



2019-08-28

Anita Wallin
Karl-Oscar Seth
Per Eneroth

Tekniska nämnden

Remiss: "Samråd kring fördjupad översiktsplan Flackarp-Höjebromölla, Staffanstorp"

Dnr TN 2019/0533

Sammanfattning

Staffanstorps kommun har tagit fram en fördjupad översiktsplan för Flackarp-Höjebromölla. Fördjupningen har nu skickats på samråd till berörda. Ärendet har remitterats till tekniska nämnden och byggnadsnämnden för yttrande till kommunstyrelsen som kommer att avge Lunds kommuns yttrande över den fördjupade översiktsplanen till Staffanstorp.

Planområdet angränsar till Lunds södra kommungräns som utgörs av Höje å och sträcker sig mellan väg 103/108 i väster, väg 108 i söder och Knästorp i öster. Utbyggnadsområden, som förutsätter en etablerad pågatågstation vid Klostergården, redovisas i form av "urbana byar" som åtskiljs av och förbinds med ett grönt ramverk, till Höjeådalen. Etappvis utbyggnad är tänkt från järnvägen och ut åt väster respektive öster. Väster om järnvägen föreslås blandad bebyggelse med i huvudsak bostäder, i Höjebromölla föreslås handel utgöra en större del.

Lunds kommun har fått tillfälle att yttra sig över förslaget till fördjupad översiktsplan. Tekniska förvaltningen lyfter ett antal synpunkter vilka bland annat handlar om tidsperspektiv och att tydliggöra vilka faktorer som behöver falla på plats innan en utveckling i framför allt Flackarp kan bli aktuell: utbyggnad av Källby-området i Lunds kommun, flytt av Källby reningsverk, flytt av kraftledning och investering i brokoppling över Höje å. För Höjebromölla ser förvaltningen positivt på att båda kommunerna bevakar möjligheten för ett framtida kollektivtrafikstråk mellan Lund och Staffanstorp men ser inte det som aktuellt att genomföra under planperioden.

Finansiering av gemensam infrastruktur och täthet på jordbruksmark är andra synpunkter som framförs av tekniska förvaltningen. Handelsområdet i området benämnt Höjebromölla är förvaltningen mycket tveksam till.

2019-08-28

Beslutsunderlag

Tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 28 augusti 2019.

Underrättelse från framtidens kommun. Samråd kring förslag till fördjupad översiktsplan för Flackarp-Höjebromölla i Staffanstorps kommun

Fördjupad översiktsplan Flackarp-Höjebromölla i Staffanstorp, samrådshandling

Miljökonsekvensbeskrivning till fördjupad översiktsplan Flackarp-Höjebromölla, Staffanstorps kommun. Samrådshandling 2019-05-21

Kommunstyrelsens beslut 3 april 2019 §98 om Överenskommelse mellan Lunds och Staffanstorps kommun i utvecklingen av området kring kommungränsen vid Höje å

Överenskommelse – Utökad samverkan mellan Lunds och Staffanstorps kommun i utvecklingen av området kring kommungränsen vid Höje å, 2019-04-15

Barnets bästa

Av FN:s konvention om barns rättigheter följer att barnets bästa ska komma i främsta rummet vid alla beslut som rör barn. Vidare framgår att barn har rätt till en skälig levnadsstandard, däribland en bostad. Alla barn har också rätt till social trygghet, lek, vila och fritid.

Möjlighet till fler bostäder med bra tillgänglighet till förskola, skola och parkmiljöer kan tillgodose behov och efterfrågan av bostäder för olika familjekonstellationer. Målsättningen bör vara att bygga ut områden så att goda vanor etableras genom till exempel god tillgång till kollektivtrafik, bra cykelvägar och nära rekreation och vardagsservice för hela familjen samt att området upplevs som tryggt.

Vidare bevakas utformningen av den fysiska miljön i detaljplane- och bygglovsskede.

Ärendet

Samrådshandlingen för fördjupad översiktsplan för Flackarp-Höjebromölla är översänd till Lunds kommun för synpunkter. Kommunstyrelsen har bett tekniska nämnden respektive byggnadsnämnden att inkomma med synpunkter.

