



# Planbeskrivning

## detaljplan för Borgaren 1 m.fl. i Lund

Antagandehandling

Upprättad 2024-01-24

PÅ 28/2021

1281K-P336

Standardförfarande



LUNDS  
KOMMUN

Vad är en detaljplan?

## Innehåll

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Vad är en detaljplan? .....</b>                                  | <b>2</b>  |
| Planprocessen .....   | 2         |
| Vill du komma i kontakt med oss? .....                              | 3         |
| <b>Sammanfattning .....</b>   | <b>4</b>  |
| <b>Inledning.....</b>   | <b>6</b>  |
| Planens syfte .....   | 6         |
| Planförfarande .....  | 6         |
| Planhandlingar .....  | 6         |
| Övriga handlingar .....   | 6         |
| Plandata .....  | 7         |
| <b>Tidigare kommunala ställningstagande .....</b>                   | <b>8</b>  |
| Planuppdrag .....   | 8         |
| Översiktsplanering .....  | 8         |
| Program.....  | 8         |
| Gällande detaljplaner .....   | 8         |
| <b>Förutsättningar .....</b>  | <b>9</b>  |
| Markanvändning, bebyggelse och stadsbild .....                      | 9         |
| Historik och kulturmiljö.....                                       | 11        |
| Natur .....   | 11        |
| Trafik och gator .....  | 13        |
| Teknisk försörjning.....  | 14        |
| Hälsa och säkerhet .....  | 16        |
| Undersökning om planen kan medföra en betydande miljöpåverkan ..... | 19        |
| <b>Planförslag.....</b>   | <b>21</b> |
| Övergripande karaktär och disposition .....                         | 21        |
| Markanvändning, bebyggelse och stadsbild .....                      | 21        |
| Volymer, höjder och hänsyn till kulturmiljö.....                    | 22        |
| Grönstruktur och offentliga rum.....                                | 23        |
| Trafik och gator .....  | 25        |
| Teknisk försörjning.....  | 26        |
| Hälsa och säkerhet .....  | 29        |
| Avvägning mellan motstående intressen .....                         | 30        |
| <b>Genomförande.....</b>  | <b>31</b> |
| Organisatoriska åtgärder.....                                       | 31        |

## Vad är en detaljplan?

|   |           |
|---|-----------|
| Fastighetsrättsliga åtgärder .....                                      | 31        |
| <b>Konsekvenser.....</b>  | <b>33</b> |
| Konsekvenser som följd av avvägningar mellan motstående intressen ..... | 33        |
| Konsekvenser för fysisk miljö .....                                     | 33        |
| Konsekvenser för hälsa och säkerhet .....                               | 35        |
| Sociala konsekvenser .....  | 36        |
| Fastighetsrättsliga konsekvenser .....                                  | 37        |

## Vad är en detaljplan?

Detaljplanen styr hur mark- och vattenområden får användas och utformas för ett geografiskt avgränsat område. En detaljplan består av plankarta, planbeskrivning och illustration. Plankartan är juridiskt bindande. Planbeskrivningen och illustrationen, som inte är juridisk bindande, förklarar plankartans innebörd.

### Planprocessen

Planprocessen regleras av plan- och bygglagen, PBL. I processen prövas om den föreslagna förändringen är lämplig utifrån läge, markens beskaffenhet och behov. Allmänna och enskilda intressen ska vägas mot varandra.

En detaljplan kommuniceras med berörda myndigheter och allmänhet under samråd och granskning innan den antas. Både under samråd och granskning finns tillfälle att skriftligen yttra sig över förslaget. Ett eventuellt överklagande sker efter att planen har antagits.

Detaljplaneprocessen är en demokratisk process där bland annat beslut om planuppdrag och antagande av detaljplanen fattas av kommunens politiker.



Vad är en detaljplan?

**Vill du komma i kontakt med oss?**

**Jenny Nagenius**

Planarkitekt

**Maria Milton**

Planchef

Telefon: 046-359 50 00

E-post: [stadsbyggnadskontoret@lund.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@lund.se)

Bilder och illustrationer tillhör stadsbyggnadskontoret om inte annat anges.

## Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nybyggnation av Fäladsskolan och bland annat ny idrottshall och bibliotek. Skolans placering och utformning ska bidra till ett stadsmässigt möte med centrum och kommunikationer i väster.

Planområdet är beläget i Norra Fäladen och består av fastigheten Borgaren 1 samt en mindre del av den kommunala fastigheten Norra Fäladen 4:1. Inom planområdet är idag befintliga Fäladsskolan belägen som är en skola för årskurs 4–6 med en kapacitet på cirka 350 elever.

Byggnadsnämndens arbetsutskott fattade beslut om planläggning 2022-05-11, § 28.

Inom planområdet föreslås en ny skola uppföras som ersättning av befintliga lokaler. Förutom undervisningslokaler ger detaljplanen utrymme för idrottshall, bibliotek, träffpunkt för äldre, kulturskolan samt café i föreslagen byggnad. Totalt möjliggör detaljplanen för cirka 10 000 kvm BTA. All befintlig bebyggelse inom planområdet föreslås rivas.

Framför skolans tänkta entré samt inom en mindre remsa belägen söder om fastigheten föreslås parkmark övergå till kvartersmark till skolan. Detta för att möjliggöra för en välkomnade entrésida till byggnaden samt för att möjliggöra för en större friyta jämfört med idag. Planförslaget möjliggör för en friyta om cirka 27,5 kvm vilket är något större jämfört med idag.

Idag finns två skyddsrum belägna under befintlig bebyggelse. Båda skyddsrummen föreslås bevaras och rustas upp enligt dagens krav.

Parkering för bilar föreslås ske i huvudsak på Fäladsgårdens parkering, som idag har övertaligt med parkeringsplatser. Detaljplanen möjliggör även för cirka 9 parkeringsplatser inom den egna fastigheten. Angöring föreslås ske från en ny lastgata via Vittnesgränd och cykelparkering föreslås inom skolans fastighet fördelat på flertalet cykelparkeringar i nära anslutning till byggnadens olika entréer.

Stadsbyggnadskontoret bedömer med vägledning av miljöbedömningsförordningen (2017:966) att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 5–8 § miljöbalken.

## Sammanfattning

Planområdets area: 2,3 ha

BTA skola: 5400 kvm

Idrott: 2500 kvm

BTA offentlig service: 640 kvm

Antal bil-/ cykelparkering: 73/265

## **Inledning**

### **Planens syfte**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nybyggnation av Fäladsskolan samt bland annat ny idrottshall och bibliotek. Skolans placering och utformning ska bidra till ett stadsmässigt möte med centrum och kommunikationer i väster.

### **Planförfarande**

Detaljplanen hanteras med standardförfarande eftersom planen bedöms

- vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande,
- inte vara av betydande intresse för allmänheten eller av stor betydelse i övrigt **och**
- inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Detaljplaneprocessen följer plan- och bygglagen SFS 2010:900.

### **Planhandlingar**

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning och illustrationer
- Samrådsredogörelse och granskningsutlåtande

### **Övriga handlingar**

- Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik, ÅF Infrastructure AB, 2017-04-21
- Miljötekniska markundersökning, AFRY, 2023-08-14
- Kompletterande undersökning avseende PCB i fasadnära mark, Afry, 2023-12-08
- Riskbedömning avseende PAH-H, Afry, 2023-10-10
- Fäladsskolan trafikutredning, Sweco, 2023-09-08
- Solstudie Fäladsskolan, PE Teknik och Arkitektur, 2023-09-06
- Dagvatten och skyfallsutredning, Tyréns, 2022-11-07
- Besiktning träd Fäladsskolan, SveArb AB, 2023-04-28
- Höjdsättningsplan + sektioner, Lundafastigheter, 2023-07-03
- Beslut om betydande miljöpåverkan 2023-08-21

## Plandata



Planområdets läge är markerat med rött på kartan.

### Läge

Planområdet omfattar fastigheten Borgaren 1 samt angränsade allmän platsmark inom fastigheten Norra Fälåden 4:1. Området är beläget centralt i Norra Fälåden i norra delen av Lunds tätort.

### Areal

Planområdets yta uppgår till cirka 2,3 hektar.

### Markägoförhållande

Fastigheterna inom planområdet ägs av Lunds kommun.

### Initiativtagare till planen och ärendegång

Det är serviceförvaltningen som har tagit initiativ till planen.

