

Antagande för detaljplanen del av Mårtens fälad 1:15 m.m. (Solhällan)

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar

- att anta detaljplan för Mårtens fälad 1:15 m.m. (Solhällan)
- att motivera beslutet i enlighet med vad som anges under rubriken föredragning i Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggnation av cirka 500 bostäder i varierad skala inklusive vårdboende i östra delarna av Lund. Detaljplanen syftar även till att säkerställa markanvändning för koloniområdet Solhällan och bredda användningen till att också omfatta stadsodling. Detaljplanen medger ett bostadsområde som vänder sig mot ett samlande offentligt rum, en bred parkgata med trädallé och regnträdgård. Parkgatan kommer att leda från Dalbyvägens busshållplats till den planerade parken och koloniområdet Solhällans nordligare delar. Planen innebär nya anslutningar från Sandbyvägen respektive Fritjofs väg för gång-, cykel- och biltrafik. Till Hjalmar Gullbergs väg respektive Dalbyvägen kopplas området med gång- och cykelvägar.

Trädgårdsstadens karaktär ska prägla områdets utformning och skapa en sammanhållen, men varierad bostadsmiljö, vilket följs upp i plankartans egenskapsbestämmelser.

Stadsbyggnadskontoret föreslår byggnadsnämnden beslutar att anta detaljplanen för del av Mårtens fälad 1:15 m.m.

Underlag för beslutet

- Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2021-06-04
- Detaljplanekarta med planbestämmelser 2021-06-04
- Illustration 2021-06-04
- Planbeskrivning 2021-06-04
- Granskningsutlåtande 2021-06-04

2021-06-04

Diarienummer
BN 2021/0141
PÅ 11/2017

Ärendet

Bakgrund

Utbyggnad av bostäder inom kommunens fastighet Mårtens fälad 1:15 har varit föremål för intresse under decennier. En knäckfråga har varit hur ett så pass stort antal bostäder kopplas till omgivande stad. Genom förslag på nya anslutningar från Sandbyvägen respektive Fritjofs väg för gång-, cykel- och biltrafik samt för gång- och cykeltrafik till Hjalmar Gullbergs väg och Dalbyvägen finns nu förutsättningar för ett bostadsområde integrerat på platsen.

Detaljplanens krav på placering och skala av gaturummen syftar till att få huvuddelen av bilisterna att välja Sandbyvägen, som har bäst möjlighet att hantera tillkommande biltrafik. För boende i anslutning till Fritjofs väg samt kolonister inom Solhällan, begränsas på detta sätt störningar av tillkommande biltrafik, i jämförelse med tidigare planprogram, då all biltrafik till området var anvisad till Fritjofs väg.

Trädgårdsstadens princip med offentliga, trädplanterade rum i varierande skala styrs upp av planen. Parkgatan sträcker sig från Dalbyvägen med kollektivtrafik i söder till det offentliga parkrummet invid koloniområdet i norr. Parkgatan innehåller även utrymme för en regnträdgård som kommer att hjälpa till att hantera dagvatten. Genom utrymme inom allmän park kan fördröjning av dagvatten främjas och utvecklas till kvaliteter i stadsmiljön, exempelvis genom att möjliggöra ökad grad av meandring samt dammar på strategiska platser.

Koloniområdet Solhällan är idag beläget inom detaljplan avsedd för ändamålet allmänna byggnader samt en mindre del parkmark. En stor andel av kolonistugorna ligger på mark som inte får bebyggas (prickmark). Merparten av koloniområdet Solhällan kommer vid ett genomförande av det nu aktuella planförslaget att säkerställas för ändamålet odling. Samtliga, utarrenderade kolonilotter, med arealer mellan ungefär 270-460 kvadratmeter, kan genom planförslagets uppbyggnad bibehållas. Då flertalet kolonilotter är kring 400 kvadratmeter, en areal som i princip motsvarar en radhustomt, föreslås att delar av kolonisternas gemensamma grönytor istället övergår till allmän park, vilka är tillgängliga för alla medborgare.

Vårdboendet placeras på ett sätt som möjliggör samutnyttjande av befintlig trädgårdsmiljö och minskar risk för genomfart inom angränsande, mer småskaliga boendeformer. Inom kvarteretsmark för bostäder finns utrymme för såväl radhus, parhus, fribyggarradhus som lägenheter, vilket syftar till att ge en blandning av bostadsformer och upplåtelseformer i två till sju våningar. På tre strategiska platser möjliggörs även centrumändamål i del av

2021-06-04

Diarienummer
BN 2021/0141
PÅ 11/2017

bottenvåning, för att ge detaljplanen viss flexibilitet och därmed större hållbarhet över tid.

