

Anita Wallin
Karl-Oscar Seth
Per Eneroth

Tekniska nämnden

Detaljplan för Lövsångaren 5 och 6 i Lund, Lunds kommun

Underrättelse-samråd
Dnr TN 2019/0567

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att uppföra flerbostadshus med cirka 140 lägenheter samt en mindre del butiks- och kontorslokaler. Fastigheterna är privatägda.

Förvaltningen är i stort positiv till planförslaget. Förvaltningens synpunkter berör konsekvenser för befintlig park och hantering av dagvatten. Förvaltningen förtydligar att exploateringsavtal måste tecknas innan detaljplanen får antas. Förvaltningen föreslår att tekniska nämnden bifaller planförslaget under förutsättning att förvaltningens synpunkter beaktas.

Beslutsunderlag

Tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 27 augusti 2019
Stadsbyggnadskontorets detaljplaneförslag, daterat 24 maj 2019

Barnets bästa

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

Ärendet

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att uppföra flerbostadshus med cirka 140 lägenheter samt en mindre del butiks- och kontorslokaler. Fastigheterna är privatägda.

Samtliga befintliga byggnader inom planområdet är idag i stort behov av underhåll. Planförslaget innebär att befintlig bebyggelse inom planområdet rivs. De nya byggnaderna föreslås uppföras i tre till sex våningar. Nya parkeringar, så att området som helhet uppfyller dagens parkeringsnorm, föreslås till största delen placeras i garage under bostadshus och gård. Möjlighet till centrumfunktioner i bottenvåning föreslås i byggnader placerade längs Örnvägen.

Förvaltningen är i stort positiv till planförslaget. Förtätning av staden med nya bostäder är ett starkt allmänt intresse. Kvarteret Lövsångaren ligger centralt i Lund, nära flera parker och utan bullerstörning från trafik. Området bedöms ge goda förutsättningar för att skapa bra boendemiljöer.

Ett annat allmänt intresse är att de allmänna parkerna är attraktiva och trivsamma att vistas i. Därför är det inte optimalt att nedfarten till parkeringen ligger vid entrén till parken. Skuggningen som de föreslagna byggnadshöjderna ger upphov till bör studeras så att skuggningen av parken inte blir större än i dagsläget.

Vissa anpassningar av Örnvägen kommer att krävas då del av gatan föreslås bli kvartersmark, vilket förvaltningen ser positivt på. Det är också positivt att yta finns tillgänglig för ett allmänt gång- och cykelstråk i samma sträckning. Örnvägens nya vändplats behöver gestaltas och ges en utformning som ger gena och trafiksäkra kopplingar för fotgängare och cyklister. Förvaltningen anser att denna åtgärd ska bekostas av exploatören.

Planområdet ligger i ett avrinningsområde som belastar Höje å i en punkt som redan är hårt ansträngd flödesmässigt. Enligt planförslaget ställer VA SYD inga krav på utsläppsflöde till kommunalt dagvattensystem varför ett slutet system utan magasinering kan möjliggöras. Även om detta är möjligt, så är det inte nödvändigtvis önskvärt. Ett sådant system skulle innebära att områdets potential (exempelvis i tillkommande grönytor) för fördröjning av vatten inte tillvaratas nu när möjligheten finns. Vid förtätning bör ambitionen inte vara att undvika en försämring, utan att förbättra situationen vid regn och skyfall.

Exploateringsavtal kommer att upprättas med LKF som äger Lövsångaren 5 och 6. Detta avtal måste tecknas innan detaljplanen får antas. Samtliga kostnader för åtgärder med anledning av planförslaget ska bekostas av exploatören. Planbeskrivningens genomförandedel, bör kompletteras med information om att även fastighetsrättsliga åtgärder omfattas av exploateringsavtalet

Beslut

Tekniska nämnden föreslås besluta

att tillstyrka bifall till planförslaget under förutsättning att förvaltningens synpunkter beaktas.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN I LUND

Mikael Fritzon
Teknisk direktör

Beslut expedieras till:
Akten
Byggnadsnämnden

Detaljplan för Lövsångaren 5 och 6 i Lund, Lunds kommun

Underrättelse-samråd

Gransknings – PM

Gatu- och trafikfrågor

Avdelningen ser positivt på att den nordsydliga delen av Örnvägen övergår till att vara kvartersmark samt att yta finns tillgänglig för ett allmänt gång- och cykelstråk i samma sträckning.

