



Byggnadsnämnden

Godkännande av detaljplan för Fastighetsboken 1 m.fl. i Lund

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har på uppdrag av byggnadsnämnden utrett möjligheten att ta fram en ny detaljplan för Fastighetsboken 1 m.fl. i Lund. Uppdraget innebar att utreda möjligheten att ändra nuvarande markanvändning till bostadsändamål.

Beslutsunderlag

Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2019-10-04
Detaljplanekarta med planbestämmelser 2019-10-04
Illustration 2019-10-04
Planbeskrivning 2019-10-04
Granskningsutlåtande 2019-10-04

Barnets bästa

Planprövningen innebär att byggrätter för bostadsändamål uppförs inom fastigheten. Blandade upplåtelseformer planeras av fastighetsägaren. Fler bostäder med olika upplåtelseformer ger möjlighet för barn i olika familjekonstellationer att hitta ett boende som speglar olika önskemål och behov. Platsen, med närhet till skola, förskola och en kvartersgård med goda lek- och vistelsemöjligheter ger förutsättningar ur stadsbyggnadssynvinkel till en trygg miljö.

Ärendet

Syftet är att genom detaljplan pröva lämpligheten av att ändra markanvändningen till bostäder, centrumverksamheter samt parkering inom fastigheten Fastighetsboken 1 samt del av den kommunala fastigheten Norra Fäladen 4:1.

2019-10-04

Diarienummer

BN 2019/0274

Förslaget innebär att bostadsbebyggelse i huvudsakligen 5-6 våningar uppförs kring en större, för de boende, gemensam innergård. Exploatören har för avsikt att låta bostädernas upplåtelseformer variera, så även lägenheternas storlek. Här planeras för både bostads- och hyresrätter, studentbostäder och vård- samt anhörigboende. Antalet bostäder uppskattas till mellan 400-500 stycken. Möjligheter att etablera någon typ av centrumverksamhet som till exempel restaurang, frukt- och blomsterbutik, mindre matvaruaffär eller cykelreparatör föreslås i kvarterens bottenvåning. Utanför bebyggelsens nordvästra hörn föreslås en platsbildning då det är en naturlig knutpunkt. Den västra delen av bebyggelsen ges möjlighet att uppföra garage under mark och i de två första våningarna över mark, utöver dessa parkeringsplatser kommer markparkeringar att anläggas parallellt med Norra Ringen.

Konsekvenserna av förslaget innebär att mark som idag är planlagd för industri, forskning och utveckling ersätts med mark för bostäder och centrumverksamhet. Fastigheten är obebyggd och till viss del försedd med asfalterad markparkering. Resterande del av fastigheten är vegetationsklädd. Förslaget innebär att dagvattnet behöver fördröjas för att inte belasta det kommunala nätet med större vattenmängder än vad marken alstrar idag. Planerad bebyggelse förses med skyddsbestämmelser om buller, risk, radon och markförorening.

Stadsbyggnadskontorets arbete med att ta fram förslaget

Skanska PU Hyresbostäder AB frågade om kommunens inställning till att ta fram en ny detaljplan för Fastighetsboken 1 i Lund. Byggnadsnämnden beslutade att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram ett förslag till ny detaljplan, att handlägga denna i enlighet med plan- och bygglagens bestämmelser om utökad planförfarande samt att teckna planavtal med exploatören. Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett förslag som möjliggör bostadsbebyggelse inom planområdet.

I det inledande skedet av planprocessen har stadsbyggnadskontoret kommit fram till i sin undersökning om betydande miljöpåverkan att förhållandena inte är sådana att detaljplanen kan förväntas medföra en betydande miljöpåverkan enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen, PBL.

2019-10-04

Diarienummer

BN 2019/0274

Beslut om samråd fattades av byggnadsnämnden. Planförslaget har därefter varit på samrådsremiss. Inkomna synpunkter, sammanställda och kommenterade i samrådsredogörelse och vidareutveckling av projektet, låg till grund för granskningsförslaget. Byggnadsnämnden fattade beslut om att förslaget skulle hållas tillgängligt för granskning. Planförslaget har därefter granskats. De yttranden som kom in har sammanfattats och stadsbyggnadskontorets kommentarer till dessa finns redovisade i granskningsutlåtandet. Några väsentliga förändringar av planförslaget har inte gjorts efter granskningen.

Miljönämnden delar inte byggnadsnämndens och stadsbyggnadskontorets bedömning att platsen är lämplig för bostäder. Miljönämnden avstyrker planförslaget med hänsyn till situationen avseende luftkvalitet och trafikbuller.

Motivering av stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Planförslaget överensstämmer inte med kommunens översiktsplan ÖPL2010 vad gäller markanvändning men däremot överensstämmer den med markanvändningen i ÖP2018 vars beslut ännu inte vunnit laga kraft, varför ärendet har handlagts som ett utökat förfarande enligt bestämmelserna i 5 kap 7 § PBL.

Planbeskrivningen redogör för hur planen kan genomföras och vilka konsekvenser det innebär för omgivningen. Sammantaget har det inte framkommit att konsekvenserna når den nivå att genomförande av detaljplanen kan medföra en betydande olägenhet enligt 2 kap 9 § PBL för grannfastigheter eller andra berörda.

Stadsbyggnadskontoret anser att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, vilket underökningen om betydande miljöpåverkan visar. Någon strategisk miljöbedömning är alltså inte utförd. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Stadsbyggnadskontoret har uppmärksammat miljönämndens avstyrkande av planförslaget, där de bedömer att platsen inte lämpar sig för bostadsbebyggelse med hänsyn till situationen avseende luftkvalitet och trafikbuller. Stadsbyggnadskontoret är av åsikten att planförslaget förhåller sig till lagstiftningen på ett korrekt sätt både vad gäller ljudnivå och MKN för luft. Särkrav är inte tillåtet att ställa för att exempelvis innehålla lokala miljömål.

2019-10-04

Diarienummer

BN 2019/0274

I den avvägning som har gjorts mellan allmänna och enskilda intressen å ena sidan och motstående sådana på andra sidan, har stadsbyggnadskontoret kommit fram till att planförslaget innebär att förutsättningar skapas för ett ökat bostadsbyggande. Etablering av nya bostäder är ett allmänt intresse. Som ett första steg av omvandling av området, och med stöd av de risk- och bullerutredningar som utförts, föreslås bebyggelsen placeras i Norra Ringens närhet där byggnaderna fungerar som effektiva skydd mot både trafikbuller och risker. Genom att använda denna mark för tät bostadsutbyggnad nyttjas marken på ett effektivt sätt. Jordbruksmark tas inte i anspråk eftersom marken redan ingår i stadsväven och det kollektivtrafiknära läget utnyttjas väl. Upplevelsen av Norra Ringen som en led eller transportsträcka förändras då planerad bebyggelse skapar förutsättningar för att läka samman stads- och gaturummet.

Stadsbyggnadskontoret anser att förutsättningarna i plan- och bygglagen för antagande av detaljplanen är uppfyllda och föreslår att byggnadsnämnden beslutar att godkänna detaljplanen för att sedan överlämna den till kommunfullmäktige för antagande.

Stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta

- att godkänna detaljplan för Fastighetsboken 1 m.fl. i Lund,
- att överlämna detaljplanen till kommunfullmäktige för antagande,
- att motivera beslutet i enlighet med stadsbyggnadskontorets förslag.

Maria Milton
Biträdande planchef

Jenny Lindström
Planingenjör

Beslut expedieras:
Enligt sändlista