



Mattias Nilen

0733-341052

mattias.nilen@lund.se

Kommunstyrelsens arbetsutskott

## Fördjupning av översiktsplanen för Källby i sydvästra Lund

### Sammanfattning

En samrådshandling med tillhörande miljö- och hälsokonsekvensbeskrivning har tagits fram för fördjupningen av översiktsplanen för Källby i sydvästra Lund.

Målbilden för området är "Höje å stationsområde – en förtätad, naturnära och historisk livsmiljö för boende, verksamma och besökare". Förslaget utreder nyckelfrågor som är väsentliga i den fortsatta planeringen – bl.a. hur man kan använda marken som blir tillgänglig när reningsverket flyttar och utbyggnadstaktens snabbhet.

Två förtätningalternativ har tagits fram. Båda visar hur det blir plats för fler bostäder och verksamheter. Skillnaden mellan de två alternativen är bland annat var man väljer att utveckla idrotten och hur nära Höje å och Källby dammar man låter staden komma.

Förtätningalternativen visar ytor för blandad bebyggelse på 42 respektive 44 hektar som beräknas rymma cirka 3000– 4000 bostäder.

Kommunkontoret konstaterar att det är ett väl utarbetat förslag, men att vissa delar behöver ses över. Framför allt behöver det beskrivas tydligare att det som har antagits i samverkan med Staffanstorp är en överenskommelse och målbild. Det finns även ett behov av att bättre kunna jämföra de båda förtätningalternativen vad gäller ekonomiska konsekvenser. Därtill konstateras det att då den samhällsekonomiska kalkylen och projektkalkylen tas fram senare, kan nya ställningstaganden behöva göras i ett senare skede.

Kommunstyrelsen föreslås yttra sig i enlighet med kommunkontorets förslag, därigenom särskilt beakta kommentarer om behovet av justering av beskrivning av strukturbild, överenskommelse och målbild, samt behovet av ett tydliggörande av jämförande ekonomiska konsekvenser för de båda förtätningalternativen.

2019-10-29

Diarienummer

KS 2019/0624

## Beslutsunderlag

Kommunkontorets tjänsteskrivelse den 11 oktober 2019  
Byggnadsnämndens beslut den 18 juni 2019 § 115  
Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse den 7 maj 2019  
Samrådshandling för fördjupning av översiktsplanen för Källby, i sydvästra Lund, den 16 maj 2019  
Miljö- och hälsokonsekvensbeskrivning för fördjupning av översiktsplanen för Källby, i sydvästra Lund, den 16 maj 2019

## Barnets bästa

Den översiktliga planeringen i kommunen tar utgångspunkt i barnperspektivet och kommunens strategi barnets bästa. Under planarbetet kommer barn och ungdomar att vara en målgrupp att samråda med.

## Ärendet

En samrådshandling med tillhörande miljö- och hälsokonsekvensbeskrivning har tagits fram för fördjupningen av översiktsplanen för Källby i sydvästra Lund.

Planområdet sträcker sig över cirka 400 hektar, från Värpinge by i väster till Sankt Lars i öster. Höje å, som till stora delar även utgör kommungräns avgränsar området i söder och Stattenavägen och Trollebergsvägen i norr. Området innefattar även station Klostergården med pågatågstrafik från 2024. Inom området bor idag cirka 8700 personer.

Källby och sydvästra Lund pekas ut som ett av de viktigaste utbyggnadsområdena i den nyligen antagna översiktsplanen (ÖP 2018 är antagen men har ej vunnit laga kraft). Förslaget utgår från översiktsplanens tre målområden om ett växande, grönare, mer nära och levande Lund.

