



Janice Johnsson
046-359 35 39
Janice.johnsson@lund.se

Servicenämnden

Yttrande över detaljplan för Vattenrännan 1-3, Kvarnskon 3 samt del av Dalby 92:2 i Dalby, Lunds kommun (samråd).

Dnr SN 2019/0302

Sammanfattning

Lunds kommun och Lunds kommuns Fastighets AB (LKF) har var för sig ansökt om detaljplan. Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag på detaljplan för Vattenrännan 1-3 och Kvarnskon 3 samt del av Dalby 92:2 i Dalby, Lunds kommun till samråd. Ansökningarna behandlas gemensamt i en detaljplan för att främja en effektiv planeringsprocess. Lunds Kommuns Fastighets AB har ansökt om detaljplan för Vattenrännan 1 och 3 samt för Kvarnskon 3. Under våren 2018 förvärvade de Vattenrännan 2 som nu ingår i detaljplaneansökan.

Lunds kommun har, genom serviceförvaltningen, ansökt om detaljplan för del av Dalby 92:2 (Östra Mölla förskola).

Beslutsunderlag

BN Planbeskrivning, detaljplan för Vattenrännan 1-3 och Kvarnskon 3 samt del av Dalby 92:2 6 september 2019.

BN Plankarta med planbestämmelser och illustration den 6 september 2019.

BN Tjänsteskrivelse den 6 september 2019.

Serviceförvaltningens tjänsteskrivelse den 24 oktober 2019 (denna skrivelse).

Barnets bästa

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn tagits till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen.

Serviceförvaltningen ansluter sig till den gjorda bedömningen.

Ärendet

Bakgrund

Lunds kommun och Lunds kommuns Fastighets AB (LKF) har var för sig ansökt om detaljplan. Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag på detaljplan för Vattenrännan 1-3 och Kvarnskon 3 samt del av Dalby 92:2 i Dalby, Lunds kommun till samråd. Ansökningarna behandlas gemensamt i en detaljplan för att främja en effektiv planeringsprocess.

Lunds Kommuns Fastighets AB har ansökt om detaljplan för Vattenrännan 1 och 3 samt för Kvarnskon 3. Under våren 2018 förvärvade de Vattenrännan 2 som nu ingår i detaljplaneansökan. Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten för att riva befintlig bensinstation, industri – och kontorsbyggnader inom fastigheterna Vattenrännan 1-3 samt bygga bostäder på både Vattenrännan 1-3 och Kvarnskon 3.

Lunds kommun har, genom serviceförvaltningen, ansökt om detaljplan för del av Dalby 92:2 (Östra Mölla förskola). Fastigheten ägs av Lunds kommun. Syftet är att möjliggöra byggnation av skola/förskola samt att inkludera del av parkmark till skolans verksamhet. I detaljplanen prövas även lämpligheten för bostäder inom fastigheten del av Dalby 92:2.

Planförslaget omfattar:

- Bostadsbebyggelse i två till fem våningar
- Förskola i två våningar med åtta avdelningar.
- Parkmark
- Nya gång – och cykelvägar längs Pinnmöllevägen och Östra Möllavägen med koppling till befintligt gång - och cykelstråk.
- Nya in/utfarter från Pinnmöllevägen till bostadparkering och till förskola.

Inom Lunds kommuns fastighets AB:s fastighet Vattenrännan föreslås även LSS bostäder till vård – och omsorgsförvaltningen. Serviceförvaltningen ser positivt på detta då det finns ett stort behov av LSS-bostäder.

Bostäder och angöring

Del av Dalby 92:2 prövas även för bostäder. Serviceförvaltningen vill vara tydlig med att bostäder inte ingår i förvaltningens planansökan. Att förlägga bostäder på tomten innebär utmaningar ur flera perspektiv.

Förvaltningen ser att det kan uppstå konflikter genom att bostäder läggs dikt an till skolgården. Vid nybyggnation bör man vara särskilt försiktig med att förlägga boenden direkt mot en skolgård, då det uppstår höga ljudnivåer som kan upplevas som buller. Förvaltningens erfarenhet är att kombinationen studentboenden och skolor som grannar kan fungera, men att risken för konflikter ökar väsentligt vid andra typer av boenden.