### Medverkande i planarbetet

Jenny Nagenius, planarkitekt, Stadsbyggnadskontoret  
Eva Lindholm, Projektledare, Lundafastigheter, Serviceförvaltningen  
Maria Borisson Lindvall, Landskapsarkitekt, Stadsbyggnadskontoret  
Malin Bogren, trafikplanerare, Stadsbyggnadskontoret  
Anna Welander, Exploateringsingenjör, Tekniska Förvaltningen  
Petter Eiring, Stadsantikvarie, Stadsbyggnadskontoret  
Petra Kling Gutenwik, kommunikatör, Stadsbyggnadskontoret

På uppdrag av Lundafastigheter har PE Arkitektur tagit fram ritningar och skisser på bebyggelseförslaget. Anna Magnusson, Maria Radeborg och Barbro Lange på Lundafastigheter har tagit fram landskapsunderlag, höjdsättningsplan och sektioner.



## **Tidigare kommunala ställningstagande**

### **Planuppdrag**

Servicekommittén beslutade 2021-12-08 § 88 att ansöka om ändring av detaljplan avseende fastigheten Borgaren 1 i Lunds kommun i enlighet med serviceförvaltningens tjänsteskrivelse den 26 november 2021.

Byggnadsnämndens arbetsutskott fattade beslut om planläggning 2022-05-11, §28.

Byggnadsnämnden fattade 2022-12-08 §164 beslut om att skicka ut detaljplanen på för Borgaren 1 med flera på samråd.

Stadsbyggnadskontoret har genom delegation beslutat att skicka ut detaljplanen på granskning. Detaljplanen var föremål för granskning under perioden 15–29 september 2023.

### **Översiktsplanering**

Planförslaget följer intentionerna i Lunds kommuns översiktsplan, antagen 2018, samt länsstyrelsens granskningsyttrande. Enligt översiktsplanen är området utpekad som blandad bebyggelse. Svenshögsvägen är markerat som stadsutvecklingsstråk i översiktsplanen från 2018 och Norra Fäladens centrum (Fäladstorget) är utpekad som lokalt handelscentrum med möjlighet att utveckla.

### **Program**

Byggnadsnämnden gav 2022-04-21 § 61, 62 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram ett program för delar av Norra Fäladen i vilket riktlinjerna för bebyggelseutvecklingen utmed Svenshögsvägen, Magistratsvägen, Skarpskyttevägen och Fäladstorget fastläggs.

Inom ramen för planarbetet ska hänsyn tas till programarbetet och eventuell utveckling av Fäladstorget (Norra Fäladens centrum). Möjlighet att skapa ett stadsmässigt möte mellan skolan och centrum i väster, samt friytans utformning med dess koppling till Borgarparken i söder föreslås studeras inom ramen för detaljplanarbetet.

### **Gällande detaljplaner**

För området gäller stadsplan B944 från 1967. Detaljplanen medger användning för allmänt ändamål och en högsta tillåtna byggnadshöjd om 5 respektive 7 meter. I gällande detaljplan medges ingen byggrätt inom fastighetens södra halva.

## Förutsättningar

### Markanvändning, bebyggelse och stadsbild

Fäladsskolan är en skola för årskurs 4–6 och har idag en kapacitet på cirka 350 elever. Skolan är uppförd under slutet av 1960-talet och består av flertalet enplansbyggnader i tegel och trä. Enligt inventeringar som gjorts är skolan i dåligt skick och i behov av renovering.

Majoriteten av omkringliggande bebyggelse är uppförd under slutet av 1960-talet och början av 1970-talet och består av radhus, friliggande villor samt flerbostadshus i lamellform om fyra våningar. Väster om planområdet ligger Fäladstorget som är Norra Fäladens lokala centrum. Centrumområdet består av markparkeringar och enplansbyggnader. I anslutning till planområdet finns även två punkthus om 8 våningar som uppfördes av LKF under 2010-talet.

Planområdet gränsar i söder till Borgarparken.



Flygfoto över kv. Offerkällan från cirka 1970.

Fäladsskolan uppfördes 1968 efter ritningar av Ingeborg Hammarskjöld-Reiz med genomgående envåningsbyggnader samt källare. Skolsalarna är placerade i fristående paviljonger organiserade i rader med ett mellanliggande gångstråk och med en centralt placerad gård där den något högre byggnaden innehåller gymnastiksal och en långsträckt byggnad innehåller bland annat skolmatsal. Byggnaderna är uppförda med platta tak och fasader av mörkrött tegel och lättare väggar av träpanel, skivmaterial och med stora fönsterpartier. Under senare tid har det gjorts en del mindre känsliga tillbyggnader, rivningar och andra interiöra och exteriöra ändringar.

## Förutsättningar

Bebyggelsen inom planområdet bedöms ha ett samhälls- och lokalhistoriskt värde med sin tidstypiska gestaltning av en låg- och mellanstadieskola från 1960–70-tal. De arkitektoniska och miljömässiga värdena bedöms genom sin tämligen enkla utformning i material och gestaltning och senare ovarsamma ändringar vara lägre och sammantaget bedöms skolmiljön inte inneha så höga kulturhistoriska värden att rivning måste undvikas.



Del av exteriör. Fasader av mörkt tegel, vita fasadskivor och liggande träpanel samt aluminiumfönster. Platta tak och hårdgjorda markytor.



Skolgård.

### **Historik och kulturmiljö**

Dispositionsplanen för Norra Fäladen togs fram mellan 1961–1962 på Eglers Stadsplanebyrå. Visionen var att Norra Fäladen skulle bli en helt ny komplett stadsdel. Området planerades för cirka 10 000 invånare samtidigt som dåvarande invånarantal i Lund bestod av cirka 40 000 personer.

Stadsplanerna för området upprättades under åren 1964–1968. Stadsdelen styckades därefter upp i områden som delades ut till byggaktörer som relativt fritt kunde utforma bebyggelsen.

Bebyggelsen på Norra Fäladen består i hög grad av separerade bostadsenkla med olika bostadstyper och upplåtelseformer där trafikmatningen bygger på ett yttre system med matargator med god framkomlighet för biltrafiken och ett inre system med angöringsgator utan genomfartstrafik. Parkering sker i markplan längs matargatorna eller i garage under flerbostadshusen.

Kv. Skarpskytten, Offerkällan, Rådhusrätten Käranden och Skyttegillet samt småhusområdena i Norra Fäladen är utpekade som särskilt värdefull bebyggelse i bevaringsprogram för Lunds kommun som tidstypisk miljonprogramsbebyggelse där stora ljusa lägenheter och bilfria bostadsområden är genomgående. Flerbostadsbebyggelsen är förhållandevis låg i 2–3 våningar. Innanför flerbostadshusen finns olika typer av småhus som är uppdelade i enkla i form av grupphusbebyggelse. Bebyggelsen består av radhus, friliggande villor och atriumhus i 1–2 våningar.

### **Fornlämning**

Planområdet berörs inte av några kända fornlämningar.

### **Natur**

#### **Grönprogram**

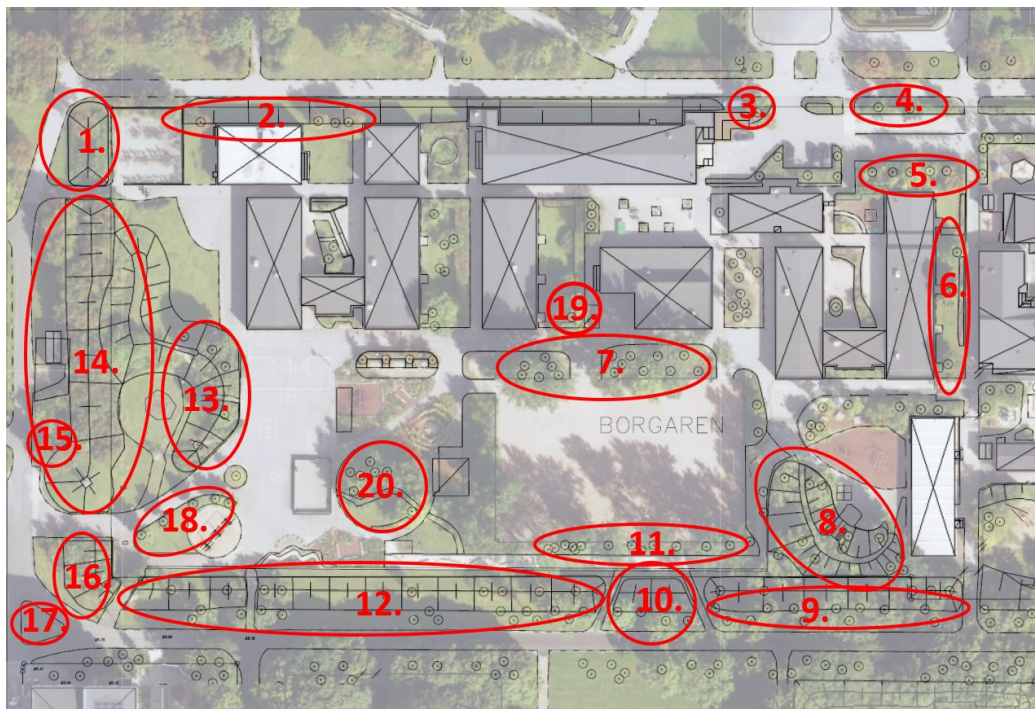
I grönprogram 2020 för Lunds kommun är Borgarparken utpekad som stadsdelspark med meningen att den ska utvecklas i den riktningen. Borgarparken länkar viktiga grönstråk i väst-östlig riktning i enlighet med Översiktsplanen. Borgarparken gränsar till planområdet i söder.