Målbilden för området är "Höje å stationsområde – en förtätad, naturnära och historisk livsmiljö för boende, verksamma och besökare". De viktigaste strategierna för att uppnå detta är:

- Bygg blandad stad utifrån stationen
- Utveckla och prioritera Höjeådalens friluftsliv och naturvärden. Koppla ihop området
- Etablera aktivitetsstråket mellan Arenan och Källbybadet

Förslaget utreder ett antal nyckelfrågor som är väsentliga i den fortsatta planeringen – hur man rör sig i området idag och hur man vill röra sig i framtiden, hur nära man kan bygga järnvägen och hur behovet av idrott och rekreation ser ut i ett Lund som växer. Andra viktiga delar som vägs in är hur man kan använda marken som blir

2019-10-29

Diarienummer

KS 2019/0624

tillgänglig om eller när reningsverket flyttar och hur snabb utbyggnadstakten ska vara i området.

### **Alternativa lösningar**

Två förtätningsalternativ har tagits fram för att vara underlag till diskussion om hur Lund ska nyttja marken. Båda visar hur det blir plats för fler bostäder och verksamheter samtidigt som rekreation är en mycket viktig del i Källby och västra Klostergården. Skillnaden mellan de två alternativen är bland annat var man väljer att utveckla idrotten – nära stationen eller närmare Höje å, hur utbyggnadsområdet väster om järnvägen knyter an till befintlig bebyggelse och hur nära Höje å och Källby dammar man låter staden komma.

Förtätningsalternativen visar ytor för blandad bebyggelse på 42 respektive 44 hektar som beräknas rymma cirka 3000– 4000 bostäder. Med en utbyggnadstakt som samspelar med övriga utbyggnadsområden i Lunds kommun skulle cirka 2000 bostäder (26 hektar) behövas inom Källby och västra Klostergården fram till 2040.

### **Om processen**

2014 fick stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram en fördjupning av översiktsplanen för området. 2017 beslutade byggnadsnämnden att planeringen ska utgå från att reningsverket flyttar. 2018 antogs Lunds kommuns översiktsplan, där området närmast stationen visas som blandad bebyggelse. Då nystartade även arbetet med fördjupningen av översiktsplanen för Källby.

Vid behandlingen av samrådsförslaget i byggnadsnämnden beslutades om ett antal tillägg som inte finns med i det utskickade samrådsförslaget, men som ska arbetas in i den fortsatta processen. Dessa finns återgivna i beslutsunderlaget som bifogas denna skrivelse. Som exempel kan nämnas:

- att ge förutsättningarna för att förverkliga ett rekreativt område och friluftsområde helst på bägge sidor Höjeå
- att komplettera med planer för ny bostadsbebyggelse efter kraftledningskorridoren för att ta tillvara nyttan av en flytt eller nedgrävning av kraftledningen i västra och södra Lund.
- att viadukten i Sunnavägens förlängning förbereds för eventuell
- resultatet av Tekniska förvaltningens utredning om inrättandet av det framtida kommunala naturreservatet i Höjeådalen ska inarbetas i FÖP Källby

2019-10-29

Diarienummer

KS 2019/0624

**Samverkan med Staffanstorps kommun**

Politiker och tjänstepersoner från Lunds och Staffanstorps kommuner har 2017-2018 i en serie workshopar arbetat fram en gemensam målbild för Höjeåområdet och definierat viktiga samverkansfrågor. Därefter har en överenskommelse antagits om utökad samverkan mellan kommunerna i utvecklingen av området kring kommungränsen vid Höje å, med följande målbild: *Höjeå stationsområde – en förtätad, naturnära och historisk livsmiljö för boende, verksamma och besökare*

Överenskommelsen innehåller även ett upplägg för fortsatt samverkan med följande 5 gemensamma utmaningar:

- Verka för att leva upp till den gemensamma målbilden om Höje å.
- I dialog med Trafikverket skapa bästa förutsättningar för en integrerad utveckling på ömse sidor järnvägen.
- I dialog med E.ON verka för att kraftledningens dragning kan förändras för att bättre stötta en stationsnära utveckling.
- Att tidigt lyfta och samverka kring framtida genomförandefrågor.
- Kontinuerligt uppdatera båda parter om den planerade flytten av reningsverket.

