



Detaljplan för Gatehusen 5 - Antagande

Sammanfattning

Serviceförvaltningen har 20180228 inkommit med ansökan om ändring av detaljplan för fastigheten Gatehusen 5 i Lund. Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten för förskola inom befintlig byggnad med bostadsändamål samt möjlighet till att komplettera med en tillbyggnad. Vidare är syftet att rusta upp och säkerhetsställa bevarande av befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Förslaget till detaljplan innefattar förskole- eller bostadsändamål för befintlig byggnad samt byggrätt för tillbyggnad om maximalt 150 m². Befintlig bebyggelse föreslås med skydds- och varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud. Bevarande av träd föreslås jämte reglering för trädgård och gårdsyta. Huvudidén med planen är att möjliggöra för förskola i en trygg och grön miljö där befintlig gårdslänga bibehåller sin utformning samtidigt som den rustas upp och får ett stärkt bevarandeskydd.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att ett genomförande av planen ger ett positivt tillskott av förskoleverksamhet i denna del av Lund. Att säkerställa bevarandet av en befintlig kulturhistoriskt värdefull byggnad, rusta upp den och ge den nytt innehåll innebär en utveckling av de kulturhistoriska värdena. Det är även ett hållbart förhållningssätt till den redan byggda miljön. Planområdet och dess omgivning anses utgöra en lämplig plats för barn att vistas i.

Förslaget till detaljplan har handlagts enligt bestämmelserna om standardförfarande i plan- och bygglagen (PBL). Förslaget har skickats ut till berörda myndigheter, sakägare (fastighetsägare) m.fl. för samråd och två granskningsperioder.

Stadsbyggnadskontoret anser att förslaget till detaljplan är förenlig med gällande översiktsplan och bestämmelserna i plan- och bygglagen och föreslår att byggnadsnämnden beslutar att anta detaljplanen.

2019-05-03

Diarienummer
BN 2019/0182
PÅ 07/2018i**Beslutsunderlag**

Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2019-05-03
Plankarta med planbestämmelser och illustration 2019-05-03
Planbeskrivning 2019-05-03
Utlåtande 2019-05-03

Barnets bästa

Genomförandet av detaljplanen berör och påverkar barn då det föreslås förskola inom planområdet. Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits. Planförslaget innebär möjlighet att omvandla ett befintligt bostadshus till en förskola inom planområdet. Detta ställer krav på tillgänglighet, trygg angöring och tillgång till friyta. Både barn som kommer att gå på förskolan samt barn som bor i närområdet berörs av planärendet. En förskola inom området anses lämpligt då miljön är centralt belägen, lantlig och med begränsad biltrafik. Planområdet har goda möjligheter att utgöra en bra vistelsemiljö för barn. Miljön ingår i en kulturhistorisk kontext med närhet till lekplatser (inom 100m), hagar och rekreationsytor och andra etablerade verksamheter för barn.

Ärendet

Planområdet omfattar fastigheten Gatehusen 5 som är kommunalt ägd. Byggnadsnämnden beslutade den 15 mars 2018 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för en ny detaljplan, i enlighet med plan- och bygglagens bestämmelser om standardförfarande.

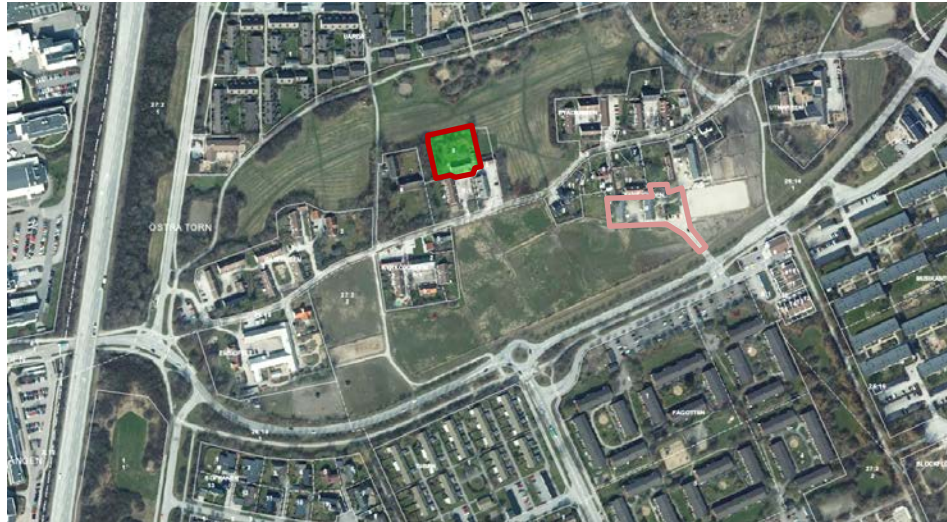
Enligt byggnadsnämndens delegationsbeslut har ett förslag till detaljplan, upprättad 2019-01-18, varit föremål för samråd under tiden 13 september – 4 oktober 2018. Enligt byggnadsnämndens delegationsbeslut hölls detaljplan, upprättad 2019-01-25, tillgänglig för granskning under tiden 25 januari – 8 februari 2019.

