

Handläggare
Maja Skoog
Planarkitekt

Planuppdrag för detaljplanen Sandby 7:11 m.fl. (Sandby trädgårdsstad)

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar

- att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att genom detaljplan pröva lämpligheten av ny bostadsbebyggelse med trädgårdsstadskaraktär inom Sandby 7:11 m.fl. i Södra Sandby. Utökat förfarande ska tillämpas. Planöverenskommelse avses upprättas
- att byggnadsnämnden delegerar till planavdelningens chef, att när samrådet är avslutat, besluta att skicka ut förslaget på granskning
- att byggnadsnämnden ska informeras i samband med granskningsskedet.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har kommit in med en begäran om planläggning för del av fastigheterna Sandby 7:11, 7:12, 7:442 samt del av fastigheterna Sandby 12:2 och 12:73 för att möjliggöra ny bebyggelse med trädgårdsstadskaraktär. Begäran om plan bedöms ligga inom huvudriktningen för ÖP 2018 att Södra Sandby kan växa åt öster men följer inte utpekade strategier som pekar på att utveckling av orten i första hand bör ske genom förtätning. Området ligger inte inom aktuell utbyggnadsram, utbyggnad efter 2030. Förslaget är inte förenligt med Länsstyrelsens granskningsyttrande på ÖP 2018 eller FÖP 2013 i frågor som berör markhushållningsperspektiv och ett effektivt markutnyttjande. Under planarbetet behöver frågor som berör bland annat teknisk försörjning, hantering av skyfall och dagvatten, buller, påverkan på landskapsbilden med mera utredas. Frågan om ianspråktagande av jordbruksmark, ytor för skyfall och avsaknad och kapacitetsbrist i befintligt ledningsnät kan komma att påverka hur stor andel av området som kan exploateras. Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovan nämnda frågeställningar kan utredas vidare inom ramen för detaljplanarbetet.

Stadsbyggnadskontoret förslår att byggnadsnämnden beslutar att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att genom detaljplan pröva lämpligheten av förslaget, att delegera till planavdelningsens chef att skicka förslaget på granskning och att byggnadsnämnden ska informeras i samband med granskningskedet.

Underlag för beslutet

- Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2024-10-02
- Protokollsutdrag från kommunstyrelsen 2024-06-19 § 258 Begäran om planbesked för utbyggnadsprojekt på fastigheterna Sandby 7:11 m.fl. (Hällestadsvägen)- trädgårdsstäder

Ärendet

Bakgrund

Kommunstyrelsen har 2024-06-19 begärt planläggning för del av fastigheterna Sandby 7:11, 7:12, 7:442 samt del av fastigheterna Sandby 12:2 och 12:73 för att möjliggöra ny bebyggelse med trädgårdstadskaraktär. Av beslutet framgår det att det ska säkerställas en variation i såväl arkitektur som storlek och utformning på tomter samt tillgodose behovet av även större tomter och bostäder.



Preliminär avgränsning av planområde. Området ligger i östra delen av Södra Sandby, längs med Hällestadsvägen.

Området utgörs i dag av åkermark i klass 5. Området ligger i östra Södra Sandby i tätortens ytterkant. Området avgränsas i söder av Hällestadsvägen, i öster av en remsa med träd och annan vegetation. Väster om området ligger Öståkravägen. Norr om området ligger Sandby våtmark med anlagda dammar. Området omfattar fastigheterna Sandby 7:11-12, Sandby 7:442, Sandby 12:2, Sandby 12:73, Sandby S:42 och Sandby S:42. Större delen av området ägs av kommunen medan Sandby 12:2 och Sandby 12:73 är privatägda. Dessutom berörs samfälligheterna Sandby S:42 (väg) och Sandby S:30 (väg) samt dikningsföretag i Vällsbäcken.

Närmsta hållplats ligger 700 m från området vid nuvarande busstation i kvarteret Vapenhuset i centrala Södra Sandby. Gång- och cykelväg finns längs Hällestadsvägens södra sida, cirka 130 meter från området. Östra delarna av Södra Sandby ligger utanför det som räddningstjänstens klassar som normal insatstid (10 min).

I området finns ingen anslutning för spillvatten och befintligt ledningsnät har nått sin kapacitet. Skyfallskarteringen som är gjord för Lunds kommun visar på att översvänningsrisk föreligger inom stora delar av området med nivåer om 0,3–0,5 meter högt vatten vid 100-års regn. Området är också bullerutsatt från Hällestadsvägen.

Av Översiktsplan 2018 (ÖP 2018) framgår det att fördjupning av översiktsplanen för Södra Sandby från 2013 (FÖP 2013) bedöms i allt väsentligt som aktuell förutom att en omprioritering görs i översiktsplanen avseende utbyggnadsordning. Utbyggnadsområdet vid Hällestadsvägen, område för ny blandad bebyggelse, föreslås i översiktsplanen flyttas fram i tiden med exploatering före 2040. Begäran om plan bedöms ligga inom huvudinriktningen för ÖP 2018 att orten kan växa åt öster men följer inte strategierna som pekar på att utvecklingen i första hand bör ske genom förtätning och i sista hand genom ytterligare ortsförstoring. Revidering av nu gällande översiktsplan ÖP 2018 pågår och samråd har genomförts under våren 2024. I förslaget är området vid Hällestadsvägen markerat som sammanhängande bebyggelse och ligger inom planperioden fram till 2050.

