

Utredning om planbesked i Innerstaden för Dalkullan 25



Underlag till beslut i samhällsbyggnadsnämnden

Datum: 2023-09-06

Diarienummer: Sbn 2023-271



Denna utredning tas fram som ett underlag till samhällsbyggnadsnämndens beslut om ansökt planbesked. Utredningen ska även användas som underlag inför eventuell fortsatt planläggning för berört område, men är inte ett juridiskt bindande dokument.

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.

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. Fastigheten ligger i östra delen av Linköpings stadskärna. I väster gränsar fastigheten till Dalkullan 19 och i norr Dalkullan 23. I öster gränsar fastigheten till Dalkullan 24 och i söder till Linnégatan. Fastigheten är ca 1000 kvm stor.

Planansökan

Planansökan avser att komplettera nuvarande detaljplan med användningen skola/gymnasieskola. Intentionerna är att den nuvarande användningen undervisningslokaler bekräftas i detaljplan och att en skola/gymnasieskola på cirka 930 kvm möjliggörs. Det tillfälliga bygglovets omfattar undervisningslokaler på en bruttoarea på cirka 930 kvm. Detta innebär att planansökan innefattar en önskan att bekräfta pågående användning som drivs med tidsbegränsat bygglov.

Gällande planer och planeringsunderlag



Fastighetens lokalisering markerat i rött

I översiktsplan för staden Linköping är kvarteret utpekad som befintlig tät stadsbebyggelse, blandad användning av bostäder/kontor/handel. Hamngatan som ligger i anslutning till planområdet är utpekad som en gata med krav på hög framkomlighet för kollektivtrafik.

Det aktuella kvarteret omfattas av Utvecklingsplan för Linköpings innerstad. Ny bebyggelse ska därmed i möjligaste mån bidra till "Mer och bättre innerstad". Kvarteret ligger i anslutning till Hamngatan som är utpekad som ett strategiskt stråk enligt samma plan. Utvecklingen av Linköpings innerstad föreslås koncentreras kring dessa stråk. Stråken ska stärkas genom att de förses med exempelvis målpunkter, verksamheter och ny bebyggelse. Kvarteret är lokaliserat i området som i planen kategoriseras som Sydöstra innerstaden där stadskvaliteten föreslås ökas genom omvandling och/eller komplettering med bebyggelse som stärker stadslivet.

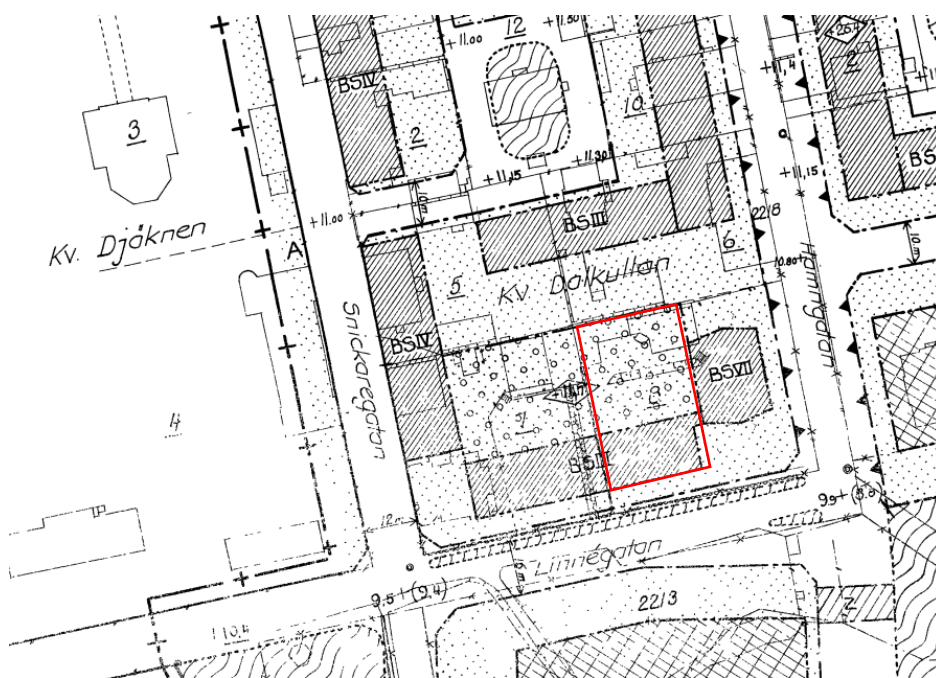
Fastigheten berörs av Framtidens stadskärna som är en gemensam inriktning framtagna av kommunen, näringsliv och fastighetsägare för hur Linköpings stadskärna ska utvecklas. Detta då fastigheten ligger i ett utpekad strategiskt stråk för innerstadens utveckling.

