

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Victoria Blomberg Liwéll

2025-04-02

Dnr SBN 2025-131

Samhällsbyggnadsnämnden

Planbesked i Ekholmen för fastighet Regenten 4

Beslut om planbesked

Förslag till samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Detaljplaneprovning i Ekholmen för Regenten 4 (f.d. Fredriksbergsskolan) tillåts.
2. Detaljplan i Ekholmen för Regenten 4 (f.d. Fredriksbergsskolan) får påbörjas.

Ärende

Fastighetsägaren Lejonfastigheter har 2025-01-31 inkommit med begäran om ny detaljplan för fastigheten Regenten 4 (gamla Fredriksbergsskolan) i Ekholmen. Exploatören önskar möjliggöra för vårdboende.

Miljö- och samhällsbyggandsförvaltningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till förtätning med vårdbostäder genom en detaljplan.

Beslutsunderlag:

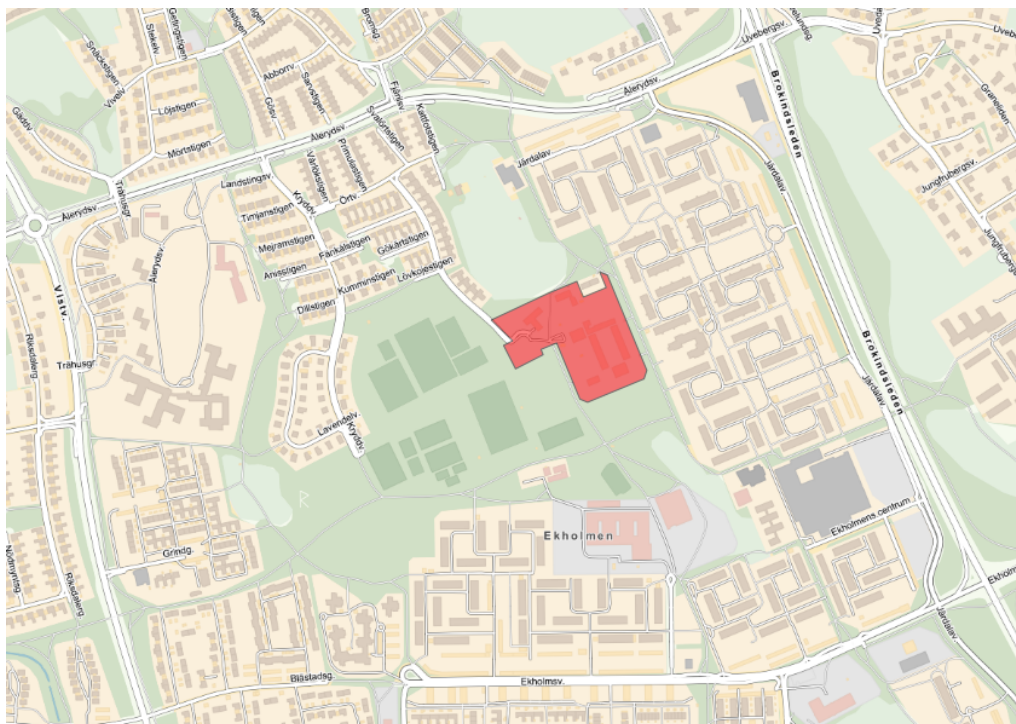
Tjänsteskrivelse Planbesked Regenten 4 - Beslut om planbesked, 2025-04-02.docx

Planbesked Regenten 4 Ansökan - Beslut om planbesked.pdf

Planbesked Regenten 4 Utredning - Beslut om planbesked.pdf

Bakgrund

Fastigheten är exploaterad med en skola som idag står tom. Fastigheten gränsar till kommunägda fastigheter med grönytor och fotbollsplaner, samt två bostadsfastigheter. Fastigheten ligger i närheten av bostadsområden och Ekholmen centrum. Fastigheten är ungefär 28 000 kvm stor.



Lokalisering av Regenten 4 visas i rött.

Enligt Vård- och omsorgsförvaltningens 10-åriga lokalförsörjningsplan finns behov av ytterligare vårdboenden med önskat färdigställande mellan 2032-2034. Lejonfastigheter bedömer att detaljplanen bör vara klar 2028 för att vårdboendet ska stå klara till färdigställandeåren enligt lokalförsörjningsplanen. De bedömer att risken för överklagande som stor och önskar därför att planarbetet prioriteras.