Bakgrund

Lunds och Staffanstorps kommuners politiker och tjänstepersoner har under 2017 och 2018 i en serie workshoppar arbetat fram en gemensam målbild och strukturbild för Höje å-området samt definierat viktiga samverkansfrågor.

2019-08-28

Den gemensamma målbilden formulerades i samband med detta som: *"Höjeå stationsområde – en förtätad, naturnära och historisk livsmiljö för boende, verksamma och besökare."*

Fyra avgörande samverkansfrågor identifierades vilka kräver gemensamt agerande av kommunerna och möten med aktörer/-myndigheter:

- Konsekvenser av utbyggnaden av järnvägen (buller med mera).
- Kraftledningen (flytt/nedgrävning).
- Reningsverket (flytt)
- Vägfrågor (anslutningar väg 108 med mera).

Ytterligare samverkansfrågor som diskuterades var: Höje å och naturvärden, befintliga verksamheter, rekreation och idrott, vatten och avlopp, kollektivtrafik, kommunal service, etappindelning och kommersiell service. Dessa frågor avsågs hanteras under de kommande planprocesserna.

Kulturmiljöintressen behöver också diskuteras speciellt med hänsyn till Sankt Lars och Höjeå dalen.

2019 undertecknade kommunstyrelseordförandena i de båda kommunerna överenskommelsen *"Utökad samverkan mellan Lunds och Staffanstorps kommun i utvecklingen av området kring kommungränsen vid Höje å"*, som innebär att parterna ska:

- Verka för att leva upp till den gemensamma målbilden om Höje å.
- I dialog med Trafikverket skapa bästa förutsättningar för en integrerad utveckling på ömse sidor järnvägen.
- I dialog med E.ON verka för att kraftledningens dragning kan förändras för att bättre stötta en stationsnära utveckling.
- Att tidigt lyfta och samverka kring framtida genomförandefrågor.
- Kontinuerligt uppdatera båda parter om den planerade flytten av reningsverket.

Pågående arbete inom Lunds kommun

Lund arbetar parallellt med Staffanstorp med fördjupningen av översiktsplanen för Källby i sydvästra Lund. Tidsperspektiv med koppling till planperiod och kommunens utbyggnad i sin helhet, samt genomförandeprocess och budget har ett stort fokus i fördjupningen för Källby .

Ett av målen i översiktsplan 2018 är att kommunen främst ska växa genom förtätning i en sammanhållande och resurseffektiv bebyggelsestruktur där jordbruksmarken så långt som möjligt

2019-08-28

bevaras. En av strategierna är också att staden ska växa inifrån och ut. Tekniska förvaltningens bedömning är att Lunds kommuns utbyggnad i Källby är omfattande i antal bostäder och kommer sannolikt att sträcka sig över planperioden 2040.

Sedan överenskommelsen träffades mellan Lunds kommun och Staffanstorps kommun, har Lund i budgeten för den kommande ekonomiska verksamhetsplanen för perioden 2020-2022 beslutat att ett naturreservat ska inrättas i Höjeådalen. Lunds kommun avser att i kommande samverkan med Staffanstorps kommun verka för att det även bildas naturreservat i Höjeådalen på andra sidan kommungränsen, det vill säga i Staffanstorp. Fördjupningen av översiktsplanen för Källby, kommer att ha med en föreslagen avgränsning av naturreservat i utställningshandlingarna.

Planförslaget

Planområdet angränsar till Lunds södra kommungräns som utgörs av Höje å och sträcker sig mellan väg 103/108 i väster, väg 108 i söder och Knästorp i öster.

Området som är aktuellt för ny bebyggelse är enligt handlingarna cirka 200 hektar stort. Fullt utbyggt bedöms planområdet kunna inrymma omkring 3 500 bostäder eller cirka 8 000 personer samt verksamhets- och handelsområde.

Förslaget till hur planområdet kan bebyggas bygger på tre huvudidéer. Ett grönt ramverk, urbana byar och det nära samhället.

Utbyggnadsområdena förutsätter en etablerad pågatågstation vid Klostergården. Etappvis utbyggnad är tänkt från järnvägen och ut åt väster respektive öster.