Även Arkitekturprogram för Linköpings innerstad gäller för kvarteret. Det innebär att följande frågeställningar ska utredas i kommande planarbete och ligga till grund för utformningen av eventuell bebyggelse:

- hur projektet bidrar till staden som helhet
- hur projektet samspelar med sin omgivning
- projektets arkitektoniska idé

Stadsbyggnadsprinciperna som beskrivs i samma program ska ligga till grund för utformningen av eventuell bebyggelse

Kvarteret omfattas av förslag till ändring av stadsplanen från 1953 (SPL-199). Inom kvarteret tillåts användningen bostadsändamål i sammanbyggda hus.



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

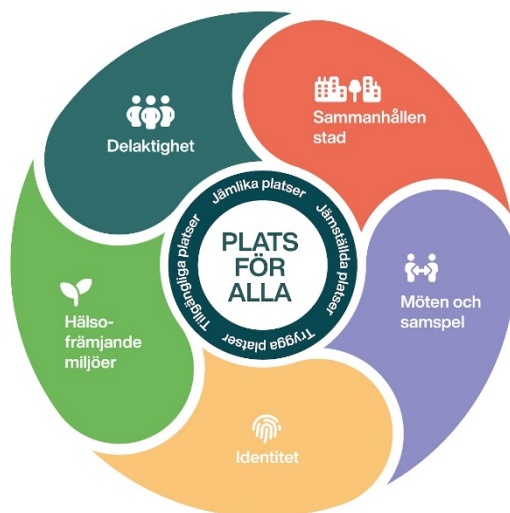
Utredning

Gestaltning

Gestaltning och stadsbilden bedöms inte påverkas av förslaget då detta inte påverkar byggnaden. En analys av gestaltning kopplat till en till- eller ombyggnad har inte gjorts i detta planbesked då planansökan endast berör en ändring av befintliga lokalers användning.

Kvarteret innehåller som helhet mycket begränsade friytor. Annan typ av skola än gymnasieskola eller vuxenutbildning bedöms inte som lämplig eftersom friytorna är begränsade och det kräver passage över Hamngatan för att nå den allmänna park som finns vid Stångån. Utredds annan skola måste tillgången på friytor och en god bebyggd miljö utredas och säkerställas.

Sociala aspekter



Staden är till för alla och därför är det viktigt att skapa miljöer där alla känner sig välkomna och kan delta på lika villkor. Miljöerna ska vara jämlika och tillgängliga för alla. I det kommande detaljplanearbetet är det viktigt att skapa platser som främjar möten och samspel. En stad behöver många olika former av mötesplatser och en gymnasieskola är en av dess platser. Genom att skapa attraktiva miljöer och målpunkter så möts människor med olika livsstil från olika delar av kommunen.

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.

Natur- och kulturvärden

Kvarteret ligger inom riksintresse för friluftsliv för Kinda kanal. Eftersom användningen inte kommer förändras mot hur den används idag bedöms det inte påverka riksintresset. Natur- eller kulturvärden bedöms inte påverkas då ingen ny bebyggelse eller byggrätt möjliggörs.

Kommunikationer

Fastigheten angörs via Linnégatan idag. Parkering sker framför byggnaden och i det underjordiska garage som finns under byggnaden.

Linnégatan utgör ett lokalt cykelstråk och ett skyltat huvudcykelstråk finns i nära anslutning till kvarteret längs Snickaregatan.

I ett kommande detaljplanearbete behöver trafik, angöring och parkering undersökas för att säkerställa en fungerande och säker trafikmiljö.

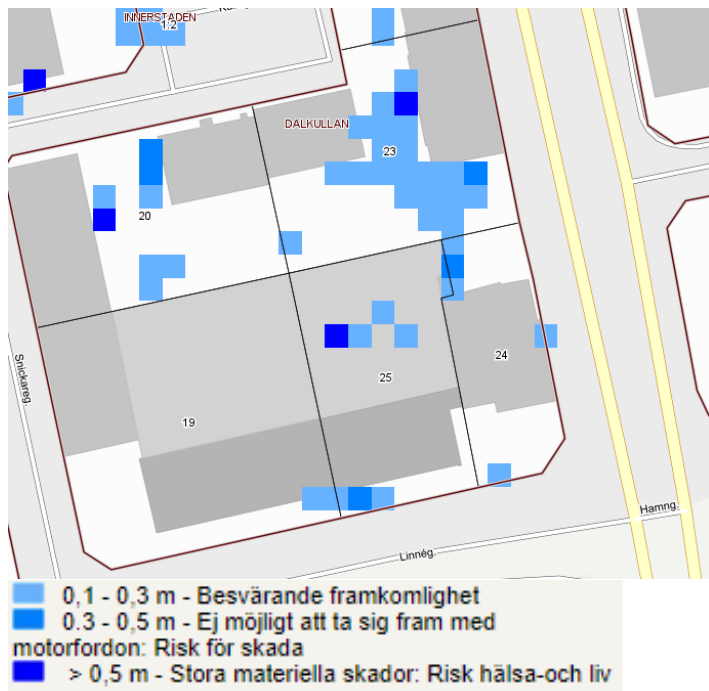
Allmänt

Enligt SGU:s kartlager från jordarter består fastigheten av glacial lera. Vid start av ett detaljplanearbete behöver en analys av det aktuella utredningsbehovet göras.

