

Kommunledningsförvaltningen
Fedja Serhatlic

2024-11-12

Dnr KS 2024-732

Kommunstyrelsen

Förvärv av fastigheterna Innerstaden 1:11 samt Kungsbergsskolan 2

Förslag till kommunstyrelsens beslut

1. Kommunledningsförvaltningens förslag tillstryks.
2. Förutsatt att kommunfullmäktige fattar beslut enligt kommunstyrelsens förslag, ges kommundirektören i uppdrag att år 2024 genomföra köp av fastigheterna Innerstaden 1:11 och Kungsbergsskolan 2.
3. Förutsatt att kommunfullmäktige fattar beslut enligt kommunstyrelsens förslag, ges kommundirektören i uppdrag att teckna erforderliga förvaltningsavtal som säkerställer fortsatt drift av Tinnis utomhusbad.
4. Förutsatt att kommunfullmäktige fattar beslut enligt kommunstyrelsens förslag, ges kommundirektören i uppdrag att första kvartalet 2025 ta fram förslag på omfördelning av nämndernas budgetramar för beslut.

Förslag till kommunfullmäktiges beslut

1. Linköpings kommun köper fastigheten Innerstaden 1:11 av Lejonfastigheter AB till ett överenskommet pris om 76 mnr.
2. Rivning av gamla simhallen finansieras genom utökning av kommunstyrelsens investeringsram för markreserv år 2025 med 35 mnr.
3. Linköpings kommun köper fastigheten Kungsbergsskolan 2 av Lejonfastigheter AB till ett överenskommet pris om 79,5 mnr.
4. Förvärv av fastigheterna exkluderat rivning av gamla simhallen, finansieras genom kommunstyrelsens befintliga investeringsram för markreserv samt utökning av investeringsramen för 2024 med 10 mnr.

Ärende

Fortsatt utveckling av Folkungavallen och Tinnisområdet innebär att området mellan nya simhallen och utomhusbadet måste förändras. Kommunfullmäktige har beslutat om detaljutformning av området samt gett samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att arbeta vidare med planering och verkställighet av förslag.

Berörd mark ägs idag delvis av Linköpings kommun och delvis av Lejonfastigheter som äger Tinnis utomhusbad med badsjö samt den gamla simhallen. Övrig mark som berörs av förändringen ägs av Linköpings kommun.

Kommunledningsförvaltningen har i samverkan med Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen och Lejonfastigheter utrett förutsättningar för fortsatt utveckling av området utifrån markägarförhållanden, framtida förvaltning och drift- och underhåll av Tinnerbäcksområdet kring nya simhallen. Utifrån kommunkoncernperspektiv och särskilt fokus på kommunkoncernens förmåga att få framfart i genomförandet av projektet, föreslås att kommunen förvärvar Innerstaden 1:11.

Ansvarsfördelning avseende Innerstaden 1:11 med Tinnis utomhusbad regleras genom tillägg till befintligt förvaltningsavtal för Tinnerbäcksbadet. Tillägget ska fastställa ansvarsfördelning utifrån ägande, fastighetsdrift och verksamhetsdrift:

- Lejonfastigheter förvaltar Tinnis utomhusbad där kultur- och fritidsnämnden ansvarar för löpande drift och underhåll, verksamhetsdrift samt kontakt med nyttjare.
- Kommunstyrelsen äger fastigheten, ansvarar för investeringar och reinvesteringar samt bär kostnader för ränta, avskrivningar och fastighetsförsäkring.
- Samhällsbyggnadsnämnden ansvarar för förvaltning, drift- och underhåll av allmän mark inkluderat blivande bäck.

