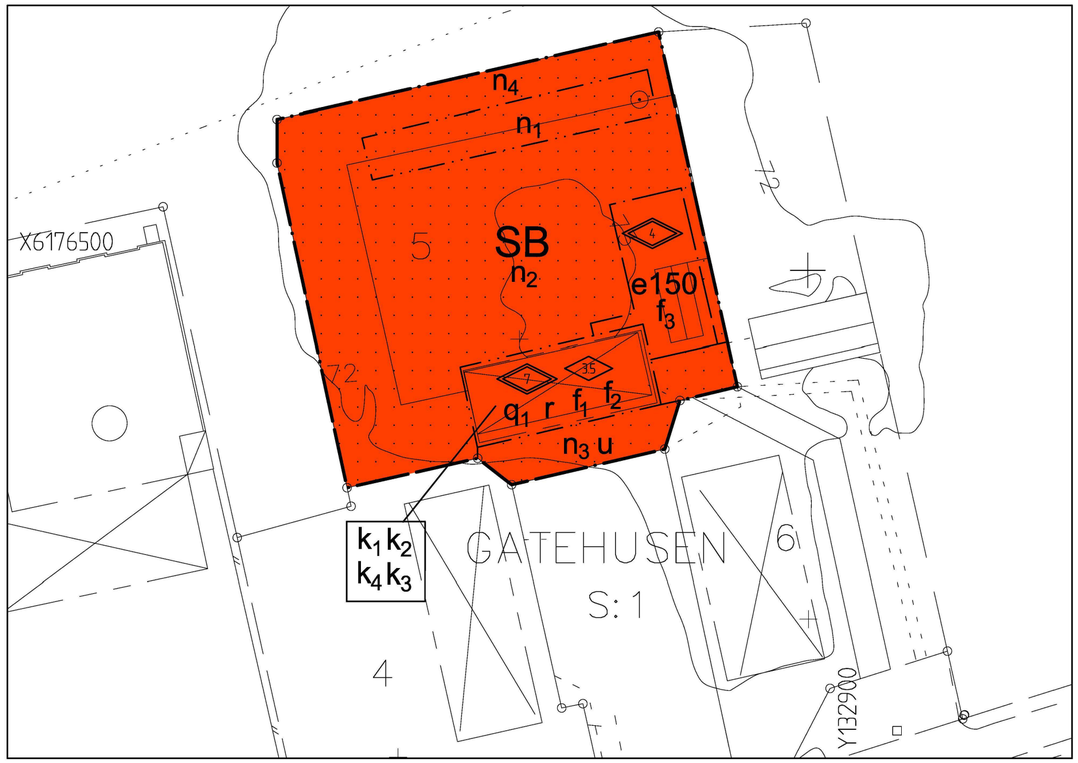


PLANKARTA

Skala 1:500

0 10 20 30 40 50 m

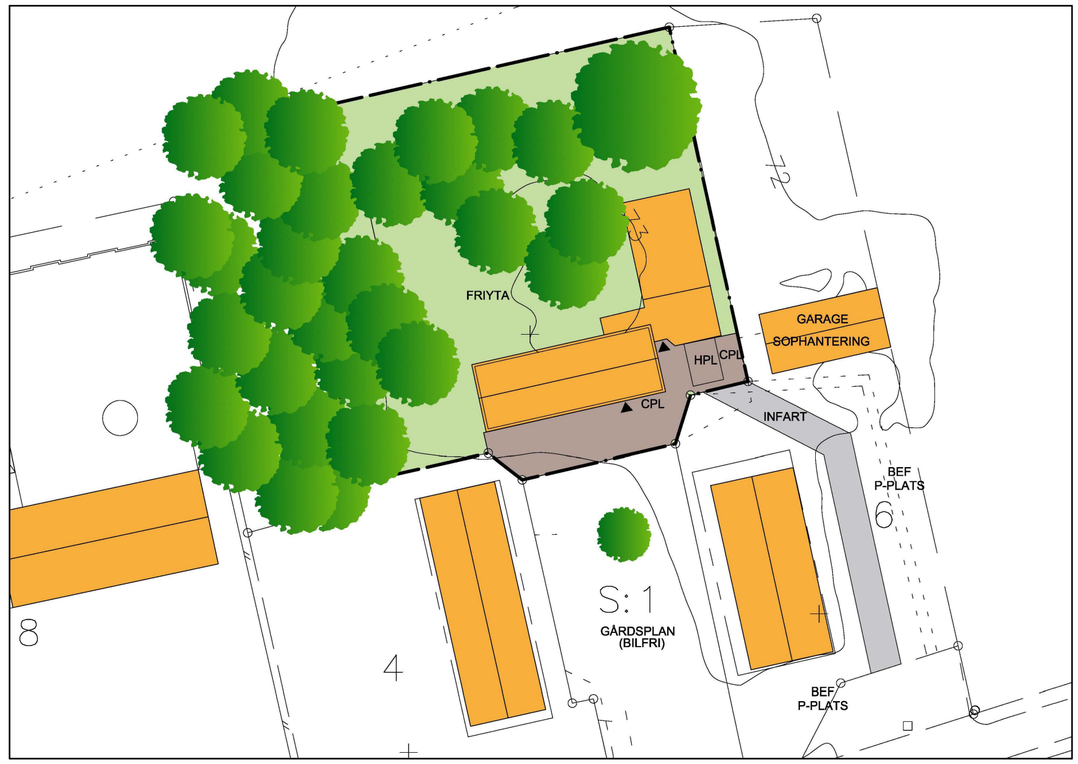
GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD 2019-11-08

Jonas Andreasson
Stadsingenjör

Fastighetsredovisningen aktuell 2019-11-08
Koordinatsystem: Sweref 99 13 30
Höjdsystem: RH 2000

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- områdesgräns
- kvartersgräns
- fastighetsgräns med gränspunkt
- STORA RÅBY 36:22 — traktnamn med registernummer för fastighet
- BRÄNNAN 14 — kvartersnamn med registernummer för fastighet
- (20) — registernummer på tomt
- traktgräns
- traktgräns
- ga:3 — registrerad gemensamhetsanläggning
- s:1 — registrerad samfällighet
- serv. — servitut
- samma fastighet på ömse sidor om linjen
- byggnad karterad efter huslivet
- byggnad karterad efter takkanten
- skärmtak resp trappa
- transformatorbyggnad
- stödmur
- häck resp mur
- staket med grind
- väg, gångväg
- järnvägsspår
- kantsten med rännstensbrunn
- slänt
- belysningsstolpe resp brunn
- träd
- rutnätspunkt
- teleledning i mark (ung läge) tillika ledningsrätt
- höjdkurvor
- 43.7 — avvägd höjd



ILLUSTRATION

Skala 1:500

0 10 20 30 40 50 m



Framsida på gårdslänga regleras genom q_1, k_1,k_2,k_3,k_4



Baksida på gårdslänga regleras genom q_1, k_1,k_2,k_3,k_4



Orienteringskarta över Lund.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

GRÄNSER

- Detaljplanegräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

SB — Förskola eller bostäder.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad eller plank får inte uppföras med undantag för skärmtak.
- 0.0 — Högsta byggnadshöjd i meter
- 0.0 — Högsta totalhöjd i meter

e150 Största byggnadsarea i kvadratmeter.

u Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

r Rivningsförbud.

Utformningsbestämmelser

Vid ändring, underhåll, renovering mm gäller följande:

f_1 Byggnad ska utföras med putsade och/ eller locklistpanelklädda fasader och anpassas efter befintlig byggnad.

f_2 Tak ska utföras med lätt takbeläggning, så som asbestfri eternit i facett eller papp på trekantslist.

f_3 Fasadmaterial och kulör ska anknyta till befintlig gårdsbyggnad.

Markens anordnande och vegetation

n_1 Trädrad ska finnas.

n_2 Marken får maximalt hårdgöras upp till 15 procent.

n_3 Markunderlag ska i största mån bevaras med stensättning.

n_4 Avgränsning ska utformas med häck eller spjälstaket i täckmålat trä.

Skyddsbestämmelser

Följande kulturvärden skyddas i befintlig bebyggelse:

q_1 Fönstersättning och dörrsättning i fasad bevaras.

Varsamhetsbestämmelser

Vid ändring, underhåll, renovering mm ska följande särdrag och värden tas tillvara:

k_1 Sadeltak. Profilerade taksparrar av trä.

k_2 Fönster utförda som traditionella sidhängda täckmålade tvåluftsfönster med genomgående glasskiljande spröjs.

k_3 Dörrar i södra fasaden utförda som spegelindelade pardörrar i trä med glas i överdel

k_4 Skorsten utförd i tegel.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft
Marklov krävs vid fällning av träd markerat med n_1. Marklov krävs vid hårdgörande av yta markerad med n_2.

Standardförfarande i delegation

LUNDS KOMMUN

Detaljplan för Gatehusen 5 i Lund, Lunds kommun

Upprättad	2019-11-08
Antagen av BN	2019-11-21
Laga kraft	2020-08-18
Genomförande-tiden går ut	2025-08-18

