

Detaljplan för Borgaren 1 m.fl. i Lund - samråd

Förslag till beslut

Serviceämnden beslutar

att såsom svar i samrådet avseende Detaljplan Borgaren 1 m.fl. i Lund översända serviceförvaltningens tjänsteskrivelse 2023-02-02 Detaljplan för Borgaren 1 m.fl. i Lund – samråd till kommunstyrelsen.

Sammanfattning

Serviceförvaltningen har ansökt om ändring av detaljplan för fastigheten Borgaren 1 på Norra fäladen. I förslagen detaljplan består planområdet av del av Borgaren 1 samt en mindre del av den kommunala fastigheten Norra Fäladen 4:1. Inom området ligger den kommunala enheten Fäladsskolan som enligt planförslaget idag består av årskurs 4–6 med en kapacitet på cirka 350 elever.

Syftet med föreslagen detaljplan är att möjliggöra att en ny skola uppförs som en ersättning av befintliga lokaler. Förutom skola ges det utrymme för idrottshall, bibliotek, träffpunkt för äldre, kulturskola samt café. Totalt möjliggörs byggrätt om cirka 10 000 kvm BTA, befintlig byggnation föreslås att rivas. Skolans friyta kommer att öka jämfört med idag till cirka 29,5 kvm/barn. I föreslagen detaljplan föreslås de två befintliga skyddsrummen att bevaras samt att andelen grönyta planeras i sin helhet att öka jämfört med idag.

Byggprojektet benämns Fäladslyktan och är ett förvaltningsövergripande projekt. Detaljplaneförslaget är nu ute på samråd.

Underlag för beslutet

- Serviceförvaltningens tjänsteskrivelse 2023-02-02 Detaljplan för Borgaren 1 m.fl. i Lund – samråd.
- BN Planbeskrivning 2022-11-16 Detaljplan för Borgaren 1 m.fl. i Lund.

2023-02-02

Diarienummer

SN 2023/0020

- BN Detaljplanekarta med planbestämmelser och illustration 2022-11-16 Detaljplan för Borgaren 1 m.fl.
- BN Beslut 2022-12-08 Detaljplan för Borgaren 1 m.fl.
- BN Tjänsteskrivelse 2022-11-16 Detaljplan för Borgaren 1 m.fl.
- Serviceförvaltningens tjänsteskrivelse 2021-11-26 Ansökan om ändring av detaljplan för Borgaren 1.

Ärendet

Bakgrund

Serviceförvaltningen beslutade 2021-12-08 att ansöka om planändring för fastigheten Borgaren 1 i Lund i enlighet med serviceförvaltningens tjänsteskrivelse 2021-11-26. Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 2022-05-11 om planuppdrag.

Syftet med föreslagen detaljplan är att möjliggöra att en ny skola kan uppföras som en ersättning av befintliga lokaler. Förutom skola ges det nu också utrymme för idrottshall, bibliotek, träffpunkt för äldre, kulturskola samt café. Föreslagna lokaler ger goda möjligheter för olika verksamheter att etablera sig och skapa nya mötesplatser för invånarna på framför allt Norra fäladen. Totalt möjliggörs bygggrätt om cirka 10 000 kvm BTA, befintlig byggnation föreslås att rivas.

Skolans friyta kommer att öka jämfört med idag till cirka 29,5 kvm/barn. I föreslagen detaljplan föreslås de två befintliga skyddsrummen att bevaras samt att andelen grönyta planeras i sin helhet att öka jämfört med idag.

Byggnadsnämnden gav 2022-04-21 i uppdrag till stadsbyggnadskontoret att ta fram ett planprogram för delar av Norra fäladen. Riktlinjerna för bebyggelseutvecklingen inom Svenshögsvägen, Magistratvägen, Skarpskyttevägen och Fäladstorget kommer att fastställas inom programmet. Hänsyn till planprogrammet behöver tas inom arbetet med detaljplanen till Borgaren 1, bland annat genom hur det skapas ett stadsmässigt möte mellan skola och centrum i väster och skolans kopplingar till Borgarparken. Detaljplaneförslaget till Borgaren 1 m.fl. är nu ute på samråd.

Föredragning

Serviceförvaltningen är till stora delar positiv till föreslagen detaljplan.

Träd

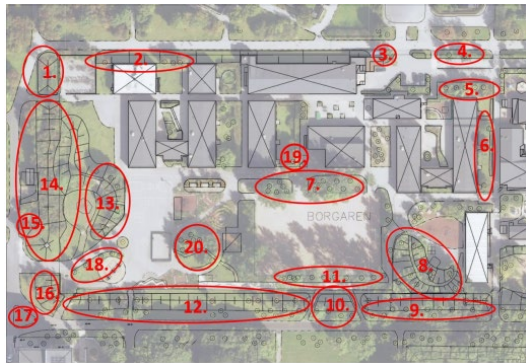
2023-02-02

Diarienummer

SN 2023/0020

I den inventering som har gjorts av utemiljön har en del träd och vegetation identifierats. Serviceförvaltningen arbetar för gröna och uppvuxna skolgårdar och ser positivt på att behålla merparten av de träd som har markerats i föreslagen planbeskrivning. I plankartan finns en lind markerad med att den endast får fällas om trädet är sjukt eller utgör säkerhetsrisk, trädet är markerat på kartbild nedan som nummer 19.