Kvartersmarken inom Kungsbergsskolan 2 är planlagt för skola samt för centrum, kontor, hotell och underjordisk parkering. Mot bakgrund av ändrade befolkningsprognoser och vikande elevunderlag finns ett behov av översyn av detaljplan och områdesbestämmelser så att innerstaden kan fortsätta utvecklas. Kommunledningsförvaltningen bedömer att det är effektivast att kommunen köper fastigheten och utvecklar området vidare.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse - Förvärv av fastigheterna Innerstaden 1:11 samt Kungsbergsskolan 2, 2024-11-12

Bakgrund

Innerstaden 1:11

Utvecklingen av Folkungavallsområdet med simhallen i centrum innebär att området mellan nya simhallen och utomhusbadet måste förändras. Planerad och pågående förändring av området visar på att del av befintlig badsjö tas i anspråk för slänter, rekreationsstråk och en öppen bäck. Kommunen behöver också en ökad beredskap för större dagvatten- och regnmängder i framtiden, en öppen bäck möjliggör det. Konsekvensen av detta blir att badsjön inte kan vara kvar med samma storlek som tidigare utan måste byggas om.

Samhällsbyggnadsnämnden har i uppdrag att arbeta vidare med utformningen av Tinnerbäcksområdet. I planeringen och utförandet ska särskild vikt läggas vid trygghet och tillgänglighet för att området ska bli så attraktivt som möjligt.

Berörd mark ägs idag delvis av Linköpings kommun och delvis av Lejonfastigheter som äger Tinnis utomhusbad med badsjö samt den gamla simhallen. Övrig mark som berörs av förändringen ägs av Linköpings kommun. Utifrån kommunkoncernperspektiv och särskilt fokus på kommunkoncernens förmåga att få framfart i genomförandet av projektet, föreslås att kommunen förvärvar Innerstaden 1:11.

Värdering av fastigheten inkluderat mark och befintliga byggnader samt med hänsyn taget till värdet för byggrätter och framtida kostnad för rivning av gamla simhallen som möjliggör fortsatt exploatering, uppskattas till 76 mnkr.

Fastigheten köps i befintligt skick vilket innebär att kommunstyrelsen finansierar rivningen av gamla simhallen. Rivningsarbetena drivs och samordnas av Lejonfastigheter samt påbörjas snarast efter köp.

Samhällsbyggnadsnämnden ansvarar för fortsatt omvandling av Folkungavallsområdet i enlighet med kommunfullmäktiges beslut 2021-11-23, § 475 (KS 2021-333), exploatering och planläggning samt drift- och underhåll av allmän mark i enlighet med nämndens ansvarsområde.

Gällande hyresavtal avseende nuvarande utomhusbad mellan kultur- och fritidsnämnden och Lejonfastigheter ska avslutas i samband med köp. Det innebär att nya förvaltningsavtal mellan kommunstyrelsen, kultur- och fritidsnämnden och Lejonfastigheter behöver tas fram för att säkerställa fortsatt drift av utomhusbad.

Den ena delen av fastigheten, nuvarande utomhusbad samt badsjö, överförs till fastigheten Hockeyrinken 1, nya Tinnerbäcksbadet, genom fastighetsreglering.

Den andra delen av fastigheten, med gamla simhallen, överförs genom fastighetsreglering till fastigheten Innerstaden 1:10, eller annan kommunal fastighet om Lantmäteriet finner det lämpligare.

Efter att detaljplanerna vunnit laga kraft, är det kommunen som bestämmer över hur de nya byggrätterna där gamla simhallen ligger ska hanteras.

Eventuella ytterligare fastighetsregleringar och avstyckningar hanteras i samband med kommande detaljplanarbeten i området.

Kungsbergsskolan 2

Kvarteret Kungsbergsskolan 2 samt omgivande gator berör ett planområde som är cirka 2 hektar stort. Områdesbestämmelser medger att kvartersmark planläggs för skola, undantaget förskola, samt för centrum, kontor, hotell och underjordisk parkering. För att skapa en bra verksamhet som följer stadens riktlinjer för utemiljö begränsas ändamålet grundskola till att omfatta högst 17 000 kvm BRA. Resterande byggrätt kan utvecklas för gymnasieskola eller olika kommersiella lokaler för centrumfunktioner, kontor och hotell. Bestämmelserna fastställer vidare alternativ utformning som medger att kvarteret i sin helhet kan utformas för gymnasieskola, annan högre utbildning och kommersiella lokaler med totalt maximalt 26 500 kvm BRA. Byggrätten för kommersiella lokaler begränsas i sådana fall till att omfatta högst 11 000 kvm BRA. Parkering är endast möjligt under mark. Planen tillåter dock att undantag görs för parkering för rörelsehindrade.