Maria Milton
bitr planchef

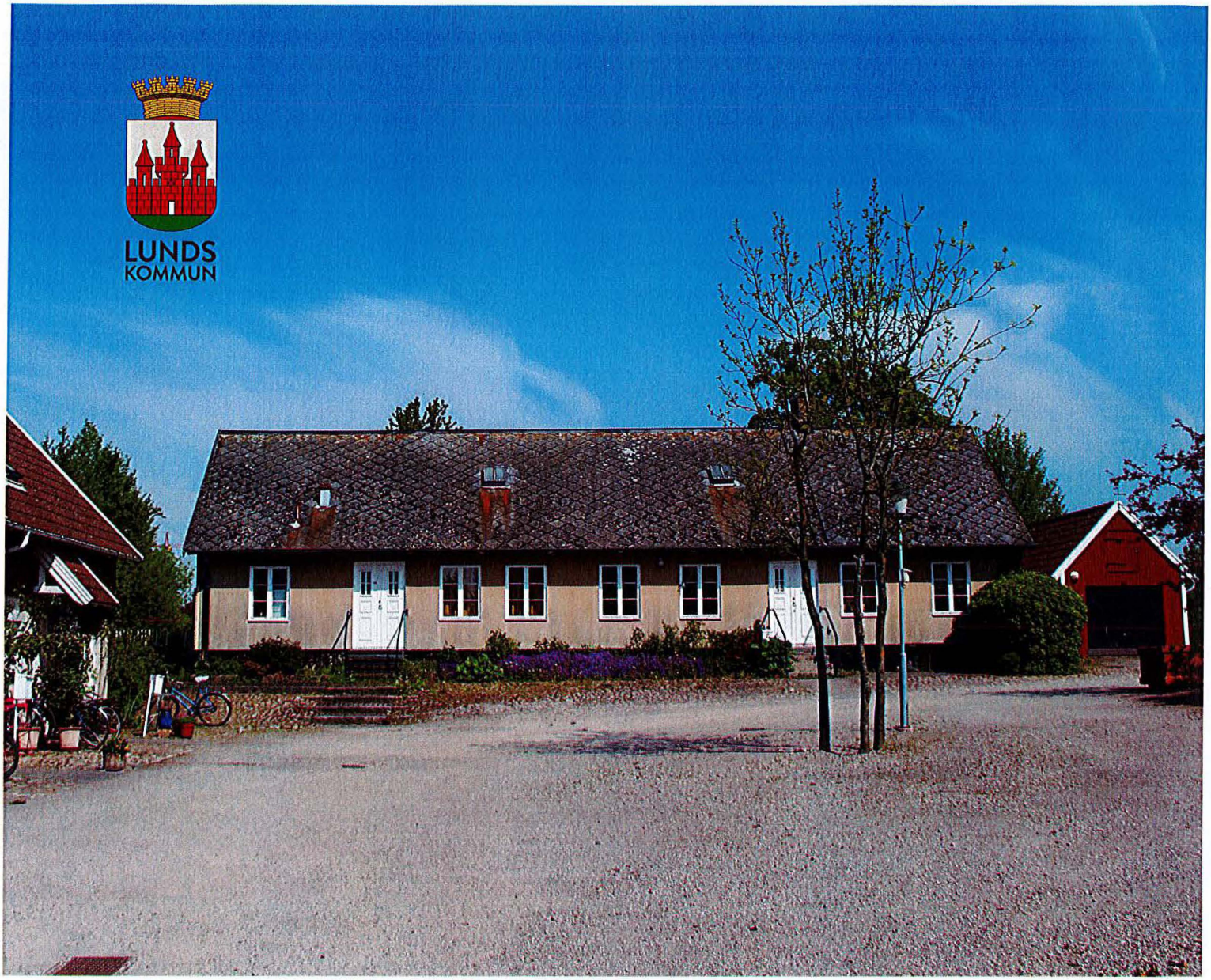
Ulrika Thulin
planarkitekt

Samrådshandling ☐
Granskningshandling ☐
Antagandehandling ☒

Stadsbyggnadskontoret
Lunds kommun

Ritad av Ulrika Thulin

PÄ 07/2018a 1281K-P225



LUNDS KOMMUN

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Gatehusen 5 i Lund, Lunds kommun

ANTAGANDEHANDLING
UPPRÄTTAD: 2019-11-08

PÄ 07/2018i
1281K-P225

Antagen av byggnadsnämnden i Lund
2019 - 11 - 21, § 229, betygar.
Ann Sofi Allgurin

Aktbil 114 PÄ 07/2018i
Inkom 2019 - 11 - 08
BYGGNADSNÄMNDEN I LUND

STANDARDFÖRFARANDE

PLANUPPDRAG > SAMRÅD > GRANSKNING > ANTAGANDE > LAGA KRAFT

Vad är en detaljplan?

En detaljplan styr hur marken får användas för ett område inom kommunen exempelvis för bostäder, kontor, handel och industri. Detaljplanen får även reglera placering, utformning och utförande. En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande och en planbeskrivning som beskriver plankartan. Planbeskrivningen, som inte är juridisk bindande, ska underlätta förståelsen för plankartans innebörd.

Planprocessen

Detaljplaneprocessen regleras i plan- och bygglagen och syftar till att pröva om ett givet förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Planprocessen kan hanteras antingen med standardförfarande eller utökat förfarande. Tidigare har planförslaget varit utsänt för samråd och granskning med länsstyrelsen, berörda nämnder, statliga och kommunala organ, sakägare och andra som kan ha ett väsentligt intresse av förslaget. Efter granskningen har planförslaget justerats, förtydligats och kompletterats utifrån inkomna synpunkter vilket föranledde en andra granskning av detaljplanen. De synpunkter som kommit in finns redovisade i ett utlåtande med stadsbyggnadskontorets kommentarer. Detaljplanen togs upp för beslut om antagande den 16 maj 2019. Ärendet återremitterades då med syfte att utreda möjligheter för alternativ till parkering. Ärendet har kompletterats med en kartläggning för parkering (PM parkering 20190919).

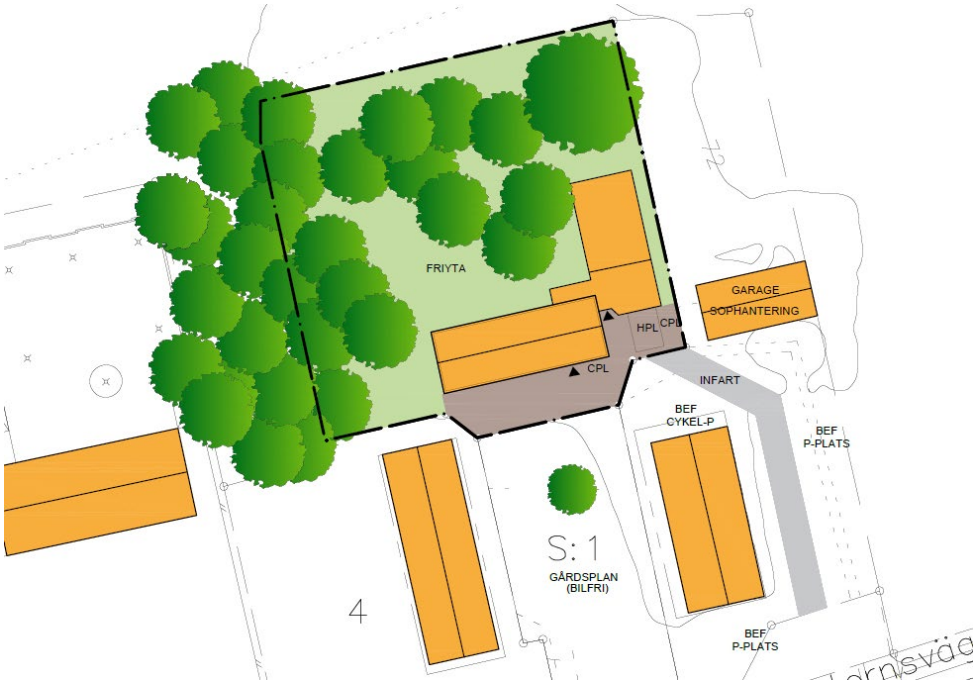
INNEHÅLL

Vad är en detaljplan? 2
Planprocessen 2
INNEHÅLL 3
INLEDNING 4
Sammanfattning 4
Handlingar 5
Medverkande 6
Plansökande 6
FÖRUTSÄTTNINGAR 7
Tidigare ställningstaganden 7
Plandata och markägoförhållanden 9
Befintlig stadsbild och markanvändning 9
Historik 10
Kulturmiljö 11
Service 14
Trafik 14
Teknisk försörjning 16
PLANFÖRSLAG 17
Planens syfte 17
Övergripande karaktär och disposition 17
Markanvändning och beskrivning av planbestämmelser 18
Trafik 24
Buller och störningsskydd 27
Teknisk försörjning 27
Räddning 27
GENOMFÖRANDE 28
Organisatoriska åtgärder 28
Tekniska och ekonomiska åtgärder 28
FASTIGHETSRÄTTSLIGA KONSEKVENSER 29
Fastighetsbildning 29
Rättigheter 29
KONSEKVENSER 30
Miljökonsekvenser 30
Sociala konsekvenser 36

INLEDNING

Sammanfattning

Serviceförvaltningen har 2018-02-28 inkommit med ansökan om ändring av detaljplan för fastigheten Gatehusen 5 i Lund. Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten för förskola inom befintlig byggnad med bostadsändamål samt möjlighet till att komplettera med en tillbyggnad. Vidare är syftet att rusta upp och säkerhetsställa bevarande av befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.



Illustration

PLANDATA
Planområdets area: ca 2065 m²
BTA förskola eller bostad: ca 300 m²
Friyta: ca 1545 m²
Antal bil-/cykelparkering: 3 st bpl (varav 1 HKP kan ordnas inom planområdet) / 10 st cpl

Planförslaget innefattar:

- Förskole- eller bostadsändamål
- Skydds- och varsamhetsbestämmelser för befintlig bebyggelse
- Rivningsförbud för befintlig bebyggelse
- Byggrätt för tillbyggnad om maximalt 150 m²
- Bevarande av träd och reglering för trädgård och gårdsyta.

Aktuellt planförslag innebär möjliggörande av förskola i befintlig gårdslänga samt inom ny inordnad tillbyggnad, delvis placerad där det idag står ett garage. Huvudidén med planen är att möjliggöra för förskola i en trygg och grön miljö där befintlig gårdslänga bibehåller sin utformning

samtidigt som den rustas upp och får ett stärkt bevarandeskydd. Upprustning av befintlig gårdslänga och utformning av tillbyggnad ska samspela, ta hänsyn till och förstärka kulturmiljön. Fastighetens trädgård planeras att nyttjas som friyta där flertalet träd bevaras och förses med skydd. Inom fastigheten mot gårdsidan ordnas parkering för cykel och möjliggörande av tillgänglig parkering vid befintlig parkeringsyta. Infart planeras ske via rättighet över Gatehusen 6. Hämtning och lämning med bil samt personalparkering sker via närliggande kommunala fastigheter för att undvika biltrafik i planområdet.

Planförslaget innebär en förtätning för förskoleverksamhet i ett kollektivtrafiknära läge inom Lund vilket anses utgöra god bebyggd miljö med blandad bebyggelse, i linje med angivna mål i aktuell översiktsplan. Att säkerhetsställa bevarandet av en befintlig kulturhistoriskt värdefull byggnad och rusta upp denna (i samband med att en ny verksamhet flyttar in) innebär en positiv påverkan på kulturhistoriska värden samt utgör ett hållbart förhållningssätt till den redan byggda miljön. Planområdet och dess omgivning anses utgöra en lämplig och trygg plats för barn att vistas i.

Genomförandet av planförslaget innebär en ökad exploateringsgrad genom en tillbyggnad om maximalt 150 m^2. Utemiljön kan komma att påverkas av trafikbuller från väg E22. Riktvärdena beräknas överskridas med ca 1-2 dBA vilket medför att det kan ställas krav på ytterligare bulleråtgärder i samband med anmälan av förskoleverksamhet. Angränsande fastigheter får genom planens genomförande en delvis förändrad närmiljö. Förskoleverksamhet kan innebära störningar i form av främst ljud. Konsekvenser bedöms sammantaget ej utgöra betydande olägenheter enligt PBL kap 2, §9.

Sammantaget bedöms den påverkan som planförslaget förutses få sådan, att den inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Det föreslås därför att en formell miljöbedömning enligt miljöbalken inte görs. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen har alltså inte belysts i en separat miljökonsekvensbeskrivning.

Handlingar

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser och illustration
- Planbeskrivning (denna handling)
- Granskningsutlåtande 2019-11-08
- PM Parkering 2019-09-19

Detaljplaneprocessen följer plan- och bygglagen SFS 2010:900.

Standardförfarande tillämpas då förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande och inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.

Medverkande

Planarkitekt: Ulrika Thulin
Biträdande planchef: Maria Milton
Administratör: Ann-Sofi Ahlgren
Landskapsarkitekt: Maria Borisson Lindvall
Trafikplanerare: Emelie Norén
Lantmätare: Kristin Håkansson
Bygglovsarkitekt: Pia Laike
Stadsantikvarie: Henrik Borg
Tillgänglighetsrådgivare: Lillian Müller

Plansökande

Plansökande är Serviceförvaltningen. På Serviceförvaltningens uppdrag har Tofsvipans förskola tagit fram ett möjligt bebyggelseförslag.