#### **Träd, vegetation och biotopskydd**

En inventering av träd och grönstruktur har gjorts inom planområdet för att bland annat bedöma status och lekvärde. Ett antal solitära träd har identifierats men även dungar med högt lekvärde. Några alléplaneringar som innehar biotopskydd har inte identifierats utan de träd som finns inom planområdet bedöms antingen stå ensamma, i klunga eller i oregelbundna rader.

## Förutsättningar

För att träd i allé ska betraktas som biotopskyddade ska de vara planterade i enkla eller dubbla rader och bestå av minst 5 träd längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg eller i ett övrigt öppet landskap. Träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd som mäter minst 30 cm i stamdiameter i brösthöjd eller uppnått en ålder om 30 år.



Övergripande kartbild med inringade och numrerade ytor eller solitärer. I tabell nedan redovisas de angivna ytorna/solitärerna.

|    |   |
|----|---|
| 1  | Buskage med en rönn i norr.   |
| 2  | Tre rönnar i gott skick.  |
| 3  | Lönn i sämre skick.   |
| 4  | Fina yngre ekar, 3 styck.   |
| 5  | Lönnar i sämre skick.   |
| 6  | Lindar och fruktträd, fina.   |
| 7  | Popplar norr om bollplan i oregelbundna rader. Upplevs som läplantering.            |
| 8  | Kulle med många fina träd. Högt lekvärde.   |
| 9  | Relativt tät grönska. Grön passage in till g/c-väg. Allmän platsmark.               |
| 10 | Glesa lägre buskar mot bollplan. Allmän platsmark.                                  |
| 11 | Popplar söder om fotbollsplan. Står i oregelbundna rader. Upplevs som läplantering. |
| 12 | Träd i klippt gräsyta. Allmän platsmark.  |
| 13 | En lönn, en lind och en ask i god kondition.  |

## Förutsättningar

|    |   |
|----|---|
| 14 | Tätt buskage med sly av hagtorn, fläder, hassel, rosor mm. och småträd. Delvis inom allmän plats. Gångar i buskaget tyder på högt lekvärde. |
| 15 | Ung och fin ek.   |
| 16 | Buskage/sly i slänt.  |
| 17 | Relativt ny plantering i g/c korsning. Pelarekar.   |
| 18 | 5 st lönnar. Bedöms ej som biotopskyddade med hänsyn till trädens stamdiameter som understiger 20 cm.                                       |
| 19 | Stor lind i gott skick. Stamomfång 150 cm.  |
| 20 | Ek och oxlar.   |

### **Friyta och lek**

Idag är Fäladsskolans friyta huvudsakligen orienterad till södra delen av fastigheten och gränsar till en allmän cykelbana och vidare till Borgarparken. Skolans befintliga friyta är uppdelad i flera delytor där bollplan och hårdgjorda ytor är dominerande. Buskage och växtlighet finns också och bidrar till skugga och höga lekvärden.

Lunds kommun har satt upp riktlinjer gällande friytors storlek och utformning/innehåll i rapporten Utemiljö vid skolor, antagen av kommunstyrelsen 2022. I denna anges som eftersträvansvärt att friytans storlek uppgår till 30 kvm/barn i skolor upp till åk 6 samt att den totala friytans storlek helst bör överstiga 3000 kvm.

### **Offentlig service**

Fäladsskolan gränsar till Saltkråkans förskola i öster.

### **Kommersiell service**

Planområdet gränsar i väster till Fäladstorget som är Norra Fäladens lokala centrum.

### **Trafik och gator**

#### **Gatunät, angöring och in-/utfarter**

Fäladsskolan angörs idag med motorfordon från två håll, från Vittnesgränd i norr och från Fäladstorget väster ifrån. Vittnesgränd är en bostadsgata med uppsamlade karaktär och Fäladstorget är en gata som framför allt leder mot Fäladstorgets parkering och intilliggande flerbostadshus samt till kyrkan i söder.

Leveranser och sophämtning sker idag i anslutning till Vittnesgränd i norra delen av fastigheten.

Angränsande förskolan Saltkråkan har idag sin angöring inom planområdet i anslutning till Vittnesgränd.

## Förutsättningar

### **Kollektivtrafik**

Närmaste hållplats är Fäladstorget cirka 100 meter från planområdet.

### **Gång- och cykel**

Norra Fäladen har idag ett väl utvecklat cykelnät och det är lätt att ta sig till planområdet med cykel från alla väderstreck. Det finns goda förutsättningar för att gång- och cykel kommer vara det primära färdssättet även i fortsättningen.

### **Parkeringsnorm och parkering**

Idag finns 4 parkeringsplatser inom Borgaren 1. Dessa är placerade i anslutning till Vittnesgränd i norr och är primärt avsedda för skolans personal.

Parkeringsbehovet ska tillgodoses inom fastigheten eller genom parkeringsköp. För bebyggelse i denna del av staden med inriktning mot skola ska parkeringsnormen om 5 bilplatser/1000 m<sup>2</sup> uppfyllas. För cykel är motsvarande siffra 35–45 platser/1000 m<sup>2</sup>. För övriga verksamheter såsom till exempel biblioteket och träffpunkt rekommenderas att särskild utredning tas fram för att utreda p-behov för bil samt cykel. Åtgärder kan utföras för att sänka parkeringsbehovet. I samband med bygglovsprövningen redovisar byggherren om, och i så fall vilka, åtgärder som avses och en omräkning av parkeringsbehovet görs.

## **Teknisk försörjning**

### **Dagvatten**

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten.

Lunds kommun har tillsammans med VA SYD tagit fram Dagvattenplan för Lunds kommun. Enligt Åtgärdsplan för dagvatten ligger planområdet i avrinningsområde 15: Norra Fäladen och Möllevången. En stor del av dagvattnet från avrinningsområdet leds till en större damm i Sankt Hans park. Området avvattnas via Vallkärrabäcken/Önnerupsbäcken till Höje Å.

Ledningsnätet i området är äldre och är inte dimensionerat efter dagens standard varpå dagvattensystemet i området har begränsad kapacitet.

Inom planområdet består marken idag till stor del av hårdgjord yta i form av asfalterad mark och takytor från befintlig bebyggelse. En grusad fotbollsplan finns även samt mindre grönytor.

### **Markens beskaffenhet**

Inom del av planområdet har geotekniska markundersökningar genomförts. Marken består enligt provtagningen av huvudsakligen av ler- och sandmorän.

## Förutsättningar

Grundvattennivån har mätts till cirka 1,5–2 meter under marknivån.

Topografiskt är marken inom planområdet relativt flack och ligger något högre än omgivande fastigheter. Marknivån är som högst i planområdets nordöstra hörn om cirka +68,8 meter över nollplanet och som lägst i områdets sydvästra del där marken ligger cirka +66,5 meter över nollplanet.

### Dricksvatten och spillvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten.

Befintliga vatten- och avloppsledningar (dag-, spill och vattenledningar) finns i gång- och cykelbanan norr om planområdet. Serviser ansluter befintliga byggnader till vatten- och avloppsnätet.

### Övriga ledningar

Kraftringen har ledningar för fjärrvärme, gas och fjärrkyla inom planområdet som ansluter från Fäladstorgets gata i väster. Ledningen innehar ledningsrätt.

I planområdets västra del, inom allmän platsmark finns en befintlig telestation som innehar ledningsrätt.

### Renhållning

Idag finns miljörum i matsalsbyggnaden i norra delen av planområdet i anslutning till Vittnesgränd.