Väster om järnvägen föreslås blandad bebyggelse med i huvudsak bostäder, i Höjebromölla öster om järnvägen, föreslås bostäder men även ett större område för handel. De urbana byarna som tillförs området är mellan 1,2 och 2,4 hektar stora och kommer enligt handlingarna att successivt kunna byggas ut under lång tid, sannolikt upp till 30 år. Planförslaget anger att möjligen kan det föreslagna handelsområdet som ligger i de senare utbyggnadsetapperna tidigareläggas, genom anläggandet av en högkvalitativ kollektivtrafik.

Tekniska förvaltningens synpunkter

Staffanstorps kommun konstaterar i fördjupningen till översiktsplan för Flackarp – Höjebromölla att bostadsförsörjning utgör ett väsentligt samhällsintresse och i stationsnära lägen finns det särskild anledning att bejaka ny bebyggelse, vilket främjar t.ex. ett mer hållbart resande. Konceptskisserna i fördjupningen visar närheten

2019-08-28

till både Klostergården i de södra delarna av Lund och Lunds centralstation. Fördjupningen menar att det är ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbart att bygga där det redan finns infrastruktur, ett befintligt utbud av social service, handel och arbetsplatser o.s.v.

Argumenten som kan motivera och möjliggöra Staffanstorps byggnation på högvärdig jordbruksmark kan således vara den befintliga infrastrukturen i Lunds kommun och närheten till bra kollektivtrafik, den planerade nya stationen Klostergården, cirka 800 meter från föreslagna utbyggnadsområden.

Ny bebyggelse i Staffanstorps kommun, i anslutning till kommungränsen kommer dock att kräva investeringar i befintlig och ny infrastruktur i Lunds kommun. Detta innebär t.ex. ombyggnation och nybyggnation av gatunät, gång- och cykelvägar med kopplingar över Höje å, förnyelse av natur- och rekreationsområdet längs med ån inklusive omgestaltning och ombyggnation av Källby reningsverks dammar. För att detta ska vara möjligt att genomföra kommer Staffanstorps kommun att behöva medverka till finansiering i infrastruktursatsningar. Trafikverket kommer t.ex. inte att bekosta själva stationen Klostergården utan här behövs andra finansiärer.

Fördjupningen till översiktsplan för Flackarp – Höjebromölla saknar helt bedömning av ekonomiska konsekvenser beträffande genomförandet av utbyggnadsförslaget. Fördjupningen av översiktsplanen bör kompletteras med en sådan analys.

TIDSASPEKT OCH UTBYGGNADSORDNING

Enligt fördjupningens genomförandestrategi blir de första etapperna troligtvis de som ligger närmast den tillkommande pågatågsstationen på Klostergården (bl.a Flackarp) eftersom det finns en större efterfrågan på kollektivtrafikhärla mark. Det konstateras att brolägen över Höje å är katalysatorer för utvecklingen av de urbana byarna.

Väggkopplingen från Källby, över Höje å mot väg 108 har i samband med Lunds kommuns pågående arbete med fördjupningen av översiktsplanen för Källby, undersökts och arbetet pekar på att vägreservatet ska behållas för framtiden, men att vägen kan byggas först när det finns ett behov. Vägen ska inte ses som en ny infart till Lund med genomfartstrafik genom Källby, utan en koppling mellan Källby– Staffanstorps utbyggnadsområden och väg 108. En trafikutredning ska tas fram under hösten 2019.

Den aktuella planeringen i Staffanstorp förutsätter etablering av nya trygga vägar och cykelförbindelser till Lunds stad – det betyder att

2019-08-28

utbyggnaden av Flackarp i Staffanstorps kommun förutsätter en utbyggnad av Källby i Lunds kommun. Källbys utbyggnad kommer att sträcka sig över lång tid och utbyggnadstakten kommer alltså att få konsekvenser för utbyggnadstakten i Staffanstorp.

KÄLLBY RENINGSVERK

Källby reningsverk ligger precis norr om kommungränsen, väster om järnvägen. Kommunfullmäktige har 2016-12-20 behandlat en hemställan från VASYD avseende den framtida avloppsvattenreningen i Lund och beslutat att inriktningen är att Lunds avloppsvattenrening ska ske vid Sjölunda avloppsreningsverk i Malmö. Därefter har byggnadsnämnden i Lund i ett inriktningsbeslut, 2017-02-16 angett att planering ska utgå från att reningsverket flyttar. VA SYD planerar för en flytt 2028, och förbereder för finansieringsbeslut, men ännu är inga definitiva beslut tagna. Frågan om reningsverkets planerade flytt kommer att ha påverkan på etapputbyggnad med tanke på när i tid flytten kan genomföras.