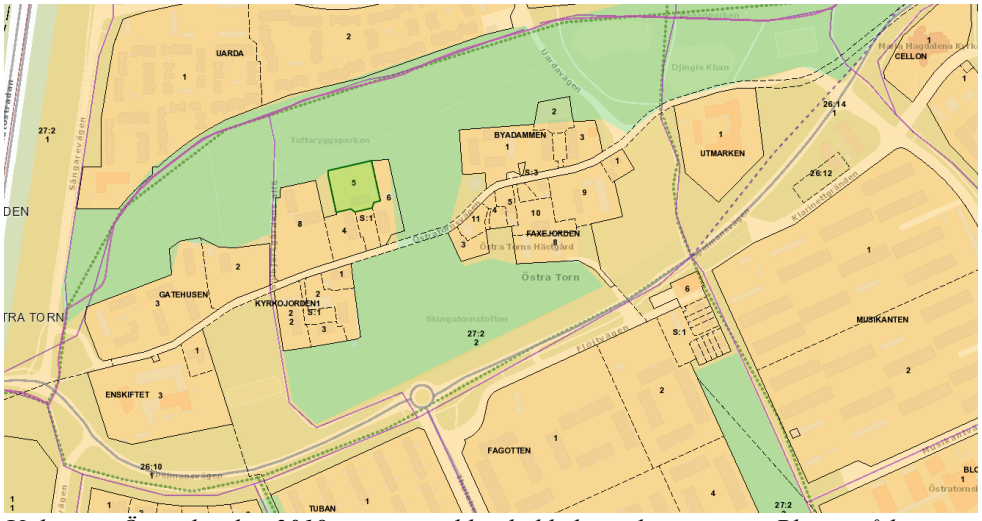
FÖRUTSÄTTNINGAR

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I gällande Översiktsplan (ÖP 2010) anges området som förtätning. Enligt översiktsplan 2018 är området markerat som blandad bebyggelse. Blandad bebyggelse innebär att blanda olika bostadstyper, arbetsplatser, kultur och andra samhällsfunktioner genom förtätning i ett och samma område, vilket kan skapa mer livskraftiga offentliga rum, en trygghet och sammanhållning samt stärkta möjligheter till möten. Kommunen ska främst växa genom förtätning i en sammanhållen och resurseffektiv bebyggelsestruktur där jordbruksmarken så långt som möjligt bevaras. En växande befolkning utgör behov av satsningar på till exempel förskola och annan kommunal service. Vilket ställer krav på effektivare markanvändning och samutnyttjande.

Blandad bebyggelse knyter an till strategin om att planera för en blandning av funktioner och samutnyttja mark och resurser i största möjligaste mån. Staden och tätorterna ska växa inifrån och ut för att skapa en sammanhängande och integrerad miljö, trygg och överblickbar för människor som rör sig till fots och med cykel.



Utdrag ur Översiktsplan 2018 som anger blandad bebyggelse i orange. Planområdet markeras i grönt.

Detaljplaner

För området gäller stadsplan för Östra Torns by, nr A654 från 1974. Denna plan anger att området ska användas för bostadsändamål med bebyggelse i en våning med en högsta byggnadshöjd 3,5 meter. Gällande plan medger ej ändamål för förskola vilket medför ett behov av att ändra detaljplanen.

Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut.

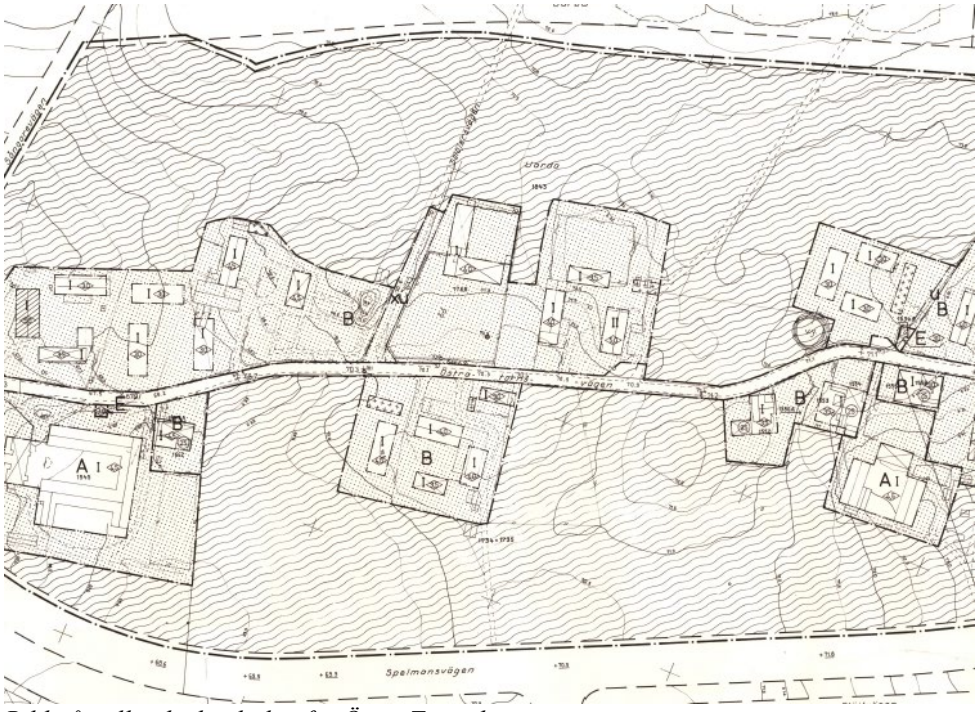
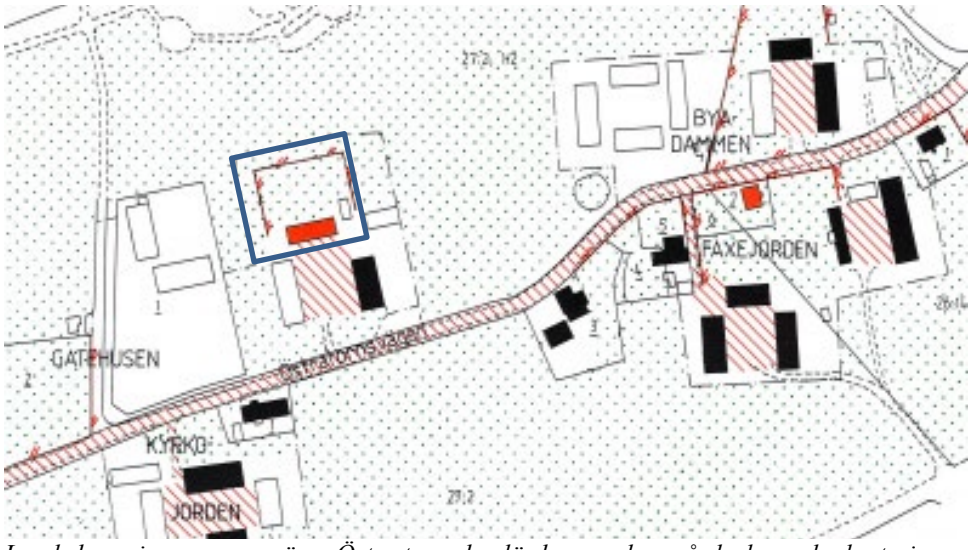


Bild på gällande detaljplan för Östra Torns by.

Bevaringsprogram

Planområdet redovisas som kulturhistoriskt intressant i bevaringsprogrammet ”Lunds stadskärna – bevaringsprogram – Krafts rote". I Lunds bevarandeprogram anges byggnaden, gårdsrummet, staketet samt platsbildningen framför byggnaden som kulturhistoriskt värdefulla. Gårdens baksida nämns som plantering av kulturhistoriskt och/eller miljömässigt värde och gårdsplanen som kulturhistoriskt värdefull platsbildning.



Lunds bevaringsprogram över Östra torns by där byggnaden, gårdsplan och plantering ingår. Ungefärligt planområde i blått.

Grönstruktur- och naturvårdsprogrammet

Området är utpekat i Grönstruktur- och naturvårdsprogram som grönt kulturmiljövärde. Östra torns by har medeltida anor och var ursprungligen en by på Lundaslätten utanför staden. Gårdsmiljöerna med trädgårdar och den centrala byvägen har ett kulturhistoriskt värde och är ett värdefullt tillskott i stadsdelen för rekreation och upplevelser. Omgivande öppna marker som består av hästhagar och parkmark är betydelsefulla att bibehålla för bykänslan. Även om resterna av gamla Östra Torns by idag endast utgör en mindre ö inom stadsdelen utgör den ändå stommen för hela stadsdelen och inte minst som en central del i sammansättningen av parker och gröna stråk. I samband med detaljplanering bör värdefulla träd i Östra torns by skyddas.

Plandata och markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Gatehusen 5. Fastigheten är 2064 kvm och ägs av Lundafastigheter, Lunds kommun. Inom planområdet finns även ett servitut, Gatehusen S:1 för avloppsledningar och rätt till utfart och en gemensamhetsanläggning, Gatehusen ga:1 för gårdsutrymme, vattenledning, vattenmätare och dagvattenledning som belastar fastigheten.



Orienteringskarta med utritat planområde i rött.

Befintlig stadsbild och markanvändning

Planområdet ligger vid Östratornsvägen som präglas av gårdsmiljöer i en lantlig idyll med utblickar mot öppen betesmark. I Östra Torns by finns en unik miljö där man har man bevarat den gamla bykärnan och kompletterat med nyare bebyggelse som är anpassad till bymiljön. Fastigheten inrymmer en befintlig gårdslänga med tillhörande kulturhistorisk trädgård. Fastigheten nyttjas idag för socialt boende. Närområdet består av parkmark samt bostads- och skolbebyggelse i mindre skala med lantlig karaktär.



Befintlig lantlig idyll inom Östra Torns by i ett centralt läge i staden.



Befintligt gårdsrum med bebyggelse runt omkring. Fastigheten inrymmer en byggnad som idag används för bostadsändamål som är i behov av upprustning samt ett garage.

Historik

Byn nämns första gången ca 1120 då det berättas att kung Sven Estridsen skänkt mark "In villa Thorni" åt biskopskyrkan. Namnformen Östra Torn förekommer i latiniserad form 1228 då ärkebiskopen skänkte patronatsrätten över kyrkan Maria Magle, med tillhörande gårdar bl a i Östra Torn, till domkapitlet. Östra Torns by har sedan 1970-talet uppgått i Lunds tätort, från att tidigare varit en självständig enhet ursprungligen i Lunds socken. Delar av bykärnan har bevarats efter att Lunds kommun köpte upp stora delar av

markerna omkring för exploatering under 1960-talet. Under 1970-talet upprättades en detaljplan som slog fast att byn skulle utökas med 35-40 bostäder med upplysningar om vilka byggnader som skulle bevaras och hur de nya bostäderna skulle anpassas till den äldre. Bebyggelsen uppfördes sedan under 1980-talet samtidigt som många av de äldre byggnaderna renoverades.



Ortofoto från 1940 som visar Östratornsvägen med bebyggelse i ett öppet landskap.

