

Janice Söderlin  
Lokalförordningsplanerare

## Yttrande över detaljplan för kvarteret Galten i Lund, Lunds kommun - Samråd

### Förslag till beslut

Serviceförvaltningen föreslås besluta

att såsom svar i samrådet avseende detaljplan för kvarteret Galten hänvisa till serviceförvaltningens tjänsteskrivelse 20 oktober 2020.

### Sammanfattning

Detaljplan för kvarteret Galten har översänts på remiss till serviceförvaltningen från Byggnadsnämnden.

Syftet med detaljplanen är att förtäta och möjliggöra ny bebyggelse för handel, service, kultur, skola och boende. Planen ska också möjliggöra ett nytt allmänt parkeringsgarage under mark samt en ny attraktiv mötesplats på allmän plats i kvarteret, nya hållplatser för regionbusstrafiken, säkerställa tillräckliga ytor för Vårfruskolan samt att bevara den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen som avses bevaras. Förslaget innebär bland annat att Vårfruskolans befintliga friytor minskas och omfördelas till att ligga på ett busstorgstak. Busstorget kan i framtiden omfördelas till torg eller skola.

Detaljplanen är föremål för remiss i samrådsskedet.

### Underlag för beslutet

- Serviceförvaltningens tjänsteskrivelse 2020-10-20
- Byggnadsnämndens tjänsteskrivelse 2020-05-29
- Byggnadsnämndens beslut 2020-06-23 § 127
- Planbeskrivning 2020-05-29
- Detaljplanekarta 2020-05-29
- Illustrationskarta 2020-05-29

2020-10-20

Diarienummer

SN 2020/0221

## Ärendet

I planförslaget åskådliggörs de många delar som inriktningsbeslutet innehöll och som var en förutsättning för det parallella uppdraget. Rent areellt finns konflikter mellan olika särintressen inom Galten. När det gäller Vårfruskolans plats i det parallella uppdraget så var aspekter att förhålla sig till för att få med i planförslaget följande: Skolgårdens befintliga areal, innehåll samt paviljongens byggnadsvolym.

Det förslag som har legat till grund för planarbetet innehåller skolgård på tak, för att kompensera för ytor som idag har tagits i anspråk som skolgård. Taket utgör också del i busshållplatsen. Planbeskrivningen anger att det inte generellt bedöms som att skolgård på tak fullt ut kan kompensera för motsvarande kvadratmeter skolgård på mark. Uppvuxen vegetation och gröna ytor som idag används av skolan kommer att påverkas vid ett plangenomförande, vilket medför utmaningar för återetablering.

Skolgård på tak förutsätter tredimensionell fastighetsindelning, där både allmän plats och kvartersmark ingår. Taket kräver enligt planbeskrivningen både investering och noggrann detaljutformning för att på ett bra sätt kunna kopplas till skolgården och bidra till en attraktiv hållplats.

Den bollplan som tas i anspråk bedöms kunna förläggas på skolans framsida, men är då något mindre till sin storlek. Stadsbyggnadskontoret beskriver också att Vårfruskolan står inför kommande renovering och ombyggnad. Utökad byggrätt för skoländamål norr om huvudbyggnaden och en viss avsmalning av Lilla Tvärgatan respektive Råbygatan till förmån för skoländamål, ingår i detaljplanen.

Serviceförvaltningens yttrande innefattar framförallt Vårfruskolans utemiljö där mer friyta behöver sättas av. Den utemiljö som föreslås på busstorgstak är inte att likställa med ytor på mark. Skolgården kommer att behöva hålla hög kvalitet med högre lekvärdesfaktor för att kompensera en mindre yta. Serviceförvaltningen ser att planen innehåller flera kostnadsdrivande faktorer samt en del begränsande bestämmelser.

## Beredning

Ärendet har beretts av berörda tjänstepersoner inom serviceförvaltningen tillsammans med berörda tjänstemän inom kommunkontoret, stadsbyggnadskontoret, tekniska förvaltningen samt barn – och skolförvaltningen tillsammans med rektorer. Arbetet har till stor del handlat om Vårfruskolans utemiljö och möjligheter att låta denna ta mer plats samt att säkerställa en hög kvalitet.

2020-10-20

Diarienummer

SN 2020/0221

***Barnets bästa***

Föreslagen detaljplan berör i högsta grad barn, på planområdet finns idag Vårfruskolan med tillhörande utemiljö samt ett fritidshem. Barn påverkas på flera sätt till följd av planerna för området. Serviceförvaltningen vill betona att komplicerade lösningar riskerar att ge en utdragen byggtid vilket försämrar för de barn som går på skolan. Ombyggnation, buller, och vägar till och från skolan är andra faktorer som i stor utsträckning påverkar barn. Möjligt genomförande av planen måste säkerställas innan denna antas.

***Ekonomiska konsekvenser***

I planbeskrivningen redogörs för att avtal kommer att behöva upprättas innan detaljplanen antas. Att detta bland annat ska reglera kostnadsfördelning och finansiering av utbyggnad av allmän plats samt att ny skolgård behöver anläggas. Serviceförvaltningen vill understryka att enbart på skolgården är det kostnadsdrivande åtgärder som krävs för ett genomförande av planen. Fotbollsplanen och naturlek kommer att behöva flyttas/nyanläggas, krav på hög lekvärdesfaktor som i sig ökar krav på lösningar för tillgänglighet samt eventuellt tillkommande bullerskydd. Detta gemensamt driver höga kostnader. I planbeskrivningen står det också att arkeologiska lämningar kan förväntas över hela exploateringsytan. Detta faktum påverkar de ekonomiska förutsättningarna på flera sätt. Exploateringen kräver en god tidsplanering i de olika etapperna vilken kan bli kraftigt påverkad beroende på arkeologiska fynd.