Efter granskningen förtydligades planförslaget utifrån inkomna synpunkter vilket föranledde en andra granskning av detaljplanen. Enligt byggnadsnämndens delegationsbeslut har rubricerad detaljplan, upprättad 2019-03-18, hållits tillgänglig för granskning under tiden 22 mars – 5 april 2019 samt remitterats till berörda myndigheter, nämnder m fl. De yttranden som inkommit och stadsbyggnadskontorets kommentarer till dessa samt vilka revideringar och justeringar som utförts finns redovisade i Utlåtande 20190503.

2019-05-03

Diarienummer
BN 2019/0182
PÅ 07/2018i

Länsstyrelsen och kommunala förvaltningar som inkommit med yttranden tillstyrker planförslaget. Ett antal boende i närområdet är fortsatt kritiska till planförslaget. Deras invändningar gäller bl. a. ökad trafik genom byn, negativ påverkan på kulturmiljön samt olägenheter för boende.



Orienteringskarta med utritat planområde i rött. Föreslagen bilparkering inom den kommunala fastigheten Faxejorden 8 i rosa.

Planförslagets innehåll

Aktuellt planförslag innebär möjliggörande av förskola eller bostad i befintlig gårdslänga samt i en ny inordnad tillbyggnad, placerad där det idag står ett garage. Huvudidén med planen är att jämte nuvarande bostadsändamål möjliggöra förskola i en trygg och grön miljö där befintlig gårdslänga bibehåller sin utformning samtidigt som den rustas upp och får ett stärkt bevarandeskydd. Upprustning av befintlig gårdslänga och utformning av tillbyggnad ska samspela, ta hänsyn till och förstärka kulturmiljön. Fastighetens trädgård planeras att nyttjas som friyta där flertalet träd bevaras och förses med skydd. Inom fastigheten mot gårdssidan ordnas parkering för cykel och möjliggörande av handikapparkering vid befintlig parkeringsyta. Infart planeras ske via rättighet över Gatehusen 6. Hämtning och lämning med bil samt personalparkering föreslås inom närliggande kommunal fastighet Faxejorden 8 med infart från Spelmansvägen för att undvika biltrafik genom byn via Östratornsvägen.

2019-05-03

Diarienummer
BN 2019/0182
PÅ 07/2018i



Illustration

Planförslaget innefattar:

- Förskole- eller bostadsändamål
- Skydds- och varsamhetsbestämmelser för befintlig bebyggelse
- Rivningsförbud för befintlig bebyggelse
- Byggrätt för tillbyggnad om maximalt 150 m²
- Bevarande av träd och reglering för trädgård och gårdsyta

Motivering av Stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Planförslaget innebär en förtätning för förskoleverksamhet i ett kollektivtrafiknära läge inom Lund vilket anses utgöra god bebyggd miljö med blandad bebyggelse, i linje med angivna mål i aktuell översiktsplan. I gällande Översiktsplan (ÖP 2010) anges området som förtätning. Enligt översiktsplan 2018 är området markerat som blandad bebyggelse.

Genom förtätning med blandad bebyggelse ges möjligheten att stärka mötesplatser och stadslivet, att skapa funktionsblandade områden, samt att höja den allmänna attraktiviteten. Att blanda olika bostadstyper, arbetsplatser, kultur och andra samhällsfunktioner genom förtätning i ett och samma område kan skapa mer livskraftiga offentliga rum, trygghet fler timmar om dygnet och sammanhållning samt stärkta möjligheter till möten. En tätare och mer blandad stadsmiljö kan också öka barns, äldres och funktionshindrades förutsättningar att röra sig i tätortsmiljön (Översiktsplan, 2018).

2019-05-03

Diarienummer
BN 2019/0182
PÅ 07/2018i

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att ett genomförande av planen ger ett positivt tillskott av förskola i detta område. Planområdet och dess omgivning anses utgöra en särskilt lämplig plats för barn att vistas i. Aktuellt planförslag innebär möjliggörande av förskola i en befintlig byggnad som är i behov av upprustning samt inom en ny tillbyggnad placerad där det idag står ett garage. Att säkerställa bevarandet av en befintlig kulturhistoriskt värdefull byggnad, rusta upp den och ge den nytt innehåll innebär en utveckling av de kulturhistoriska värdena. Det är även ett hållbart förhållningssätt till den redan byggda miljön.

Angränsande fastigheter får genom planens genomförande en delvis förändrad närmiljö. Förskoleverksamhet kan innebära störningar i form av främst ljud. Konsekvenser bedöms sammantaget ej utgöra betydande olägenheter enligt PBL kap 2, §9. Sammantaget bedöms den påverkan som planförslaget förutses få sådan, att den inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Det föreslås därför att en formell miljöbedömning enligt miljöbalken inte görs. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen har alltså inte belysts i en separat miljökonsekvensbeskrivning.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att det allmänna intresset innebärande en blandad och hållbar bebyggelse vilket en ny förskoleverksamhet bidrar till, samt upprustning och en stärkt reglering gällande den aktuella byggnadens kulturmiljövärden väger tyngre än intresset av en oförändrad närmiljö för de intillboende. Stadsbyggnadskontoret anser sammanfattningsvis att förslaget till detaljplan är förenlig med bestämmelserna i plan- och bygglagen och föreslår att byggnadsnämnden beslutar att anta detaljplanen.

Förvaltningens förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta

- att anta detaljplan för Gatehusen 5
- att motivera beslutet i enlighet med stadsbyggnadskontorets förslag till motivering

Maria Milton
Biträdande planchef

Ulrika Thulin
Planarkitekt

Beslut expedieras till:
Enligt sändlista