Inom Dalkullan 24 och Dalkullan 25 har det tidigare bedrivits grafisk industri, bilvårdsanläggning och bilverkstad. Typiska föreningar från dessa branscher är tungmetaller och petroleumprodukter. Det kan komma att behöva göras kompletterande markundersökningar för att säkerställa att marken är lämplig för planerat ändamål och dels för att veta hur eventuella överskottsmassor ska hanteras.

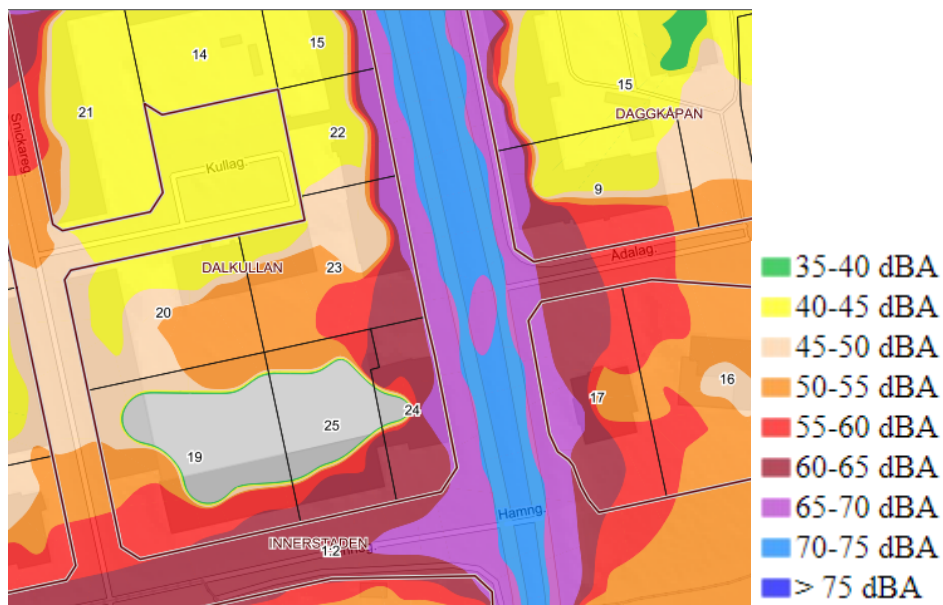
Hamngatan är högt trafikerad vilket bidrar till luftföroreningar. Lokalernas friskluftsintag kan behöva placeras skyddat. I ett kommande detaljplanearbete behöver förekomsten av luftföroreningar utredas.

Inom fastigheten Dalkullan 25 kan det uppstå över 0,5 meter vatten vid skyfall. Skyfall och hantering av dagvatten kan komma att behöva utredas i ett kommande planarbete.



Bilden visar områden med risk för översvämningar.

Fastigheten är påverkad av trafikbuller från Hamngatan och Linnégatan. Inom fastigheten uppgår den ekvivalenta bullernivån till 60-65 dBA i södra delen mot Linnégatan. I ett detaljplanearbete behöver buller från väg- och spårtrafikbuller utredas så att god ljudmiljö i undervisningslokalerna kan uppnås.



Bilden visar ekvivalent bullernivå. Fastigheten syns i södra delen där nummer 25 är illustrerat.

Investeringar för kommunen och dess bolag

Bedömningen är att planen inte berör några kommunala investeringar.

Stadsplaneringsavdelningens bedömning

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 skoländamål kräver att tillgången på friytor utreds och säkerställs.
- Trafik, angöring och parkering bör studeras för att säkerställa en säker trafikmiljö och krav på tillgänglighet.
- Buller. Fastigheten är påverkad av trafikbuller från Hamngatan och Linnégatan. Detta behöver studeras vidare.
- Luftmiljö. Hamngatan är högt trafikerad vilket bidrar till luftföroreningar. Detta behöver studeras vidare.
- Dagvatten och skyfall. Förutsättningarna för dagvatten och skyfall behöver klargöras.
- Markföroreningar. 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.

Stadsplaneringsavdelningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva ändrad användning till gymnasieskola/vuxenutbildning genom ändring av gällande detaljplan.

Stadsplaneringsavdelningen

Martin Röjestål