



2013-09-05

Dnr 402-19445-13
81-B-0601



Kontaktperson

Enheten för samhällsplanering
Tina Weberg
0705-51 47 83
tina.weberg@lansstyrelsen.se

Adress

Lunds Kommun
Stadsbyggnadskontoret
Box 41
221 00 LUND

Aktbil 108 PÅ 29/2009a
Inkom 2013-09-06
BYGGNADSNÄMNDEN I LUND

Samråd om av detaljplan för del av Norra Fäladen 4:1 mm och del av kvarteret Bullerbyn i Lund, Lunds kommun

Redogörelse för ärendet

Detaljplan för del av Norra Fäladen 4:1 mm och del av kvarteret Bullerbyn i Lund syftar till att pröva lämpligheten för ny bostadsbebyggelse i anslutning till Fäladstorget samt ge möjlighet till utökning av lokaler för centrumverksamhet och förskola. Fyra höga bostadshus föreslås, två i kvarteret Bullerbyn (8 våningar) vilka ersätter befintlig lägre bebyggelse, ett i Borgarparken (11-12 våningar) samt ett delvis beläget på Svenshögskolans tomt och skolgård (7-8 våningar). Lägre bebyggelse föreslås mellan de högre husen i kvarteret Bullerbyn.

Kommunen redogör för att man tagit de i programskedet inkomna synpunkterna i beaktande och minskat intrånget i parken med hälften. Det totala antalet bostäder har ökat i förhållande till det tidigare förslaget, vilket enligt kommunen innebär ett mer effektivt markutnyttjande. Byggnaden i parken föreslås nu till en byggnad om 11-12 våningar mot tidigare två byggnader om 4-5 våningar.

Detaljplan, översiktsplan och tidigare ställningstaganden

Gällande detaljplaner vann laga kraft 2009 (kvarteret Bullerbyn med centrum, bostäder, förskola) och 1968 (parkmarken för Borgarparken).

Området är inte särskilt utpekad i Lunds gällande översiktsplan, (ÖP 2010) men förtätning och omvandling inom Lunds stad bör enligt kommunens ÖP i första hand ske i strategiska lägen, såsom i stadsdelscentrum. Vid förtätning och utbyggnad ska dock betydelsefull grönstruktur undantas från exploatering såvida inte särskilda skäl kan anges. Om sådan mark ianspråkta, ska motsvarande värden skapas inom eller i anslutning till området (balanseringsprincipen). Enligt kommunens ÖP ska planeringen och bebyggelseutvecklingen i kommunen tillgodose människors rätt till och behov av gröna miljöer.



Enligt Grönstruktur- och naturvårdsprogram för Lunds kommun framgår att i stadsdelar där det råder brist på parker skall förtätningsprojekt undvikas och att åtgärder som kan ske för att kompensera bristen på stadsdelspark ska prioriteras. Här berörs östra delen av Norra Fäladen.

Råd om 2 kap PBL

Markanvändning

Enligt 2 kap 2 § PBL ska mark- och vattenområden användas för det ändamål som områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken ska tillämpas. 3 kap 6 § MB anger att behovet av grönområden i tätorter särskilt skall beaktas.

Grönyta

Av tidigare program framgår att parken är en välanvänd stadsdelspark med många viktiga kvalitéer. Sammanhängande offentliga parkmiljöer är viktigare för de som bor i flerbostadshus än de som bor i egen villa eller radhus. Stadsdelen och närområdet utgörs till större delen av de förstnämnda och påfrestningen på parken kommer att öka med tillkommande bostäder och minskad grönyta. Inom stadsdelen finns i dag redan mindre andel grönyta än i resterade delar av staden (se uppgifter i planprogrammet) och denna kommer med förslaget att minska ytterligare. I det nu aktuella förslaget har den bebyggda ytan som föreslås i parken minskats till hälften mot tidigare förslag. Åtgärder för att kompensera intrånget i parkmarken enligt den i översiktsplanen rekommenderade balanseringsprincipen föreslås, vilka innebär röjning av vegetation, belysning, nyplantering samt temalekplats. Det kan även av planförslaget utläsas att bostadsgården till kvarteret Bullerbyn samt plantering utmed olika befintliga och tillkommande gångstråk är tänkt att utgöra kompensation för parkmark som ianspråkats.

