

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Jonathan Holmsten

2025-01-29

Dnr SBN 2023-271

Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplan i Innerstaden för Dalkullan 25

Beslut om granskning

Förslag till beslut

1. Detaljplan i Innerstaden för Dalkullan 25 får bli föremål för granskning.
2. Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken antas inte uppstå till följd av detaljplan i Innerstaden för Dalkullan 25.

Ärende

Planområdet ligger i Innerstaden ca 1 km från Linköpings resecentrum och är cirka 1 000 kvadratmeter stort och omfattar fastigheten Dalkullan 25.

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att använda den befintliga bebyggelsen inom Dalkullan 25 för gymnasieskola, vuxenutbildning, bostäder och centrumändamål med undantag av vårdcentral.

Idag finns en gymnasieskola med tidsbegränsat bygglov inom planområdet. Detaljplanen innebär att markanvändningen blir mer flexibel då gällande detaljplan endast medger bostäder. Detaljplanen innebär även att befintlig vind kan inredas, dessutom möjliggör detaljplanen en mindre byggrätt för komplementbyggnad på fastighetens innergård.

Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för staden Linköping (2010) och dess tillägg samt med miljöbalken kapitel 3, 4 och 5.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Dalkullan 25 – Beslut om granskning, 2025-01-29

Detaljplan Dalkullan 25 Plankarta – Beslut om granskning

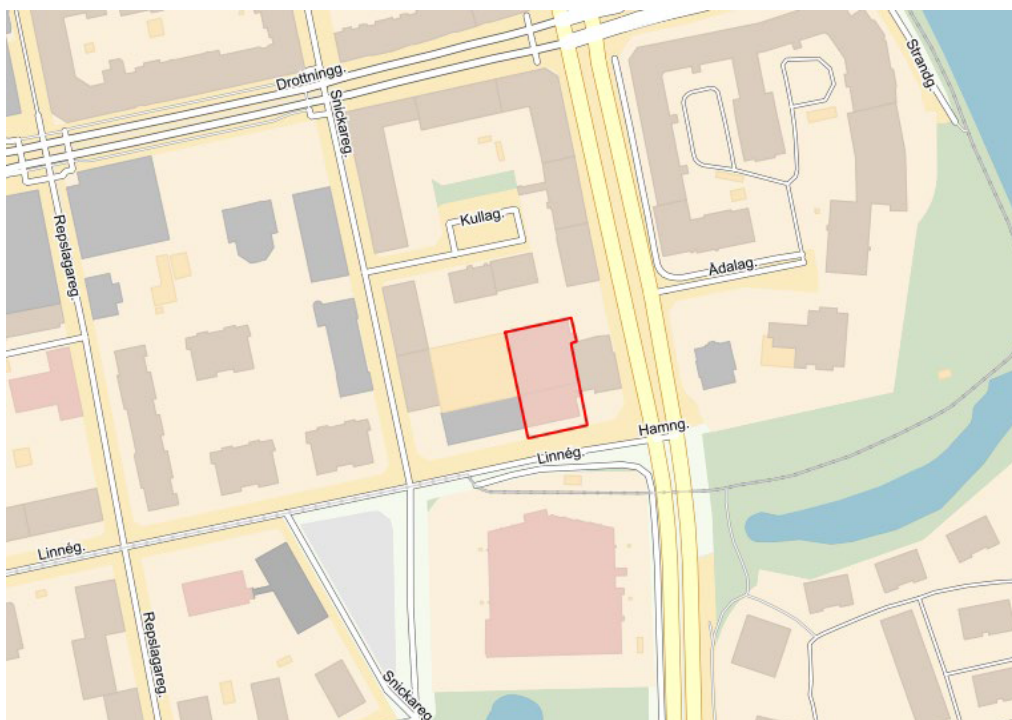
Detaljplan Dalkullan 25 Planbeskrivning – Beslut om granskning

Detaljplan Dalkullan 25 Samrådsredogörelse - Beslut om granskning

Detaljplan Dalkullan 25 Undersökning om betydande miljöpåverkan – Beslut om granskning

Bakgrund

Vasaparken Fastighets AB inkom med en planansökan den 18 april 2023 för fastigheten Dalkullan 25. Exploatören önskade ändra markanvändningen i befintlig detaljplan till skola/gymnasieskola. Samhällsbyggnadsnämnden fattade beslut den 28 september 2023 om positivt planbesked och beslutade därmed att tillåta prövning av ny detaljplan för Dalkullan 25. Den 4 mars 2024 beslutade enhetschef detaljplan på delegation av samhällsbyggnadsnämnden att detaljplanen fick startas. Detaljplanen var på samråd 15 oktober – 4 november 2024. Under samrådet inkom sju yttranden varav samtliga var myndigheter eller organisationer. Efter samrådet har ett antal ändringar gjorts i planen, bland annat hur kvartersmarken mot Linnégatan föreslås användas, samt att användningen centrumändamål inte tillåter vårdcentral. Vårdcentral regleras bort då fastigheten har begränsade angöringsmöjligheter som innebär att det inte bedöms lämpligt att ha en vårdcentral på fastigheten.



Ekonomiska konsekvenser

Då detaljplanen endast berör kvartersmark kommer planen inte att medföra några kommunala investeringar eller kostnader avseende drift, skötsel och underhåll. Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark i genomförandet av detaljplanen.

Framtagandet av detaljplanen bekostas i sin helhet av exploatören och regleras via ramavtal. Kommunen kommer inte att ta ut någon planavgift i samband med kommande bygglovsprövning.

Jämställdhet

Ambitionen med detaljplanen är att skapa en stadsmiljö som ger likvärdiga förutsättningar för alla medborgare att ta del av stadens utbud, att vistas och röra sig. Detta görs genom att planen möjliggör en flexibel markanvändning vilket möjliggör ett bredare utbud av verksamheter inom planområdet. I anslutning till området finns goda cykelförbindelser, bra tillgång till kollektivtrafik och närhet till större transportleder för bil, vilket gynnar olika invånare med olika förutsättningar att nå området. Detta är en viktig aspekt ur jämställdhets- och mångfaldhetssynpunkt. Stadsplaneringen ska främja god tillgänglighet för alla. Detta oavsett om man har bil, åker kollektivt, går eller cyklar. Inom ramen för planarbetet har ingen specifik jämställdhetsanalys gjorts, då det inte anses motiverat pga. ärendets ringa påverkan på jämställdheten.

Barnperspektiv

Inom ramen för planarbetet har ingen specifik barnkonsekvensanalys gjorts, då det inte anses motiverat pga. ärendets ringa påverkan på barnperspektivet. Planområdet ligger centralt i Linköpings innerstad och vilket är en miljö som kan upplevas som tuff för de yngre barnen. För äldre barn och gymnasieelever kan samma miljö upplevas som mer attraktiv och spännande. Detaljplanen möjliggör förutsättningar för gymnasieskola att etableras på fastigheten vilket bidrar till äldre barn och ungdomars möjlighet att utbildas.

Detaljplanen säkerställer att innergården får en god utemiljö för boende och vistelse för barn i alla åldrar om befintlig byggnad byggs om för bostäder.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Stadsplaneringsavdelningen

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Vasaparken Fastighets AB