En luktutredning har tagits fram av fastighetsägarna för verksamhetsområdet Lyckebacken 5, Lunds kommun, som visar påverkan även inom Staffanstorps kommun.

KRAFTLEDNINGAR

Området runt Flackarps by är påverkat av E.ONs två kraftledningar mellan Sege och Barsebäck. I fördjupningen framgår att Staffanstorps och Lunds kommun har ett gemensamt intresse av att hitta möjligheter till omläggning eller nedgrävning av kraftledningarna.

Det bör framgå av plankartan vart den befintliga kraftledningen avses flyttas. Förvaltningen vill uppmärksamma Staffanstorps kommun på att det krävs att miljökonsekvensbeskrivningen innehåller en redovisning av alternativa platser och utformningar för att en prövning av lämplig ny lokalisering av kraftledningarna ska kunna ske.

Förvaltningen ser positivt på att även Staffanstorps kommun driver frågan gentemot E.ON och Energimarknadsinspektionen om omläggning av kraftledningarna.

NATURMILJÖ OCH STRANDSKYDD

Höjeådalen lyfts fram i Lunds kommuns grönstruktur- och naturvårdsprogram, och även i det kommande grönprogrammet, som ett av kommunens viktigaste natur- och rekreationsområden, inte minst tack vare det stadsnära läget. Höjeådalen från Genarp till

2019-08-28

Lomma är också utpekad som riksintresse för friluftslivet (MB 3:6) vilket bör förtydligas i fördjupningen av översiktsplanen. Lunds kommun har beslutat att inrätta ett kommunalt naturreservat, men även att verka för att det bildas naturreservat på andra sidan kommungränsen, i Staffanstorp. Större ytor för rekreation är en förutsättning för att minska konflikter mellan rekreation och naturvärden. Med tanke på den storlek som kan komma att behövas för naturreservatet blir förutsättningar för att hitta och avsätta lämpliga ytor bättre om ytor studeras både i Staffanstorps och Lunds kommun.

Källby är en historiskt viktig och naturskön plats där strandskyddet behöver värnas. Enligt planförslaget ska strandskyddet minska längs vissa sträckor medan bredare remsor ska bevaras på andra sträckor. Det är i planförslaget inte tydligt vilka sträckor som ska minska, vilket behöver utvecklas. I Fördjupningen av översiktsplanen för Källby, värnas strandskyddet på Lunds sida Höje å.

Hänsyn bör också tas till att en minskning i strandskyddet med åtföljande exploatering, även längs en kortare sträcka, kan skapa en barriär för djurlivet och påverka spridningskorridoren längs vattendraget negativt.

Planförslaget är inte tydligt med avseende på vilka naturvärden som finns inom planområdet. Förvaltningen menar därför att planförslaget behöver kompletteras med en beskrivning (inventeringar) av befintligt växt- och djurliv samt en analys av hur det ökade besöksstrycket påverkar naturvärdena.

Förvaltningen vill påpeka att när det gäller landskapstyper som redovisas i fördjupningen under del 4 Platsens fysiska förutsättningar, redovisas industri i delar av Höje å-dalen. Dessa delar är centrala för rekreativområden, där delar av området idag under sommarmånaderna betas av hästar.

JORDBRUKSMARK

Den föreslagna bebyggelsestrukturen med så kallade urbana byar tar sin utgångspunkt i de idag befintliga gårdarna och ett grönt ramverk. Det skulle kunna skapa förutsättningar för att dagens karaktär med åkerlandskap och gårdar kan skönjas även i framtiden. Staffanstorps kommun motiverar byggnationen och strukturen med att det infrastrukturnära läget ska nyttjas effektivt. De anger att de urbana byarna ska ges en relativ hög bebyggelsetäthet på i genomsnitt 30 bostäder per hektar. Lunds kommun har en restriktiv hållning när det gäller utbyggnad på högvärdig jordbruksmark. I kommunens utbyggnads- och boendestrategi 2025 framgår att utbyggnad på högvärdig jordbruksmark ska ske restriktivt. När det ändå sker, ska

2019-08-28

markutnyttjandet vara särskilt effektivt. Vidare är ett av målen i Lunds kommuns översiktsplan 2018, att kommunen främst ska växa genom förtätning i en sammanhållande och resurseffektiv bebyggelsestruktur där jordbruksmarken så långt möjligt bevaras. En bebyggelsestäthet på ett snitt om 30 bostäder per hektar menar förvaltningen kan tyckas vara låg, i jämförelse med andra stadsdelar.