Avstånd mellan renhållningsfordon och miljörum får enligt riktlinjer ej överstiga 50 meter.

### Skyddsrum

Inom planområdet finns idag två skyddsrum som sammanlagt har 300 skyddsrumspatser.



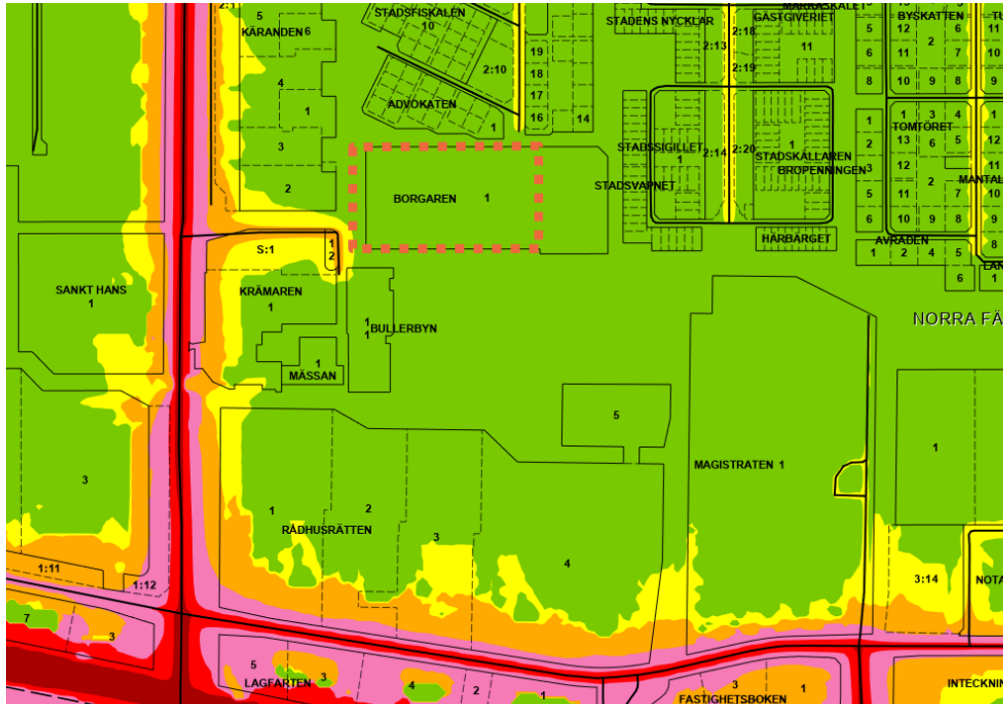
Kartan visar befintliga lägen för skyddsrum.



## Hälsa och säkerhet

### Buller

Enligt kommunens övergripande bullerkartläggning (omgivningsbuller Leq, 2016) är planområdet inte utsatt för störande omgivningsbuller. Gröna ytor på kartläggningen nedan visar områden med omgivningsbuller som är lägre än 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå. Planområdet är markerat med röd streckad linje.



Bilden visar bullerkartläggning (Leq) från 2016.

### Luft

Miljökvalitetsnormerna, MKN, för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken, MB, gäller för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

### Markradon

Mätningar av markradon har utförts inom planområdet som visade på en radonhalt på 16,8 kBq/m<sup>3</sup> vilket ligger inom spannet för normalradonmark. Detta innebär att radonskyddat byggande behövs vid nybyggnation.

### Förorenad mark

Innan befintlig skola uppfördes under 1960-talet utgjordes marken inom fastigheten av åkermark. Majoriteten av byggnaderna uppfördes 1968, ombyggnader och viss sanering har därefter skett och fönster har bytts ut genom åren. Cirka 80 meter från planområdet (inom Fäladstorgets centrum) har det funnits en kemtvätt vilken pekats ut som riskobjekt i

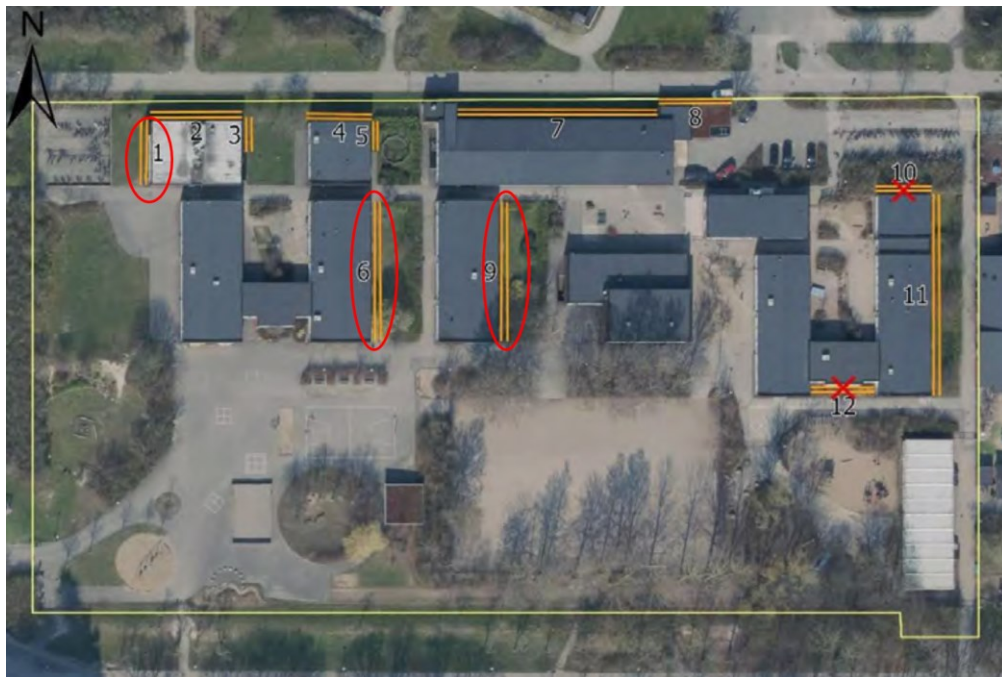
## Förutsättningar

Länsstyrelsens karta över förorenade områden. Inom delar av planområdet finns dessutom fyllnadsmassor från tiden då skolan uppfördes. Då planområdet är och skall planläggas som skoländamål definieras området KM (känslig markanvändning). Provtagning av mark, asfalt och grundvatten har därför genomförts inom planområdet enligt kartbilden nedan.



Analysresultat från uttagna jordprover visar att det förekommer halter av PAH-H strax över riktvärdena för känslig markanvändning (KM). Halterna påträffades i fyllnadsmassor inom planrådets västra del (23A05). En riskbedömning har tagits fram i vilken bedömningen är att uppmätta halter inte utgör någon risk utifrån miljö -och hälsosynpunkt.

Halter av PCB överstigande riktvärdet för KM har påträffats i prover i anslutning till befintlig bebyggelse (23A07 samt 23A14) vilket tyder på spridning av PCB från fogar i byggnaden. Med anledning av detta har kompletterande fasadnära jordprovtagningar utförts efter granskning av detaljplanen.



Översikt bilden ovan visar provtagningsområden redovisade med orangea linjer längs byggnadernas fasader. Analysresultaten från uttagna jordprover visar att det förekommer halter av PCB som överskrider KM intill fasad 01, 06 och 09. Enligt framtagen utredning rekommenderas att sanering genomförs från fasad och en meter ut och massorna bör klassas som massor för mindre känslig markanvändning (MKM). Därtill rekommenderas att miljöprov tas intill fasad 1 efter sanering för att säkerställa att inga massor lämnats kvar.

Övriga prov hade halter under KM och majoriteten hade dessutom halter under rapporteringsgränsen. Vid fasad 11 där PCB-förorening tidigare påträffats, visade analysresultat vid aktuell undersökning inte på några halter över KM. Sanering vid fasad 11 anses därför inte nödvändig. Enligt Miljöbalken kapitel 10 § 11 ska den som äger eller brukar en fastighet, oavsett om området tidigare ansetts vara förorenat, genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Analys av befintlig asfalt tyder på att det inte förekommer tjärasfalt varpå det ej behöver hanteras som farligt avfall.

