



Byggnadsnämnden

Godkännande av detaljplan för del av Klostergården 2:9 m.fl. (Växthuset)

Sammanfattning

Hemsö fastighets AB inkom med en planansökan 2015-12-16 med avsikten att ta ett helhetsgrepp på hela Sankt Lars framtida utveckling, bevarande och förtätning. Planläggning av Sankt Larsområdet sker etappvis och det nu aktuella planförslaget syftar till att pröva lämpligheten av en idrottshall för omkringliggande skolor kombinerat med verksamhetslokaler, gym och kontor samt integrerat parkeringsgarage inom del av fastigheten Klostergården 2:9. Stadsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden beslutar att godkänna detaljplanen för att sedan överlämna den till kommunfullmäktige för antagande.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen.

Beslutsunderlag

Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2020-05-29

Detaljplanekarta med planbestämmelser och illustration 2020-05-29

Planbeskrivning 2020-05-29

Granskningsutlåtande 2020-05-29

Barnets bästa

I detaljplanearbetet tas hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen. Genomförandet av detaljplanen berör och påverkar barn då många barn vistas inom Sankt Larsområdet som domineras av förskolor och skolor och fungerar som ett rekreativt område för hela Lund. Föreslagen byggnad avser idrottshall för omkringliggande skolor. Det finns idag inte någon idrottshall som tillgodoser behovet av idrottstimmar bland Sankt Larsområdets skolor. Skolbarnen måste därför idag ta sig till andra delar av Lund för att ha idrottslektioner inomhus. Planförslaget möjliggör även trafiksäkra angöringsplatser för hämtning och lämning av skolbarn.

2020-05-29

Diarienummer
BN 2020/0015
PÅ 32/2017a

Ärendet

Det aktuella planförslaget syftar till att pröva lämpligheten av en idrottshall för omkringliggande skolor som kombineras med verksamhetslokaler, gym och kontor samt ett integrerat parkeringsgarage inom del av fastigheten Klostergården 2:9.



Sökandes illustrationsplan över byggnadsvolymen och gestaltning av utemiljön.

Förslaget innefattar en byggrätt om ca 4100 kvadratmeter BTA innehållandes idrottshall, gym och lokaler samt parkeringsgarage för drygt 60 parkeringsplatser. Idrottshallen planeras på vad som idag är en parkeringsyta vid Sankt Larsområdets norra entré. Byggnaden föreslås ligga ut mot Sankt Lars väg och där möjliggöra för publika verksamheter samt bidra till en välkomnande entré till området norrifrån. I anslutning till idrottshallens huvudentré ut mot Sankt Lars väg föreslås en uppehållsyta med plats för planteringar och sittplatser.

För att tillgodose behovet av parkeringsplatser föreslås byggnadens första plan under idrottshallen att vara ett parkeringsgarage. Inom planområdet skapas också trafiksäkra angöringsplatser där föräldrar kan lämna och hämta sina barn.

Den sammanlagda bedömningen av planförslaget är att det inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen, PBL. Det har därför inte gjorts någon formell miljöbedömning enligt miljöbalken.

2020-05-29

Diarienummer
BN 2020/0015
PÅ 32/2017a**Stadsbyggnadskontorets arbete med att ta fram förslaget**

2015-12-16 inkom en planansökan med avsikten att ta ett helhetsgrepp på hela Sankt Lars framtida utveckling, bevarande och förtätning. En del av ansökan syftade till att pröva lämpligheten av en idrottshall för omkringliggande skolor kombinerat med verksamhetslokaler, gym och kontor samt ett integrerat parkeringsgarage inom del av Klostergården 2:9.

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 2017-08-10 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att utreda förutsättningar för en ny detaljplan, att handläggas i enlighet med plan- och bygglagens bestämmelser om standardförfarande.

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett förslag med syftet att möjliggöra en idrottshall kombinerat med verksamhetslokaler, gym, kontor och parkering inom del av fastigheten.

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.

Samråd

Inför samrådet gjorde stadsbyggnadskontoret bedömningen att detaljplanen kunde handläggas med standardförfarande trots att planförslaget inte är förenligt med gällande översiktsplan. Detta eftersom översiktsplanens beskrivning och intentioner för området inte stämmer överens med den markanvändning som funnits på planområdet sedan 1960-talet.

Förslag till detaljplan skickades ut för samråd under tiden 19 augusti till 17 oktober 2019 till berörda myndigheter, sakägare med flera. De yttranden som kom in finns sammanställda och kommenterade i samrådsredogörelsen.

Synpunkter som inkom under samrådet resulterade bland annat i kompletteringar och förtydligande rörande dagvattenhantering, skyfallshantering och planförslagets påverkan på MKN för vatten samt att en mer aktuell trafikmätning adderades planhandlingarna.

Inför granskningen ändrades planförfarandet till utökat planförfarande då länsstyrelsen under samrådet gav rådet att detaljplanen vidare borde handläggas med utökat förfarande på grund av avvikelserna från den utpekade markanvändningen i översiktsplanen.

2020-05-29

Diarienummer
BN 2020/0015
PÅ 32/2017a

Granskning

Byggnadsnämnden beslutade 2019-11-21 att ändra planförfarande från standardförfarande till utökat förfarande samt att skicka ut detaljplanen för granskning.

Planförslaget var tillgängligt för granskning under tiden 3 december till 23 december 2019 och skickades till berörda myndigheter och sakägare. De yttranden som inkom har sammanfattats och stadsbyggnadskontorets kommentarer till dessa finns redovisade i granskningsutlåtandet.

Förslaget har inte ändrats efter granskningen. Ett antal fastighetsägare och närmast boende är fortsatt kritiska till planförslaget. Deras invändningar gäller bland annat risken att idrottshallen ska generera mycket trafik till en redan ansträngd trafiksituation samt att brukare av idrottshallen under kvällar och helger kommer att parkera i intilliggande bostadsområde istället för i parkeringsgaraget.

För att kunna fälla träden på parkeringsplatsen har fastighetsägaren beviljats dispens från biotopskyddet vilket därmed möjliggör planens genomförande.

Motivering av stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Ärendet handlades inledningsvis med standardförfarande för att efter samråd handläggas med utökat förfarande enligt bestämmelserna i 5 kap. plan- och bygglagen, PBL. Planförslaget överensstämmer med länsstyrelsens granskningsyttrande men inte med kommunens översiktsplan då denna, på grund av redovisningsskalan, illustrerar en markanvändning som inte existerat inom det aktuella planområdet sen 1960-talet.

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 genomförandet 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 undersökningen om betydande miljöpåverkan visar. Någon strategisk miljöbedömning är alltså inte utförd. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

I den avvägning som skett mellan allmänna och enskilda intressen har stadsbyggnadskontoret kommit fram till att tillskottet av en ny idrottshall som möter skolornas behov väger tyngre än de

2020-05-29

Diarienummer
BN 2020/0015
PÅ 32/2017a

eventuella negativa konsekvenser som kan uppstå för omkringliggande fastigheter. Ett genomförande av planen innebär ett positivt tillskott för både skolorna i området och föreningslivet i Lund som väger över motstående allmänna och enskilda intressen, så som de har redovisats i planbeskrivningen.

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 del av Klostergården 2:9 m.fl. (Växthuset) i Lund
- att överlämna planförslaget till kommunfullmäktige för antagande
- att motivera beslutet i enlighet med stadsbyggnadskontorets förslag

Maria Milton
bitr planchef

Daniel Mathiasson
planarkitekt

Beslut expedieras till:
Enligt sändlista