



Detaljplan för Vallkärratorn 8:18 och del av 17:1 m.fl. i Stångby. Granskning

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret fick 2018-03-01 i uppdrag att genom detaljplan pröva möjligheten att uppföra cirka 320 bostäder, förskola, park och gator inom fastigheterna Vallkärratorn 8:18 och del av 17:1 m fl i Stångby.

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

Beslutsunderlag

Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2019-09-06

Detaljplanekarta med planbestämmelser 2019-09-06

Illustration 2019-09-06

Planbeskrivning 2019-09-06

Samrådsredogörelse 2019-09-06

Barnets bästa

Tjänstepersoner från Stadsbyggnadskontoret och Tekniska förvaltningen har sedan flera år varit på plats i Stångby en eftermiddag i månaden för att föra en dialog om ortens utveckling och svara på frågor, och då träffat både barn och vuxna.

Vid utarbetande av planförslaget tas hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen. Barn i Stångby ges förutsättningar till en bra uppväxtmiljö med tillgång till ytor för lek och idrott samt en god tillgång till gröna miljöer. Trafikmiljön utformas för att skapa en trivsamt och säker miljö med hastighetsdämpande åtgärder.

Ärendet

Eco Village Vallkärratorn AB inkom 2015-05-15 med begäran om planbesked för detaljplan för fastigheterna Vallkärratorn 8:18, 8:83 samt 8:15. Begäran gällde möjligheten att skapa ett nytt bostadsområde med 160-200 bostäder.

2019-09-06

Diarienummer

BN 2019/0336

Tekniska nämnden inkom 2018-02-16 med en begäran om planläggning för del av fastigheterna Vallkärratorn 17:1 och Vallkärratorn 8:80 för ändamålet bostäder med tillhörande gator, förskola och parkområde med damm för fördröjning och rening av dag- och dräneringsvatten.

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 2018-03-01 att planområden enligt ovan skulle slås samman och handläggas som en detaljplan och att denna detaljplan skulle upprättas med utökat förfarande.

Stadsbyggnadskontoret har upprättat aktuellt planförslag med syftet att möjliggöra:

- Varierad bostadsbebyggelse med cirka 320 nya bostäder.
- En förskola för 8 avdelningar.
- Ett gruppboende med 6 lägenheter.
- Park med damm för fördröjning och rening av dag- och dräneringsvatten.
- Nytt gatunät som försörjer den nya bebyggelsen och som sammankopplas med omgivande gatunät.

I planområdet ingår även tre befintliga enbostadshus.

Småstadens och trädgårdsstadens skala och gröna karaktär står som förebild för utbyggnaden, med tätare bebyggelse i som mest fyra våningar i planområdets mitt och upp till tre våningar längre ut. Väg 936, längs planområdets norra gräns, föreslås omvandlas till stadsgata i den del som går genom Stångby. Planarbetet har skett i nära samarbete med Eco Village Vallkärratorn AB och Fojab arkitekter.

Enligt byggnadsnämndens beslut 2018-04-19 har rubricerad detaljplan varit föremål för samråd under tiden 7 maj till 2 juli 2018. Under samrådet har 17 yttranden inkommit. Synpunkter från privatpersoner rör till stor del bebyggelsens skala och täthet, som påverkar utsikt och bykaraktär, samt konsekvenser för enskilda avseende nya VA-anslutningar och gemensamhetsanläggning som föreslås bli kommunal gata. Närliggande musikstudio kommer sannolikt att störas av buller vid byggnation. De investeringar som gjorts i studion har grundats på översiktsplanen som pekar ut området för bebyggelse först från år 2030 och framåt. Hästverksamhet kräver skyddsavstånd som behöver beaktas i detaljplanen. Jordbruksmark bör inte exploateras.

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande olägenhet på det sätt som avses i 2 kap. 9 § PBL.

2019-09-06

Diarienummer

BN 2019/0336

Enligt Översiktsplanen för Lunds kommun ÖP 2010 ska planområdet användas för bostäder, men byggas ut först från år 2030 och framåt. Då behovet av nya bostäder, enligt Utbyggnads- och boendestrategi 2025 från 2016, bedöms vara större än vad kommunen antog när översiktsplanens etappindelning togs fram menar Stadsbyggnadskontoret, med hänsyn till att planförslaget i övrigt är förenligt med översiktsplanen, att det är motiverat att medge utbyggnad inom aktuellt område före år 2030. Lunds kommun har tagit fram en ny översiktsplan, ÖP 2018. Översiktsplanen antogs under 2018 men har ännu inte vunnit laga kraft. Även i den nya översiktsplanen är aktuellt område utpekade för bebyggelse, men nu inom den närmsta planeringsperioden. Planförslaget kommer därmed inte att strida mot den nya översiktsplanen.

Drygt 10 hektar av planområdets totalt 15 är idag produktiv åkermark av högsta klass (10+). Av dessa överförs cirka 6 hektar varaktigt från jordbruksproduktion till tätortsområde. Återstående cirka 4 hektar överförs från jordbruksproduktion till parkmark. Inom parkmarken anläggs en damm som bland annat kommer att rena och fördröja dräneringsvatten från jordbruksmarken, och som därmed blir till nytta för brukandet av omgivande jordbruksmark. Dammen anläggs i en lågpunkt i jordbrukslandskapet som idag ofta drabbas av översvämning.

Enligt utförd naturvärdesinventering finns ett träd med särskilt sällsynta lavar i anstaltsområdets nordöstra del. En av lavarna är beroende av jordbruksdamm, vilket kommer att minska i samband med exploateringen. Trädet föreslås ingå i parkområde. Området berörs av generellt biotopskydd för trädrader inom och i anslutning till det tidigare anstaltsområdet samt norr om befintliga enbostadshus. En del av de biotopskyddade träden föreslås fällas eller flyttas.

Lunds kommun är väl inbegripen i Trafikverkets utredning angående höghastighetstågen mellan Lund och Hässleholm. Angående eventuell spårdragning öster om Stångby kommer detta studeras vidare inom Trafikverkets pågående lokaliseringsutredning, som Lunds kommun medverkar i.

Vid bedömning av om planförslaget kan antas medföra betydande miljöpåverkan konstateras sammanfattningsvis att planförslaget innebär att högklassad jordbruksmark tas i anspråk, men också att ett redan etablerat samhälle kan byggas vidare. Stångby byggs ut kring ett befintligt kollektivtrafikstråk med ett befintligt stationsläge, vilket ger goda möjligheter till hållbart resande och medger ett effektivt utnyttjande av redan utbyggd infrastruktur.

2019-09-06

Diarienummer

BN 2019/0336

Utbyggnaden av Stångby har bearbetats och konsekvensbedömts i översiktsplanen. Kommunen har i ÖP 2010 bedömt att ny bostadsbebyggelse, från ett hållbarhetsperspektiv, framför allt ska ske i form av förtätning samt lokaliseras till tätorter med spårbunden kollektivtrafik. Stångby utgör en av de orter som pekas ut i ÖP 2010.

Sammantaget är den påverkan som planförslaget förutses få sådan att den inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Ett genomförande av planförslaget bedöms som helhet innebära en god hushållning av mark, vatten och andra naturresurser.

Stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att detaljplan för Vallkärratorn 8:18 och del av 17:1 m fl i Stångby, Lunds kommun ska hållas tillgänglig för granskning.

Ole Kasimir
planchef

Ella Swahn
planarkitekt

Beslut expedieras till:
Enligt sändlista