ÖSTER OM E22

Utbyggnadsområdena öster om E22 ingick inte i det område som Lunds och Staffanstorps kommuner tog fram en gemensam mål- och strukturbild för.

När det gäller Staffanstorps kommuns utbyggnadsförslag öster om E22 har Lunds kommun tidigare yttrat sig starkt negativt till etableringar av handel utanför stadskärnan. Tekniska förvaltningen menar att en etablering av handel i Höjebromölla skulle medföra stora negativa konsekvenser för Lunds stadskärnas handel och stimulera till en ökad bilanvändning och är därför mycket negativ till detta förslag.

När det gäller andra typer av verksamheter (som inte omfattar handel), finns det ett stort behov av verksamhetsmark i närheten till Lunds tätort. En anledning är bl.a. den pågående stadsförnyelsen på Västerbro och i Källby området som kan komma att innebära att befintliga verksamheter behöver flyttas. Om behov finns skulle möjligheterna att koppla och utöka verksamhetsområdet Hasslanda in i Staffanstorps kommun förslagsvis kunna studeras.

TRAFIK OCH TRANSPORT

Närheten till den kommande Klostergårdens station och tillgången till regional kollektivtrafik samt ett väl utvecklat regionalt och lokalt cykelsystem gör att utvecklingen längs Höje å-dalen är positiv. Kloka balanserade avvägningar där hållbart resande prioriteras i stadsutvecklingen av Höjebromölla och Flackarp är därför nödvändiga. Kapaciteten i Lunds stads vägnät är en begränsad tillgång som även ska räcka till de behov som stadsutvecklingen i Lund ger upphov till. Förvaltningen saknar uttalade målsättningar och ambitioner om resandet i fördjupningen av översiktsplanen. Några tankar om strukturer och syn på gångtrafiken redovisas heller inte.

Förvaltningen menar att plankartan och planeringen måste innehålla:

- cykelkoppling mellan Lunds östra delar och Staffanstorp via Hasslanda och Knästorp

2019-08-28

- cykelkopplingar mellan de urbana byarna
- cykelkoppling mellan de urbana byarna och deras kopplingar till cykelstråken mellan Malmö och Lund och mellan Lund och Lomma

Ett mer utvecklat cykelsystem underlättar cykelpendling vilket är eftersträvarsvärt.

Det är positivt att man ser Klostergårdens station som en stor tillgång för det framtida kollektivtrafikresandet. Fördjupningen av översiktsplanen behöver kompletteras med förslag om hur Flackarp och Höjebromölla kan försörjas med både regional och lokal kollektivtrafik (gula och gröna bussar).

Den redovisade vägkopplingen mellan Hjärup och Lund, intill järnvägen, har störst betydelse för hjärupbornas biltillgänglighet till Lund och mindre betydelse för deras tillgänglighet till de urbana byarna. Om en sådan koppling kommer att etableras behöver den vara starkt nedtonad i sin karaktär. Förvaltningen anser att vägkoppling genom området i öst-västlig riktning behöver ses över, flera delsträckor går i gröna stråk istället för genom de urbana byarna och flera kopplingspunkter till väg 108 behövs är förvaltningens bedömning. Vägkopplingens avslut i väster bör istället kopplas till den gamla vägen mellan Lomma och Lund. Höjebromöllans kopplingar till Lunds vägnät och till väg 103 är ottydligt redovisade, och till väg 103 saknas de helt.

För Höjebromölla ser förvaltningen positivt på att båda kommunerna bevakar möjligheten för ett framtida kollektivtrafikstråk mellan Lund och Staffanstorps men ser inte det som realistiskt under planperioden.

