

Anita Wallin
Karl-Oscar Seth
Per Eneroth

Tekniska nämnden i Lund

Detaljplan för Vattenrännan 1-3 och Kvarnskon 3 samt del av Dalby 92:2 i Dalby, Lunds kommun

Underrättelse-samråd
Dnr TN 2019/0667

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten för ny bostadsbebyggelse inom Vattenrännan 1-3 och Kvarnskon 3 med tillhörande närpark. Befintliga kontor- och industribyggnader samt bensinstation inom Vattenrännan 1-3 avses att rivas. Detaljplanens syfte är även att bekräfta förskola inom del av Dalby 92:2 samt pröva lämpligheten för en mindre del bostäder inom området.

Planförslaget innefattar bostadsbebyggelse med ca 235 nya bostäder där centrumverksamhet medges i bottenvåning mot Veberödsvägen, skola/förskola, parkmark samt nytt gång- och cykelnät som ansluter till befintligt.

Förvaltningen är tveksam till byggrätten för bostäder på den kommunalägda fastigheten där skolan/förskolan ligger (Dalby 92:2). Tekniska förvaltningen har inte ansökt om detaljplan för bostäder i denna detaljplan och känner inte till att Serviceförvaltningen har begärt denna förtätning. Vidare föreslås att en naturvärdesinventering och dagvattenutredning ska göras för att säkerställa rätt prioriteringar i planarbetet. Illustrationsplanen föreslås kompletteras med t ex gång- och cykelvägen längs Östra Möllavägen och tvärsektioner. Förvaltningen pekar också på åtgärder som rör områdets in- och utfarter, vilket behöver förtydligas i genomförandebeskrivningen och där exploateringen ska bära dessa kostnader.

Beslutsunderlag

Tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 24 november 2019
Stadsbyggnadskontorets detaljplaneförslag, daterat 6 september 2019

Barnets bästa

Stadsutveckling i syfte att skapa fler bostäder får anses ha positiv effekt för barn och unga. Förutom bostäder möjliggör detaljplanen framtida om- eller utbyggnad för förskola/skola och föreslår att del av parkmark inkluderas till förskolans verksamhet. I fastighetsgräns mellan Vattenrännan 1 och 2 del av Dalby 92:2 där förskola bedrivs finns en markant nivåskillnad som bildar en mindre ravin med vildvuxen naturmiljö som bidrar till barns lek. Vid utarbetandet av planförslaget har hänsyn tagits till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen.

Ekonomiska konsekvenser

De kostnader som uppkommer med anledning av planförslaget, föreslås i detaljplanen belasta de nya byggrätter som skapas genom detaljplanen. Därmed ska inga negativa konsekvenser uppkomma för Lunds kommun.

Miljömässiga konsekvenser

Området som planläggs domineras av asfaltsytor men längst i nordost finns en grönyta med gräs, buskar och mindre träd. I fastighetsgräns mellan Vattenrännan 1 och 2 del av Dalby 92:2 där förskola bedrivs finns en markant nivåskillnad som bildar en mindre ravin med vildvuxen naturmiljö som bidrar till barns lek. Den planerade exploateringen berör inga kända fornlämningar.

Skogsdungen i den norra delen av planområdet föreslås behållas som naturmark då den bland annat är en attraktiv naturlekplats. Stadsbyggnadskontoret bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11–18 §§ miljöbalken och i 4 kap 34 § PBL. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

Genomförandet av planförslaget innebär ändrad markanvändning på fastigheten Vattenrännan 1-3 från industrimark till bostäder samt ändrad markanvändning på del av Dalby 92:2 från allmänt ändamål till skola och bostäder. För övriga områden inom planområdet är markanvändningen den samma som före planläggningen.

Ärendet

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten för ny bostadsbebyggelse inom Vattenrännan 1-3 och Kvarnskon 3 med tillhörande närpark.

Befintliga kontor- och industribyggnader samt bensinstation inom Vattenrännan 1-3 avses att rivas. Detaljplanens syfte är även att bekräfta förskola inom del av Dalby 92:2 samt pröva lämpligheten för en mindre del bostäder inom området.

Planförslaget innefattar bostadsbebyggelse med ca 235 nya bostäder där centrumverksamhet medges i bottenvåning mot Veberödsvägen, skola/förskola, parkmark samt nytt gång- och cykelnät som ansluter till befintligt.

