



Detaljplan i Berga för Ljushuvudet 2 m fl

Beslut om granskning

Förslag till beslut

1. Detaljplan i Berga för Ljushuvudet 2 m.fl. får bli föremål för granskning.
2. Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken antas inte uppstå till följd av detaljplan Berga för Ljushuvudet 2 m.fl.
3. Exploateringskalkyl för genomförande av detaljplan i Berga för Ljushuvudet 2 m.fl. godkänns.

Ärende

Planområdet ligger i Berga, i slutet på Konstruktörsgatan med närhet till Smedstadsbäcken och Skarpanbacken.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en gemensam byggnad för förskola och vårdboende, en idrottshall och ett större elevantal på Bäcksolan. Inom planområdet medges 152 förskoleplatser, 350 skolplatser, 90 vårdplatser samt en fullstor idrottshall. Funktionerna planeras kring ett nytt torg som blir områdets nya entré. En bärande idé har varit att uppnå en bilfri miljö och ett effektivt markutnyttjande med samordning av bland annat angöring, parkering och matsal. Sammantaget föreslås bebyggelsen vara 2-5 våningar. Planerade funktioner kräver dock högre våningshöjder än normalt.

Detaljplanen innebär att parkmark och ett fornlämningsområde tas i anspråk för att tillgodose tillräcklig friyta för skol- och förskoleverksamheten. Fornlämningsområdet med dess naturliga karaktär har bedömts vara särskilt gynnsam som gårdsmiljö för förskola. Viktiga rekreativstråk har beaktats.

Detaljplanen möjliggör rivning av den befintliga förskolan inom Lägerbålet 1 som har bedömts vara särskilt historiskt värdefull. Detaljplanen möjliggör även för en rivning av Bäcksolans paviljonsbyggnader.

Stadsplaneringsavdelningens bedömning för att bebyggelsen kan rivas grundar sig på Lejonfastigheters argument samt detaljplanens målsättning om ett effektivt markutnyttjande med samutnyttjande funktioner och en sammantaget

god bebyggd miljö. Detaljplanens inriktning är att en byggnad inom Bäckskolan ska hanteras varsamt i syfte att representera bebyggelsen för sin tid.

Detaljplanen bedöms stämma med Översiktsplan för staden Linköping från 2010 och dess tillägg samt med miljöbalken kapitel 3, 4 och 5.

Stadsplaneringsavdelningen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Detaljplan Ljushuvudet 2 m.fl. – Beslut om granskning

Detaljplan Ljushuvudet 2 m.fl. Plankarta – Beslut om granskning

Detaljplan Ljushuvudet 2 m.fl. Planbeskrivning – Beslut om granskning

Detaljplan Ljushuvudet 2 m.fl. Samrådsredogörelse – Beslut om granskning

Bakgrund

Planområdet ligger i Berga, i slutet på Konstruktörsgatan med närhet till Smedstadsbäcken och Skarpanbacken.



Planområdet

Behovet av förskole- och skolplatser samt behovet av vårdplatser för äldre ökar i stadsdelen Berga. Lejonfastigheter inkom med en begäran om planbesked för att pröva en utökning av antalet skol-, förskole- och vårdplatser under 2018. Under 2019 inkom Lejonfastigheter med en begäran om att pröva att uppföra en ny idrottsbana inom samma område. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade att detaljplanprövning tilläts och får påbörjas 2018 respektive 2019.

Samråd genomfördes från den 28 januari till den 12 mars 2021. Under samrådet inkom framförallt synpunkter på bebyggelsens föreslagna skala och en generell oro från närboende om att påverkas i frågan om trafik, buller och skuggning. Angöring till Tinnisgårdens och påverkan på den fridlysta orkidén nattviol behövde utredas vidare. Förslaget uppmuntrades även söka lösningar som möjliggör ett bevarande av den befintliga förskolan.

Inför granskningen av detaljplanen har planförslaget och planhandlingar bearbetats. Följande bedömningar har gjorts:

- Föreslagen bebyggelse bedöms ha en tillfredsställande trafik- och parkeringslösning. Förslaget förväntas inte innebära en negativ

påverkan på trafiken vid omgivande bebyggelse.