Kulturmiljö

Kulturvärden i Östra torns by

Då byn har bevarats med hänvisning till att den utgör ett rekreationsområde för omkringliggande bostadsområden är det rimligt att ställa större krav på tomtmarkens utformning än normalt. Följande framgår i bevaringsprogrammet:

- Frånsett smärre uthus skall den äldre bebyggelsen bevaras och underhållas på ett sådant sätt att dess karaktär inte förvanskas.
- Merparten av fönster- och dörrsnickerier är från 40-talet. Vid byte av dessa kan man med fördel återgå till äldre modeller. De skall utföras i trä och täckmålas, dock ej i vitt. Taken var tidigare täckta med papp eller spån. De nuvarande eternittaken ansluter väl till husens karaktär och bör bibehållas.
- Byvägen torde utgöra byns ålderdomligaste element. Den skall hållas grusad, och bör i görligaste mån hållas fri från olika typer av gatumöbler.
- Grönskan bl a i form av häckar och väl uppvuxna träd utgör ett väsentligt miljöskapande inslag. Häckarna får dock ej bli så höga eller täta att de avskärmar den äldre bebyggelsen från byvägen. Ett traditionellt växtmaterial bör väljas.
- Om möjligt bör gårdsplanerna åter stensättas och de bör hållas så fria som möjligt. Väsentligt är att närmiljön omkring de nya husen inte utformas så att radhuskaraktären understryks.

Kulturhistorisk bebyggelse inom Gatehusen 5

Längan inom Gatehusen 5 byggdes år 1880. Det tillhörande stallet som ligger utomför planområdet och idag utgörs av ett flerbostadshus byggdes år 1950. Garagebyggnaden uppfördes kring 1980.



Boningslängan och tillhörande stall till höger.



Nuvarande utformning av bebyggelsen.

Boningslängan utgör en övergångsform mellan en äldre långsmal typ och en senare något kortare, bredare. Sydfasaden mot gårdsplanen, och östgaveln är klädda med eternit. De bägge andra är klädda med svagt gulrosa locklistpanel. Trädgårdsfasaden avslutas upptill med en list med utsågad rundbågefris, som anknyter till panelens täcklister, och har även mönstersågade, vitmålade fönsteromfattningar samt pappklädda gavelspetsar. Sadeltaket är mot gården täckt med rombiska eternitplattor och

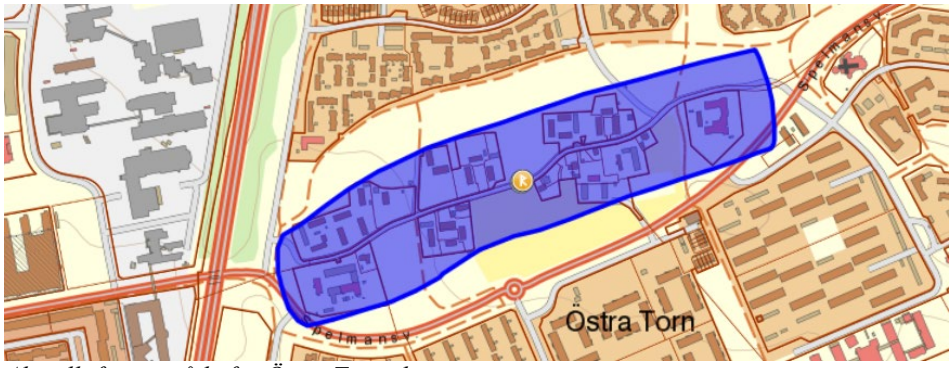
svart, korrugerad plåt mot trädgården. Utskjutande takfot med profilerade bjälkändar. Mot gårdsplanen två symmetriskt placerade dörrar. Moderna, vitmålade fönster- och dörrsnickerier, dock äldre fönster i gavelspetsarna. Förmodligen var huset redan från början panelklätt och i ett syneprotokoll från 1891 omtalas att brädbeklädnaden på västra gaveln behövde repareras.



Kartering av befintlig bebyggelse efter husliv enligt grundkarta. Takutsprång är ej inkluderade.

Arkeologi

Den planerade exploateringen berör känd fornlämning RAÄ-nummer Lund159:1 - Bebyggelselämningar Medeltid. Känd fornlämning - Alla markingrepp kräver tillstånd från länsstyrelsen enligt 2 kap. Kulturmiljölagen. En anmälan gällande Ingrepp i fornlämning, är inskickad till Länsstyrelsen (20180507) för att utvärdera behovet av vidare tillstånd.



Aktuellt fornområde för Östra Torns by.

Service

Inom planområdet bedrivs idag ingen service. Det är cirka 3,5 kilometer till Lunds centrum. På Östra Torn finns flera skolor (F-9) och förskolor, Östra Torns ryttarsällskap, Skånes klätterklubb och en 4H gård. Här finns också Östra Torngården, som är både ett fritidshem och en fritidsgård. I närområdet finns en närbutik, och på Sparta vid Tornavägen finns en större livsmedelsbutik.

Trafik

Planområdet angörs från Östratornsvägen. Vägen är en enskild grusväg med blandtrafik och en hastighetsbegränsning på 30 km/h. Genomfartstrafik får ej ske. Grusvägen är i behov av kontinuerligt underhåll. Längst vägen finns idag flera befintliga parkeringsplatser, se karta nedan. Inom Gatehusen 6, som ägs av LKF, finns en befintlig infart och parkeringsplats om ca 8 platser, garage samt en gästparkering om 2 platser. Cykeltrafik sker längst Östratornsvägen i blandtrafik, vilken kopplar till separata cykelbanor. Inom 500 meter finns två busshållplatser; Hpl Lunds Östra Torns byväg som trafikeras av linje 1 samt Hållplats Lund motorvägsbron som trafikeras av busslinje 6 och 159. Inkörning med sopbil sker idag via Gatehusen 6 till befintlig sophantering.



Befintliga parkeringsplatser inom Östra Torns by längst Östratornsvägen i blått. Grusvägens avgränsning i rött.



Angöringszon, befintlig parkeringsplats, garage och infart där sopbil kör fram inom Gatehusen 6.

Natur, park och vegetation

Planområdet omfattar en trädgård med gräsmatta, flertalet fruktträd (äpple, plommon mm), några stora hasselbuskar och mindre perennrabatter. Mot den norra gränsen ut mot landskapet står lindar och i nordöstra hörnet står en äldre tysklönn. Häcken som på flera sträckor står en bit innanför tomtgräns är ligusterhäck och har viss betydelse som skydd för småfåglar i området. Hänsyn bör tas till de kronor som sträcker sig över fastighetsgränsen inom Gatehusen 5.



Fastighetens lummiga trädgård med befintliga fruktträd.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning i samband med planarbetet har inte tagits fram. Vid en eventuell tillbyggnad föreslås en geoteknisk undersökning utföras i samband med bygglov.

Markföroreningar

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar.

Markradon

Baserat på översiktlig radonkartläggning klassificeras planområdet som normalriskområde.

Luftföroreningar

Miljökvalitetsnormerna, MKN, för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM_{10}). I Lunds kommun har beräkningar gjorts för kvävedioxidhalten och PM_{10}. Inom planområdet ligger halterna av kvävedioxid och PM_{10} under riktvärdena enligt MKN.

Dagvatten

Lunds kommun har tillsammans med VA SYD tagit fram en dagvattenplan för Lunds kommun antagen av Kommunfullmäktige 2018-03-22. I stort sett allt dagvatten i Lunds kommun rinner till Höje å och Kävlingeån via dagvattenledningar, diken och små vattendrag. Enligt Vattenmyndighetens beslut om statusklassificering och miljökvalitetsnormer för ytvatten har Höje å dålig ekologisk status med kravet att uppnå god ekologisk status 2027. De olika vattendragen i Lunds kommun som fungerar som dagvattenrecipienter har klassificerats efter hur stort flöde och vilka mängder av närsalter och föroreningar recipienterna kan tåla/ta emot beroende på deras speciella förutsättningar. I dagvattenstrategin redovisas klassificering av de olika recipienternas känslighet. Planområdet ingår i avrinningsområdet Höje å.

Skyfall

Översvämningskartering från 2016 redovisar ingen översvämnings-problematik inom planområdet.

Teknisk försörjning



Kartbild av ledningar i anknytning till planområdet.Orange färg visar ungefärlig dragning av optokabel och blå visar lågspänningsledning.

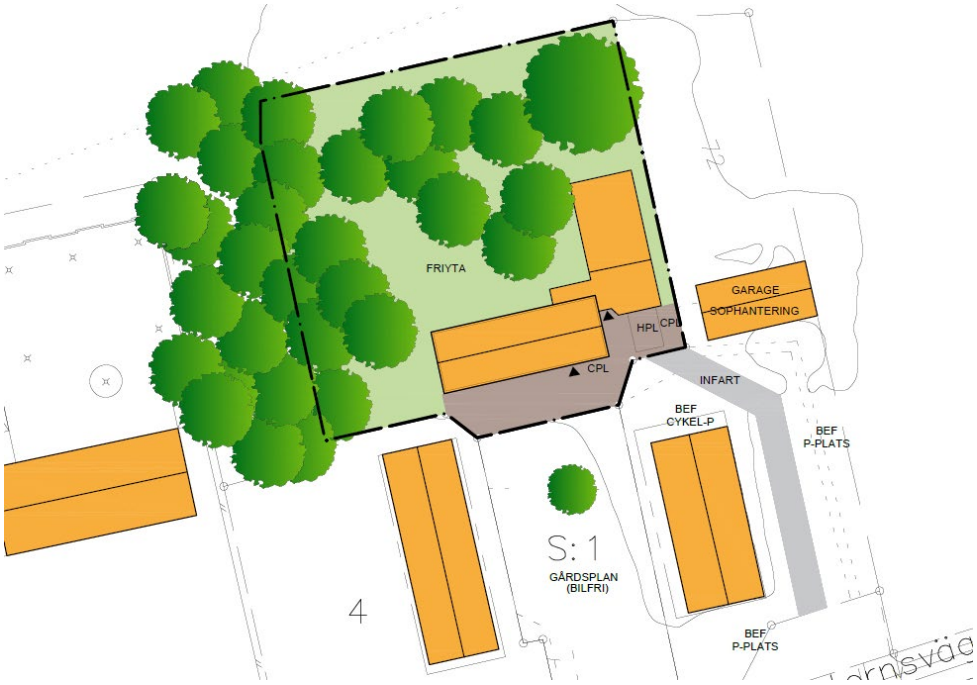
Inom planområdet har Kraftringen ledningar för lågspänningsledning och optokabel som försörjer byggnad på Gatehusen 6. I Östratornsvägen finns flertalet ledningar och anslutningspunkter för vatten, spillvatten, energiförsörjning. Fjärrvärmeledning finns framdragen till intilliggande fastighet vilken fastigheten kan anslutas till. Sophantering sker på kvartersmark och nås via Östratornsvägen.

PLANFÖRSLAG

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten för förskola inom befintlig byggnad med bostadsändamål samt möjlighet till att komplettera med en tillbyggnad. Vidare är syftet att rusta upp och säkerhetsställa bevarande av befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Bostadsändamål medges fortsatt i det fall förskola ej längre är aktuellt.

Övergripande karaktär och disposition



Illustration

Planförslaget innefattar:

- Förskole- eller bostadsändamål
- Skydds- och varsamhetsbestämmelser för befintlig bebyggelse
- Rivningsförbud för befintlig bebyggelse
- Byggrätt för tillbyggnad om maximalt 150 m^2
- Bevarande av träd och reglering för trädgård och gårdsyta

Huvudidén med planen är att möjliggöra för förskola i en trygg och grön miljö i Östra torns by. Förskoleverksamheten föreslås inrymmas i befintlig gårdslänga med en inordnad tillbyggnad. Upprustning av befintlig gårdslänga och utformning av tillbyggnad ska samspela, ta hänsyn till och förstärka kulturmiljön. Fastighetens trädgård nyttjas som friyta där flertalet träd bevaras och förses med skydd. Inom fastigheten mot gårdssidan ordnas parkering för cykel och möjliggörande av tillgänglig parkering vid befintligt parkeringsplats. Infart sker via Gatehusen 6. Hämtning och lämning med bil samt personalparkering sker via närliggande kommunala fastigheter för att undvika belastning med biltrafik i området.

