

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Martin Röjestål

2023-09-06

Dnr SBN 2023-271

Samhällsbyggnadsnämnden

Planbesked i Innerstaden för fastighet Dalkullan 25

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplaneprovning i Innerstaden för Dalkullan 25 tillåts.

Ärende

Fastighetsägaren Vasaparken Fastighets AB har 2023-04-18 inkommit med begäran om ny detaljplan för fastigheten Dalkullan 25 i Innerstaden. Exploatören önskar ändra markanvändningen i befintlig detaljplan till skola/gymnasieskola. Fastigheten är till stor del exploaterad med bebyggelse med användningen bostadsändamål. Inom fastigheten finns ett tidsbegränsat bygglov för undervisningslokaler som gäller till och med 2025-08-10, utan möjlighet för förlängning.

Stadsplaneringsavdelningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till ändrad användning till gymnasieskola genom en ny detaljplan. Användningen gymnasieskola/vuxenutbildning bedöms som lämplig att utreda i ett kommande planarbete.

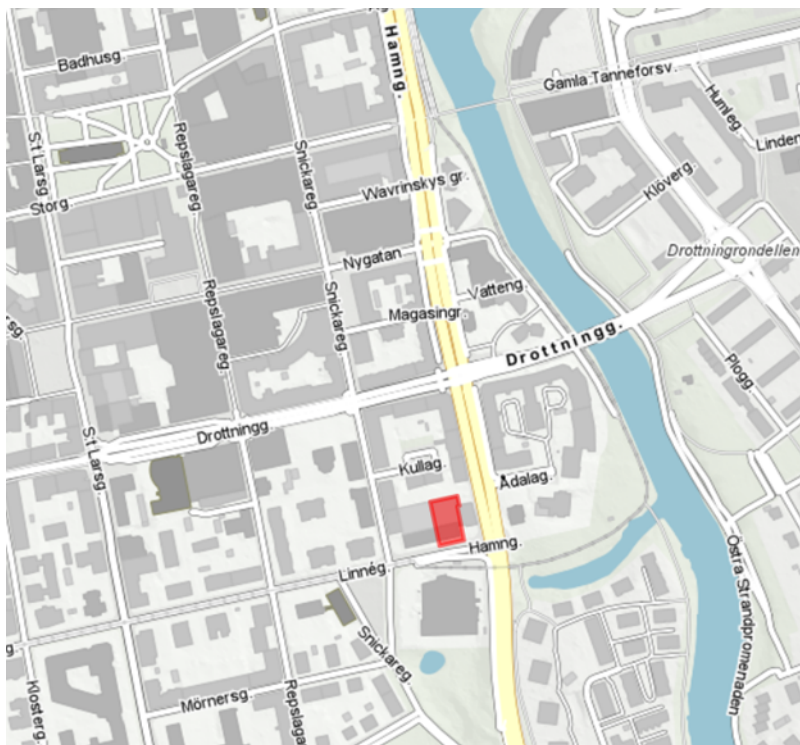
Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse- Planbesked i Innerstaden för fastighet Dalkullan 25, beslut om planbesked, 2023-09-06
Ansökan planbesked
Utredning planbesked