- Skol- och förskoleverksamhet bedöms inte vara en sådan störning som innebär en risk för miljö och hälsa.
- Genomförda solstudier visar att planerad bebyggelse inte innebär en negativ påverkan på utemiljön för villabebyggelsen på Ingenjörsgatan.
- Vård- och förskolebyggnaden, som är den högst föreslagna byggnaden, behöver uppföras i 4-5 våningar för att tillgodose Lejonfastigheters behov av vård- och förskoleplatser.
- Angöring till Tinnisgården kan lösas via den gemensamma angöringsgatan över vård- och förskolefastigheten och via Bäckskolans planerade vändplan.
- Nattviolen bedöms inte påverkas av förslaget.
- Det är inte möjligt att bevara förskolan för att uppnå detaljplanens syfte och mål.

Sedan samrådet har de arkeologiska förutsättningarna och Bäckskolans utveckling utretts närmare. Följande bedömningar/ändringar har gjorts:

- De arkeologiska förutsättningarna förhindrar inte utvecklingen av området som förskolegård. Planeringen av gårdsmiljön har inriktningen att minimera påverkan på fornlämningsområdet.
- En ny byggnad på tre våningar får uppföras närmst entrétorget på Bäckskolans fastighet. Förslaget skapar en sammantaget bättre bebyggd miljö och ger Lejonfastigheter möjlighet att tillskapa ytterligare friyta inom fastigheten.
- Förslaget möjliggör rivning av Bäckskolans befintliga paviljonger. Detaljplanens inriktning är att varsamt hantera den byggnad som ur ett verksamhetsperspektiv har bedömts vara möjlig att bevara.

Justeringar har gjorts av plankarta och planbeskrivning i syfte att göra detaljplanen enklare att tolka. Ändringar i planbeskrivning har framförallt gjorts inom rubrikerna bebyggelse, natur, kulturmiljö, arkeologi, angöring och parkering.

Dessa ändringar strider inte mot detaljplanens syfte och grundidé och bedöms inte föranleda någon nytt samråd. Stadsplaneringsavdelningen bedömer att detaljplanen kan gå vidare till granskningskedet.

På grund av pandemin hölls inget offentligt möte i samband med samrådet. Under samråd inkom önskemål om att kommunen borde anordna ett

samrådsmöte. Kommunen kommer därför att anordna ett informationsmöte under granskningen av detaljplanen. Planerad dag för informationsmötet är den 7 december.

Ekonomiska konsekvenser

Lejonfastigheter AB står för samtliga kostnader för framtagandet av detaljplanen.

I och med detaljplanens genomförande kommer kommunen att genomföra investeringar inom allmän plats. Åtgärderna är en förutsättning för exploateringen inom detaljplaneområdet men bedöms även vara till nytta för andra områden än det aktuella exploateringsområdet. Åtgärderna kommer i sin helhet redovisas som exploateringsrelaterade investeringar inom SBN:s investeringsbudget, men endast 60 % av investeringskostnaden anses direkt kopplad till exploateringen och finansieras av Lejonfastigheter genom exploateringsbidrag. Övrig investeringskostnad ligger utanför exploateringskalkylen och finansieras av kommunens allmänna investeringsmedel.

Exploateringsprojektet väntas få ett netto på +/- 0 då det endast är den del av investeringsutgifterna som är direkt kopplade till exploateringen som inkluderas i exploateringsprojektets kalkyl och resultat.

Marken inom planområdet ägs av Lejonfastigheter samt av kommunen. I exploateringen kommer markregleringar ske mellan parterna. Det kan utgå viss ersättning vilket dock ej får någon inverkan på exploateringskalkylens netto

Jämställdhet

Ett väl utbyggt gång- och cykelvägsnät gör det enkelt att ta sig till målpunkterna och gynnar särskilt kvinnor som i mindre grad använder bil än män. Närmaste busshållplats ligger dock inte i områdets omedelbara närhet, ca 600 meters avstånd, vilket kan upplevas som en nackdel för människor som har svårt att gå längre sträckor. Kombinationen av vårdboende och förskola kan leda till positiva effekter genom att barn och äldre ser varandra och kanske också får möjlighet att knyta kontakt.

Barnperspektiv

Förslaget innebär större enheter och att barn i åldrar upp till och med 12 år kommer att vistas i området i större grad. Förslaget innebär en i stort sett trafikseparerad miljö vilket bedöms skapa en högre trafiksäkerhet för barn som vistas i området. Barnen bedöms kunna ta sig till skolan via gång- och cykelvägar, utan att korsa trafikerade gator, från de flesta håll. Förslaget bedöms tillgodose tillräcklig friyta.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Stadsplaneringsavdelningen

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Lejonfastigheter AB