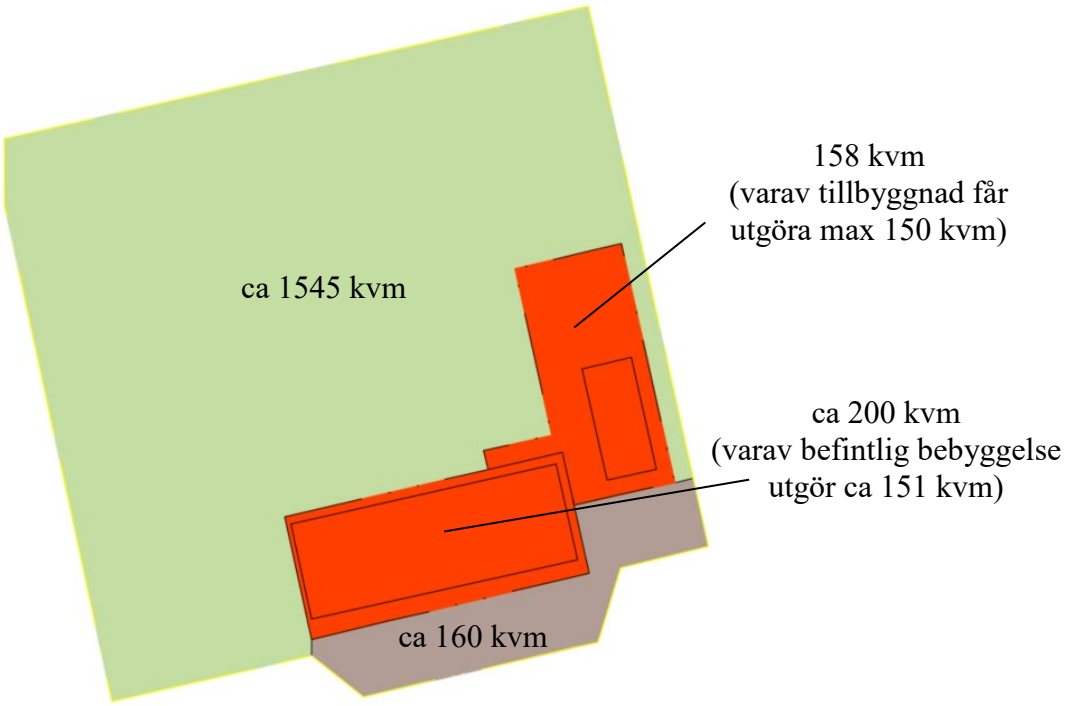


Illustration som visar fördelning av ytor enligt aktuell detaljplan samt befintligt bebyggelse.

Ytorna i detaljplan utgörs av trädgård/ friyta i grönt om ca 1545 kvm. Förgårdsmark i grått på gårdssidan om ca 160 kvm. Byggbar yta i rött om ca 200 kvm för befintlig gårdslänga som är ca 151 kvm, respektive byggbar yta om 158 kvm för placering av möjlig tillbyggnad (varav maximalt 150 kvm får bebyggas). Befintligt garage uppgår till ca 35 kvm. Mått för befintligt bebyggelse är hämtad från aktuell grundkarta. Befintlig bebyggelse är karterad utifrån husliv och inkluderar ej takutprång i angivna ytor (se karta under Förutsättningar).

Markanvändning och beskrivning av planbestämmelser

Förskola är huvudändamålet för planområdet men även nuvarande bostadsändamål medges i det fall förskola ej bedrivs i framtiden. Förskolan kan komma att inrymma ca två avdelningar med ca 30 barn. Bestämmelsen på plankartan är SB, och gäller förskola eller bostadsändamål, ej kombinerat.

Befintlig bebyggelse

Befintlig gårdslänga inom fastigheten bevaras och rustas upp. Byggnadshöjd regleras till 3,5 meter och totalhöjden till 7. Befintlig byggnad förses med utformningsbestämmelser, varsamhetsbestämmelser och skyddsbestämmelser, då byggnaden har ett utseende och utformning som är kulturhistoriskt värdefull.

Utformningsbestämmelser:
Vid ändring, underhåll, renovering mm gäller följande:
f_1 Byggnad ska utföras med putsade och/ eller locklistpanelklädda fasader och anpassas efter befintliga byggnader.
f_2 Tak ska ha en lätt takbeläggning, så som asbestfri eternit i facett eller papp på trekantslist.

Skyddsbestämmelser:
Följande kulturvärden skyddas i befintlig bebyggelse:
q_1 fönstersättning och dörrsättning i fasad bevaras.

Varsamhet:
Vid ändring, underhåll, renovering mm ska följande särdrag och värden tas tillvara:
k_1 Sadeltak. Profilerade taksparrar av trä.
k_2 Fönster utförda som traditionella sidhängda täckmålade tvåluftsfönster med genomgående glasskiljande spröjs.
k_3 Dörrar i södra fasaden utförda som spegelindelade pardörrar i trä med glas i överdel
k_4 Skorsten utförs i tegel.

Rivning:
r Den befintliga gårdslängan redovisas som kulturhistoriskt intressant i bevaringsprogrammet ”Lunds stadskärna – bevaringsprogram – Krafts rote" Den har därför åsatts rivningsförbud.

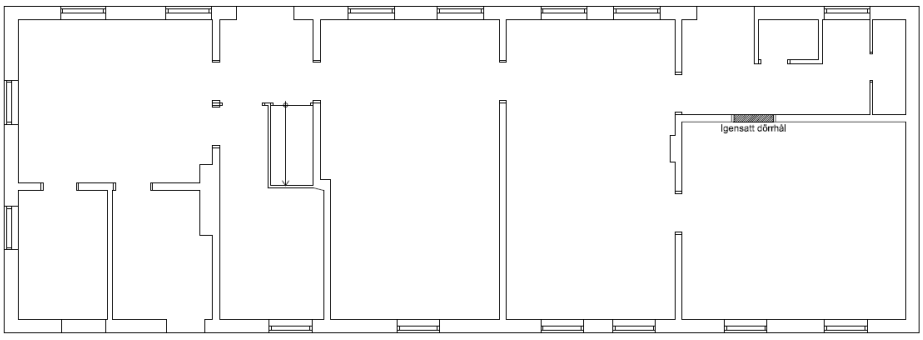


Framsida på befintlig gårdslänga där q1, k1,k2,k3,k4 framgår.



Baksida på befintlig gårdslänga där q1, k1,k2,k3,k4 framgår.

Med aktuellt förslag avses befintlig planlösning bibehållas. Ventilationen i befintlig bostad bedöms kunna dimensioneras för att uppfylla kraven för förskola, trots att takhöjden understiger 2,70. En antikvarisk besiktning har utförts i samband med planarbetet. För att säkerställa de kulturhistoriska värdena ska eventuell ombyggnad föregås av en antikvarisk förprojektering. I byggskede ska en antikvariskt sakkunnig delta i projektet och en kontrollplan med punkter som säkerställer kulturvärdena upprättas.



Befintlig rumsindelning i gårdslängan som avses bevaras.

Föreslagen tillbyggnad

En tillbyggnad om maximalt 150 m^2 byggnadsarea (BYA) möjliggörs genom planbestämmelse med utnyttjandegrad, vilket betecknas med e150. Tillbyggnaden placeras där nuvarande garagebyggnad står och ska knyta an till befintlig gårdslänga. Tillbyggnad ska utföras som en lägre trädgårdspaviljong i fastighetens östra hörn, till ytan mindre än befintlig gårdslänga. Totalhöjd på tillbyggnaden regleras till 4 meter samt med utformningsbestämmelser.

Tillbyggnad förses med följande utformningsbestämmelser:
f_3 Fasadmaterial och kulör ska anknyta till befintlig gårdsbyggnad.



Befintlig garagebyggnad i rött som föreslås rivas för att möjliggöra en ny lägre tillbyggnad.

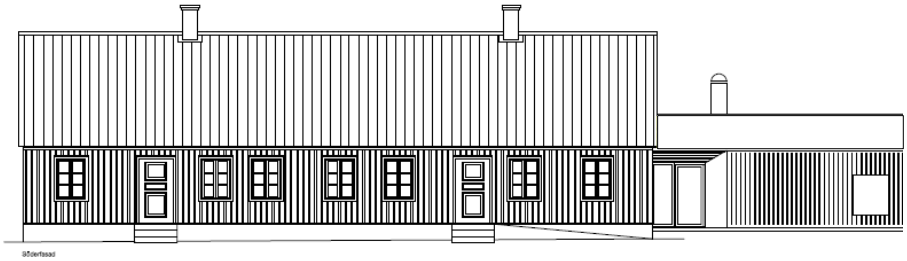


Illustration över möjlig inordnad tillbyggnad till befintlig gårdslänga.

I PM Arkitektur, identitet och varumärke (Lunds Översiktsplan 2018) anges sju förhållningssätt till arkitektur i Lund. Det förhållningssätt som är vägledande för tillbyggnadens gestaltning är Inordnat. Inordnat är det förhållningssätt som handlar om skala och volym och hur ny bebyggelse infogas till befintlig. I detta sammanhang poängterar det vikten av att tilläggen förhåller sig till den rådande skalan och mönstret. Byggnader ska upprätta en dialog med sin omgivning; förhålla sig medvetet till varandra. Nya byggnader ska inordnas och bli en naturlig del av stadsbilden. De ska ta upp och förhålla sig till omgivande byggnaders skala, volymer och riktningar. Samtidigt är det inte nödvändigtvis efterlikna ett hus från en äldre epok (PM arkitektur, identitet och varumärke, 2018).

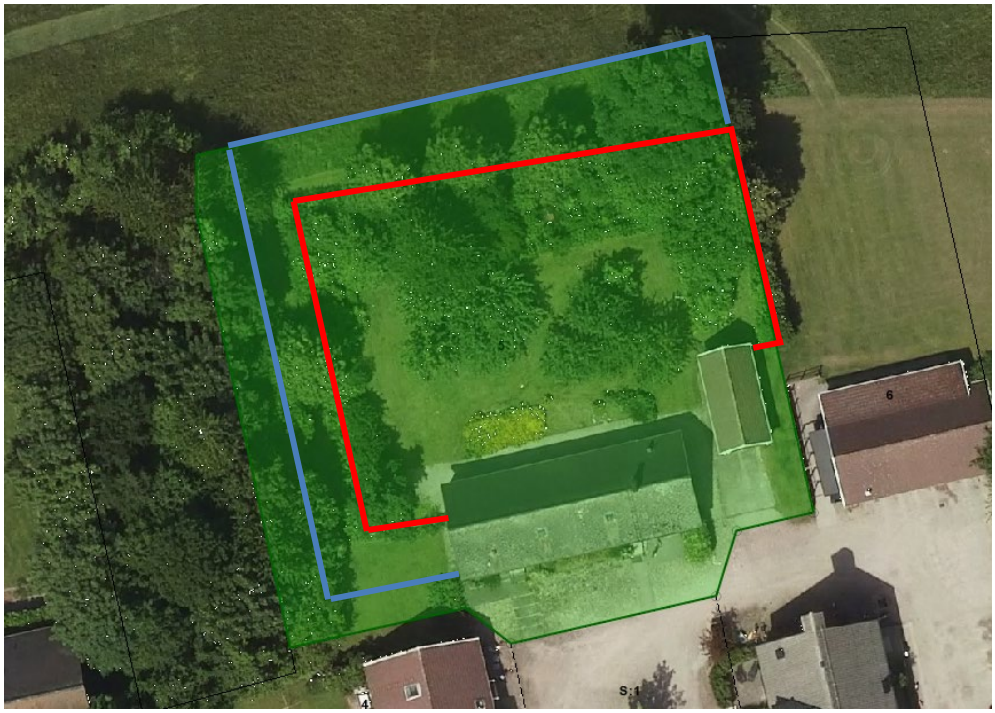
Slutlig utformning och planlösning för tillbyggnaden bestäms i kommande bygglovsskede. Lokaler för förskolor är anmälningspliktiga enligt Miljöbalken. Lokalernas inredning och anpassning till förskola kommer att granskas i samband med anmälan av förskoleverksamhet som görs till miljöförvaltningen innan verksamhet startar. Aktuell verksamhet avser uppnå kraven om 7,5 kvm inomhusyta per barn.

