerstaden 1:14 är nödvändigt. Plankontoret bedömer att det är lämpligt att kombinera en förskola med studentbostäder för att utnyttja marken på ett bra sätt och utveckla staden i ett centralt läge. En möjlig lösning är att använda en 3D-fastighetsbildning där man har förskoleverksamheten i de nedre våningarna och studentbostäder ovanpå. En sådan fastighetsbildning med kombinationen förskola och bostäder har inte prövats i Linköpings kommun tidigare.

Plankontoret bedömer att området är lämpligt att pröva för studentbostäder då det är begränsade parkeringsmöjligheter och med tanke på läget i närheten av Medicinska fakulteten vid Linköpings universitet på US. Plankontoret bör ges möjlighet att i ett pilotprojekt direkttilldela marken/byggrätterna till Lejonfastigheter vad avser förskoleändamålet och till Stångåstaden med dotterbolag vad avser mark/byggrätter för bostäder.

Intentionen är att Backabergs tomt bevaras och används. Då det finns ett kommunalt bolag, Kulturfastigheter i Linköping AB, vars uppdrag är att äga, bevara och utveckla kulturhistoriska fastigheter föreslår Plankontoret att kontoret får möjlighet att direkttilldela Backaberg med tillhörande mark till Stångåstaden med dotterbolag. En förutsättning för överlåtelse av Backaberg till Kulturfastigheter är att hyresavtal tecknas.

Plankontoret återkommer till samhällsbyggnadsnämnden med redovisning av vilken lösning som väljs i samband med att kommande beslut om detaljplanen tas i nämnden.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Markttilldelning i Ekkällan för Innerstaden 1:14

Bakgrund

Planarbetet för att ersätta och utöka befintlig förskola på Ellipsen 7 har påbörjats. Förskolan har idag ca 30 platser, och intentionen är att utöka denna med en ny förskola med runt 120 platser.

Behovet av förskoleplatser är stort i området, bland annat genom byggnation av bostäder på kvarteret Eddan. Att bygga en större förskola på Ellipsen 7 skulle bidra till att lösa en del av behovet av förskoleplatser som finns i området. Runt omkring Ellipsen 7 finns kommunal mark som skulle kunna vara lämplig för förskola. En förskolegårds storlek baseras bland annat på antalet förskoleplatser. För att kunna utöka antalet platser behöver ytterligare mark tas i anspråk.

I staden finns förutom ett stort behov av förskoleplatser även en stor efterfrågan på bostäder och studentbostäder. I ett så pass centralt läge är det klok planering att försöka maximera användandet av marken och förtäta staden. Läget är nära till Medicinska fakulteten vid Linköpings universitet på US. Detta kombinerat med svårigheter att få till parkeringsplatser gör att Plankontoret önskar pröva om det går att ha en gemensam byggnad där förskola och studentbostäder finns på olika våningsplan i samma byggnad. Plankontoret ser att kommunfullmäktiges mål om att skapa nya förutsättningar för nybyggnation går att pröva i det här ärendet. Att avgränsa en fastighet både horisontellt och vertikalt, så kallad 3D-fastighetsbildning, med kombinationen förskola och bostäder har inte prövats i Linköpings kommun tidigare. Att testa detta i en 3D-fastighetsbildning blir därför ett lämpligt pilotprojekt för Linköpings kommun.

Plankontoret menar att det är en fördel att pröva ett pilotprojekt avseende 3D-fastighetsbildning med kommunala bolag, varför ett samarbete med Lejonfastigheter vad avser förskoleändamålet och Stångåstaden med dotterbolag vad avser mark/byggrätter för bostäder bedöms lämpligt. Det stödjer även kommunfullmäktiges mål om att bygga bostäder i egen regi.

Backabergs tomt ingår i planområdet. I dagsläget är intentionen i planarbetet att hela Backabergs tomt bevaras och att byggnaderna får en användning. Området bedöms ha kulturhistoriska värden och bidrar också till att bevara ett viktigt grönt stråk genom staden från Trädgårdsföreningen till Djurgården. Byggnaderna är i dagsläget i stort behov av upprustning och de saknar också vatten och avlopp samt el. Då det finns ett kommunalt bolag, Kulturfastigheter, vars uppdrag är att äga, bevara och utveckla kulturhistoriska fastigheter föreslår Plankontoret att direkttilldela Backaberg med tillhörande mark till Stångåstaden med dotterbolag. En överlåtelse av Backaberg till Kulturfastigheter förutsätter att hyresavtal tecknas. En diskussion förs mellan Kulturfastigheter och Samordningsförbundet Centrala Östergötland. Samordningsförbundet har finansiell samordning av rehabiliteringsinsatser och ägs av Linköpings kommun, Kinda kommun, Åtvidabergs kommun, Region Östergötland, försäkringskassan och arbetsförmedlingen.