Snabbcykelspår mellan Malmö och Lund är i planförslaget inritat på den västra sidan, medan regionen har pekat på att cykelvägen ska anläggas på den östra sidan, vilket även förvaltningen föredrar.

DAGVATTEN

På plankartan finns lågpunkter för skyfall markerade. Planförslaget anger att dagvattenhantering ryms i befintliga lågpunkter, och att ytor för dagvatten ska finnas i rekreativmiljöerna inom grönstråket samt i utpekade dagvattenmagasin. Med tillgängligt underlag är det inte möjligt att göra bedömningen att befintliga lågpunkter är tillräckliga för att fördröja dagvatten och skyfall från tillkommande bebyggelse i området. Planen behöver därför tydligare redovisa var hantering av dagvatten respektive skyfall ska ske, liksom hur stora hårdgjorda ytor som beräknas tillkomma. Planen saknar även en närmare beskrivning av de lågpunkter som nämns

2019-08-28

samt översvämningsrisk eller annan klimatrelaterad risk för försämrade säkerhet. Förslaget behöver kompletteras med en sådan beskrivning.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNINGEN

Förvaltningen uppfattar att det i flera fall är motstridigheter mellan vad som anges i Fördjupningen av översiktsplanen respektive Miljökonsekvensbeskrivningen angående påverkan av stadsbilden och mötet med åkerlandskapet.

Generellt menar förvaltningen att flera slutsatser som anges i Miljökonsekvensbeskrivningen saknar underlag vilket gör det svårt att avgöra om de är realistiska. Det gäller t ex bedömningen att planen kan genomföras utan att recipientens status påverkas negativt. Miljökonsekvensbeskrivningen innehåller även förslag och ställningstaganden som, för att säkerställa att de följer med i kommande arbete, borde finnas med i själva planen.

En bedömning av påverkan på Höje ås status bör göras utifrån de förorenande ämnen som kan förväntas tillkomma genom trafik som planen genererar. Eftersom Höje å vid Flackarp och Höjebromölla redan idag är påverkat av stora dagvattenutsläpp bör miljökonsekvensbeskrivningen också belysa hur ändrade flöden från tillkommande hårdgjorda ytor påverkar ån. Det bör även tydliggöras i planen att allt ytvatten från planområdet går till Höjeå, trots att det finns en höjdrygg inom området.

Rekreationsstråk och höga naturvärden är intressen som kan stå emot varandra. Belysning kan vara direkt negativ för djurlivet, exempelvis fladdermöss. I Miljökonsekvensbeskrivningen, avsnittet Rekreation, föreslås anläggande av en bro över Höjeå samt trygghetsåtgärder/belysning. Man bedömer att den biologiska mångfalden inom strandskyddsområdet inte påverkas av utbyggnad av infrastruktur för rekreation, då denna "förmodas anpassas till de eventuellt höga biologiska värden som identifieras i framtida inventeringar". Snarare än att förmoda detta bör planen säkerställa att förutsättningarna finns för en anpassning till de biologiska värdena.

I miljökonsekvensbeskrivningen föreslås en inskränkning av strandskyddet i anslutning till E22 med hänvisning till att påverkan blir liten då det inte finns några kända naturvärden inom detta område. Enligt underlaget har någon naturvärdesinventering inte gjorts varför förvaltningen ställer sig frågande till slutsatsen.

Vidare under avsnittet om naturmiljö anges att området naturvärden kommer öka i och med planförslagets genomförande,

2019-08-28

främst med hänvisning till kommande grönstråk och naturområden samt värden kopplade till vatten. I dagens åkerlandskap finns trots begränsade naturvärden en ostörd miljö där småvilt och vissa rovfåglar trivs. Dessa kommer inte att få inte samma utrymme i parker och grönstråk.

Det är positivt att miljökonsekvensbeskrivningen lyfter att planteringar bör göras på ett sätt som gynnar lokal flora och fauna. Samma ställningstagande kan med fördel inkluderas i plandokumentet.

Tekniska förvaltningens förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslås besluta

att yttra sig i enlighet med förvaltningens skrivelse samt att översända yttrandet till kommunstyrelsen.

Mikael Fritzon
teknisk direktör

Beslut expedieras till:
Akten
Kommunstyrelsen