För att lämplig friyta ska kunna ordnas planeras förskolan i två våningsplan, detta ser förvaltningen är fullt möjligt. Att avsätta potentiell skolgård till bostäder försvårar en möjligt framtida utbyggnad av skolan. Placeringen för bostäderna skapar dessutom en svårarbetad del av den vilda zonen ur ett pedagogiskt perspektiv, då den inte blir överblickbar. För planen som helhet vore det ett bättre alternativ att placera bostäderna tillsammans med övrig bostadsbebyggelse för att få en sammanhängande kärna av bostäder och en skolgård som medger att verksamheten kan växa och ändras över tid.

Ett annat alternativ skulle kunna vara att placera byggrätten för bostäderna längre söderut så att de förenas med övrig bebyggelse som planeras på Vattenrännan 2. Gemensam in- och utfart till förskola och bostäder föreslås ske från Pinnmöllevägen enligt planbeskrivningen. Serviceförvaltningen ser att detta inte är helt okomplicerat. Ett servitut som omfattar parkeringsplatser för all framtid förbinder förvaltningen till kostnader och behov som kan komma att förändras över tid, vilket inte är att förorda. I planarbetet finns möjligheten att undvika framtida konflikter. Parkeringsplatser tillhörande förskolan är många gånger överhopade vid hämtning och lämning och för att undvika onödiga konflikter ser serviceförvaltningen istället fördelar med att parkeringar och lämpligen även infarter är separerade. Flyttas bostäderna längre söderut skulle bostädernas parkeringar kunna läggas söder om infarten och skolans parkeringar norr om infarten. I det fallet är det enkom själva infarten som kräver ett servitut.

I planbeskrivningen redovisas att för bostadsbebyggelse och skola gäller gemensam sophertering. Serviceförvaltningen ser att skolan har ett stort behov av egen sophertering. Ett tillagningskök måste kunna hanteras. Avståndet till miljörummet är också avgörande för en väl fungerande verksamhet.

Skoltomt och buller

Del av Dalby 92:2 omfattas inte av trafikbullerutredning upprättad av Tyréns AB. Serviceförvaltningen tolkar planbeskrivningen som att de beräkningspunkter och de värden som presenteras är beräknad trafikbullernivå på uteplats.

Enligt Naturvårdsverkets riktlinjer för buller på skolgård bör ekvivalent ljudnivå för dygn ligga under 50 dBA på de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet, övriga vistelseytor under 55 dBA. Maximal ljudnivå bör ligga under 70 dBA. På den sydöstra delen av skoltomten ligger nivåerna en bra bit över riktvärdena. I det fall beslutet att placera bostäder på del av Dalby 92:2 kvarstår, välkomnar förvaltningen en trafikbullerutredning med en ny beräkningspunkt: En flytt av byggrätten för bostäderna söderut som därigenom även låter parkeringsplatserna verka som ett bullerskydd åt förskolan, norr om bostäderna, ut mot Pinnmöllevägen. Sjunker bullervärdena talar även detta för en flytt av byggrätten för bostäderna.

Serviceförvaltningen noterar att en geoteknisk undersökning inte är utförd.

Övrigt

I planbeskrivningen presenteras skuggstudier för Kvarnskon och Vattenrännan i förhållande till befintlig bebyggelse, vilket är positivt. Serviceförvaltningen ser gärna motsvarade studie gällande de nya husens skuggning av varandra. En möjlighet kan vara att husen placeras i en höjdgradient så att skuggningseffekter på nya hus kan undvikas och så att solceller kan göras möjlig på samtliga tak.

Förfarande kring lokalt omhändertagande av dagvatten och öppen dagvattenhantering beskrivs inte i samrådshandlingen. En dagvattenutredning för området pågår och serviceförvaltningen ser gärna att detta utreds i ett så tidigt skede som möjligt. Detta särskilt då Vattenrännan redan har mycket hårdgjorda ytor och Kvarnskon kommer att få betydligt mer hårdgjorda ytor i och med kommande bostadsbebyggelse.

Serviceförvaltningens förslag till beslut

att såsom svar i samrådet avseende Detaljplan för Vattenrännan 1-3 och Kvarnskon 3 samt del av Dalby 92:2 i Dalby, Lunds kommun, hänvisa till serviceförvaltningens tjänsteskrivelse 2019-10-24.

Serviceförvaltningen

Pål Svensson
Servicedirektör

Mikael Nordholm
Fastighetschef

Beslut expedieras till:
Byggnadsnämnden
Akten