

Anita Wallin  
Karl-Oscar Seth  
Per Eneroth

Tekniska nämnden i Lund

## Detaljplan för Loke 4 i Lund, Lunds kommun

Underrättelse-samråd  
Dnr TN 2020/0411

### Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att utreda förutsättningarna för dagvattenhantering och fördröjning inom planområdet samt att förbättra den allmänna åtkomsten till Höje å i enlighet med Riksintresset för rörligt friluftsliv. Förslaget syftar även till att pröva lämpligheten för naturändamål inom fastigheten.

Planområdet omfattar den privat ägda fastigheten Loke 4. Genomförandet av detaljplanen innebär att fastigheten behöver lösas in vilket kommer att få ekonomiska konsekvenser för kommunen. Förvaltningen pekar också på oklarheter kring fridlysta arter inom planområdet.

### Beslutsunderlag

Tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 11 maj 2020  
Stadsbyggnadskontorets detaljplaneförslag, daterat 1 april 2020.

### Barnets bästa

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

### Ekonomiska konsekvenser

Planläggningen innebär att kommunen blir skyldig att lösa in mark som blir allmän platsmark. En tidig bedömning är att inlösenkostnaderna överstiger tekniska nämndens delegation. Därtill tillkommer fastighetsbildningskostnader.

Anläggnings- och driftskostnaderna för dammen kommer att belasta VA SYD. Kostnader för anläggandet och driften av övriga ytor ska finansieras av Lunds kommun. Tekniska nämnden behöver investerings- och driftsanslag för detta.

### Miljömässiga konsekvenser

Anläggandet av dagvattenmagasin gör det möjligt att ta hand om dagvattnet innan utlopp i Höje å och möjliggör en mer ändamålsenlig fördröjning och rening av dagvattnet. Planens genomförande bedöms

ha positiva konsekvenser för riksintresset för friluftsliv vilket kan stärkas då den allmänna åtkomsten till Höje å förbättras.

### **Coronapåverkan**

Ärendet har ingen koppling till coronapandemin.

### **Ärendet**

#### *Bakgrund:*

Syftet med detaljplanen är att utreda förutsättningarna för dagvattenhantering och fördröjning inom planområdet samt att förbättra den allmänna åtkomsten till Höje å i enlighet med Riksintresset för rörligt friluftsliv. Förslaget syftar även till att pröva lämpligheten för naturändamål inom fastigheten Loke 4 som är privatägd. Byggnadsnämnden har tagit initiativ till planen. Planområdet är idag planlagt för markanvändning bilhandel. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut. Ett utökad förfarande ska tillämpas då planförslaget inte är förenligt med översiktsplanen. I den gällande översiktsplanen från 2010 pekas området för detaljplanen ut som mark för verksamheter.

I samband med en planerad breddning av väg E22 har en befintlig dagvattenledning tillhörande VA SYD lokaliserats under den tilltänkta vägsträckningen. Utloppet på dagvattenledningen kommer i och med vägbygget att behöva flyttas. Då ingen rening eller fördröjning sker vid utloppet till Höje å i dagsläget finns ett behov att i samband med omlokaliseringen utreda möjligheten för detta. Enligt kommunens dagvattenplan som antogs av kommunfullmäktige 2018 är det tekniska nämndens ansvar att säkra mark som behövs för VA SYDs dagvattenanläggningar på allmän platsmark.

Ägaren till Loke 4 har meddelat att om kommunen har för avsikt att detaljplanelägga fastigheten för att användas till allmän plats kommer man att kräva inlösen av fastigheten mot ersättning av fastighetens marknadsvärde plus 25 procent jämte ersättning för eventuella övriga ekonomiska skador som bolaget drabbas av till följd av inlösen, allt i enlighet med expropriationslagen. Fastigheten är idag planlagd för ändamålet bilhandel. En tidig bedömning är att inlösenkostnaderna överstiger tekniska nämndens delegation. Tekniska nämndens investeringsanslag för strategiska markförvärv behöver utökas för att möjliggöra detta förvärv. Fastighetsbildningskostnader kommer också att uppkomma för Lunds kommun.

Den föreslagna dagvattenanläggningens ändamål är att ta hand om dagvatten från befintlig bebyggd miljö vilket innebär att kommunens kostnader inte kan täckas av exploateringsintäkter eller uttag av gatukostnader. Anläggningskostnaderna kommer att belasta VA SYD liksom driftkostnaderna. Enligt markavtal mellan VA SYD och kommunen omfattar VA SYDs ansvar för dagvattenanläggningar att den

får en acceptabel estetisk utformning och att tillgängligheten på allmän platsmark inte begränsas. Det innebär att VA SYD ansvarar för och bekostar plantering upp till släntkrön. Kostnader för anläggandet och driften av ytterligare ytor inom den allmänna platsmarken kommer således att behöva finansieras av Lunds kommun. Tekniska nämndens investeringsram kommer att behöva utökas för att täcka de investeringar som behöver vidtas i anslutning till VASYDs dagvattenläggningar. Driftkostnaderna behöver belysas ytterligare.

#### *Förvaltningens synpunkter*

Genomförandet av detaljplanen kommer att ge ekonomiska konsekvenser för Lunds kommun, vilket har redovisats i planbeskrivningen. Förvaltningen vill trycka på vikten av att detta beaktas i det fortsatta arbetet med detaljplanen i syfte att försöka balansera kostnaderna.

Den fridlysta växtarten Spjutsporren förekommer på fastigheten där dagvattenmagasin planeras. Enligt genomförandebeskrivningen avses området där Spjutsporren identifierats, bevaras och ingå i kommunal naturmark och därför anges att det inte krävs artskyddsdispens. Förvaltningen menar det finns oklarheter kring detta och att frågan behöver utredas vidare i samråd med tillsynsmyndigheten (Länsstyrelsen). Driftsfrågorna behöver även utredas vidare, dvs vilken yta åkermark som krävs för att adekvat skötsel ska kunna utföras på platsen.

#### **Förvaltningens förslag till beslut**

#### ***Tekniska nämnden föreslår besluta***

att bifalla planförslaget under förutsättning att förvaltningens synpunkter beaktas.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN I LUND

Mikael Fritzon  
Teknisk direktör

*Beslut expedieras till:*  
Akten  
Byggnadsnämnden