



Detaljplan i Innerstaden för del av Innerstaden 1:12 m fl – (Folkungavallen), beslut om granskning

Förslag till beslut

1. Detaljplan i Innerstaden för del av Innerstaden 1:12 m.fl.
(Folkungavallen) får bli föremål för granskning.
2. Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 11 § miljöbalken antas inte uppstå till följd av Detaljplan i Innerstaden för del av Innerstaden 1:12 m.fl.

Ärende

Detaljplanen omfattar den före detta idrottsanläggningen Folkungavallen. Detaljplanen möjliggör en tät utbyggnad av nya innerstadskvarter med ca 500 bostäder och lokaler för centrumverksamhet samt en grundskola med kapacitet för 350 elever. Detaljplanen innehåller också parkeringsanläggningar i parkeringshus samt parkeringsdäck under skolgård som täcker behovet för verksamheter, bostäder och den nya simhallen. Gatunätet i detaljplanen är en naturlig fortsättning på innerstadens gatustruktur.

Samråd om detaljplaneförslaget hölls under sommaren. Vissa mindre justeringar av planutformningen har gjorts efter samrådet och förprojektering av gator. Kontoret har därefter upprättat granskningshandlingar.

Planen är förenlig med gällande översiktsplan och bedöms vara förenlig med 3, 4 och 5 kap miljöbalken. Planen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Detaljplan i Innerstaden för del av Innerstaden 1:12 m.fl.(Folkungavallen) beslut om granskning
Detaljplan i Innerstaden för del av Innerstaden 1:12 m.fl.(Folkungavallen) samrådsredogörelse
Detaljplan i Innerstaden för del av Innerstaden 1:12 m.fl.(Folkungavallen) planbeskrivning granskning
Detaljplan i Innerstaden för del av Innerstaden 1:12 m.fl.(Folkungavallen) plankarta granskning
Detaljplanprogram i Innerstaden för Folkungavallen programsamrådsredogörelse.pdf

Bakgrund

Idrottsplatsen Folkungavallen har ersatts med ny friidrottsarena i Västra Valla, vid Universitetet och med en fotbollsarena i Stångebro.

I februari 2016 godkände samhällsbyggnadsnämnden ett detaljplaneprogram för Folkungavallen. Programmet visar en framtida kvartersstruktur inom Folkungavallen som i enlighet med kommunens översiktliga ambitioner omvandlar området till en naturlig del av innerstaden. I programmet avsätts plats för en ny simhall.

Arbetet med detaljplan för Folkungavallen etapp I inleddes under våren 2017 och samråd hölls under sommaren 2017. Synpunkter samt kontorets kommentarer till dessa framgår av samrådsredogörelsen som utgör bilaga till denna tjänsteskrivelse. Från samrådet kan nämnas att Länsstyrelsen framförde att kommunens ansökan om dispens från biotopskydd alléer behövde kompletteras vilket kommunen gjort. Planområdets disposition förutsätter att kommunen av Länsstyrelsen erhåller dispens från det generella biotopskyddet för befintliga alléer. Skulle dispens inte medges måste planförslaget arbetas om

Detaljplanen omfattar gator och kvarter runt den nya simhallen. Planen omfattar också parkeringsanläggning för bostadskvarter och simhallen. Detaljplanen är utformad för att möjliggöra en naturlig förlängning av innerstadens bebyggelse, där gatunätet länkar till omgivande bebyggelse. Planen ger förutsättningar för en tät och innehållsrik bebyggelse, där stadsbyggnadsskalan är avvägd för att få ett optimerat förhållande mellan täthet, bullerskydd, sol- och ljusförhållanden.

Detaljplanen medger byggrätt inom fem nya kvarter. Utgångspunkten är att skapa tydligt avgränsade bostadskvarter med lokaler i bottenvåningar - främst mot Snickaregatan och blivande torg. Planen bedöms rymma upp till 500 bostäder, beroende på lägenhetsstorlekar och lägenhetsfördelning.

Ett större kvarter i väster avsätts för skol- och centrumändamål i syfte att ge plats åt en grundskola för 350 elever och ett kontorshus mot Tinnerbäcksravinen.

Planen ger också plats för ett större parkeringshus och ett parkeringsdäck i ett plan under skolgården för att täcka behovet från bostäder, simhall och övriga verksamheter.

Detaljplanen är en förutsättning för byggande av ny simhall då erforderligt gatunät regleras i detaljplanen. Efter att arkitekttävlingen för simhallen avgjordes i februari 2017 har omfattande projekteringsarbete lagts ned på att utforma gatorna runt simhallen på ett sätt så att höjder och lutningar stämmer med simhallens entréer. För att Snickaregatan utmed simhallens östra sida ska hamna på samma höjd som simhallens lastintag behöver marken höjas i storleksordningen två meter. Höjningen medför att gatan i sin sträckning från parkeringshuset ned till Torkelbergsgatan kommer att få en lutning på 4-5

procent. Lutningen motsvarar den lutning som Storgatan har mellan Apotekargatan och Läroverksgatan.

För att Snickargatan ska kunna anslutas till planområdet återstår planläggning av sträckan från planområdets norra gräns till Torkelbergsgatan. Kommande detaljplan kommer att redovisa gatans sträckning, bostadskvarters utformning samt Tinnerbäckens dragning inkl. bäckens passage under Hamngatan. Utredning om Tinnerbäckens dragning bör slutföras under 2018 så att planarbetet kan påbörjas 2019.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunen äger marken inom planområdet. Marken inom bostadskvarteren kommer efter markanvisning att säljas till olika byggherrar. Mark för parkering kommer att säljas till Sankt Kors Fastighets AB medan mark för skola kommer att säljas till det fastighetsbolag som Barn- och ungdomsnämnden efter upphandling ämnar teckna hyreskontrakt med. Intäkterna från markförsäljning kommer att överstiga kostnaderna för att i ordningställa allmän plats inom etappen. Då projektering av allmän plats ännu inte kommit så långt att säkrare kalkyler har kunnat göras kommer exploateringskalkyl att redovisas först inför antagandet.

Jämställdhet

Ambitionen är att med detaljplanen skapa förutsättningar för en stadsmiljö som ger likvärdiga förutsättningar för kvinnor och män att ta del av stadens utbud.

I planprocessen ska synpunkter dokumenteras och om möjligt ska skillnader mellan grupper uppmärksammas. Kvinnor och män ska ges likvärdiga förutsättningar att påverka detaljplanen.

Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Sankt Kors Fastighets AB
Barn- och ungdomsnämnden