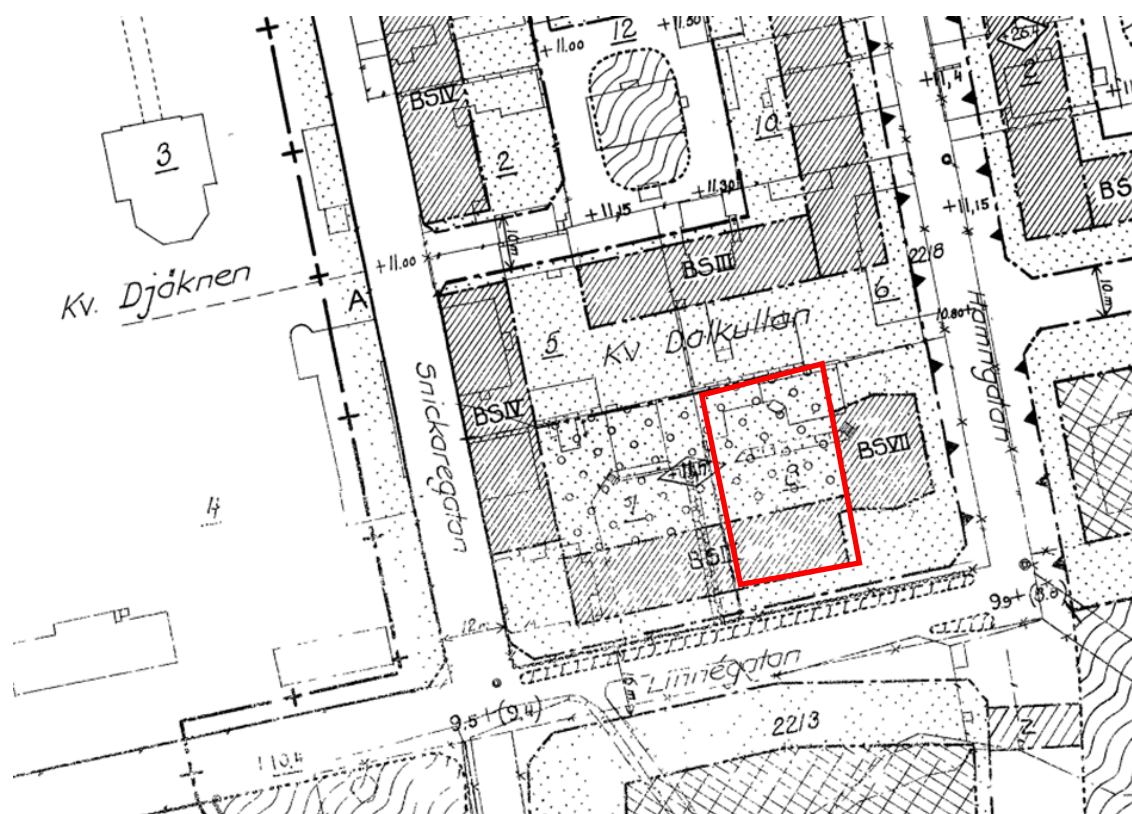
Bakgrund

Fastighetsägaren Vasaparken Fastighets AB har 2023-04-18 inkommit med begäran om ny detaljplan för fastigheten Dalkullan 25 i Innerstaden. Exploatören önskar ändra markanvändningen i befintlig detaljplan till skola/gymnasieskola.

Idag är fastigheten exploaterad med användningen bostadsändamål. Inom fastigheten finns ett tidsbegränsat bygglov för undervisningslokaler som gäller till och med 2025-08-10.



Fastighetens lokalisering markerat i rött.



Utklipp från stadsplan 199 där fastigheten är utpekad som ett område för bostäder i sammanbyggda hus i tre våningar. Fastigheten är rödmarkerad.

Utredning

Stadsplaneringsavdelningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till ändrad användning för Dalkullan 25 genom ändring av befintlig detaljplan. Med anledning av Stadsplaneringsavdelningens utredning och bedömning ovan rekommenderas följande frågor bli särskilt viktiga att utreda under arbetet med detaljplanen:

- Användning. Tillägg av användningarna gymnasieskola och vuxenutbildning bedöms som lämplig att utreda inom kvarteret. Annan typ av skola kräver att tillgången på friytor utreds och säkerställs
- Trafik, angöring och parkering bör studeras för att säkerställa en säker trafikmiljö och krav på tillgänglighet.
- Fastigheten är påverkad av trafikbuller från Hamngatan och Linnégatan. Detta behöver studeras vidare.
- Hamngatan är högt trafikerad vilket bidrar till luftföroreningar. Detta behöver studeras vidare.

Punkterna ovan är inte en fullständig genomgång av utredningar/bedömningar som bör göras. Vid start av ett detaljplanearbete behöver en analys av det aktuella utredningsbehovet göras.

Bedömning

Stadsplaneringsavdelningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till ändrad användning till gymnasieskola/vuxenutbildning i befintlig byggnad inom aktuell fastigheten genom en ändring av befintlig detaljplan.

Tid

En ny detaljplan förväntas prövas genom ändring av befintlig detaljplan. Arbetet bedöms inledas *första halvåret 2024* och kunna vara slutfört till tidigast *första halvåret 2025*.

Det tillfälliga bygglovets för skolverksamheten kan inte förlängas och detaljplanen får en prioriterad start, för att skolverksamheten ska kunna fortskrida och inte påverkas. Prioriteringen av detaljplanen innebär därmed att en annan tänkt detaljplanestart för år 2024 behöver förskjutas framåt.

En förutsättning för att tidplanen ska kunna hållas är att intressenten medverkar aktivt när planprövningen inleds. Ändrade förutsättningar kan medföra att tidsbedömningen ändras.

Tiden för planens slutförande baseras på uppskattad tid för planförandet. Detaljplanen prioriteras med startår 2024 på grund av det tillfälliga bygglov som går ut 2025 och att detaljplanen behöver antas innan bygglovets giltighet utgår 2025-08-10.

Jämställdhet

Jämställdhetsaspekten är viktig att ha med sig i kommande detaljplanearbetet för att skapa en stadsmiljö som ger likvärdiga förutsättningar för kvinnor och män att ta del av stadens utbud, att vistas och röra sig i.

Barnperspektiv

Den preliminära bedömningen är att kommande planarbete inte har någon påverkan på platsen då ingen förändring av nuvarande bebyggelse eller användning kommer ske. Det är dock viktigt att beakta barnperspektivet i ett kommande detaljplanearbete.

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/markanvisningsavtal 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:
Vasaparken Fastighets AB