Platsbildningar och grönstruktur

Gårdsytan på framsidan föreslås nyttjas som angöringsyta med entré och cykelparkering. Trädgården på fastighetens baksida avses att nyttjas som friyta. Gårdsyta och trädgård förses med prickmark vilket innebär att byggnad inte får uppföras, med undantag för skärmtak.

I detaljplanen regleras trädgården med följande bestämmelser:
n_1 Trädrad ska finnas. (Föreslagen planbestämmelse innebär att den befintliga tysklönnen i det nordöstra hörnet, samt lindar i den norra gränsen ska bevaras. Skäl för bevarande är det kulturhistoriska värdet.)
n_2 Marken får maximalt hårdgöras upp till 15 procent.
n_4 Avgränsning utformas med häck eller spjälstaket i täckmålat trä. (Eventuellt annat stängsel ska intäckas med häckplatering.)

Ytan för trädgården uppgår till ca 1545 kvm. Detta innebär att friytan för förskolan inte uppfyller minimiytan om 3000 kvm enligt Lunds kommuns Utemiljö för förskolor - Råd och riktlinjer, antagen 2018. Det är därför extra viktigt att man uppnår måttet om 40 kvm/barn. Verksamheten planeras för ca 30 barn vilket då uppnår kommunens riktlinjer med ca 51 kvm per barn. Befintlig häck och staket inom fastigheten avses kompletteras med ny avgränsning i fastighetsgräns med häck alternativt staket enligt reglering i detaljplan.



Fastighetens trädgård med befintlig avgränsning med häck/ staket i rött med föreslagen kompletterande avgränsning i blått. Slutlig utformning bestäms i senare skede.

Gårdsytan används till entré och cykelparkering. Vid behov kan även en tillgängliganpassad parkeringsplats ordnas vid nuvarande parkeringsplats. Fastighetens gårdsyta avses ej avgränsas med staket.

I detaljplanen regleras del av gårdsytan med följande bestämmelser:
n_3 Markunderlag ska bevaras med stensättning.



Fastighetens gårdsyta med befintligt garage och parkeringsyta. Område där stensättning avses bevaras i blått.



Fastighetens gårdsyta med exempel på yta där cykelparkering kan anordnas i blått.

Utemiljöns slutliga utformning redovisas och prövas i ett senare skede i processen, i samband med ev. bygglov. Trädgårdens och gårdsytans slutliga utformning ska uppfylla regler gällande tillgänglighet och friyta för förskoleverksamhet.

Trafik

Angöring till fastigheten planeras ske främst med cykel och till fots. Det finns goda möjligheter att åka kollektivt då det inom 400 m finns tre busshållplatser. Gårdsplanen framför fastigheten utgörs av en grusplan och kan enligt gällande gemensamhetsanläggning (Gatehusen Ga:1) användas för utevistelse, gångvägar samt enstaka transporter. Gårdsplanen avses fortsatt vara bilfri. Befintlig infartsväg över Gatehusen 6 nyttjas enligt rättigheten för utfart om ett 3,5 meter brett område. Till Gatehusen 5 planeras det biltrafik för leveranser (matleverans med mindre skåpbil 1 gång/dag) samt för att nå tillgänglig handikapparkering (ordnas vid behov).

Bilparkering föreslås samordnas inom närliggande kommunal fastighet Faxejorden 8 med infart från spelmansvägen. Parkering inom fastigheten nyttjas idag av Östra Torns Montessoriförskola och Östra Torns Ryttarsällskap.



Parkeringsplats inom den kommunala fastigheten Faxejorden 8 med utvisad infart från spelmansvägen samt gångavstånd.

Tekniska förvaltningen ansvarar för Östratornsvägen och vägens kontinuerliga skötselbehov. Tekniska förvaltningen är positiva till planens genomförande och anser att trafikförslaget är vällovligt. Förslaget kräver dock en stor tydlighet från förskoleverksamheten gällande vilka villkor som gäller för hämtning och lämning med bil. För att trafiksituationen inom Gatehusen 6 ska säkras enligt villkoren ska fysiska åtgärder vidtas för att begränsa eventuell biltrafiks behörighet till Gatehusen 5 och Gatehusen 6. Detta gäller att hämtning och lämning med bil ej får ske inom Gatehusen 6 via Östratornsvägen, utan vid anvisad kommunal fastighet. Aktuell verksamhet är införstådd om trafikvillkoren och bekostar åtgärder för att säkerhetsställa dessa.

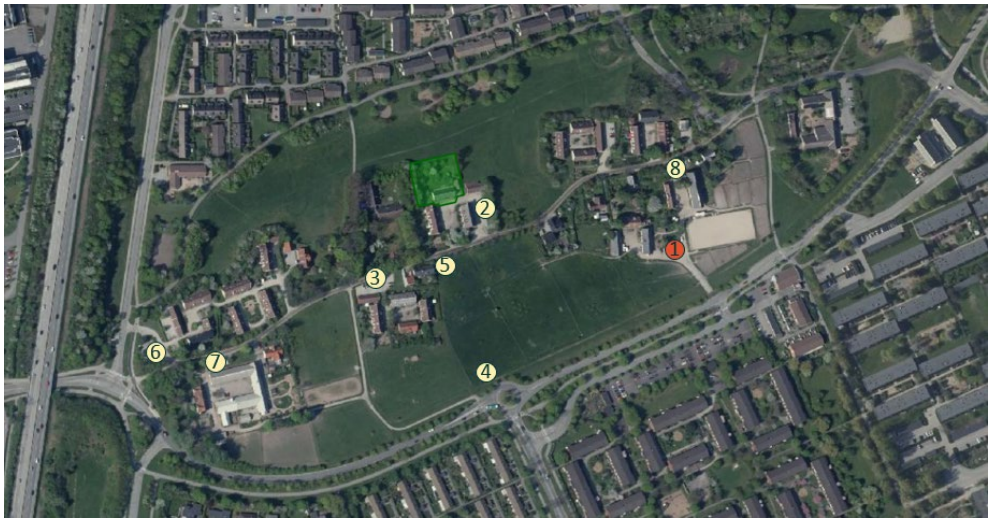


Aktuell fastighet Gatehusen 5 i grönt. Infart för leverans samt för åtkomst till handikappparkering i gult. Parkering och hämtning/ lämning med bil föreslås ordnas inom den kommunala fastigheten Faxejorden 8 (blått). Avsedd infart till fastigheten från Spelmansvägen i rött.

Parkering

Lunds kommuns parkeringsnorm har särskilda normtal för förskolor och gällande parkeringsnorm ska tillämpas vid bygglovsprövning. Enligt parkeringsnormen är behovet av bilparkering för den planerade förskolan 2 platser. Parkeringsnormen anger även maximalt acceptabelt gångavstånd mellan bilparkering och olika typer av verksamheter. Maximalt gångavstånd mellan bilparkering och förskola anges inte men det är rimligt att i detta fall jämställa med boende, det vill säga 300 meter.

Det har under planprocessen inkommit flera yttranden som uttrycker oro för ökad biltrafik på Östratornsvägen som går genom byn med anledning av den nya förskolan. En kartläggning för parkeringsalternativ har tagit fram av Stadsbyggnadskontorets trafikavdelning (PM trafik 2019-09-19). Syftet med utredningen är att studera förutsättningarna för aktuell parkeringslösning mer ingående och jämföra med andra möjliga alternativ för parkeringsplatser i förskolans närhet.



Kartbild över de åtta alternativ för parkering som studerats i PM Trafik 2019-09-19.

Av de studerade alternativen bedöms alternativ 1 vara det som har bäst förutsättningar att minimera biltrafiken på Östratornsvägen utan att innebära höga anläggningskostnader. Stadsbyggnadskontoret föreslår i samråd med Lundafastigheter och med grund i utredningen, att parkering för föräldrar som hämtar eller lämnar barn på förskolan hänvisas till parkering på fastigheten Faxejorden 8. Parkering inom fastigheten nyttjas idag främst av Östra Torns Montessoriförskola och Östra Torns Ryttarsällskap. Parkeringsplatsen har infart från Spelmansvägen och gångavståndet till förskolan är cirka 270-300 meter. Även om föräldrar hänvisas till parkeringen inom Faxejorden 8 kommer det att vara möjligt och tillåtet att köra på Östratornsvägen till förskolan. Genom aktivt påverkansarbete från förskolan kan dock trafiken på vägen minimeras. Förskolan har bl.a. planerat att erbjuda lån av lådcyklar för att minska incitamenten att skjutsa i bil. Plats för hämtning och lämning 270-300 m från förskolan i kombination med ett aktivt arbete för att föräldrar ska gå eller cykla med sina barn till skolan har också potential att minska andelen barn som blir skjutsade i bil.



Befintlig parkeringsyta för cirka åtta bilar på Faxejorden 8 med körspår för backning av bil.

Parkeringsplats för rörelsehindrade kan ordnas inom 25 meters gångavstånd från entré (BRR 3:122). Enligt aktuell p-norm uppskattas parkeringsbehovet för cykel till ca 10 platser. Cykelparkering ordnas inom fastighet. Det slutliga parkeringsbehovet för bil respektive cykel kommer att bestämmas i samband med bygglovsprövning.

Buller och störningsskydd

Utemiljön kan komma att påverkas av trafikbuller från väg E22. Riktvärdena beräknas överskridas med ca 1-2 dBA vilket medför att Miljönämnden kan komma att ställa krav på ytterligare bulleråtgärder i samband med anmälan av förskoleverksamhet. Läs mer under Hälsa och säkerhet.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Ny bebyggelse föreslås ansluta sig till befintlig försörjning. Fastigheten kan komma att värmas upp med bergvärme. U-område i detaljplan säkerhetsställer att marken ska hållas tillgänglig för underjordiska allmänna ledningar.

Vatten-, avlopp- och dagvattenhantering

Området ligger inom verksamhetsområde för va. VA SYD ansvarar för att ta hand om dagvattnet. Dagvattnet föreslås lokalt omhändertas på kvartersmark. Översvämningsrisken anses vara låg på fastigheten.