Preliminär geografisk avgränsning

Bilden nedan visar en karta över preliminär direkttilldelning. Den rödmarkerade fastigheten, Ellipsen 7, ägs av Lejonfastigheter. Övrig mark ägs av kommunen. Den ljusblå marken är Backabergs tomtavgränsning. Förslaget är att Stångåstadens dotterbolag Kulturfastigheter ska direkttilldelas den mark och de byggnader som utgör Backabergs tomt. De mörkblå ytorna är lämpliga för prövning av utökning av Ellipsen 7 för att nyttjas för förskola och bostäder och föreslås direkttilldelas till Lejonfastigheter och Stångåstadens dotterbolag Studentbostäder AB.

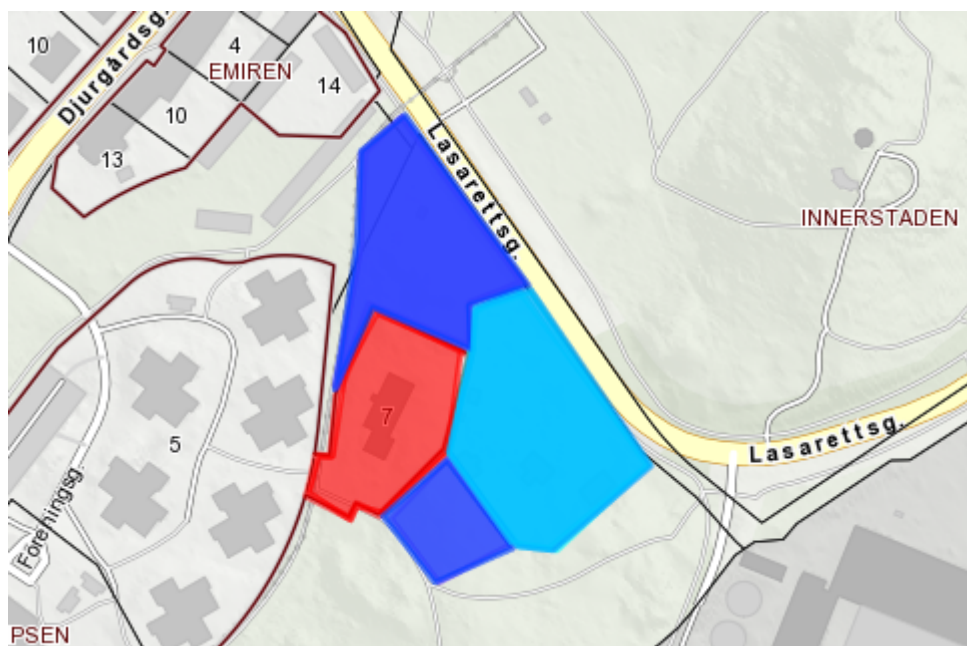


Bild 1, Karta över preliminär direkttilldelning

Ekonomiska konsekvenser

Pilotprojektet ingår i ordinarie arbete för aktuellt exploaterings- och detaljplaneprojekt, och medför därför inga extra kostnader.

Kommunala mål

Kommunfullmäktiges övergripande mål 2015-2018

6. Fler bostäder för en växande kommun

”Cykel-, gång- och kollektivtrafik ska prioriteras vid planering.

Förutsättningar ska skapas för att kunna möta den kraftiga befolkningsökningens efterfrågan av bostäder. Linköping kommun ska planera för att fler bostäder byggs samt bygga nya bostäder i egen regi i syfte att minska boendesegregationen och förtäta staden. Nya och befintliga stadsdelar och orter ska utvecklas så att de är attraktiva, hållbara och möter alla invånares olika behov.”

[Länk till kommunfullmäktiges övergripande mål](#)

Uppföljning och utvärdering

Erfarenheterna från pilotprojektet sammanfattas skriftligt och löpande under projektets gång av projektgruppen i projektdagbok eller motsvarande. Resultatet med tillhörande diskussion om lärdomar och möjlig användning i andra projekt sker på avdelningsmöte för detaljplan respektive mark och exploatering. Fokus bör ligga på hur nya metoder kan ge förutsättningar för att kunna möta efterfrågan av nya bostäder i vår expansiva kommun.

Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Lejonfastigheter
Stångåstaden AB
Utbildningsförvaltningen