



Detaljplan för Stora Råby 37:20 i Lund, Lunds kommun -samråd

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att pröva lämpligheten av bostadsbebyggelse inom planområdet. Föreslagen bebyggelse utgörs av grupphusbebyggelse i 1½-2 våningar fördelat på ett 40-tal friliggande och sammanhängande bostadshus. Stadsbyggnadskontoret bedömer att genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen.

I ÖP 2010 är området utpekat som blandad bebyggelse 21-40 år fram i tiden, räknat från 2010. I ÖP 2018 är det aktuella området utpekat som aktuellt för bebyggelse efter 2040. ÖP 2018 har inte vunnit laga kraft än, men förväntas göra så i närtid.

Kommunstyrelsen föreslås yttra sig i enlighet med kommunkontorets kommentar.

Beslutsunderlag

Kommunkontorets tjänsteskrivelse den 15 maj 2019
Byggnadsnämndens beslut den 11 april 2019 § 76
Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse den 29 mars 2019 dnr BN 2019/0154
Plankarta med planbestämmelser och illustration, upprättad den 29 mars 2019
Planbeskrivning, upprättad den 29 mars 2019

Barnets bästa

Barn berörs av planärendet då detaljplanen prövar markens lämplighet för bostadsändamål. Fastighetens läge gör det möjligt för barn att växa upp i en miljö med lantlig anknytning men ändå i närhet till den större stadens utbud. Mindre lektytor möjliggörs av planen, men bebyggelsen blir tät och planområdet är en plats som trots relativ närhet till park och större lekpark (Mariaparken i Södra Råbylund) har ett isolerat läge för barn, då gång- och cykelväg som förbinder området med sin omgivning saknas.

2019-05-15

Diarienummer

KS 2019/0378

Ärendet

Byahusets Fastighets AB ansökte den 31 maj 2017 om planbesked för planläggning av fastigheten Stora Råby 37:20 i Lund. Ansökan gäller planläggning av såväl befintliga byggnader som skapandet av nya byggrätter för bostäder. Beslut om positivt planbesked fattades av byggnadsnämnden den 21 september 2017. Utökat förfarande tillämpas eftersom detaljplanen inte stämmer överens med översiktsplanen.

Detaljplaneförslaget

Föreslagen bebyggelse utgörs av grupphusbebyggelse i 1½-2 våningar fördelat på ett 40-tal friliggande och sammanhängande bostadshus. För området gäller inga speciella regleringar eller skyddsvärden. Markanvändningen kommer att ändras då tidigare packhus ersätts med bostadsändamål. Jordbruksmark behöver inte tas i anspråk för att genomföra planförslaget.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslagets påverkan på omgivningen innebär ringa förändringar vad gäller effekter på miljön, störningar och effekter på hälsan eller effekter på hushållningen med mark, vatten och andra resurser. De bedömer även att genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen.

I ÖP 2010 är området utpekat som blandad bebyggelse 21-40 år fram i tiden, räknat från 2010. I ÖP 2018 är det aktuella området utpekat som aktuellt för bebyggelse efter 2040. Det har därmed skett en förskjutning framåt tidsmässigt mellan den gällande och den nya översiktsplanen. ÖP 2018 har inte vunnit laga kraft än, men förväntas göra så i närtid. I sammanhanget ska det nämnas att beslut att ta fram detaljplan fattades innan ÖP 2018 antogs.

Ekonomiska konsekvenser

Planförslaget innebär att ett antal anläggningar nyanläggs/byggs om, t.ex. gemensam anläggning för dagvattenfördröjning, kvartersgator, fjärrvärmeledningar och ledningsdragning/servisanslutning för spillvattenledning. Exploatören ansvarar för samtliga åtgärder och kostnader för genomförandet. För intrång på kommunal mark som behövs för nya ledningsdragningar ska ersättning utgå till kommunen som betalas av exploatören.

Kommunkontorets kommentar

Planförslaget är en väl genomarbetad plan som möjliggör ett välbehövligt tillskott av bostäder. Vidare kan det noteras att åkermark inte kommer att exploateras och att planen möjliggör en förädling av nuvarande markytor. Samtidigt finns det en svaghet sett

2019-05-15

Diarienummer

KS 2019/0378

till att barns rekreativa ytor är begränsade. Ur ett barnrättsperspektiv borde det därmed kunna övervägas om större grönytor kan frigöras, som dessutom inte korsas av biltrafik.

Kommunkontoret konstaterar att det finns en problematik med att möjliggöra exploatering av ett område redan nu när det i kommande ÖP anges som aktuellt för exploatering först efter 2040. I synnerhet när även ÖP 2010 anger senare datum. Problematiken handlar främst om vilka signaler som sänds ut för övriga områden som i ÖP 2018 pekas ut som aktuella först efter 2040.

Kopplat till översiktsplaneringen saknar kommunkontoret ett resonemang kring hur bebyggelsen relaterar till eventuell planerad bebyggelse intill (sett till ÖP 2010 och ÖP 2018). Sådant görs lämpligen i ett planprogram, men då det inte är aktuellt med ett planprogram, sett till att en större exploatering sannolikt har en längre tidshorisont, vore det lämpligt om det i någon form klargörs i aktuell detaljplan hur en möjlig relation ser ut.

Kommunkontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

att yttra sig i enlighet med kommunkontorets kommentar

Christoffer Nilsson
Kommundirektör

Carin Hillåker
Biträdande kommundirektör

Beslut expedieras till:
Byggnadsnämnden