Vård- och omsorgsförvaltningen har behov av minst 80 upp till 160 platser i en X- eller T-formad byggnad. Gestaltningen föreslås utredas i detaljplaneskedet. Angöring har studerats övergripande, där parkeringsbehov och leverans sker på egen fastighet. Förskolan föreslås finnas kvar, med möjlighet för framtida utbyggnation.

Den aktuella fastigheten ligger inom Översiktsplan för staden där markanvändningen är befintliga bostäder med inslag av verksamheter och där förtätning kan bli aktuell.

Utredning

Vid planarbete bedöms nedan utredas/studeras vidare.

- Koncept för gestaltning, placering och möjlighet att nyttja befintlig bebyggelse. Se över området som helhet.
- Trafikutredning
- Befintliga naturvärden
- Geoteknik
- Förorenad mark
- Dagvatten- och skyfallsutredning
- Teknisk försörjning

Bedömning

Miljö- och samhällsbyggandsförvaltningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till förtätning med vårdbostäder genom en detaljplan.

Framtagande av planeringsunderlag inför planstart

Den sökande har i sin ansökan efterfrågat besked om vilket planeringsunderlag som kan påbörjas inför planstart. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att visst planeringsunderlag eventuellt, beroende på tid för planstart, kan påbörjas inför planstart. Följande underlag bedöms kunna tas fram av sökande inför planstart. Om planen får positivt planbesked och även en prioriterad planstart kan nedan listade utredningar beställas under planarbetet.

Underlag	Innehåll, omfattning
Geoteknisk undersökning	<p>Konsult ska anlitas som har erfarenhet av liknande uppdrag.</p> <p>Den geotekniska utredningen skall visa att marken är lämplig att bygga på och tänkta byggplaner är lämpliga att utföra på fastigheten. Den skall visa att det inte råder risk för ras/skred och erosion samt att om det föreligger risk, hur dessa skall åtgärdas och om det kräver ytor i planen för detta skall det reserveras.</p> <p>Radon och kontroll på grundvattennivåerna bör också kontrolleras.</p>

	Linköpings kommun har en utredning som kan tillhandahållas men ytterligare utredning krävs.
Förorenad mark	Konsult ska anlitas som har erfarenhet av liknande uppdrag. En översiktlig miljöutredning kan tas fram som utreder eventuell förekomst av förorening i jorden och eventuellt grundvattnet om detta är relevant för planen. Syftet är att säkerställa att platsen är lämplig för planerad markanvändning.
Naturvärdesinventering	En naturvärdesinventering enligt NVI-standarden behöver göras. Se tillhörande utredning för en mer detaljerad beskrivning.
Fornlämningar	Förfrågan kan skickas till Länsstyrelsen.

Utredningar som tas fram av exploatören/den sökande/byggaktören innan planarbetet startar sker på egen risk. Kommunen har huvudansvar för att det planeringsunderlag som används i planarbetet är tillförlitligt och håller rätt kvalitet, vilket innebär att redan framtagna utredningar kan behöva kompletteras eller bearbetas under planarbetet. Inför start av arbete med framtagande av planeringsunderlag bör avstämning med detaljplaneenheten ske.

Tid

En ny detaljplan för Regenten 4 förväntas prövas med standardförfarande. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att arbetet med detaljplanen kan inledas 2025 och kunna vara slutfört tidigast 2027. En förutsättning för att tidplanen ska kunna hållas är att intressenten/exploatören medverkar aktivt när planprövningen inleds. Ändrade förutsättningar kan medföra en ändrad tidsbedömning för hur lång tid det tar att ta fram detaljplanen.

Jämställdhet

Ingen specifik jämställdhetsanalys gjorts men frågorna kring jämställdhet har behandlats tillsammans med andra förutsättningar i utredningen tillhörande detta planbesked. Detaljplanens genomförande bedöms ur ett jämställdhetsperspektiv påverka kvinnor och män lika.

Barnperspektiv

Den preliminära bedömningen är att kommande planarbete/en utveckling av platsen delvis kommer att påverka negativt då en tillgänglig lekmiljö vid skolan försvinner samt om grusplanen får en annan användning. Om planarbetet däremot tar en större helhetssyn för området kan det även tillkomma nya positiva värden.

Upplysning

Beslutet om att detaljplaneprovning tillåts 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 den sökanden innan planprovning kan påbörjas. I avtalet regleras fördelningen av planarbetets kostnader.

Ett planbesked kan enligt 13 kap. 2§ plan- och bygglagen (2010:900) inte överklagas.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Stadsplaneringsavdelningen

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Lejonfastigheter AB