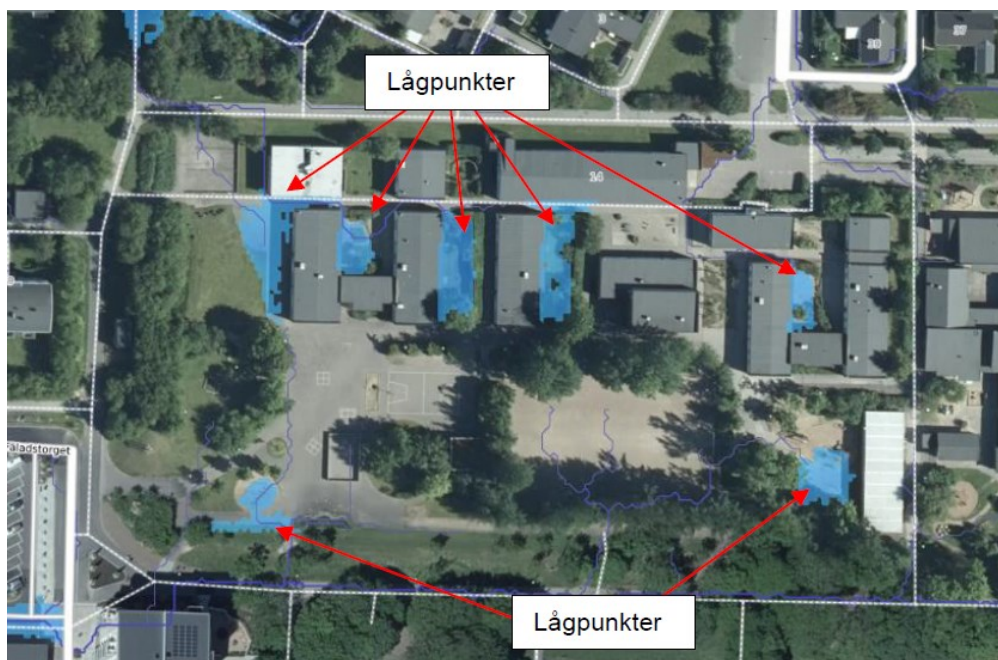
Grundvattnet inom fastigheten bedöms inte utgöra oacceptabla risker för människors hälsa eller miljön. Detta då det inte förekommer föroreningshalter som överskrider relevanta riktvärden. Det bedöms heller inte förekomma någon spridning av alifater från närliggande kemptvätt via grundvattnet till fastigheten.

### **Översvämning och skyfall**

Lunds kommun har tillsammans med VA Syd tagit fram Översvämningsplan för Lunds kommun:

Planläggning för ny bebyggelse ska inte försämra eller skapa översvämningssproblematik för omgivningen. Det ska istället alltid eftersträvas att i samband med planläggning förbättra skyfallshanteringen där det behövs. Bebyggelse på ej tidigare exploaterad mark ska säkras mot ett 100-årsregn med klimatfaktor.

Skyfallskartering har genomförts för planområdets nuläge. Karteringen visar befintliga lågpunkter inom planområdet som huvudsakligen ligger i anslutning till befintliga byggnader. Beräkningar visar att volymen som avrinner från planområdet motsvarar cirka 395 kubikmeter. Volymen är beräknad utifrån storlek på hårdgjordhet yta, nederbörds mängden vid ett skyfall med hänsyn till klimatfaktor 1,3 och med aktuella lågpunkter inom planområdet enligt kartering nedan.



På flygbilden syns kartering av lågpunkter inom planområdet.

### **Räddning**

Planområdet ligger inom normal insatstid vid räddning.

### **Undersökning om planen kan medföra en betydande miljöpåverkan**

Byggnadsnämnden har beslutat att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. 5-8 §§ MB. Det innebär att miljöeffekterna inte redovisas i en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap MB utan integreras i planbeskrivningen. I bedömningen av

## Förutsättningar

planförslagets miljöpåverkan har följande omständigheter vägts in i bedömningen:

Planområdet ligger nära till kollektivtrafik och med goda kopplingar för gång- och cykel. Marken är redan idag ianspråktagen och planlagd för skola sedan 1970-talet. Sedan marken exploaterades har den nyttjats endast för skoländamål. Platsen ligger skyddad ur buller-, risk- och luftkvalitetshänsyn. Några utpekade skyddsområden för natur eller kultur finns ej inom planområdet.

## Planförslag

### Övergripande karaktär och disposition

Inom planområdets västra del föreslås en ny skola för årskurs 4–6 uppföras. Förutom undervisningslokaler möjliggör detaljplanen även för idrottshall, bibliotek, kulturskola, träffpunkt för äldre samt café i föreslagen byggnad. Totalt möjliggör detaljplanen för cirka 10 000 kvm BTA. All befintlig bebyggelse inom planområdet föreslås rivas.

### Markanvändning, bebyggelse och stadsbild

Planområdet föreslås utgöras av användningsbestämmelserna S – Skola, C - Centrum samt R<sub>1</sub> - Besöksanläggning, Idrott. Inom planområdet finns även en befintlig nätstation som i detaljplanen bekräftas genom att planläggas med användningsbeteckningen E - Tekniska anläggningar (4 kap. 5 § PBL).

I detaljplaneförslaget regleras bebyggelsens placering genom att föreslagen byggrätt placeras i planområdets västra del. På så vis ges förutsättningar att möta upp och förlänga befintligt centrumområde med föreslagen bebyggelse. Byggnadens placering i fastighetens västra del skapar dessutom möjlighet till en större sammanhållen friyta för skolan i öster och ett mer effektivt markutnyttjande jämfört med idag.

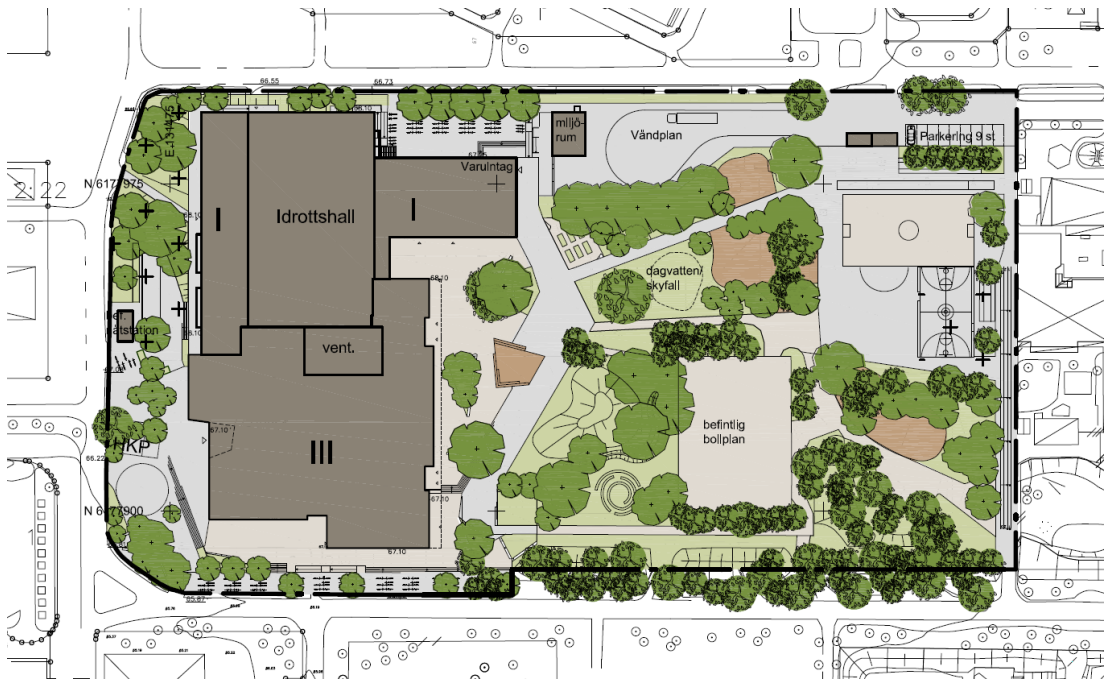


Bilden visar möjlig utformning av Fäladsskolan (PE Teknik och Arkitektur).

För att skapa ett tryggt och välkomnande möte mellan Fäladstorget och den nya byggnaden har en mindre yta parkmark (mellan föreslagen byggrätt och befintlig cykelbana) inrymts i planområdet. Ytan föreslås i planen övergå till kvartersmark och omgestaltas till en öppen och

## Planförslag

välkomnande entréplats till byggnadens huvudentré och dess olika funktioner.



Situationsplan över fastigheten med föreslagen ny byggnad och friyta.