Serviceförvaltningen ser att det är av vikt att en undersökning görs för att säkerställa att trädet inte riskerar att skadas vid en rivning av intilliggande byggnad. I det fallet föreslår förvaltningen att egenskapsbestämmelsen för trädet tas bort i plankartan. Detta bör göras innan detaljplaneförslaget går ut på granskning. Det är inte ovanligt att rotsystemet är cirka 20 procent bredare än kronan.



Övergripande kartbild med inringade och numrerade ytor eller solitärer. Tabell redovisas i planbeskrivningen på sida 10.

Friyta

Serviceförvaltningen ställer sig positiv till de justeringar som föreslås till reglering mellan kvarters- och parkmark i planförslaget. För att öka skolans friyta och för att skapa en tydligare gräns mellan kvartersmark och allmän platsmark föreslås det att del av grönremsan norr om cykelbanan i söder planläggs för skoländamål. Detsamma föreslås även framför skolans tänkta entré, där en mindre del parkmark föreslås att övergå till kvartersmark. Detta för att möjliggöra en välkomnande entrésida till planerad skolbyggnad. Serviceförvaltningen ser fler vinster med detta i form av att detta bidrar till stadsmässigt möte mot befintligt torg, vilket är betydelsefullt även ur ett stadsbyggnadsperspektiv.

Plankarta

2023-02-02

Diarienummer

SN 2023/0020

Serviceförvaltningens synpunkter gällande planbestämmelserna:

- h_3 – Remsa som är markerad med en lägre höjd. Serviceförvaltningen anser att denna behöver ligga i höjd med h_1 respektive h_2 .
- h_1 – Förvaltningen ser att området i öster och väster behöver justeras så att det ligger i linje med h_2 både i norr, i öster och väster.
- f_1 - Ta bort krav på sedumtak, för begränsande för utformningen i tidigt skede.
- Förvaltningen föreslår att maxhöjderna höjs till:
 - h_1 à 75m. Detta då det finns för lite marginal för att kunna bygga med trästomme.
 - h_2 à 85 m + 4m fläktrum. Serviceförvaltningen ser att det även här finns för lite marginal för att kunna bygga med trästomme.

Skyddsrum

Inom Fäladsskolan finns idag två skyddsrum med sammanlagt 300 platser. Enligt föreslagen planbeskrivning föreslås skyddsrummen att bevaras och på andra platser i beskrivningen står det att all befintlig bebyggelse föreslås att rivas, serviceförvaltningen ser gärna att uppgifterna förtydligas i underlaget.

Förvaltningen anser att det är betydelsefullt att båda alternativen för skyddsrummen finns; riva och bygga nytt, alternativt att bevara. Ett av skyddsrummen ligger inom framtida byggrätt och det kan ha en stor påverkan på den framtida byggnationen om det finns krav på att behålla den gamla konstruktionen. Serviceförvaltningen är vid en eventuell rivning skyldig att ersätta de här skyddsrummen, vilket innebär att kostnaden för ersättning behöver räknas in i projektkostnaden. Förvaltningen tolkar inte planförslaget som att finns något bevarandekrav på skyddsrummen, vilket är bra.

Beredning

Ärendet har beretts av berörda tjänstepersoner inom serviceförvaltningen.

Barnets bästa

Att kunna erbjuda barn och unga en god lärmiljö är en del av det kommunala grunduppdraget. En god lärmiljö består av många delar där lokaler, utemiljö och goda pedagogiska förutsättningar är några. Det övergripande syftet med detta ärende är att förbättra samtliga av de här delarna på nuvarande Fäladsskolan. Befintlig skola består av flertalet byggnader som är i byggnadstekniskt dåligt skick och som

2023-02-02

Diarienummer

SN 2023/0020

med sin utformning även försvårar för en god pedagogik och lärmiljö. På uppdrag av serviceförvaltningen, genom Lundafastigheter, höll PE Teknik och arkitektur 2022-02-03 i en workshop tillsammans med eleverna i årskurs 4 på Fäladsskolan. De synpunkter som kom in från barnen och eleverna har arbetats in i underlaget till projektet.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaden för detaljplanearbetet, framtagning av program- och systemhandlingar bekostas av kommunkontoret, enligt tidigare planansökan. En miljöteknisk undersökning kommer att göras. I det fall en miljöteknisk undersökning visar på föroreningar kommer kostnaderna att påverka serviceförvaltningens driftkostnader som tas upp det år som saneringen utförs.

Pål Svensson
Servicedirektör

Sara van Lunteren
Affärsområdeschef
Lundafastigheter

Beslutet skickas till

För verkställighet eller motsvarande åtgärd:
Kommunstyrelsen

För kännedom:
Barn- och skolförvaltningen
Kultur- och fritidsförvaltningen
Vård- och omsorgsförvaltningen