

Anita Wallin  
Karl-Oscar Seth  
Per Eneroth

## Samråd - Fördjupning av översiktsplanen för Veberöd i Lunds kommun

### Förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslås besluta:

- att yttra sig i enlighet med förvaltningens skrivelse, samt
- att översända yttrandet till byggnadsnämnden.

### Sammanfattning

Tekniska nämnden har beretts möjlighet att yttra sig över Fördjupning av översiktsplanen för Veberöd (FÖP Veberöd) som är på samråd. Förvaltningen menar att förslaget till FÖP Veberöd är väl genomarbetat och förvaltningen uppskattar att man fått delta i processen i ett tidigt stadium. I yttrandet lyfter förvaltningen synpunkter kring behov av mark för verksamheter, centrumutveckling, frågor rörande hållplatser/-parkering och vikten av ett rörligt friluftsliv med mera.

### Underlag för beslutet

- Tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse, 2021-03-25
- Stadsbyggnadskontorets Fördjupning av översiktsplanen för Veberöd, samrådshandling 2020-01-29

### Ärendet

Tekniska nämnden har beretts möjlighet att yttra sig över Fördjupning av översiktsplanen för Veberöd (FÖP Veberöd) som är på samråd.

Samrådsförslaget innebär 1200 nya bostäder fram till 2040 och ett breddat bostadsutbud. I förslaget föreslås ett utvecklat centrum med mötesplatser och förutsättningar för lokal service och näringsliv. Veberöd stärks som ort och avstånd minskas genom att överbrygga barriärer. Förslaget visar hur den tätortsnära rekreationen kan stärkas och hur kopplingar ut i det omgivande landskapet kan stärkas. Samrådsförslaget innehåller också strategier för en hållbar utveckling gällande klimat, resande och energiförsörjning.

2021-03-25

Diarienummer

TN 2021/0150

### **Föredragning**

Förslaget till FÖP Veberöd är väl genomarbetat och förvaltningen uppskattar att man fått delta i processen i ett tidigt stadium. De strategier som FÖP Veberöd är uppbyggd kring är relevanta och bra, samtidigt är det en utmaning med t ex bostadsbyggandet och önskade boendeformer, när kommunen inte är den stora markägaren i de kommande utbyggnadsområdena. Liksom nya bostadsområden är områden för verksamheter önskvärt, förvaltningens erfarenhet är att efterfrågan på verksamhetsmark är ganska stor i Veberöd. Förtätning av verksamhetsområden är en intressant tanke, men är i realiteten svår att förverkliga eftersom kommunen inte äger marken och därmed inte kan styra frågan. Den mark som illustreras som verksamhetsmark på markanvändningskartan (lila) är i stort sett redan såld och bebyggd. Den mark som är tillkommande verksamhetsmark är privatägd.

Många av strategierna i FÖP:en bidrar till större andel hållbart resande och ett mer hållbart trafiksystem, som är till fördel för människorna som bor och verkar i Veberöd, samt bidrar till kommunens målsättningar. En utveckling av centrum är positivt, och bidrar till att service och handel kan utvecklas, så att fler kan klara sina behov lokalt. Detta är även av betydelse för boende i omlandet runt Veberöd.

Den föreslagna utvecklingen av gång- och cykelvägnätet är bra. Ser man till de regionala kopplingarna för cykel som planen lyfter fram, kan det dock dröja lång tid innan dessa är möjliga att förverkliga. Att kunna passera väg 11 planskilt vore en väsentlig förbättring för Veberödsbornas tillgång till naturen kring Vomb. Genom att kopplingar till omlandet såsom mot Blentarp, Vomb, Silvåkra och mot Dörröd säkerställs för gående och cyklister kan möjligheten till rörligt friluftsliv i området förbättras.

En god kollektivtrafik är viktig för Veberöd, med kopplingar mot både Malmö och Lund. Det är viktigt för Veberöd och dess omland att planera för att förenkla resekombinationerna buss-bil och buss-cykel. Det ska finnas möjligheter för pendlare att parkera både cykel och bil i närheten av hållplatser. Ofta vill man ha allt, god centrumutveckling och möjligheten för pendlare att parkera bilen för att resa vidare, men i praktiken är det svårt att få till då mängden tillgänglig mark är begränsad. Därför behöver prioriteringar göras.

Hållplatserna i väster har fått nya placeringar. Placeringen vid Björkhagavägen är ur ett trafiksäkerhetsperspektiv tveksam, dels för att där är brist på plats, och dels för att trafiksituationen tidvis är rörig. Det hade varit en fördel om det var möjligt att ordna pendlarparkering i närheten. Parkeringsfrågan i stort behöver belysas sammanhållet på en översiktlig nivå.

I vissa centrala delar finns önskemål om många funktioner och kvaliteter. Här finns risk att gaturummet inte räcker till, exempelvis vid det nya hållplatsläget vid cirkulationen mitt för Coop.

Förvaltningen instämmer i att Veberöds centrum behöver göras mer attraktivt för etablering av näringsliv, samt att besökare ges tydligare

2021-03-25

Diarienummer

TN 2021/0150

anvisning ut i naturen. Samtidigt tror inte förvaltningen att Veberöds centrum kommer att vara utgångspunkt för friluftsliv och naturturism i framtiden utan snarare befintliga målpunkter i byns utkanter såsom Hasslemölla gård, Mossagården och Idala.