Det faktiska antalet av barn mellan 1-5 år i Linköpings kommun har sjunkit med nästan 800 barn mellan 2017 och 2023. Befolkningsprognosen visar att det ska sjunka med ytterligare uppemot 700 barn fram till 2027. Utifrån prognos och planering finns inget behov av ny förskola inom Kungsbergsskolan 2.

Befolkningsprognosen 2024 visar på färre grundskoleelever i perioden (2024-2033) än befolkningsprognosen 2023. Överkapacitet som redan nu finns inom F-6 ökar kraftigt och åtgärder för att anpassa lokaler och organisation inom grundskolan behöver vidtas. Utifrån prognos och planering finns inget behov av ny grundskola inom Kungsbergsskolan 2.

Elevökningen inom den kommunala gymnasieskolan bedöms kunna hanteras inom befintliga fastigheter/skolor men vissa lokalanpassningar kan krävas samt viss omstrukturering.

Sammanfattat visar lokalförsörjningsplanerna inom utbildningssektorn att det inte finns behov av utbildningslokaler inom Kungsbergsskolan 2. Utifrån ändrade befolkningsprognoser och vikande elevunderlag, gör Kommunledningsförvaltningen bedömningen att det finns ett behov av översyn av detaljplan och områdesbestämmelser för Kungsbergsskolan 2 så att

innerstaden kan fortsätta utvecklas. Vidare bedömer förvaltningen att det i ett kommunkoncernperspektiv görs mest strategiskt och effektivt genom att kommunen köper fastigheten.

Värdering av fastigheten på 79,5 mnkr grundar sig på fem värderingar av jämförbara objekt de senaste åren samt tre genomförda och jämförbara överlåtelse. Fastigheten exkluderat byggnader köps i befintligt skick. Lejonfastigheter ska fortsätta äga och förvalta kvarstående byggnader inom fastigheten.

Ekonomiska konsekvenser

Förvärv av fastigheterna exkluderat rivning av gamla simhallen, finansieras genom kommunstyrelsens befintliga investeringsram för markreserv samt utökning av investeringsramen för 2024 med 10 mnkr till totalt 160 mnkr.

Rivning av gamla simhallen finansieras genom utökning av kommunstyrelsens investeringsram för markreserv år 2025 med 35 mnkr.

Hysesavtal mellan kultur- och fritidsnämnden och Lejonfastigheter AB ska upphöra att gälla och ersättas av förvaltningsavtal. Omfördelning av befintliga ekonomiska resurser mellan berörda nämnder ska göras. Kommundirektören ska första kvartalet år 2025 ta fram förslag på justering av nämndernas budgetramar för beslut.

Kommunala mål

Förvärv av fastigheterna och utarbetande av nya affärsmodeller ska bidra till att uppfylla följande av kommunfullmäktiges övergripande mål:

Ett växande Linköping med ett starkt näringsliv.

En hållbar ekonomi.

[Länk till kommunfullmäktiges övergripande mål](#)

Jämställdhet

Beslut om köp av fastigheter påverkar inte jämställdhet mellan kvinnor och män eller flickor och pojkar. En jämställdhetsanalys bedöms därmed inte behöva göras.

Samråd

Samråd har skett med Ekonomistaben, Kultur- och fritidsförvaltningen, Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen och VD för Lejonfastigheter AB som alla tillstryker förslaget.

Samverkan/information eller förhandling enligt lag (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet

MBL förhandling eller information är inte påkallad.

Kommunledningsförvaltningen

Paul Håkansson

Beslutet skickas till:
Kultur- och fritidsnämnden
Samhällsbyggnadsnämnden
Lejonfastigheter AB
Budgetchef, Henrik Karpe
Ekonomichef, Åsa Haraldsson