



Detaljplan i Tannefors för Kungsbergsskolan

Beslut om granskning

Förslag till beslut

1. Detaljplan i Tannefors för Kungsbergsskolan 2 m.fl, (Nya Kungsberget) får bli föremål för granskning.
2. Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken antas inte/antas uppstå till följd av detaljplan i Tannefors för Kungsbergsskolan 2 m.fl, (Nya kungsberget)
3. Exploateringskalkyl för genomförande av detaljplan i Tannefors för Kungsbergsskolan 2 m.fl, (Nya Kungsberget) godkänns.

Ärende

Syftet med detaljplanen är att pröva ändamålet skola med en stadsmässig utformning i kvartersstruktur och högre byggnadshöjder än i gällande detaljplan. Fastigheten är i dagsläget planlagd för skoländamål, men då det finns ett behov av större volymer för ett större antal elever önskas en ny detaljplan.

Förslag är framtaget för att rymma en högstadieskola om 900 elever, sarskola för 75 elever, en och en halv idrottshall och möjlighet till ytterligare skolverksamhet (gymnasium om 600 elever) alternativt kommersiella lokaler.

Kvartersmarken planläggs för skola, centrum, kontor, hotell, parkering under mark och på prickmark, ej förskola. För att skapa en bra verksamhet som följer stadens riktlinjer för utemiljö begränsas ändamålet grundskola till att omfatta högst 17 000 kvm BTA. Kommersiella lokaler i form av kontor eller hotell begränsas till maximalt 11 000 kvm BTA.

Detaljplanen möjliggör rivning av befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom kvarteret, då den på grund av sitt byggnadstekniska skick är svår och dyr att renovera, inte ändamålsenlig för kvarterets nya behov och begränsar den föreslagna högre exploateringen inom kvarteret.

Förslag till nya bebyggelse består av en huvudbyggnad mot Drottningtorget, som är nedbruten i tre sammanfogade byggnadsvolymer i olika höjd om 6, 4 och 4 våningar, samt ett delvis kringbyggt kvarter i 1-4 våningar som öppnar sig mot Kungsbergsparken.

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen för staden Linköping och tillägget till översiktsplanen, utvecklingsplan för Linköpings innerstad.

Detaljplanen baseras på en arkitektutävling som initierades av Lejonfastigheter AB, som är ägare av fastigheten.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Detaljplan i Tannefors för Kungsbergsskolan beslut om granskning

Bakgrund

Planarbetet påbörjades 2013 då planbesked gavs med bakgrund av att utbildningskontoret aviserat att de hade ett behov av fler skolplatser och en idrottshall i innerstadsnära lägen och i synnerhet i Tannefors. Under 2014 gick ett förslag ut på samråd men på grund av ändrade förutsättningar tog arbetet en ny form och 2017 hölls en arkitekttävling där vinnande förslag skulle ligga till grund för detaljplanen. Inför tävlingen hade utbildningsförvaltningens behov förändrats något till att omfatta högstadium, kulturskola och två idrottshallar samt möjlighet till kommersiella lokaler och gymnasieskola. Totalt efterfrågades 1800 utbildningsplatser.

Våren 2019 gick detaljplanen ut på samråd igen. Förslaget till samrådet prövade en utbyggnad på 26 500 kvm BTA fördelat på en högstadieskola om 900 elever, särskola för 75 elever, en och en halv idrottshall och möjlighet till gymnasieskola för 600 elever, alternativt kommersiella lokaler. Efter samrådet har underlaget till detaljplanen bearbetats vidare för att pröva en disposition av högstadium, särskola och idrottshallar i den östra delen av kvarteret.

Arkitekttävlingen vanns av Arkitema AB med förslaget Laterna Magica. Det vinnande förslaget beskrivs vila på fyra principer om synlighet, mötesplats, mångfald och hållbarhet. Tävlingsförslaget har sedan dess omarbetats i samråd med Lejonfastigheter och representanter för verksamheten samt Plankontoret och Stadsmiljökontoret.

För området finns en översiktsplan framtagen, Översiktsplan för staden Linköping (2010), samt ett tillägg, Utvecklingsplan för Linköpings innerstad (2016). Översiktsplan för staden har en tydlig inriktning mot förtätning i befintliga områden intill kollektivtrafikstråk. I utvecklingsplanen beskrivs det att stadskärnan ska utvidgas bl.a. till det område där Kungsbergsskolan ligger idag och att det kvarter som Kungsbergsskolan ligger på idag ska förtätas och att skolan ska utvecklas.

Ekonomiska konsekvenser

Lejonfastigheter bekostar samtliga kostnader för upprättandet av detaljplanen.

I och med detaljplanens genomförande så kommer omkringliggande gator att byggas om för att hantera den ökade trafikbelastning som kvarterets användning som generera. Exploateringsandel av kostnaderna för ombyggnad har bedömts till 80 % och kommer finansieras av Lejonfastigheter genom exploateringsbidrag.

För att området ska kunna byggas ut enligt detaljplanens intentioner så kommer fastighetsregleringar att göras mellan kommunen och Lejonfastigheter vilket genererar en markförsäljningsintäkt på cirka 700 000 kronor.

Observera att i och med de nya redovisningsreglerna för exploateringsverksamheten så kommer intäkter från exploateringsbidrag och marköverlåtelse redovisas inom exploateringsverksamheten, medan utgifter för ombyggnation av omkringliggande gator i sin helhet kommer redovisas inom investeringsverksamheten som en exploateringsrelaterad investering.

Jämställdhet

Utformning av fysiska miljöer påverkar människors beteende och upplevda trygghet. Detaljplanen innebär dock inte några åtgärder som medvetet ger olika förutsättningar för kvinnor och män eller pojkar och flickor.

Kungsbergsskolans om- och utbyggnad kan bidra till en allmänt ökad trygghet i staden. Dels kan skolan utformning ske på ett sätt som ger god överblickbarhet och orienterbarhet i staden och en öppenhet i form av fönster, entréer etc. Detta kan ge en ökad upplevd trygghet. En större skola i kombination med en idrottshall ger en ökad persontäthet och närvaro på skolan och i dess närhet, vilket kan bidra till tryggare miljöer.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Utbildnings- och
arbetsmarknadsförvaltningen