**Ekonomiska konsekvenser**

Förslaget medför betydande ekonomiska konsekvenser om det genomförs. Stora poster, utöver generella kostnadsposter som vanligtvis ingår i större exploateringsprojekt, är kommunens del av kostnader för flytt av reningsverk och kraftledningar. Även station Klostergården innebär kostnader, som exploateringen av Källby bör vara med och finansiera.

Samrådshandlingen behandlar exploateringsekonomi. I kommande skede kommer det att göras en samhällsekonomisk bedömning där hänsyn tas till de skatteintäkter nya invånare och verksamheter genererar till kommunen samt de kostnader i form av investeringar i social service som till exempel skola, förskola och annan service en utbyggnad innebär.

Vad gäller exploateringsekonomi konstateras det att möjligheterna till uttag av gatukostnadsersättning från de privata fastighetsägarna och intäkter från försäljning av kommunal mark bedöms vara ungefär likvärdiga i de två presenterade alternativen. En projektkalkyl ska tas fram som tydligare belyser alternativen.

2019-10-29

Diarienummer

KS 2019/0624

### **Kommunkontorets förslag till yttrande**

Kommunkontoret konstaterar att det är ett väl utarbetat förslag till fördjupad översiktsplan, men att vissa delar behöver ses över.

I Lunds kommuns yttrande till FÖP Flackarp tydliggjordes det att Lunds kommun inte har antagit den strukturbild som återfinns på s. 6. Det som har antagits av Lunds kommun är en överenskommelse med gemensam målbild. Även om strukturbilden är att betrakta som arbetsmaterial och har processats vid workshops mellan kommunerna blir det olyckligt om strukturbilden/kartan förevisas i FÖP Flackarp, då det kan skapa otydlighet kring kommunens vision kring utvecklingen på andra sidan av Höje å. Det behöver även förtydligas i den löpande texten på s. 6 att det som har antagits är en överenskommelse och målbild, inte strukturbilden.

Samtidigt är det viktigt att fortsatt betona behovet av samordning och samarbete med Staffanstorps kommun, inte minst vad gäller kraftledningarna och reningsverket. Även om det inte nämns i överenskommelsen finns det även behov av samordning avseende snabbcykelstråket och eventuella anslutningsvägar.

Kommunkontoret ser det som positivt att två alternativ presenteras. Det kan översiktligt konstateras att alternativ 1 begränsar sig på ett respektfullt sätt mot Höje Å, och återspeglar därmed på ett bra sätt den politiska inriktning som Lunds kommun har gällande Höjeås natur- och rekreationsvärden.

En ny passage i stråket Sunnanväg–Höjeåvägen blir den enda kopplingen mellan delarna som får trafikeras av annat än cykel- och gångtrafikanter. Denna passage är sannolikt nödvändig om områdena ska få en bra sammankoppling. Däremot finns det en oklarhet kring beskrivningen av att en koppling mellan denna väg och väg 108 från Staffanstorps kommun inte ska bli en infartsväg till Lunds centrala delar. Här hade det varit bra med en utvecklad beskrivning kring hur detta i praktiken kan säkerställas.

Vad gäller de ekonomiska konsekvenserna finns ett behov av att bättre kunna jämföra de båda förtätningsalternativen. Det är svårt att fullt ut förstå vilka skillnader som finns utifrån ett ekonomiskt perspektiv. Likaså kommer den samhällsekonomiska kalkylen och projektkalkylen, som färdigställs i ett senare skede, innehålla viktig information som har bäring på eventuella vägval. Därmed kan nya ställningstaganden behöva göras i ett senare skede.

2019-10-29

Diarienummer

KS 2019/0624

## **Kommunkontorets förslag till beslut**

### ***Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta***

- att yttra sig i enlighet med kommunkontorets förslag
- att därigenom särskilt beakta kommentarer om behovet av justering av beskrivning av strukturbild, överenskommelse och målbild, samt behovet av ett tydliggörande av jämförande ekonomiska konsekvenser för de båda förtätningsalternativen

Christoffer Nilsson  
Kommundirektör

Carin Hillåker  
Biträdande kommundirektör

*Beslut expedieras till:*  
Byggnadsnämnden