Det går ej att särskilja vattenkonsumtionen för Gatehusen 5 eftersom samtliga tre fastigheter (Gatehusen 4, 5 och 6) delar på en mätare. En gemensamhetsanläggning avses upprättas med LKF. Alternativet är att anlägga två nya serviser (en till Gatehusen 5 och en till Gatehusen 6) med tillkommande kostnader för grävarbeten och anslutningsavgifter.

El, tele och bredband

Ny bebyggelse föreslås ansluta sig till befintlig försörjning.

Renhållning

Fastigheten Gatehusen 5 ordnar med renhållning inom egen fastighet. Inkörning med renhållningsfordon sker redan inom fastigheten Gatehusen 6.

Räddning

Planområdet ligger inom normal insatstid på 10 minuter.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 5 år från det datum den vinner laga kraft.

Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas. (4 kap 40 § PBL).

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Inom område betecknat med ”n” gäller, i enlighet med 4 kap 15 § PBL, utökad lovplikt för trädfällning samt hårdgörande av mark inom trädgården.

Avtal

Ett markanvisningsavtal har upprättats mellan Bjalle AB och Lunds kommun, genom Servicenämnden. Avtalet förutsätter för sin giltighet att detaljplanen antas och att den därefter vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslaget. Kommunen anvisar till Bjalle AB fastigheten Gatehusen 5 i Lund. I markanvisningsavtalet regleras grunderna för markanvisningen och när överlåtelseavtal ska tecknas.

Kommunen ansöker om ny detaljplan som möjliggör förskoleverksamhet får bedrivas på fastigheten. Bjalle AB ska bygga om och ha möjlighet att bygga ut befintlig byggnad med tillhörande tomt, för att hyra ut fastigheten till Förskolan Tofsvipans Ekonomiska Förening, benämnd Tofsvipan. Huvuddragen för avtalen redovisas under ”Tekniska och ekonomiska åtgärder.

Tekniska och ekonomiska åtgärder

Utbyggnad, ansvarsfördelning och kostnadsfördelning av gemensamma tekniska anläggningar

Planförslaget innebär att följande gemensamma anläggningar byggs om:

- Eventuell ombyggnad av VA nät

Detta alternativ blir aktuellt i det fall en gemensamhetsanläggning för befintlig VA-anslutning ej upprättas. Berörd fastighetsägare ansvarar och bekostar eventuell ombyggnad med nya serviser.

- Åtgärder för att begränsa åtkomst med bil

Exploatör bekostar fysiska åtgärder för att begränsa åtkomst med bil och behörighet till Gatehusen 5 (nyttjande av infartsservitut) med syftet att skapa en god och säker trafiksituationen inom Gatehusen 6.

Inlösen, ersättning

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjas.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA KONSEKVENSER

Fastighetsbildning

Ett genomförande av detaljplanen erfordrar ingen fastighetsbildning.

Rättigheter

Gatehusen 5 belastas av utrymmesservitut för anläggningar (vattenledningar och vattenmätare) som omfattas av Gatehusen ga:1. Gatehusen 5 har del i Gatehusen ga:1 som utöver vattenledningar även omfattar gårdsyta och dagvattenhantering av gårdsytan belägen inom Gatehusen s:1.
Gatehusen 5 har vidare servitut för avloppsledningar och utfartsväg belastande fastigheten Gatehusen 6.

I det fall planerad verksamhet inom Gatuhusen 5 genererar mer trafik inom Gatuhusen 6 än vad som motsvarar nuvarande nivå med användningen Socialt boende, finns möjlighet att ansöka om ändring av utfartsservitut. Ändring av servitut prövas i enlighet med fastighetsbildningslagen.

Om ledningar som omfattas av gemensamhetsanläggning flyttas ska gemensamhetsanläggning omprövas i enlighet med anläggningslagen. För omprövning av gemensamhetsanläggning ska överenskommelse träffas mellan berörda sakägare.

KONSEKVENSER

Miljökonsekvenser

Miljöbedömning enligt miljöbalken

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.

Utförd undersökning om betydande miljöpåverkan, enligt Miljöbedömningsförordningen (2017:966) visar sammantaget att den påverkan som planförslaget förutses få är sådan, att den inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Det föreslås därför att en formell miljöbedömning enligt miljöbalken inte görs. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen kommer alltså inte att belysas i en separat miljökonsekvensbeskrivning.

Avvägning mellan intressen

I Lunds Översiktsplan för 2018 anges att stadsutvecklingen i Lunds kommun ska vara hållbar. Kommunen ska främst växa genom förtätning i en sammanhållen och resurseffektiv bebyggelsestruktur där jordbruksmarken så långt som möjligt bevaras. En växande befolkning utgör behov av satsningar på till exempel förskola och annan kommunal service. Vilket ställer krav på effektivare markanvändning och samutnyttjande.

Genom förtätning med blandad bebyggelse ges möjligheten att stärka mötesplatser och stadslivet, att skapa funktionsblandade områden, samt att höja den allmänna attraktiviteten. Att blanda olika bostadstyper, arbetsplatser, kultur och andra samhällsfunktioner genom förtätning i ett och samma område kan skapa mer livskraftiga offentliga rum, trygghet fler timmar om dygnet och sammanhållning samt stärkta möjligheter till möten. En tätare och mer blandad stadsmiljö kan också öka barns, äldres och funktionshindrades förutsättningar att röra sig i tätortsmiljön förutsatt att speciell hänsyn tas till dessa gruppers behov. Blandad bebyggelse bidrar då även till en social hållbarhet (Översiktsplan, 2018).

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att projektet ger ett positivt tillskott av förskoleverksamhet i denna del av Lund, vilket är ett mål i gällande översiktsplan. Aktuellt planförslag innebär möjliggörande av förskola i en befintlig byggnad som är i behov av upprustning samt inom en ny tillbyggnad delvis placerad där det idag står ett garage. Att säkerställa bevarande av befintlig kulturhistorisk värdefull byggnad och rusta upp denna (i samband med att en ny verksamhet flyttar in) innebär även en positiv påverkan på kulturhistoriska värden samt utgör ett hållbart

förhållningssätt till den redan byggda miljön. Planområdet och dess omgivning anses utgöra en lämplig och trygg plats för barn att vistas i.

Angränsande fastigheter får genom planens genomförande en delvis förändrad närmiljö. Förskoleverksamhet kan innebära störningar i form av främst ljud. Konsekvenser bedöms sammantaget ej utgöra betydande olägenheter enligt PBL kap 2, §9 Stadsbyggnadskontorets bedömning är att det allmänna värdet av blandad och hållbar bebyggelse genom möjliggörande av förskoleverksamhet samt upprustning och stärkt reglering gällande kulturmiljövärden väger tyngre än en oförändrad närmiljö och de eventuella negativa konsekvenser som förslaget innebär för enskilda.

Konsekvenser för omkringliggande fastigheter

Befintlig och föreslagen tillbyggnad skuggar ej omkringliggande fastigheter i söder. En lägre tillbyggnad medges på plats som delvis redan är bebyggd med en garagebyggnad och parkeringsyta, varpå påverkan på siktlinjer och utsiktsförhållande anses begränsade.



Gavel som vetter mot befintlig gårdslänga och föreslagen tillbyggnad. De två fönstren får förändrad utblick men på grund av sin höga placering bibehålls ljusinsläpp och siktlinjer.

Trädgården ramas in av uppväxt grönska och bebyggelse. Mot norr angränsar trädgården till ett stort parkområde. Förskoleverksamhet kan orsaka ljud från lekande barn och dyl. Eventuella störningar i form av ljud antas till största del begränsas av bebyggelsestrukturen inom fastigheten mot gården och bostäder. Störningar i form av ljud kan ske på vardagar dagtid och sker ej under kvällar och helger samt under semestertider.

Hämtning och lämning med cykel samt daglig leverans med mat till fastigheten genom befintlig rättighet kan ge upphov till dammbildning från grusunderlaget. Denna olägenhet anses ej betydande då ytan redan utgörs av befintlig parkeringsplats samt att fordon så som sopbil kör in. Dammbildning i samband med hämtning och lämning med bil inom Faxejorden 8 anses ej betydande då ytorna redan utgörs av befintlig parkeringsplats. Läs mer om trafikvillkoren under Planförslag, Trafik.



Befintligt parkering inom Gatehusen 6 och infart till Gatehusen 5.

En förändrad närmiljö är oundvikligt när staden utvecklas och ny bebyggelse läggs till. Kommunens bedömning är att åtgärderna inte innebär någon betydande olägenhet enligt den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10). Enligt miljöförvaltningens uppgifter överskrids inte miljökvalitetsnormerna inom Lunds kommun. Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse.

Markradon

Vid byggnation bör markradonhalten kontrolleras då det kan finnas risk för förhöjda markradonhalter på fastigheten enligt översiktlig markradonkartläggning.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar

Kulturhistoriskt intressant bebyggelse

Syftet är att i samband med uppförande av verksamhet för förskola, rusta upp och säkerhetsställa bevarandet av befintlig kulturhistorisk värdefull byggnad och gårdsrum vilket innebär en positiv påverkan på kulturhistoriska värden. Befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse avses bevaras i nuvarande form och ges ett förstärkt skydd genom

varsamhets- och skyddsbestämmelser i detaljplan. Det anses vara en rimlig princip att ge möjlighet till tillbyggnader i bymiljön som helhet. Den historiska bebyggelsestrukturen bibehålls samtidigt som det ges möjlighet till en varsam utveckling i miljön genom en ny lägre, inordnad tillbyggnad. Tillbyggnaden föreslås ersätta befintligt garage (uppfört kring 1980) utan särskilt kulturhistoriskt värde. Tillbyggnaden ska vara mindre än befintlig gårdsbyggnad med hänsyn till kulturvärdena och därför understiga 150 m^2. Påverkan på gårdsmiljön i söder och miljön längs bygatan bedöms som liten.

I gällande detaljplan (stadsplan för Östra Torns by, nr A654 från 1974) har man inte specificerat skydds- och varsamhet för kulturvärden. För att ge en riktlinje om kulturvärdenas tolkning har man gjort ett bevaringsprogram vilket inte är inte juridiskt bindande men används för att fånga upp kulturvärdena i plan- och bygglovhanteringen. Specificerade skydd i föreslagen plan ger god effekt då den formaliserar skyddet. Förslaget anses förenligt med kulturvärdena.

Arkeologi

Den planerade exploateringen berör känd fornlämning RAÄ-nummer Lund159:1 - Bebyggelselämningar Medeltid. En arkeologisk utredning kan behövas göras i det fall det görs en tillbyggnad inom planområdet. En anmälan gällande Ingrepp i fornlämning, är inskickad till Länsstyrelsen för att utvärdera behovet vidare. Alla markingrepp kräver tillstånd från länsstyrelsen enligt 2 kap. Kulturminneslagen.

Naturmiljö och biologisk mångfald

Naturmiljön inom fastigheten Gatehusen 5 kommer att påverkas av föreslagen tillbyggnad om maximalt 150 kvm (varav 35 idag utgörs av bef. garage). Visst ökat slitage till följd av förskoleverksamhet kan förväntas uppkomma jämfört med nuvarande ändamål med socialt boende. Påverkan anses bli begränsad då tillbyggnaden placeras för att bevara största delen av befintlig vegetation inom fastigheten samt att viss vegetation får förstärkt skydd genom detaljplan. En balanseringutredning har utförts för att säkerhetsställa och kompensera för gröna värden, vilken uppfylls genom planförslaget (se nedan). Planförslaget anses inte nämnvärt påverka omkringliggande grönstruktur.