Förvaltningens synpunkter

Planförslaget berör till största delen mark som ägs av LKF. Det finns i planförslaget utlagt en byggrätt för bostäder på den kommunalägda fastigheten där skolan/förskolan ligger (Dalby 92:2). Tekniska förvaltningen har inte ansökt om detaljplan för bostäder i denna detaljplan och känner inte till att Serviceförvaltningen har begärt denna förtätning. Även om förvaltningens mening är att förtätning är viktigt för kommunen så innebär det föreslagna läget för nya bostäder i det här fallet en minskad flexibilitet för skolverksamheten som bedöms vara olycklig. Om Dalby ska fortsätta kunna byggas ut och utvecklas kan det ur samhällsekonomiskt perspektiv vara mer gynnsamt att bibehålla storlek och flexibilitet i nämnd skol/förskoletomt än att i framtiden riskera att behöva finna en ny plats för att uppfylla skolverksamhetens behov. Vi ser vidare risk med konflikter när bostäder läggs dikt an skolgården.

Exploateringen som föreslås är i mark med uppvuxen vegetation, bland annat delar av äldre kvarndamm och ravin kopplad till denna. En naturvärdesinventering bör göras för att säkerställa rätt prioriteringar i planarbetet. Också en dagvattenutredning bör göras för området.

Bredderna på den planerade gång- och cykelvägen längs Östra Möllavägen behöver redovisas även i plan på illustrationen, och gärna också med tvärsektioner för både Östra Möllavägen och Pinnmöllevägen.

Planförslaget föreslår en flytt av hållplatsläget på Pinnmöllevägen till Veberödsvägen. Ur trafiksäkerhets- och kapacitetsskäl anser förvaltningen dock att den bör ha kvar sin placering på Pinnmöllevägen.

Detaljplanen kommer att påverka korsningen Veberödsvägen/Östra Möllavägen, vilket behöver studeras och redovisas på illustrationen. Utformningen kan komma att behöva justeras.

Flera infarter kommer stängas och öppnas vilket påverkar de allmänna gatorna. Dessa åtgärder är föranledda av den aktuella exploateringen. Byggherrarna förväntas bekosta detta, vilket behöver förtydligas i genomförandebeskrivningen.

Förvaltningens förslag till 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 Vattenrännan 1-3 och Kvarnsko 3 samt del av Dalby 92-2 i Dalby

Underrättelse-samråd

Gransknings – PM

Gatu- och trafikfrågor

Bredderna på den planerade gång- och cykelvägen längs Östra Möllavägen behöver redovisas (även i plan på illustrationen), och gärna också med tvärsektioner för både Östra Möllavägen och Pinnmöllevägen.

En flytt av hållplatsläget på Pinnmöllevägen till Veberödsvägen föreslås. Ur trafiksäkerhets- och kapacitetsskäl anser avdelningen att den bör ha kvar sin placering.

Detaljplanen kommer att påverka korsningen Veberödsvägen/Östra Möllavägen, och dess utformning behöver justeras. Vilket behöver studeras och redovisas på illustrationen.

Flera infarter kommer stängas och öppnas vilket påverkar de allmänna gatorna. Byggherren behöver bekosta detta, och stämma av med väghållaren om lämpligt utförande.

Park- och naturfrågor

Exploatering föreslås i mark med uppvuxen vegetation, bland annat delar av äldre kvarndamm och ravin kopplad till denna. En naturvärdesinventering bör göras för att säkerställa rätt prioriteringar i planarbetet. Också en dagvattenutredning bör göras för området. I övrigt ingen erinran.

Mark- och exploateringsfrågor

Planförslaget berör till största delen mark som ägs av LKF. Det finns i planförslaget utlagt en bygg rätt för bostäder på skolans/förskolans tomt. Tekniska förvaltningen har inte ansökt om detaljplan för bostäder i denna detaljplan och känner inte till att Serviceförvaltningen har begärt denna förtätning. Avdelningen menar att det föreslagna läget för nya bostäder inom denna fastighet innebär en minskad flexibilitet för skolverksamheten. Om Dalby ska fortsätta kunna byggas ut och utvecklas kan det ur samhällsekonomiskt perspektiv vara mer gynnsamt att bibehålla storlek och flexibilitet i nämnd skol/förskoletomt än att i framtiden riskera att behöva finna en ny plats för att uppfylla skolverksamhetens behov. Vi ser vidare risk med konflikter när bostäder läggs dikt an skolgården.