Det bör tas i beaktande att en hög byggnad medför ett påtagligt visuellt intryck och att omlandet runt en sådan byggnad ofta upplevs som del av byggandens hemfridszon varför det kan antas att allmänheten inte väljer att vistas nära byggnaden, även om det enligt detaljplanen är allmän platsmark (park). Exempelvis kan nämnas stråket av parkmark strax söder om höghuset, mellan kvartersmarken och befintlig gångbana. Länsstyrelsen förutsätter att vindförhållandena, som är ett vanligt problem vid höghus, utretts så att det inte innebär negativ påverkan på omgivningen. En privat bostadsgård kan svårigen anses kompensera förlusten av



sammanhållen allmän park. Inte heller kan remsor av gräs och trädrader intill byggnader kompensera för sammanhållen friyta där olika typer av aktiva och stillsamma aktiviteter kan företas av såväl gammal som ung och där dagvatten kan tas om hand och även i viss mån djurliv hitta skydd.

Planhandlingarna är otydliga vad gäller Humleboskolans framtid. Länsstyrelsen menar att frågan om Humleboskolans framtida placering och behovet av skola i området vara utredd. Av planhandlingarna framgår att en annan kompensationsåtgärd kan vara att minska friytan per barn på Humleboskolan. Länsstyrelsen anser att minskning av friyta för skolelever för att på så sätt kompensera för kvadratmeter förlorad parkmark är en olämplig lösning.

Det är inte tydligt i planhandlingarna vilka särskilda skäl som finns för att ta just den aktuella parkmarken i anspråk. Någon alternativ placering avseende huset i parken har inte utretts. Länsstyrelsen anser att ytterligare redovisning krävs för hur exploatering av värdefull grönyta har beaktats. Av planbeskrivningen kan utläsas en ambition att genom olika åtgärder kompensera för förlusten av parkmark. Resonemanget om kompensationsåtgärder bör i det fortsatta arbetet vidareutvecklas för att minimera skadan som exploatering av en kvalitativ och välanvänd grönyta innebär.

Av preciseringen till delmålet *god bebyggd miljö*, vilket är ett av de nationella miljömålen, framgår att målen innefattar att det finns natur- och grönområden och grönstråk med god kvalitet och tillgänglighet i närhet till bebyggelsen. Vidare anges i MB (1998:808) 3 kap. 6 § att behovet av grönområden i tätorter särskilt skall beaktas. Länsstyrelsen konstaterar att det utifrån planhandlingarna inte kan utläsas hur detta har beaktats.

Trafik

Det är inte utrett huruvida korsningen Svenshögsvägen/Fäladstorget klarar av den ökade belastningen som förtätningen innebär. Enligt 2 kap 6§ PBL (2010:900) anges trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö som allmänt intresse vilket innebär att en förutsättning för att kunna förtäta i området är att trafiken kan lösas.

Riksintressen

Det aktuella området ligger utanför riksintresse för kulturmiljövård, Lunds stadskärna (M:K 87). Dock kan stadssiluetten, som är ett uttryck för riksintresset,



komma att beröras av de tillkommande höga husen på en högt belägen plats i staden. Länstyrelsen bedömer att påverkan på denna inte bör vara så omfattande att riksintresset kan påtagligt skadas, men förordar, som tidigare även meddelats, att planhandlingarna kompletteras med sådan siluettbild så att detta tydligt framgår.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer för vatten

I planbeskrivningen för föreslagen detaljplan anges att genom användandet av gröna tak och möjliggörande av fördröjning av dagvatten på tomtmark skall dagvattenfrågan hanteras inom planområdet. Kommunens bedömning är att kvaliteten på recipienten och grundvattnet därför inte påverkas vid ett plangenomförande.

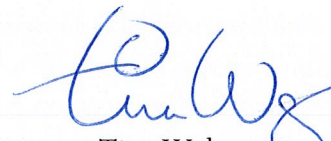
Länstyrelsen konstaterar att möjligheten att fördröja dagvattnet inte har utretts, eller säkerställts i planen genom utpekande av ytor för fördröjning eller tvingande bestämmelse om gröna tak. I den fortsatta planprocessen ska frågor rörande dagvattenfördröjning såsom behov, omfattning och markens lämplighet för fördröjning tydliggöras. Om fördröjning av dagvatten inte kan säkerställas måste det visas att kommunens dagvattensystem är anpassat till den ökade belastningen från planområdet så att miljö kvalitetsnormerna kan följas.

Miljöbedömning

Länstyrelsen delar kommunens uppfattning att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Detta yttrande har beslutats av biträdande enhetschef Karin Kallioniemi. I handläggningen har även deltagit Tina Weberg, föredragande.


Karin Kallioniemi


Tina Weberg