Vidare kan det specificeras att de dominerande äldre skogsmiljöerna i och runt Veberöd samt de gröna stråk som utgörs av yngre trädbestånd har betydande värden inte endast för biologisk mångfald men också för många andra ekosystemtjänster i de urbana miljöerna. Dessa lyfts fram mycket väl i miljökonsekvensanalysen men bör också vara egen punkt i samrådshandlingarna så att det inte förbises. Detta utgör också en viktig del vid planering och utveckling av urbana miljöer och reglering av vår klimatpåverkan, samt blå frågor och ortens dagvattenhantering.

Rollen för den föreslagna mötesplatsen norr om biblioteket bör förtydligas. Det är viktigt att inte sprida ut centrum mer än idag.

Trafikverket är väghållare för huvudleden genom centrum, vilket är ofördelaktigt. Att kommunen tar över ägandeskapet bör tas upp som en förutsättning för centrumutvecklingen, för att ha rådighet över vägbredder och anslutning till det eventuella framtida torget, belysning etc. Dock kommer huvudleden genom centrum fortsatt vara väl trafikerad och därför inte lämplig som plats att vistas på, vilket bör framgå i illustrationer och beskrivningar.

Det anges att Försköningen ska utvecklas till en stadsdelspark med symbolvärde och plats för aktiviteter. Förvaltningen vill uppmärksamma stadsbyggnadskontoret på att parkmarken ägs av Veberöds församling och inte av kommunen. Kommunala investeringar i parken kan alltså vara svåra att genomföra.

I Bäckaparken finns idag inte några kopplingar till allmänna stråk i norr, mot centrum, vilket är en förutsättning för att investeringar i parken ska göras. En entré skulle kunna skapas längs med bäcken i norr genom köp/ övertagande av mark, vilket bör framgå i FÖPen

En prioritering i tid och utifrån behov underlättar för det fortsatta arbetet med de centrala park- och grönområdena. Om en prioritering inte är möjlig att göra inom ramen för FÖPen kan ett förtydligande göras att en prioritering ska tas fram och vem som ansvarar för denna.

Angående Hasslemölla gård konstaterar förvaltningen att flera av byggnaderna är av mycket dåligt skick vilket bör beaktas beträffande eventuella ställningstagande om hur fastigheten kan utvecklas. En strategi håller på att tas fram om hur fastigheten ska förvaltas.

Utvecklingen av Veberöd centrum är viktig och en fråga som ligger i närtid. Delar av centrum är tänkta att finansieras genom exploatering medan andra är tänkta att finansieras med skattemedel. Det är viktigt att man visar på tydliga ramarna för centrumutvecklingen och utifrån dessa identifiera vad som kan göras inom de föreslagna exploateringsområdena, kontra, vad som ska finansieras genom investeringar. Viktigt är också att sätta detta i relation till en översiktlig tidplan som förhåller sig till utbyggnadstakten.

2021-03-25

Diarienummer

TN 2021/0150

På ett flertal ställen anges att sanering av mark ska bekostas av exploateringen. Det är av stor vikt att man undersöker ansvarsfrågan enligt miljöbalkens regler, särskilt vid framtida planering intill och vid järnvägsområdet. Det kan i vissa fall resultera i att en ansvarsutredning kring saneringen åvilar tidigare verksamhetsutövare som då ska bekosta saneringen.

Det kan också finnas andra finansieringslösningar för en sanering genom ansökan om statliga bidrag via länsstyrelsen och naturvårdsverket.

### **Beredning**

Ärendet har beretts av tekniska förvaltningen.

### **Barnets bästa**

Fördjupningen av översiktsplanen har ett särskilt fokus kring barnperspektivet och tar utgångspunkt i kommunens strategi barnens bästa. I planarbetet har barnperspektivet uppmärksammats genom underlag från förskolan i Fokus Veberöd och workshop med årkurs 5 på Svaleboskolan kring fritidsaktiviteter och hur de rör sig inom orten. Under samrådet planeras en särskilt riktad aktivitet för barn och unga.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Föreslagen målbild och markanvändning innebär att utbyggnad och åtgärder behöver bekostas och genomföras. Det handlar om utbyggnad i nya områden, satsningar som lyfter Veberöd samt investeringar i en utbyggd samhällsservice. Kostnader för utbyggnad och åtgärder kan finansieras genom intäkter från fastighetsägare och exploatörer, försäljning av kommunal mark, genom skattekollektivet samt genom andra aktörer och andra finansieringsformer.

Exploateringskalkyler i denna typ av småorter är ofta svåra att räkna hem då marknadsvärdet för mark och bostäder inte kan jämföras med marknadsvärdet för mark och bostäder inne i stadskärnan.

Det kan därför bli aktuellt att skjuta till kapital i form av investeringsmedel vid genomförandet av de olika utbyggnadsområdena och framförallt vid centrumområdet.

Mikael Fritzon  
Teknisk direktör

### **Beslutet skickas till**

För verkställighet eller motsvarande åtgärd:  
Byggnadsnämnden  
Akten