Länsstyrelsen påtalar i sitt granskningsyttrande på ÖP 2018 att Länsstyrelsen granskningsyttrande på FÖP 2013 fortsatt har relevanta synpunkter och att granskningsyttrande på ÖP 2018 inte ersätter tidigare granskningsyttrande på fördjupning av översiktsplanen. Länsstyrelsens granskningsyttrande på fördjupning av översiktsplanen måste därför vägas in vid kommande prövningar.

Länsstyrelsens påtalar i sitt granskningsyttrande på ÖP 2018 ett tydligt ställningstagande för en begränsad exploatering av jordbruksmark, samt ett mer effektivt utnyttjande av den mark som ändå exploateras. Det är därför angeläget att all planläggning och åtgärder som tar ny mark i anspråk sker utifrån ett tydligt markhushållningsperspektiv.

Länsstyrelsen påtalar i granskningsyttrande på FÖP 2013 att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Länsstyrelsen anser inte att det är förenligt med god hushållning att utpeka områden på 40 års sikt då det är svårt att förutspå vad som kommer att vara ett väsentligt samhällsintresse på lång sikt, därför anser Länsstyrelsen att nybyggnadsområde vid Hällestadvägen bör utgå ur planen.

Området definieras i utbyggnadsplan 2030 som hushållning med jordbruksmark och utbyggnad efter 2030 och ingår således inte i aktuell utbyggnadsram.

Södra delen av området omfattas av riksintresse för naturvården, N86 Hardeberga- Södra Sandby- Dalby- Krankesjöområdet som berör bland annat odlingslandskap i slättbygd, naturbetesmarker och ångar med öppen hagmark. Den östra delen utgörs av ett större opåverkat område, Sjöstorp- Skrylle som karaktäriseras av öppna landskapet med kraftiga sluttningar med mjukt rundade former och skogsområden.

Endast ett mindre område inom Sandby 7:442 omfattas av detaljplan. Detaljplanen anger att del av fastigheten får användas för park/plantering. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut. Övriga delar av området omfattas inte av detaljplan.

Den preliminära bedömningen är att förslaget inte innebär någon risk för människors hälsa och säkerhet. Sammantaget är den preliminära bedömningen att ett genomförande av förslaget med bostäder inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En formell miljöbedömning enligt miljöbalken föreslås därför inte göras. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen kommer alltså inte att belysas i en separat miljökonsekvensbeskrivning.

Föredragning

Begäran om plan bedöms ligga inom huvudinriktningen för ÖP 2018 men följer inte strategierna och är inte förenligt med Länsstyrelsens granskningsyttrande på ÖP 2018 eller FÖP 2013. Under planarbetet behöver frågor som berör bland annat teknisk försörjning, ytor för hantering av skyfall, dagvattenhantering, buller och påverkan på landskapsbilden, eventuella naturvärden och riksintresse studeras. Frågan om ianspråktagande av jordbruksmark, ytor för skyfall och avsaknad och kapacitetsbrist i befintligt ledningsnät kan komma att påverka hur stor andel av området som kan exploateras. Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovan nämnda frågeställningar kan utredas vidare inom ramen för detaljplanearbetet.

Planläggning av detta område är av betydande intresse för allmänheten och i övrigt av stor betydelse då området ianspråkta jordbruksmark, berörs av riksintresse, har brist på teknisk försörjning, inte har närhet till bra kommunikationer, har översvänningsproblematik och innebär påverkan på landskapsbilden. Planen föreslås därför handläggas med utökat förfarande.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden beslutar att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att genom detaljplan pröva lämpligheten av förslaget, att delegera till planavdelningens chef att skicka förslaget på granskning och att byggnadsnämnden ska informeras i samband med granskningsskedet. Målsättningen är att uppdraget ska ha lett fram till slutligt beslut senast under första kvartalet 2027.

Beredning

Kommunstyrelsen har inkommit med en begäran om planläggning. Tekniska förvaltningen har berett ärendet inför kommunstyrelsens beslut om planläggning genom prövning av projektidé och framtagande av förstudie. Projektdirektiv har tagits fram inför byggnadsnämndens beslut om planläggning.

Barnets bästa

Idag utgörs området är jordbruksmark och detaljplanen föreslås innehålla bostäder i vilka barn kommer att bo, vilket är positivt. Planläggning av området innebär nya tomter för villor, par-, radhus. Frågan om tomtstorlekar kopplat till friyta och lösningar för gång- och cykeltrafik och kopplingar till omgivande område kan komma att påverka barn möjligheter att röra sig inom och till och från området. Planprocessen är inte påbörjad och barn har inte hörts. Beaktande av



Stadsbyggnadskontoret

Dokumenttyp
Tjänsteskrivelse

Datum
2024-10-02

Sida
6 (6)
Diarienummer
BN 2024/0105
PÅ 05/2024

barns bästa och eventuella intressekonflikter kommer att behandlas i samband med planprocessen. Under planprocessen ges möjlighet för alla berörda, däribland barn, att yttra sig.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaderna för planarbetet finansieras genom avgift enligt taxa.

Maria Milton
Planchef

Maja Skoog
Planarkitekt

Beslutet skickas till

Enligt sändlista