Balanseringsprincipen

Vid placering av tillbyggnad ska hänsyn tas till befintlig vegetation. Trädgården bör även fortsättningsvis vara grön i så stor utsträckning som möjligt och på det sättet behålla de goda egenskaperna som gynnar biologisk mångfald och reglerande ekosystemtjänster. Detta även för att bevara den kulturhistoriskt viktiga kontexten. Befintliga träd bör sparas i kantzonerna, särskilt ut mot det strategiskt viktiga grönområdet norr om balanseringsområdet, särskild viktig är tysklönnen i tomtens nordöstra hörn som har höga biologiska värden. Området ska avgränsas med häck.





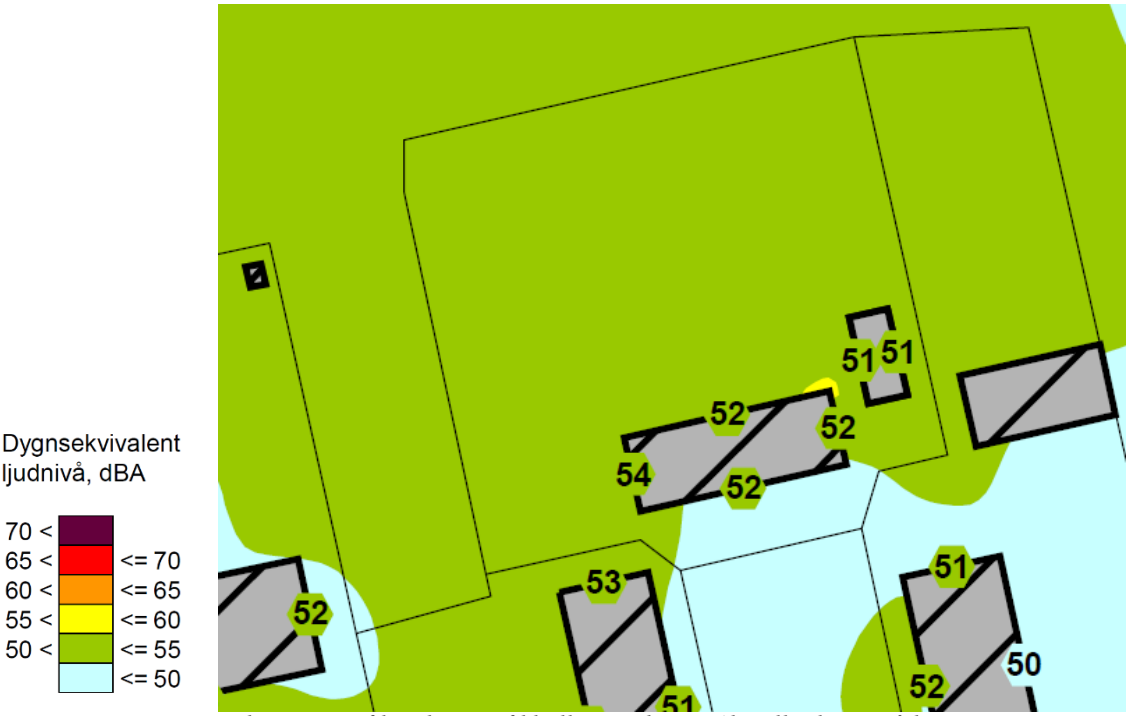
T.v. Det strategiskt viktiga parkstråket norr om balanseringsområdet är markerat i kartutsnittet.
T.h. Träd och buskar som angränsar mot det strategiskt viktiga parkområdet i norr bör, så långt möjligt bevaras.

Hälsa och säkerhet

Trafikalstring bedöms sammantaget inte bidra till en betydande trafikökning eller negativa olägenheter, med hänsyn till nuvarande trafiksituation och befintligt antal parkeringsplatser i omgivningen samt längs Östratornsvägen (se kartbild under Förutsättningar, Trafik). Fastighetsägaren ansvarar för utformning och säkerhet kring angöringszon vid befintliga bostäder.

Lunds kommun arbetar aktivt med säkra och hållbara resor till skolor och förskolor i kommunen och har tagit fram en strategi för arbetet.
Åtgärder som föreslås för att förbättra skolans närmiljö och få säkrare och mer hållbara skolvägar är att införa avsläppningszoner en bit från skolan, begränsade stopp- eller genomfartsmöjligheter. Aktuellt parkeringsförslag ligger i linje med denna strategi.

Planområdet ligger med närhet till Östratornvägen som är en grusväg med mindre trafik och en hastighetsbegränsning på 30 km/h, vilket inte bedöms bidra till buller. Dock påverkas planområdet av trafikbuller från väg E22 och dess nya infart vid Gastelyckan. I Trafikbullerutredning E22 Malmö - Kristianstad, delen trafikplats Gastelyckan - trafikplats Lund N (2018-92-28) anges beräknande trafikbullerniver utomhus (prognosår 2040 med dyngsekvivalent nivå med bullerskyddsåtgärder) vid väg E22. Beräkningen visar en simulerad ökad trafikmängd år 2040 jfrt med idag.
Beräkningspunkter anges vid fasad, 2 meter ovan mark. Enligt trafikverkets simulering kommer ljudmiljön på planområdets baksida, år 2040, att kunna vara mellan 50-52 dBA, se bild nedan.



Utdrag ur Trafikverkets trafikbullerutredning. Aktuellt planområde i orange.

Riktvärdena för ny skolgård är en utgångspunkt för bedömning av bullersituationen på skolgårdar. Naturvårdsverket anger följande riktvärden för buller från vägtrafik på ny skolgård.

Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik på ny skolgård

Del av skolgård	Ekvivalent ljudnivå för dygn (dBA)	Maximal ljudnivå (dBA, Fast)
De delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet	50	70
Övriga vistelseytor inom skolgården	55	70[1]

[1] Nivån bör inte överskridas mer än 5 ggr per maxtimme under ett årsmedeldygn, under den tid då skolgården nyttjas (exempelvis 07-

Detta innebär att Naturvårdsverkets riktvärde om 50 dBA kan komma att överskridas något med 1-2 dBA. Simuleringen har dock ej räknat in befintlig vegetation med viss bullerdämpande effekt, vilket innebär att uppväxt grönska kring Östra torns by kan antas avskärma buller från E22 något ytterligare. År 2022 planeras bulleråtgärder att uppföras vilket även med dagens trafikmängd kan förväntas ge något lägre värden.



Befintlig grönstruktur som antas ha viss bullerdämpande effekt.

Angivna värden från Naturvårdsverket är ej direkta gränsvärden utan rekommendationer där mindre överskridande bör kunna accepteras i detta fall. Detta med anledning av att miljön i Östra Torns by i övrigt har stora kvaliteter för förskoleverksamhet.Skärmtak planeras att uppföras i anslutning till byggnaden där viloplatser och pedagogisk verksamhet bedrivs. Miljönämnden kan komma att ställa krav på ytterligare bulleråtgärder i samband med anmälan av förskolan.

Det förekommer att äldre byggnader innehåller miljöfarliga ämnen som till exempel bekämpningsmedel. Innan byggnaden tas i bruk som förskola behöver det utredas och eventuellt åtgärdas om föroreningar finns i byggnaden.

Sociala konsekvenser

God bebyggd miljö

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att projektet ger ett positivt inslag av förskoleverksamhet i denna centrala del av Lund. Aktuell förskola huserar idag i tillfälliga lokaler på Linerotorg som inte är ämnade för varaktigt bruk. Detaljplanen bidrar till ett permanent lösning för förskoleverksamhet.

I enighet med Översiktsplan 2018 syftar detaljplanen till att uppnå en god bebyggd miljö genom blandad bebyggelse. Att blanda olika bostadstyper, arbetsplatser, kultur och andra samhällsfunktioner genom förtätning i ett och samma område kan skapa mer livskraftiga offentliga rum, en trygghet och sammanhållning samt stärkta möjligheter till möten. En tätare och mer blandad stadsmiljö kan också öka barns, äldres och funktionshindrades förutsättningar att röra sig i tätortsmiljön förutsatt att speciell hänsyn tas till dessa gruppers behov. Detta bidrar då till en social hållbarhet. Förtätning kan även bidra till en ekonomisk hållbarhet och hushållning av kommunens ekonomi då ett högre utnyttjande av social och teknisk infrastruktur så som skolor, parker, vägar och VA blir möjlig. Dessa kan i större utsträckning utvecklas och samutnyttjas istället för att nya måste byggas. Staden och tätorterna ska växa inifrån och ut för att skapa en sammanhängande och

integrerad miljö, trygg och överblickbar för människor som rör sig till fots och med cykel.

Tillgång till rekreativ miljö

Planområdet angränsar till kommunal parkmark med lekplats och öppna ytor. I omgivningen finns det god tillgång till lekplatser, hagar, 4H gård och andra rekreationsytor. Möjlig intressekonflikt mellan boende och förskoleverksamhet inom kommunala grönytor anses ej motiverad då ytorna är väl tilltagna och ej påverkas negativt av förslaget. Föreslagen utemiljö uppfyller kommunens gällande friytekrav vid utemiljö för förskolor om 40 kvm/barn.



Planområdet angränsar till kommunal parkmark med lekplats och öppna ytor.

Befolkning och service

Planförslaget innebär att service tillskapas i form av förskola i centralt läge.

Barnperspektivet

Genomförandet av detaljplanen berör och påverkar barn då det föreslås förskola inom planområdet. Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits. Planförslaget innebär möjlighet att omvandla ett befintligt bostadshus till en förskola inom planområdet. Detta ställer krav på tillgänglighet, trygg angöring och tillgång till friyta. Både barn som kommer att gå på förskolan samt barn som bor i närområdet berörs av planärendet. En förskola inom området anses lämpligt då miljön är centralt belägen, lantlig och med begränsad biltrafik. Planområdet har goda möjligheter att utgöra en bra vistelsemiljö för barn. Miljön ingår i en kulturhistorisk kontext med närhet till lekplatser (inom 100m), hagar och rekreationsytor och andra etablerade verksamheter för barn.

Tillgänglighet

Vid utarbetande av planförslaget har lagkraven gällande tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga (PBF 3 kap 4§, 5§, 18§, 19§; PBL 8 kap 1§, 4§, 9§) analyserats i samverkan med tillgänglighetsrådgivaren. Det befintliga bostadshuset kommer behöva kompletteras med en rad åtgärder för att säkerställa tillgänglighet och användbarhet vid ändringen från bostad till förskola.

Tillgänglighetsanalysen visar att det finns förutsättningar för att göra de ändringar och anpassningar som krävs för att säkerställa tillgänglighet och användbarhet bland annat till entréer, lekytor inomhus och utomhus, angöring och parkering, akustik, utrymning, verksamhet och arbetsmiljöaspekter i den befintliga byggnaden. Sådana anpassningar och ändringar anses tekniskt möjliga, och kan göras med bevarad respekt för fastighetens och omgivningens kulturvärden. Den nya tillbyggnaden kan likaså uppföras med full tillgänglighet i utformning och tekniska egenskaper i övrigt. Hur kraven tillgänglighet och användbarhet för byggnader och omgivande mark uppnås i detalj och i förhållande till Boverkets Byggregler, prövas i samband med kommande bygglovsprövning.

STADSBYGGNADSKONTORET I LUND

Maria Milton
biträdande planchef

Ulrika Thulin
planarkitekt