Örnvägens nya vändplats ska gestaltas och ges en utformning som ger gena och trafiksäkra kopplingar för fotgängare och cyklister. Avdelningen anser att åtgärden ska bekostas av exploatören.

Park- och naturfrågor

Parken ligger lägre än husen och med ökade byggnadshöjder blir skuggningen av parken ännu större än i dagsläget. Det vore önskvärt att våningsantalet sänks i anslutning till parken och höjs i planens södra del.

Det är inte optimalt att nedfarten till parkeringen ligger vid entrén till parken.

Om dagvatten och skyfall

Under förutsättningar: förutom stadens antagna dagvattenplan, är Översvämningssplanen (2018-03-22) ett relevant underlag. Generella ställningstaganden i översvämningssplanen är bland annat att

- det ska eftersträvas att ny bebyggelse på tidigare exploaterad mark (förtätning) ska säkras mot ett hundraårsregn med klimatfaktor. Om detta inte är möjligt kan det göras särskilt undantag, dock ska bebyggelsen alltid säkras mot ett 50-årsregn med klimatfaktor.
- Planläggning för ny bebyggelse inte ska försämra eller skapa översvämningssproblematik för omgivningen. Det ska istället alltid eftersträvas att i samband med planläggning förbättra skyfallshanteringen där det behövs.

Hur och vart avrinningen sker vid skyfall är inte tydligt i planbeskrivningen.

Under Planförslag, tekniska förutsättningar (s 16) framgår att VA SYD inte ställer några krav på utsläppsflöde till kommunalt dagvattensystem, varför ett slutet system utan magasinering kan möjliggöras. Även om detta är möjligt, så är det inte nödvändigtvis

önskvärt. Ett sådant system skulle innebära att områdets potential (exempelvis i tillkommande grönytor) för fördröjning av vatten inte tillvaratas nu när möjligheten finns. Vid förtätning bör ambitionen inte vara att undvika en försämring, utan att förbättra situationen vid regn och skyfall. Planområdet ligger i ett avrinningsområde som belastar Höje å i en punkt som redan är hårt ansträngd flödesmässigt.

Under Konsekvenser (s 23 och 24) anger planförslaget att det "... innebär en ökad andel grönytor, vilket möjliggör en ökad reningseffekt av ytledes dagvatten" samt "För att undvika höga flöden på markytan mot bostadsområden nedströms bör möjligheten att utforma multifunktionella ytor i öppna ytor inom planområdet beaktas." Grönytorna får en funktion för att fördröja och/eller rena vatten först när de används som en del av dagvatten- eller skyfallshanteringen, det vill säga vattnet leds dit. Det är mycket positivt att grönytor används på ett mångfunktionellt sätt, men att intentionen att utforma multifunktionella ytor bör tydliggöras, och framgå inte endast under konsekvensbeskrivningen utan framförallt i själva planförslaget.

Under Konsekvenser, s 23, framgår det att planerad exploatering av Lövsångaren 5 och 6 inte bedöms medföra någon försämring av status och inte påverka förutsättningen att uppnå Måttlig eller God status i Höje å. Det bör framgå vad denna slutsats grundar sig på.

Mark- och exploateringsfrågor

Exploateringsavtal kommer att upprättas med LKF som äger Lövsångaren 5 och 6. På sidan 16 i genomförandebeskrivningen, under rubrik "Avtal", bör man komplettera texten med att även fastighetsrättsliga åtgärder omfattas av exploateringsavtalet. En särskild överenskommelse om fastighetsreglering kan dock upprättas för att renodla erforderlig ansökan till lantmäteriet.