



Antagande av detaljplan för Kvarnskon 1 m.fl.

Sammanfattning

Pusselbitens skola har 2019-07-04 ansökt om planläggning för fastigheten Kvarnskon 1. Syftet med planen är att pröva skolverksamhet. Den gällande detaljplanen reglerar användningen till kontorsverksamhet. Genomförandetiden har gått ut.

Pusselbitens skola driver sedan 2013 en resurs- och särskola för elever med autism.

Detaljplanen har hanterats med standardförfarande i delegation och har varit på samrådsremiss och därefter granskning.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att Byggnadsnämnden beslutar att anta detaljplanen för Kvarnskon 1 m.fl. i Dalby.

Beslutsunderlag

Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2020-04-24

Planbeskrivning 2020-04-24

Detaljplanekarta med planbestämmelser och illustration 2020-04-24

Granskningsutlåtande 2020-04-24

Barnets bästa

Med föreslagen planläggning för skola ges möjlighet för verksamheten att fortsätta till förmån till barns bästa.

2020-04-24

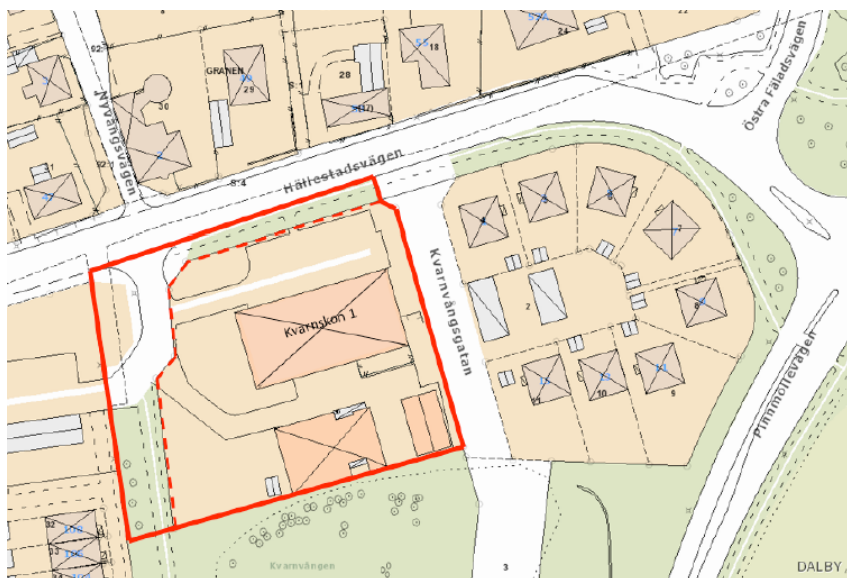
Diarienummer

BN 2020/0146

PÅ 16/2019a

Ärendet

Fastigheten Kvarnskon 1 ligger i den sydöstra delen av Dalbys tätort, söder om Hällestadvägen och är ca 3 150 kvm stor.



Planområdet inom röd markering, fastigheten Kvarnskon 1 inom rödstreckad markering.

Pusselbitens skola har 2019-07-04 ansökt om planläggning för fastigheten Kvarnskon 1. Syftet med planen är att pröva skolverksamhet.

Detaljplan

Den gällande detaljplanen från 2000-12-19 reglerar användningen till kontorsverksamhet. Genomförandetiden för detaljplanen gick ut 2010-12-19.

Pusselbitens skola

Fastigheten ägs idag av GH Finans AB, fastigheten är uthyrd till Pusselbitens skola och driver sedan 2013 en resurs- och särskola för elever med autism. Skolan är en unik verksamhet och har totalt 38 elever fördelade på två skolor, en i Dalby respektive en i Kävlinge. Eleverna kommer från hela Skåne och i dagsläget från 22 olika Skånska kommuner. På skolan i Dalby finns i dagsläget 25 elever. I verksamheten ingår tillfälligt boende (så kallad korttidsvistelse enligt LSS lagstiftning) för max fem barn samt sovande personal.

Verksamheten är inte av tillfällig art och avses att bli permanent. Gällande tillstånd från Skolinspektionen och Inspektionen för vård- och omsorg är knuten till den specifika fastigheten Kvarnskon 1 och är inte möjlig att flytta till andra lokaler.

