



Servicenämnden

Beställning av detaljplan avseende del av Dalby 92:2 i Dalby (Östra Mölla förskola), Lunds kommun

Dnr SN 2018/0451

Sammanfattning

Efter ansökan från LKF har ett detaljplanearbete inletts avseende fastigheterna Vattenrännan 1 och 3 samt Kvarnskon 3 i Dalby. Syftet med planen är att befintliga industribyggnader inom Vattenrännan 1 och 3 rivs och fastigheterna Vattenrännan 1 och 3 samt Kvarnskon 3 bebyggs med bostäder. Inom den kommunalt ägda fastigheten Dalby 92:2 i Dalby, Lunds kommun, finns en så kallad A-tomt samt parkmark, belägen mellan Vattenrännan 1/3 och Kvarnskon 3. På tomten finns i dag Östra Mölla förskola. Nu fråga om att beställa detaljplan avseende A-tomten för att möjliggöra framtida om- eller utbyggnad för förskola/skola.

Beslutsunderlag

Serviceförvaltningens tjänsteskrivelse 2018-11-19 (denna skrivelse).
Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut 2018-05-09 § 26.

Barnets bästa

Ärendet handlar om att långsiktigt säkerställa att barn och unga har tillgång till ändamålsenliga lokaler, i detta fall förskoleändamål.

Ärendet

Efter ansökan från LKF har ett detaljplanearbete inletts avseende fastigheterna Vattenrännan 1 och 3 samt Kvarnskon 3 i Dalby. Syftet med planen är att befintliga industribyggnader inom Vattenrännan 1 och 3 rivs och fastigheterna Vattenrännan 1 och 3 samt Kvarnskon 3 bebyggs med bostäder.

Inom den kommunalt ägda fastigheten Dalby 92:2 i Dalby, Lunds kommun, finns en så kallad A-tomt, belägen mellan Vattenrännan 1/3 och Kvarnskon 3. På tomten finns i dag Östra Mölla förskola.

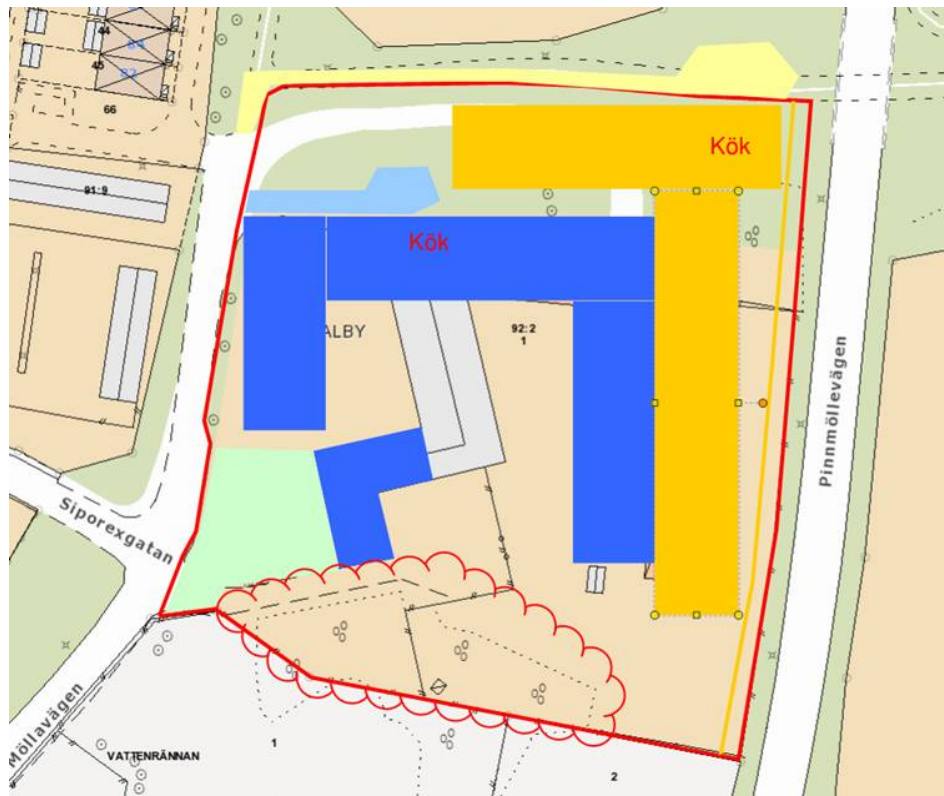
När planläggning nu sker av fastigheterna söder och norr om förskolan, finns skäl att samtidigt inkludera A-tomten och parkmark i detaljplanarbetet, trots att något projekt inte beställts i nuläget.

Kommunen bedriver idag förskoleverksamhet på tomten; Östra Möllas förskola omfattar fyra avdelningar.

Kommunens behov av förskoletomt

Det aktuella området är en så kallad A-tomt som är del av fastigheten Dalby 92:2. Området ligger direkt norr om fastigheterna Vattenrännan 1 respektive 2 och söder om Kvarnskon 3.