I planförslaget redogörs det för att busstorgstaket som föreslås ersätta en del av skolgården behöver ha ett planteringsbart bjälklag, för att kunna nyttjas som skolgård. Det framgår inte vilken förvaltning som ska bära kostnader för åtgärder som omfattas av busstorgstaket. De syftar huvudsakligen till att ta hand om ett behov som genereras av ett större utvecklingsområde och serviceförvaltningen ser inte att detta är åtgärder som till större delen ska hanteras inom underhållsöversyn och verksamhets - anpassningar på Vårfruskolan. Förvaltningens uppfattning är därför att ombyggnationerna måste tas upp i gemensamma kostnader för hela exploateringen. Förvaltningen har naturligtvis förståelse för att det inom ramen för projektet, kan finnas skäl att göra andra överväganden. Kostnaden bör inte bäras av barn –och skolförvaltningens förhyrning av Vårfruskolan. Serviceförvaltningen vill med detta belysa vikten av detaljplanens ekonomiska hållbarhet.

***Föredragning***

*Vårfruskolan och friyta*

2020-10-20

Diarienummer

SN 2020/0221

Skolan är en av få innerstadsskolor och består av årskurs F-6, två paralleller. Friytan beräknas idag att ligga på cirka 17 kvm per elev, vilket är långt under rekommenderade 30 kvm. Serviceförvaltningen har förståelse för att flera intressen behöver vägas in vid förtätning. Det är likväl problematiskt att försöka ersätta så stor del av den totala friytan med en del ovan mark, när ytorna redan är oerhört ansträngda. Kostnaden för yta ovan mark kommer att vara svår att väga upp för den nytta som ges. Ytan kommer inte heller att kunna vara fullt sammanhängande med övriga ytor, vilket innebär att det råder osäkerhet kring hur mycket av denna del som skolgården kan tillgodoräkna sig som friyta vid bygglovsansökan. Serviceförvaltningen föreslår att detta utreds mer innan planen antas. I planarbetet har det förts en dialog kring möjliga lösningar till mer friyta i markplan, förvaltningen ser positivt på att detta resonemang utvecklas under samrådstiden. Flertalet faktorer påverkar också friytan under den tid som byggnation pågår såsom att paviljongerna behöver placeras på annan plats vid nybyggnation.

En viss avsmalning av Lilla Tvärgatan respektive Råbygatan till förmån för skoländamål ingår i detaljplanen. Serviceförvaltningen ser att detta kan bli kostsamma kvadrat i förhållande till den faktiska friyta det ger.

#### *Buller*

Gällande taklösningen efterfrågar serviceförvaltningen en bullerutredning för att säkerställa att riktvärden för buller innehålls. Serviceförvaltningen uppfattar det som att bussarna kommer att köra längre in mot skolan, med risk för att buller dessutom flyttas närmre in på skolgården. Vid nybyggnation aktualiseras ett lägre riktvärde att ta hänsyn till.

#### *Planbestämmelser*

I bestämmelserna regleras att äldre planlösning ska tas tillvara vid ändring. Serviceförvaltningen efterfrågar ett förtydligande eller att bestämmelsen med fördel tas bort. Bestämmelsen inverkar både på myndighetskrav som brand – och tillgänglighet samt ett effektivt nyttjande med möjlighet att följa läroplanen. Detta då flertalet rum idag innebär genomgång från ett rum till ett annat, det behöver också vara möjligt att bygga fler toaletter. Serviceförvaltningen ser gärna att fönster på skolbyggnaden kan göras fasta men att de ser ut som att de är öppningsbara.

#### *Byggrätt (ny skolbyggnad)*

I förslaget finns en ny byggrätt som tillåter skola och bostäder i fyra våningar. Tänkta ägarförhållanden kring byggrätten har diskuterats och behöver fortsatt gemensamt redas ut mellan förvaltningarna i

2020-10-20

Diarienummer

SN 2020/0221

det fortsatta planarbetet. Allmänt ges rådighet samt är billigare för kommunen att äga än att hyra lokaler på lång sikt, vilket innebär att ett fördelaktigt alternativ skulle kunna vara tredimensionell fastighetsbildning. Utifrån tidigare erfarenheter ser serviceförvaltningen därtill att det många gånger kan vara komplicerat att bygga och äga i tredimensionell fastighet. Grundläggning, drift och byggnation blir fördyrande. Kostnader för detta kommer att behöva fördelas och bevakas tidigt. I planförslaget medges dessutom en utökning med två våningar respektive en våning på befintlig byggrätt norr om huvudbyggnaden, detta är positivt.

Serviceförvaltningen efterfrågar inom samrådsskedet en fortsatt dialog och vidare utredning kring bland annat friytor för skolan, klargörande kring ekonomisk hållbarhet och ägarförhållanden gällande tillkommande byggrätt.

Pål Svensson  
Servicedirektör

Pernilla Nevsten  
Fastighetschef

**Beslutet skickas till**

För verkställighet eller motsvarande åtgärd:  
Byggnadsnämnden

För kännedom:

-