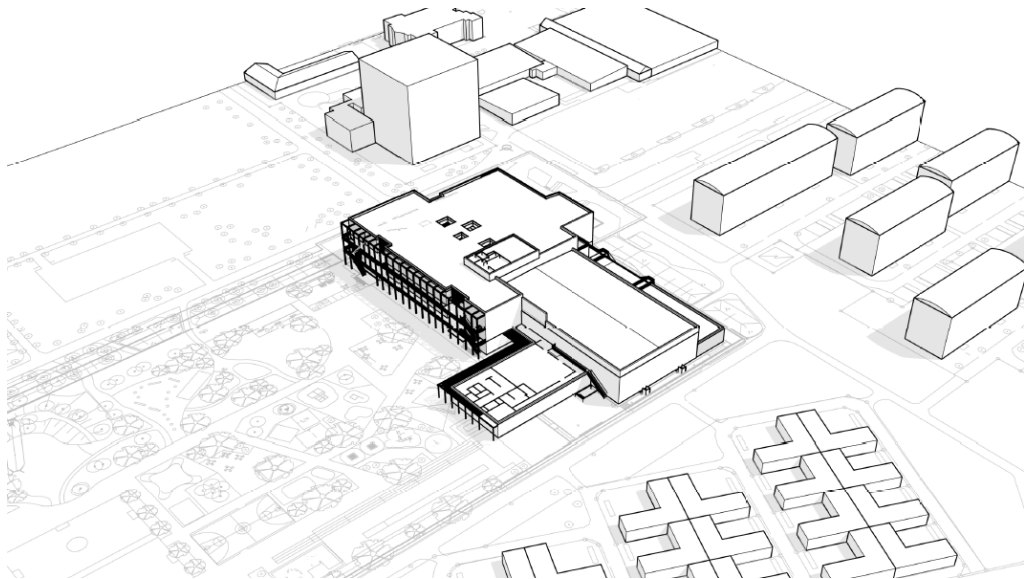
### **Volymer, höjder och hänsyn till kulturmiljö**

Föreslagen bebyggelsevolym är belägen i gränslandet mellan de relativt småskaliga bostadsområdena från 1960- och 70-talet, Fäladstorgets centrumbebyggelse samt nytillkomna punkthus i söder i en något högre skala (8 vån).

Föreslagen byggnad ges höjdbestämmelserna **h<sub>1</sub>**, **h<sub>2</sub>** samt **h<sub>3</sub>** vilka styr byggnadens högsta tillåtna nockhöjd över nollplan (4 kap, 11 § 1 PBL). Nockhöjd styr höjden på den högsta delen av byggnadens yttertak. Delar som till exempel ventilationstrummor räknas inte in i nockhöjden utan kan förläggas därutöver. Föreslagna nockhöjder motsvarar våningsantal på 1–3 våningar på plankartan. Föreslagen bebyggelsevolym begränsas i norr för att anpassas till föreslagen idrottshall. Mot söder tillåts en mer storskalig volym med upp till tre våningar som möter befintligt 8-våningshus och Fäladstorgets centrum för att på sikt bli en del av centrumets framtida utveckling.

Volymstudier har tagits fram för att studera planförslagets påverkan på omkringliggande kulturhistoriskt intressant bebyggelse och miljö.

Med översiktsplanens mål om att utveckla centrumområdet bedöms föreslagen volym kunna bli ett nutida tillskott i den miljö som annars domineras av bebyggelse från slutet av 60-talet.



Volymstudie över föreslagen bebyggelse i sitt sammanhang.

## **Grönstruktur och offentliga rum**

### **Grönområde, park, vegetation och natur**

Generellt biotopskydd i form av träd i allé bedöms inte påverkas av planförslaget.

Dock finns en hel del uppväxta träd inom planområdet som till stor del bedöms möjliga att bevara. På planillustrationen nedan syns vilka träd som bedöms möjliga att spara och vilka som antingen ligger inom föreslagen byggrätt eller som ej bedöms värda att spara. Ett antal träd, däribland en ek, ett antal oxlar och en lönn hamnar under den tänkta byggrätten och kan därmed inte sparas. För att kompensera detta kommer flertalet nya träd att planteras inom skolans omgestaltade skolgård.

Inom planområdets sydöstra del finns ett område med en befintlig kulle med flertalet väl uppväxta träd med högt lekvärde. Detta område föreslås bevaras i sin helhet.

Söder om planområdet finns Borgarparken och mellan Borgarparken och skolfastighetens södra kant finns en grönremsa närmast skolgården och befintlig cykelbana. För att utöka skolgården och för att skapa en tydligare gräns mellan kvartersmark och allmän platsmark föreslås att del av grönremsan norr om cykelbanan (som idag är parkmark) planläggas för skoländamål. Även denna yta har i dess östra halva flertalet stora och friska träd varpå ytan föreslås bevaras utan ingrepp.

Väster om föreslagen byggrätt, i anslutning till cykelbanan vid Fäladstorgets gata, finns en välmående ek som bedöms möjlig att spara.



## Planförslag

En stor lind belägen mitt på fastigheten har belagts med bestämmelsen **n2** på plankartan. Detta innebär att trädet endast får tas ner om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk (4 kap, 10 § PBL).



Bild 1: Befintliga träd mellan cykelbana och skolgård i söder. Bild 2: Befintlig ek väster om föreslagen byggrätt.



På illustrationen syns alla befintliga träd inom planområdet. De träd som är illustrerade som mörkgröna är de befintliga träd som bedömts som möjliga att bevara. De träd som är illustrerade ljusgröna är föreslagna nya träd.

### Skolgård, lek och rekreation

Enligt detaljplaneförslaget får den föreslagna skolan en friyta på totalt cirka 12 500 kvm vilket motsvarar cirka 27,5 kvm per barn (räknat på 450 barn). Entrétytor framför skolan, cykelparkering, lastgata, förråd etcetera är inte inräknat i denna yta.

## **Trafik och gator**

### **Angöring för leveranser och sophantering**

Matsal, miljörum och varuintag är enligt förslaget placerat i byggnadens nordöstra del. För att nå dessa funktioner föreslås en ny leveransgata inom planområdet med vändplan i planområdets norra del.

Leveransgatan nås via Vittnesgränd.

Torgplatsen framför föreslagen byggnads huvudentré ska vara fri från icke nödvändig motorfordonstrafik. Detta dels i syfte att skapa en trivsam plats och dels för att förbättra trafiksäkerheten för gående och cyklister.

### **Angöring för rörelsehindrade och färdtjänst**

På entrétorget, väster om föreslagen byggnad, finns möjlighet att anordna plats för angöring av färdtjänstfordon. Även bilar med parkeringstillstånd för rörelsehindrade ges möjlighet att trafikera torget för att nå de två markerade platserna på torgytan. Enligt tillgänglighetskrav ska det finnas plats för angöring av fordon för rörelsehindrade inom 25 meter från entrén.

Torget ska utformas på ett sådant sätt att övrig trafik ej inbjuds att köra på platsen.

### **Angöring för skolbarn**

Angöring till skolan bedöms kunna ske både från Fäladstorgets gata samt från Vittnesgränd. Ett antagande har gjorts att cirka 5 % av barnen skjutsas till skolan. Idag finns goda möjligheter att gå- och cykla på egen hand till Fäladsskolan för barn i årskurs 4–6. Inga särskilda platser för angöring föreslås anvisas.

### **Kollektivtrafik**

Någon förändring i kollektivtrafiken föreslås ej i samband med genomförandet av detaljplaneförslaget.

### **Gång- och cykeltrafik, cykelparkering**

Behov av cykelparkering har utretts inom ramen för detaljplanearbetet och har beräknats på två olika sätt. Dels med hjälp av Lunds kommuns cykelparkeringsnorm och dels genom en särskild utredning. Den särskilda utredningen bygger bland annat på uppskattning av färdmedelsantal från tidigare genomförda studier som sedan har rimlighetsbedömts mot parkeringsnormer. Metoden särskild utredning ger ett något större behov av cykelplatser och har därför bedömts som det rimliga att utgå ifrån för att skapa så goda förutsättningar som möjligt för att cykla. I tabellen nedan redovisas behov av cykelparkering enligt särskild utredning.

| Cykel                | Personal | Elever och besökare | Färdmedelsandel | Antal      |
|----------------------|----------|---------------------|-----------------|------------|
| Elever, skola        |          | 450                 | 0,5             | 225        |
| Personal, skola      | 50       |                     | 0,45            | 23         |
| Träffpunkt, besökare |          | 16                  | 0,5             | 8          |
| Träffpunkt, personal | 2        |                     | 0,45            | 1          |
| Bibliotek, besökare  |          | 14                  | 0,5             | 7          |
| Bibliotek, personal  | 2        |                     | 0,45            | 1          |
| Totalt               |          |                     |                 | <b>265</b> |

Tabellen ovan visar beräknat cykelparkeringsbehov dagtid enligt trafikutredning.