2020-04-24

Diarienummer

BN 2020/0146

PÅ 16/2019a

Tidsbegränsade bygglov

När fastigheten Kvarnskon 1 förvärvades 2013 var en planändring inte möjlig. Pusselbitens skola blev rekommenderade att söka tidsbegränsat bygglov för ändrad användning till skola/förskola. Bygglövsavdelningen Lunds kommun beslutade 2012-08-23 om tidsbegränsat bygglov som förlängdes 2017-10-02.

Idag finns det tre olika tidsbegränsade bygglov för fastigheten Kvarnskon 1, uppförande av skolpaviljong (går ut 2019-09-30, ansökt om förlängning). Ändrad användning av skola till korttidsboende och ändrad användning till skola/förskola från kontor (går ut 2022-09-30). De tidsbegränsade byggloven kan inte förlängas.

Stadsbyggnadskontorets arbete med att ta fram förslaget

Pusselbitens skola frågade 2019-07-04 om kommunens inställning till att ta fram ny detaljplan för fastigheten Kvarnskon 1 för medge skolverksamhet. Byggnadsnämnden beslutade att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att utreda förutsättningar för en ny detaljplan, att handläggas i enlighet med plan- och bygglagens bestämmelser om standardförfarande i delegation.

I det inledande skedet av planprocessen har stadsbyggnadskontoret kommit fram till i sin undersökning om betydande miljöpåverkan att förhållandena inte är sådana att detaljplanen kan förväntas medföra en betydande miljöpåverkan enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen.

Förslag till detaljplan skickades ut för samråd till berörda myndigheter, sakägare med flera. De yttranden som kom in finns sammanställda och kommenterade i samrådsredogörelsen.

De som yttrade sig under samrådet framförde att friyta för verksamheten bör förtydligas och att plankarta bör ange omfattning av markyta på kvartersmark som ska vara genomsläpplig för infiltration av dagvatten.

Stadsbyggnadskontoret har bearbetat förslaget efter samrådet så att planbeskrivning har förtydligats med uppgifter om friyta samt att plankarta kompletterats med att minst 25 % av markytan på kvartersmark ska vara genomsläpplig för infiltration av dagvatten.

Planförslaget var sedan tillgängligt för granskning och skickades till berörda myndigheter och sakägare. De yttranden som kom in finns sammanställda och kommenterade i granskningsutlåtandet.

De som yttrade sig under granskning framförde att del av Dalby s:4 som utgörs av allmän platsmark (gata och park) ska föras över till Dalby 92:2 genom fastighetsreglering.

Stadsbyggnadskontoret har redaktionellt justerat planförslaget.

2020-04-24

Diarienummer

BN 2020/0146

PÅ 16/2019a

Motivering av stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Ärendet har handlagts som standardförfarande i delegation enligt bestämmelserna i 5 kap plan- och bygglagen, PBL. Planförslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan och länsstyrelsens granskningsyttrande.

Planbeskrivningen redogör för hur planen kan genomföras och vilka konsekvenser det innebär för omgivningen. Sammantaget har det inte framkommit att konsekvenserna når den nivå att genomförandet av detaljplanen kan medföra en betydande olägenhet enligt 2 kap 9 § PBL för grannfastigheter eller andra berörda.

Stadsbyggnadskontoret anser att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, vilket undersökningen om betydande miljöpåverkan visar. Någon strategisk miljöbedömning är alltså inte utförd. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Genomförandet av planförslaget innebär en annan markanvändning inom fastigheten Kvarnskon 1, från kontor till skola. Någon ny bebyggelse tillkommer inte. För övriga områden inom planområdet är markanvändningen den samma. Planförslaget bedöms inte att leda till några olägenheter. Det föreligger inga motstående intressen för genomförandet av detaljplanen.

Stadsbyggnadskontoret anser att förutsättningarna i plan- och bygglagen för antagande av detaljplanen är uppfyllda och föreslår att byggnadsnämnden beslutar att anta detaljplanen.



Planområdet inom svart streck/prick markering,
fastigheten Kvarnskon 1 inom röstreckad markering.

2020-04-24

Diarienummer

BN 2020/0146

PÅ 16/2019a

Stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att anta detaljplan för Kvarnskon 1 m.fl. i Dalby

att motivera beslutet i enlighet med stadsbyggnadskontorets förslag

Maria Milton
bitr. planchef

Kent Ratcovich
planarkitekt

Beslut expedieras till
Enligt sändlista