

David Tufvesson
Processamordnare

Yttrande över förslag till detaljplan för Borgaren 1 med flera i Lund - samråd

Förslag till beslut

Miljönämnden beslutar

att anta förvaltningens yttrande som sitt eget.

Sammanfattning

Byggnadsnämnden har 2023-01-04 översänt samrådshandlingar för yttrande över förslag till detaljplan för del av Borgaren 1 med flera i Lund.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nybyggnation av Fäladsskolan samt bland annat ny idrottshall och bibliotek. Skolans placering och utformning ska bidra till ett stadsmässigt möte med centrum och kommunikationer i väster.

Miljöförvaltningen belyser i sitt yttrande frågor om markföroreningar, utemiljö, dagvatten och skyfall, samt buller.

Miljönämnden föreslås besluta att anta förvaltningens yttrande som sitt eget.

Underlag för beslutet

- Tjänsteskrivelse MN 2023-02-27 Yttrande över förslag till detaljplan för Borgaren 1 med flera i Lund, dnr MN 2023/0003.3
- Remiss BN 2023-01-04 10 innehållandes underrättelse, planhandlingar, utredningar om dagvatten och geoteknik, samt BN beslut 2022-12-08 § 164

Ärendet

Bakgrund

Planområdet omfattar fastigheten Borgaren 1 samt angränsade allmän platsmark inom fastigheten Norra Fäladen 4:1. Området är beläget centralt i Norra Fäladen i norra delen av Lunds tätort.

2023-02-27

Diarienummer

MN 2023/0003.3

Planområdets yta uppgår till 2,3 hektar. Fastigheterna inom planområdet ägs av Lunds kommun.

Planförslaget följer intentionerna i Lunds kommuns översiktsplan, antagen 2018, samt länsstyrelsens granskningsyttrande. Enligt översiktsplanen är området utpekat som blandad bebyggelse.

För området gäller stadsplan B944 från 1967. Detaljplanen medger användning för allmänt ändamål och en högsta tillåtna byggnadshöjd om 5 respektive 7 meter. I gällande detaljplan medges ingen byggrätt inom fastighetens södra halva.

Parallellt med detta planarbete pågår arbetet med att ta fram ett planprogram för delar av Norra Fäladen, i vilket riktlinjerna för bebyggelseutvecklingen utmed Svenshögsvägen, Magistratsvägen, Skarpskyttevägen och Fäladstorget fastläggs. Inom ramen för detta planarbete ska hänsyn tas till programarbetet och eventuell utveckling av Fäladstorget (Norra Fäladens centrum). Möjlighet att skapa ett stadsmässigt möte mellan skolan och centrum i väster, samt friytans utformning med dess koppling till Borgarparken i söder studeras inom ramen för detaljplanarbetet.

Detaljplanarbetet följer plan- och bygglagens SFS 2010:900 regler för standardförfarande.

Inom Borgaren 1 finns idag befintliga Fäladsskolans lokaler som föreslås rivras. Detaljplaneförslaget innebär att en ny skola uppförs som ersättning för befintliga lokaler. Förutom skola ger detaljplanen utrymme för idrottshall, bibliotek, kulturskola, träffpunkt för äldre samt café.

Träd och gröna värden har inventerats och till stor del kommer befintliga träd att bevaras. Skolans friyta ökar jämfört med idag till cirka 29,5 kvm/barn.

Två befintliga skyddsrum föreslås bevaras inom planområdet och andelen grönyta bedöms generellt kunna öka jämfört med idag.

Föredragning

Miljöförvaltningen har tagit del av inkomna planhandlingar för Borgaren 1 med flera. Miljöförvaltningen har ingen erinran mot planförslaget, men vill framföra följande:

Markföreningar

Miljöförvaltningen delar resonemanget om att då planområdet endast används för skoländamål indikerar detta att planområdet inte förorenats. Miljöförvaltningen vill upplysa om att det i anslutning till planområdet, beläget på Fäladstorget, finns en kemptvätt. Kemptvättar är generellt en högre riskkälla för markföreningar, och med en

2023-02-27

Diarienummer

MN 2023/0003.3

högre spridningsrisk. Planbeskrivningen anger att en miljöteknisk markundersökning för att verifiera föroreningsrisker ska tas fram i kommande detaljplanearbete. Miljöförvaltningen instämmer med anledning av spridningsrisk från kemptvätten i detta utredningsbehov. Även om området idag används för skoländamål har det tidigare bedrivits jordbruk här. Av denna anledning bör även bekämpningsmedel analyseras.