Cykelparkeringarnas placering ska enligt Lunds kommuns parkeringsnorm vara lättillgänglig och minst 50 % ska finnas inom 25 meter från entré. Därför är det viktigt att cykelparkering delas upp på flera platser i anslutning till byggnadens olika entréer. Planillustrationen redovisar möjlig placering av cykelparkering.

### **Bilparkering och angöring**

Bilparkering föreslås huvudsakligen ske på parkeringen vid Fäladsgården (grundskola för årskurs 7–9) som ligger drygt 200 meter från planområdet på motsatt sida Svenshögsvägen. Där finns idag 73 platser. Enligt parkeringsutredning som gjorts är bedömningen att dessa platser räcker till både Fäladsgårdens befintliga behov samt till framtida behov enligt planförslaget. Totalt har beräknats att Fäladsskolan och Fäladsgården får ett behov av 70 platser samt bibliotek och träffpunkt får ett behov av 11 platser. Med en bedömd samtida nyttjandegrad om 90 % uppgår behovet till 73 platser( $70+11 \times 0,9=73$ ).

I norra delen av planområdet finns utrymme för 9 parkeringsplatser. Dessa platser kan vid behov samutnyttjas med Saltkråkans förskola.

### **Tillgänglighet**

För att säkerställa att kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade kan uppnås, samt för att skapa ett trivsamt möte mot befintliga markhöjder, har höjdsättning på föreslagen byggnad och mark studerats under planarbetet.

Den norra delen av byggnadens golvhöjd styrs av befintliga skyddsrum (vilka avses bevaras). Då marken ligger något lägre i söder ges därför byggnaden två olika golvhöjder – en i norr och en något lägre i söder.

På entrétorget visar planförslaget att möjlighet för uppställning av färdtjänstfordon och angivna handikapplatser kan tillskapas inom 25 meter från huvudentrén.

### **Teknisk försörjning**

#### **El**

Området föreslås anslutas från befintlig anslutningspunkt.

### Dricksvatten och spillvatten

Planområdet föreslås anslutas till befintligt vatten- och avloppsnät.

### Dagvatten

Planområdet föreslås anslutas till dagvattennätet via befintlig anslutningspunkt från norr.

Lokalt omhändertagande av dagvatten föreslås inom planområdet för att inte öka dagvattenflödena från området. Beräkningar har därför gjorts baserade på planområdets framtida markanvändning. Olika avrinningskoefficienter har uppskattats för grönyta, tak, stenmjöl etcetera för att komma fram till fördröjningsbehov.

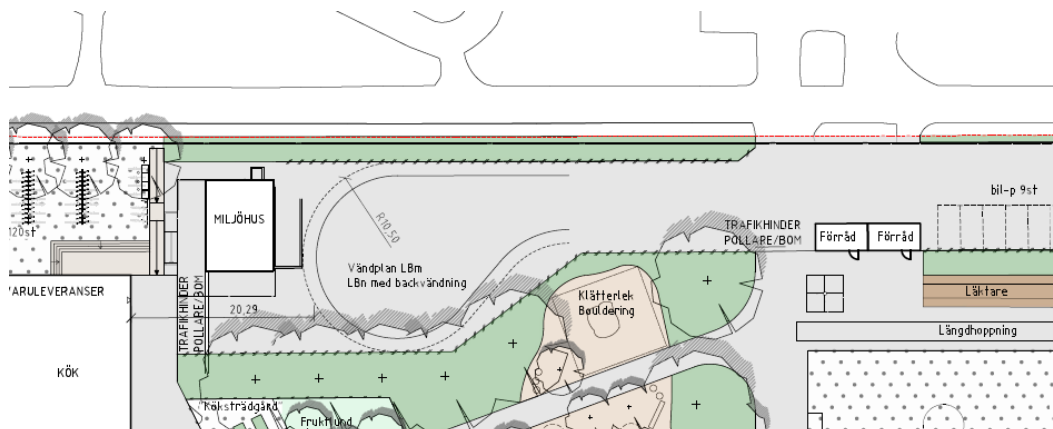
Enligt VA SYD ska fördröjning av dagvatten ske så att dagvattenflödena efter exploatering ej ökar jämfört med idag med hänsyn till en klimatfaktor på 1,3. Helst ska avrinningen från området understiga dagens avrinning efter exploatering.

Genom att minska andelen hårdgjordyta inom skolområdet samt genom att belägga cirka 50 % av taket på föreslagen byggnad med sedum eller annan grön växtlighet visar beräkningar att avrinning från området minskar i erforderlig omfattning.

För att säkerställa att nödvändiga åtgärder för dagvattenhantering genomförs finns på plankartan bestämmelsen **b<sub>1</sub>** som anger att minst 50 % av marken ska vara genomsläpplig. Med genomsläppliga material menas mark bestående av grönyta, sand samt grusytor utan nollfraktion. Därtill styrs i detaljplaneförslaget, genom bestämmelsen **f<sub>1</sub>** att delar av takytorna ska förses med sedum eller annan takvegetation (4 kap, 16 § 1 PBL).

### Renhållning

Hantering av avfall föreslås ske i miljörum som nås från Vittnesgränd via en intern lastgata med vändplan längs med planområdet norra kant. På så vis erhålls både närhet till tömning från miljöhuset samt god tillgänglighet till miljörum från kök och matsal.



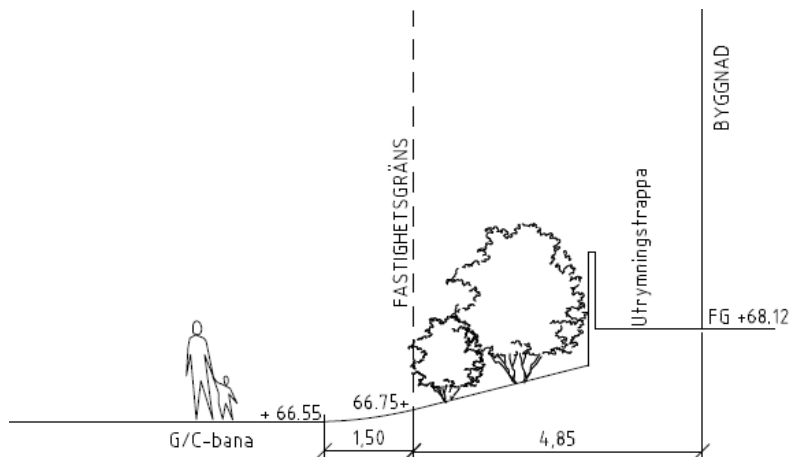
## Planförslag

Bilden visar lösning med lastgata för varutransporter och sophantering.

### Skyddsrum

Båda skyddsrummen som idag finns inom planområdet föreslås bevaras. Det ena skyddsrummen är beläget under föreslagen byggrätt, i dess norra del. Taket på skyddsrummet blir styrande för höjden på färdigt golv på den nya byggnaden (+68,12). Ett nytt stigschakt och nya utrymningsvägar kommer att behövas för att kunna utrymma skyddsrummet vilket detaljplanen möjliggör för.

Det befintliga skyddsrummet som är beläget under dagens matsalsbyggnad bedöms även detta vara möjligt att bevara. Utrymningsvägen till detta är idag motfyllt med jord och behöver därför friläggas.



Sektionen visar byggnadens norrgavel. Befintligt skyddsrum blir styrande för färdigt golvhöjd (FG) som ligger ca 60 cm över cykelbanans nivå norr om fastigheten. Höjdskillnaden bedöms var möjlig att ta upp med slänt och planteringar.

### Övriga ledningar

Kraftringen har servisledningar för fjärrvärme, fjärrkyla, fiber och gas inom planområdet som ansluter från befintligt nät i Fäladstorgets gata från väster. Ledningarna har idag sina slutpunkter i de byggnader som föreslås rivas eller i förskolan direkt öster om skolan. Ledningen som gå till förskolan behöver flyttas och bedöms möjlig att förlägga i cykelbanan söder eller norr om planområdet.

Kraftringen har elledningar i ett stråk i planområdets södra del som tangerar föreslagen byggrätt. Dessa ledningar bedöms möjliga att flytta till planområdets södra del eller till cykelbanan söder om planområdet. Ett u-område (reservat för allmänna underjordiska ledningar) möjliggör för flytt inom kvartersmark.