Under samråd och granskning har inkommit synpunkter främst avseende detaljplaneförslaget påverkan på koloniområdet och problem med trafikökning på Fritjofs väg.

Inom detaljplaneprocessen har hanterats de motstående intressen som finns mellan det allmänna intresset att möjliggöra nya bostäder och det allmänna intresset att inte bebygga jordbruksmark, att bevara ett biotopskyddat dike och att inte påverka koloniområdet negativt.

Föredragning

Kommunens befolkning väntas fortsätta att öka och därmed ökar efterfrågan på nya bostäder. Förtätning av staden är en central strategi i gällande översiktsplan. Stadsbyggnadskontorets samlade avvägning är att det allmänna intresset av ett tillskott på cirka 500 bostäder inklusive nybyggnad av vårdboende väger tyngre än intresset att bevara denna isolerade åkermark samt diket och koloniområdet helt opåverkade.

Vid ett plangenomförande säkerställs Solhällans koloniområde i allt väsentligt. Koloniområdet kompletteras genom att medge även odlingslotter avsedda för stadsodling, vilket möjliggör för fler odlingsintresserade och kan bidra till ökad social hållbarhet.

Det allmänna intresset av fler bostäder bedöms också väga tyngre än de eventuella negativa konsekvenser som förtätningen kan innebära för boende och andra berörda i närområdet.

Stadsbyggnadskontoret anser förutsättningarna i PBL för antagande av detaljplanen uppfyllda och föreslår Byggnadsnämnden att anta detaljplanen.

Beredning

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade ge Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att utreda förutsättningar för ny detaljplan att handläggas i enlighet med plan- och bygglagens bestämmelser om standardförfarande.

Stadsbyggnadskontoret upprättade förslag till detaljplan som skickades ut för samråd till berörda myndigheter, sakägare med flera. Yttranden som inkom finns sammanställda och kommenterade i samrådsredogörelsen. Under samrådet undersökte Stadsbyggnadskontoret om genomförandet av detaljplanen kan medföra betydande miljöpåverkan och kom fram till att så inte är fallet. Beslut om detta fattades innan detaljplanen skickades ut på granskning. Planförslaget var sedan tillgängligt för granskning och

2021-06-04

Diarienummer
BN 2021/0141
PÅ 11/2017

skickades till berörda myndigheter, sakägare med flera. De yttranden som då kom in har sammanfattats och Stadsbyggnadskontorets kommentarer till dessa finns redovisade i granskningsutlåtandet.

Några förändringar som påverkar syftet av planförslaget har inte gjorts efter granskning.

Barnets bästa

När planförslaget har arbetats fram har hänsyn tagits till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen. Ärendet berör barn eftersom det påverkar den befintliga lekmiljön Solhällans bollplan, då barn ibland vistas på koloniområdet och då planförslaget innebär tillskapande av nya livsmiljöer och bostäder för barn. Planförslaget innebär bostadsbebyggelse som tar hänsyn till barns mobilitet och behov av olika typer av lek- och vistelseytor. De allmänna parkytorna ökar inom planområdet, så på så sätt blir området mer tillgängligt för barn – även från kringliggande områden. Inom kvartersytorna finns behov av och utrymme för lekplats för yngre barn. I allmän park finns också utrymme för lek och sport för något äldre barn och ungdomar.

En konsekvens av bostadsbebyggelsen är behov av åtkomst med olika trafikslag och därmed trafikökning på kringliggande gator. Detta innebär att viss trafikökning blir fallet på bland annat Hjalmar Gullbergs väg, Fritjofs väg och i anslutning till Solhällans bollplan. Stor vikt har lagts vid att koppla området på alla håll för att skapa ett småskaligt, gent och logiskt nät för gång- cykel och motorfordon som även stödjer användandet av befintlig kollektivtrafik. Utformningen av allmän plats för gata syftar till att möjliggöra gestaltning av trygga och attraktiva stadsrum att vistas i.

Särskild dialog har inte förts med barn, då det inte har bedömts vara aktuellt.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaderna för planarbetet finansieras genom avgift enligt taxa.

Ole Kasimir
Planchef

Åsa Nyberg
Planarkitekt

Beslutet skickas till

Enligt sändlista