Utemiljö

Planförslaget innebär skolbyggnaderna samlas till en byggnadsvolym, vilket medför att andelen friyta per barn ökar i förhållande till idag. Skolans friyta uppskattas till totalt cirka 13 200 kvm vilket motsvarar cirka 29,5 kvm per barn (räknat på 450 barn). Miljöförvaltningen ser att denna mängd friyta innebär att kommunens målsättning om 30m² per elev för årskurs F-6 är uppnådd. Vidare ser miljöförvaltningen att regleringar för grönska tillsammans med illustrationsplanen skapar möjlighet för olika rumsligheter i både soliga och skuggiga lägen.

Dagvatten och skyfall

Miljöförvaltningen instämmer i resonemanget att ett genomförande av detaljplaneförslaget inte innebär att dagvattenflödena från planområdet bedöms öka med klimatfaktor 1,3. Minskad andel hårdgjord yta inom planområdet tillsammans med regleringar om gröna tak ger en direkt fördröjande effekt av dagvatten.

I den tillhörande dagvattenutredningen från Tyréns redovisas vattenmängder vid skyfall och att större volym än i dagsläget inte får avrinna från området. Tyréns rapport föreslår en nedsänkning av mark inom skolgården för att möjliggöra fördröjning. Rapporten betonar även vikten av att höjdsättningen av planområdet i framtiden sker på sådant sätt att det avrunna vattnet från området sker enligt samma rinnvägar som idag. Att genom höjdsättning kunna styra vattnets rinnvägar till samma avrinningsområden förebygga risk för överbelastning på någon av avrinningsområdena.

I planbeskrivningen framgår att någon exakt placering av fördröjningsyta inte föreslås i detta skede av planeringen, men att hänsyn tas till fördröjning av skyfall i kommande projektering. Miljöförvaltningen ser inte att de huvudsakliga rinnvägarna från planområdet kommer förändras beroende på planförslaget. Dessa stråk ligger utanför planområdesgränsen och påverkas därför ej. Vidare ser miljöförvaltningen att höjdsättning och utformning av mark är frågor som vid genomförandet av planen kan hanteras genom markprojektering och kommande lovgivning.

2023-02-27

Diarienummer

MN 2023/0003.3

Buller

För skolgårdar gäller riktvärden för buller om 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå för de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. För övriga vistelseytor inom skolgården gäller 55 respektive 70 dBA.

Ingen separat bullerutredning har tagits fram och i Lunds interna kartunderlag framgår att nivåer för riktvärden uppnås utifrån mätning år 2016. Baserat på att andelen trafik till föreslagen verksamhet inte bedöms öka i den omfattning att detta påverkar bullernivåerna i närområdet förutsätter miljöförvaltningen att riktvärden för buller uppnås även efter genomförd plan.

Beredning

Ärendet har beretts internt på miljöförvaltningen.

Barnets bästa

I stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse tillhörande samrådshandlingarna framgår följande:

Planförslaget innebär att en befintlig mellanstadieskola rivs och ersätts med nya lokaler. Under byggtiden påverkas barn genom att undervisning behöver ske i tillfälliga lokaler. Efter byggtiden kommer barnen att vistas i mer ändamålsenliga lokaler. Hänsyn har tagits till barns säkerhet i trafikmiljön genom att motortrafik separeras från cykelbanorna i anslutning till skolan. Planförslaget ger goda möjligheter för barn att på egen hand gå eller cykla till den nya skolan.

Efter detaljplanens genomförande kommer skolans friyta att öka jämfört med idag genom att alla lokaler samlas i en byggnad i flera plan i stället för som idag vara spridda över fastigheten.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget medför inga ekonomiska konsekvenser för miljönämnden.

Björn Berséus
Miljödirektör

David Tufvesson
Processamordnare

Beslutet skickas till

För verkställighet eller motsvarande åtgärd:
Byggnadsnämnden