



Anna Holmgren

046 - 359 40 63

anna.holmgren@lund.se

Barn- och skolnämnden

## Detaljplan för Vattenrännan 1-3 och Kvarnskon 3 samt del av Dalby 92:2 i Dalby, Lunds kommun

### Sammanfattning

Lunds kommun och Lunds Kommuns Fastighets AB (LKF) har var för sig ansökt om detaljplan. Ansökningarna behandlas gemensamt i en detaljplan för att främja en effektiv planeringsprocess.

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag på detaljplan för Vattenrännan 1-3 och Kvarnskon 3 samt del av Dalby 92:2 i Dalby, Lunds kommun till samråd med svar senast 29 november 2019.

Barn- och skolförvaltningen anser att lägga bostäder dikt an till förskolegården ej rekommenderas. Gemensam in- och utfart samt sophantering med bostäder kan vara komplicerat. Vidare anser förvaltningen att bullerutredning behöver kompletteras med förslag på åtgärder.

### Beslutsunderlag

Barn och skolförvaltningens tjänsteskrivelse daterad 2019-11-08  
Stadsbyggnadsnämndens samrådshandlingar, inkomna 2019-09-30

### Barnets bästa

Med föreslagen bostadsbebyggelse förutsätts att barn även kommer att bo i området. Fler bostäder ger möjlighet för barn i olika familjekonstellationer att hitta ett boende som speglar deras önskemål och behov. Barn kommer även att ha tillgång till förskola i sitt närområde. I den kommande detaljplaneprocessen samt vid därefter följande gestaltning och projektering ska barns bästa beaktas.

### Ärendet

Lunds kommun och Lunds Kommuns Fastighets AB (LKF) har var för sig ansökt om detaljplan. Ansökningarna behandlas gemensamt i en detaljplan för att främja en effektiv planeringsprocess.

2019-11-08

Diarienummer

BSN 2019/4947

Lunds Kommuns Fastighets AB har ansökt om detaljplan för Vattenrännan 1 och 3 samt för Kvarnskon 3. Under våren 2018 förvärvade de Vattenrännan 2 som nu ingår i detaljplaneansökan.

Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten för att riva befintlig bensinstation, industri – och kontorsbyggnader inom fastigheterna Vattenrännan 1-3 samt bygga bostäder på både Vattenrännan 1-3 och Kvarnskon 3.

Lunds kommun har, genom serviceförvaltningen, ansökt om detaljplan för del av Dalby 92:2 (Östra Mölla förskola). Fastigheten ägs av Lunds kommun.

Syftet är att möjliggöra byggnation av skola/förskola samt att inkludera del av parkmark till skolans verksamhet. I detaljplanen prövas även lämpligheten för bostäder inom fastigheten del av Dalby 92:2.

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag på detaljplan för Vattenrännan 1-3 och Kvarnskon 3 samt del av Dalby 92:2 i Dalby, Lunds kommun till samråd.

Planförslaget omfattar:

- Bostadsbebyggelse i två till fem våningar
- Förskola i två våningar med åtta avdelningar.
- Parkmark
- Nya gång – och cykelvägar längs Pinnmöllevägen och Östra Möllavägen med koppling till befintligt gång - och cykelstråk.
- Nya in/utfarter från Pinnmöllevägen till bostadsparkering och till förskola.

Inom Lunds kommuns fastighets AB:s fastighet Vattenrännan föreslås även LSS-bostäder till vård- och omsorgsförvaltningen.

### **Barn och skolförvaltningens yttrande**

Barn- och skolförvaltningen vill uppmärksamma att det kan uppstå problem när bostäder läggs direkt intill en förskolegård. Vid nybyggnation bör man vara särskilt försiktig med att förlägga boenden direkt mot en förskolegård, då det uppstår höga ljudnivåer som kan upplevas som buller.

För att lämplig friyta ska kunna ordnas planeras förskolan i två våningsplan. För planen som helhet vore det ett alternativ att placera bostäderna tillsammans med övrig bostadsbebyggelse för att få en sammanhängande kärna av bostäder och en sammanhållen förskolegård.

2019-11-08

Diarienummer

BSN 2019/4947

Ett annat alternativ skulle kunna vara att placera byggrätten för bostäderna längre söderut så att de förenas med övrig bebyggelse som planeras på Vattenrännan 2. Gemensam in- och utfart till förskola och bostäder föreslås ske från Pinnmöllevägen enligt planbeskrivningen. Barn- och skolförvaltningen ser att det kan uppstå problem med en sådan lösning. Ett servitut som omfattar parkeringsplatser förbinder förvaltningen till kostnader och behov som kan komma att förändras över tid, vilket inte är att förorda.

I planbeskrivningen redovisas att för bostadsbebyggelse och förskola gäller gemensam sophantering. Barn- och skolförvaltningen ser att förskolan har ett stort behov av egen sophantering. Ett tillagningskök måste kunna hanteras. Avståndet till miljörummet är också avgörande för en väl fungerande verksamhet.

### ***Skoltomt och buller***

Enligt Naturvårdsverkets riktlinjer för buller på skolgård bör ekvivalent ljudnivå för dygn ligga under 50 dBA på de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet och övriga vistelseytor under 55 dBA. Maximal ljudnivå bör ligga under 70 dBA.

På den sydöstra delen av skoltomten ligger nivåerna en bra bit över riktvärdena. Barn- och skolförvaltningen anser att det i den här delen av planen krävs en fördjupad utredning kring hur bullernivåerna ska kunna sänkas. En förskola bedriver en stor del av sitt pedagogiska arbete utomhus och ljudmiljön för barnen måste uppfylla riktlinjerna.

### **Barn- och skolförvaltningens förslag till beslut**

#### ***Barn- och skolnämnden föreslås besluta***

att anta förvaltningens tjänsteskrivelse 2019-11-08 som sitt eget yttrande och översända det till byggnadsnämnden.

Jytte Lindborg  
Skoldirektör

Anna Holmgren  
Ekonom

*Beslut expedieras till:*  
Byggnadsnämnden  
Akten.