A-tomten regleras i dag i en stadsplan fastställd 1978-11-06. För att bättre kunna möta förutsättningarna för hur förskoleverksamhet bedrivs idag har serviceförvaltningen gjort en översiktlig analys av tomten. Förvaltningen ser en stor fördel i att utöka förskoletomten med den parkmark som ligger direkt norr om denna. Nuvarande A-tomt är ca 7 100 m² och den nya förskoletomten skulle kunna bli cirka 9 100 m². En skiss på ett par möjliga placeringar har tagits fram enligt nedan. Förvaltningen vill vara tydlig med att detta endast är förslag som förvaltningen funderat kring. Det kan finnas andra placeringar som är att föredra av skäl som här inte uppmärksammas. Ur förvaltningens perspektiv handlar ett planarbete avseende förskoletomten om att av samhällsekonomiska skäl ta fram en plan innan beställning finns. Det är särskilt viktigt att vid utformningen av en sådan plan säkerställa att den är långsiktigt hållbar. Detta arbetas lämpligen fram i samråd mellan berörda intressenter. Följande aspekter att beakta vid en översyn av detaljplanen har redan nu identifierats.



- Stallet är en äldre byggnad med kvaliteter som kan tillföra värde till platsen. Skäl finns att se över frågan om möjlig användning och funktion som möjliggör ett bevarande, utan att försvåra användningen av tomten.
- Skogen/dungen i södra delen tillför fina naturvärden och bör om möjligt behållas.
- Det med ljusgrönt markerade området i sydväst skulle kunna fungera som parkeringsyta.
- Om en GC-väg planeras längs Pinnmöllevägen bör man ha i åtanke att ju mindre yta den tar, desto mer friyta möjliggörs för skoltomten.
- Två möjliga alternativ till placering av byggnad föreslås. Fotavtrycken har markerats med blå respektive gul färg i illustrationen ovan. Båda alternativen medger cirka 1800 m² BTA, vilket bör fungera för cirka 130 barn.
- För 130 barn är utgångspunkten en friyta om 5300 m².
- Blå byggnad
 - är placerad så att det blir möjligt att ha friyta i olika riktningar runt byggnaden
 - om köket kan placeras i mitten av byggnaden och det möjliggörs för en egen infart dit, är det en stor fördel för verksamheten
- Gul byggnad
 - är placerad för att fungera som bullerskydd. All friyta skapas då på samma sida vilket ger en större samlad friyta

- för att lösa transporter till ett tänkt kök uppstår behov av att kunna använda GC-vägen
- Placering av köken är inte lika avgörande om barnen ska äta på respektive avdelning. För att skapa en plan som är hållbar över tid är det dock en fördel om utgångspunkten är att möjliggöra för matsal.
- För att planen ska vara långsiktigt hållbar är det ett önskemål att ny detaljplan medger en byggnad i två våningar med sadeltak.

Allra bäst hållbarhet hade en detaljplan som är generellt utformad där olika avtryck kan provas inom angiven byggrätt.

Investeringsprocessen mm

Utgångspunkten för investeringsprocessen är att servicenämnden som utförarnämnd ska arbeta efter beställning från facknämnder, kommunstyrelse eller kommunfullmäktige, allt beroende på beställningens storlek och karaktär. Endast i undantagsfall kan det finnas skäl för nämnden att agera utan att en beställning finns. Förvaltningens bedömning är att detta är ett sådant undantagsfall.

Det pågår redan ett detaljplanearbete avseende angränsande fastigheter. Möjligheten att arbeta med helheten genom att inkludera även A-tomten och viss parkmark bör tas tillvara, även om beställning från facknämnd eller Kommunstyrelsen/Kommunfullmäktige inte föreligger i nuläget. Det är god hushållning med kommunens resurser att genomföra detaljplanarbetet i ett enda sammanhang, snarare än att återkomma på några års sikt med en separat ansökan om detaljplan avseende förskoletomt. Att genomföra detta nu torde främja en effektiv och hållbar planeringsprocess och stadsbyggnad i kommunen.

Till saken hör också att frågan om en eventuell utökning avseende Östra Mölla har varit aktuell sedan i vart fall 2014, när BSNÖ beställde en utredning om förutsättningarna för verksamhet på tomten. En utökning finns också upptagen i investeringsplanen för 2021/2022 med önskat färdigställande 2023.

Förvaltningen vill dock vara tydlig med att ett beslut om att beställa aktuell detaljplan saknar sedvanlig finansiering genom ett pågående investeringsprojekt. Kostnaden beräknas inte överstiga 300 000 kr.

Serviceförvaltningen förslag till beslut

Service­nämnden beslutar

Att uppdra åt serviceförvaltningen att beställa detaljplaneändring avseende del av fastigheten Dalby 92:2 (Östra Möllas förskola) i

Dalby, Lunds kommun, i enlighet med serviceförvaltningens tjänsteskrivelse 2018-11-19.

Serviceförvaltningen

Pål Svensson
Servicedirektör

Jonna Myrebris
Fastighetschef

Beslut expedieras till:
Barn- och skolnämnden
Byggnadsnämnden
Kommunstyrelsen
Akten