## Hälsa och säkerhet

### Buller och trafik

Planförslaget bedöms inte påverkas av buller från trafik eller verksamheter. Andelen trafik till föreslagen verksamhet bedöms inte öka jämfört med idag.

### Markradon

Då området ligger inom normalriskområde för radon föreslås att byggnaden uppförs radonskyddad.

### Förorenad mark

Inför planerad byggnation rekommenderas att massor med halter överstigande KM (känslig markanvändning) saneras och avgränsas innan bortforsling samt att en materialinventering görs innan rivning av byggnaderna. Detta säkerställs med bestämmelsen **a4** - Marklov får inte ges förrän marken är sanerad (4 kap, 14 § PBL). Planbestämmelsen **a4** är placerad inom de ytor på plankartan där markföroreningar har upptäckts.

Enligt Miljöbalken (10 kap. § 11) ska den som äger eller brukar en fastighet, oavsett om området tidigare ansetts vara förorenat, genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

### Översvämning och skyfall

Beräkningar visar att volymen som avrinner från området idag vid ett 100-årsregn är cirka 395 kubikmeter. Efter detaljplanens genomförande får denna volym inte öka för att inte öka risken för översvämning nedströms.

Skyfallsberäkningar har gjorts baserat på detaljplaneförslaget med klimatfaktor 1,3. Beräkningarna visar att det, utöver att marken beräknas bli mer genomsläpplig jämfört med idag, krävs fördröjningsvolym inom skolgården om cirka 20 kubikmeter. Genom att anlägga en fördröjningsyta om cirka 100 kvadratmeter med ett djup om 30 cm kan drygt denna volym fördröjas. En lågpunkt motsvarande denna yta har säkerställt inom planområdet genom planbestämmelsen **n1** - Markens höjd får inte vara högre än 68,3 meter över nollplanet (4 kap, 10 § PBL).

Höjdsättningen avses inte ändras på så vis att vattnet från området styrs via nya rinnvägar till nya avrinningsområden.

### Räddning

En sprinkleranläggning föreslås kopplas till byggnaden. Enligt VA Syd finns det idag ej kapacitet i VA-nätet för sprinklervatten vid en eventuell

brand. Detaljplanen möjliggör därför för uppförandet av en vattentank inom planområdet som ska kunna rymma cirka 140 kubikmeter vatten. Vattentanken ska placeras i närheten av en befintlig vattenpost och kan förläggas under mark.

Körspår har tagits fram för att säkerställ att släckbilar ska kunna köra fram och ställa upp inom 50 meter från entré eller brytpunkt in i byggnaden.

### **Avvägning mellan motstående intressen**

Den föreslagna nya byggnaden ersätter befintliga byggnader med visst kulturhistoriskt intresse men som är i dåligt skick. Med en mer sammanhållen byggnadsyta koncentrerad i planområdets västra del bidrar förslaget till ett mer effektivt markutnyttjande varpå friyta per elev kan öka jämfört med nuläget.

Därtill ökar möjligheten att fördröja och hantera dagvatten och skyfall i större utsträckning än vad som är möjligt idag. Föreslagna åtgärder kan bidra till minskad risk för översvämning och minskade halter föroreningar i recipienten.

Ett genomförande av detaljplanen kan innebära att ett antal träd tas ner och att befintlig bebyggelse rivs.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att nya ändamålsenliga lokaler för offentlig service, större friyta per barn och möjligheten till en överlag grönare fastighet med bättre möjlighet till dagvatten- och skyfallshantering väger tyngre än att ett antal befintliga träd tas ner och befintliga byggnader rivs. Den samlade bedömningen är att planens genomförande därmed inte medför någon olägenhet av den art som avses i PBL 2 kap § 9.

## Genomförande

### Organisatoriska åtgärder

#### Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 120 månader från det datum planen får 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

Följande administrativa bestämmelser finns på plankartan som reglerar ändrad lovplikt (4 kap, 15 § PBL).

- Marklov krävs även för hårdgörande av mark (gäller inom yta med beteckningen b<sub>1</sub>).
- Marklov krävs även för ändring av markens höjd (gäller inom yta med beteckningen n<sub>1</sub>).
- Marklov krävs även för fällning av träd (gäller inom yta med beteckningen n<sub>2</sub>).

Bestämmelsen a<sub>4</sub> startbesked får inte ges förrän marken är sanerad gäller inom de ytor där förorenad mark har upptäckts.

#### Avtal

Avtal krävs mellan de berörda förvaltningarna för marköverlåtelse från allmän plats Park till kvartersmark för skola och centrumändamål.

Överenskommelse om kostnader för flytt av ledningar sker mellan byggaktör och ledningsägare.

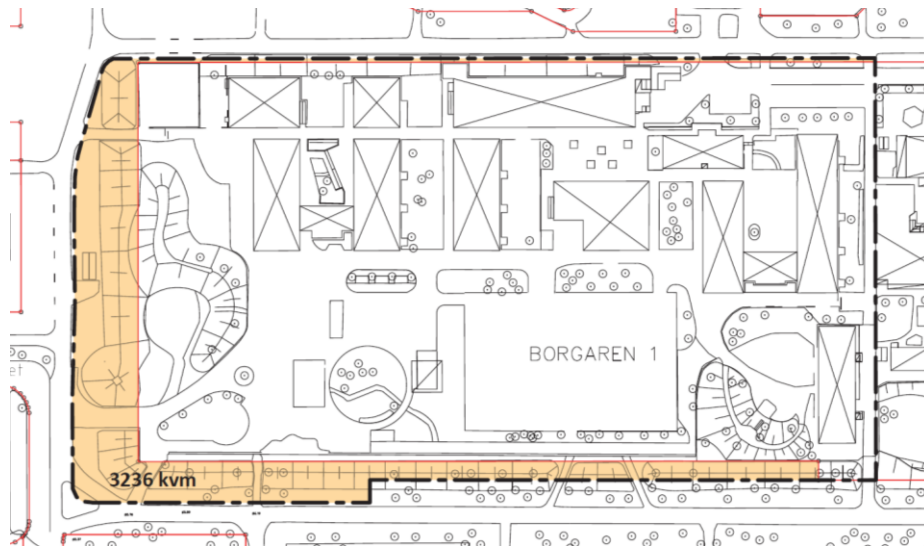
### Fastighetsrättsliga åtgärder

#### Fastighetsbildning

Drygt 3200 kvm av fastigheten Norra Fäladen 4:1 föreslås överföras till Borgaren 1 enligt kartskiss nedan. Båda fastigheterna ägs av Lunds kommun. Tekniska förvaltningen ansöker om och serviceförvaltningen bekostar lantmäteriförrättning.



## Genomförande



På kartan ovan visas i gult den yta som föreslås överlåtas från Norra Fäladen 4:1 till Borgaren 1.

Inom planområdet finns ledningsrätt (akt 1281K-9540:B1351.1) för fjärrvärme, gas och fjärrkyla. Ledningen kommer att behöva flyttas för att kunna ansluta till föreslagen byggnad.

Ett nytt u-området tillskapas i planområdets sydvästra del för att möjliggöra plats vid flytt av allmänna underjordiska ledningar.

## Konsekvenser

### **Konsekvenser som följd av avvägningar mellan motstående intressen**

Planförslaget innebär att en ny skola kan uppföras på befintlig skolfastighet. De nya lokalerna avses ersätta befintliga lokaler som är i dåligt och otidsenligt skick. Fastigheten bedöms med föreslagen bebyggelses utformning och placering kunna nyttjas mer effektivt genom att alla funktioner samlas i en byggnad. Andelen grönyta och fria bedöms öka inom planområdet jämfört med idag och möjligheten att ta hand om skyfall och dagvatten ökar.

Befintliga byggnader behöver rivras och vissa större träd kommer att behöva tas ner för att möjliggöra byggnadens föreslagna placering.

### **Konsekvenser för fysisk miljö**

#### **Kulturhistoriskt intressant bebyggelse**

Eftersom arkitektoniska och miljömässiga värden på befintlig bebyggelse bedöms som mindre värdefulla, delvis på grund av senare års ovarsamma ändringar, är konsekvenserna av planförslaget att betrakta som mindre betydande ur ett kulturhistoriskt perspektiv.

Volymstudier har tagits fram för att studera planförslagets påverkan på omkringliggande kulturhistoriskt intressant bebyggelse och miljö. Föreslagen byggnad är stor och avviker från den mer småskaliga villabebyggelsen i norr men har anpassats höjdmässigt till befintlig närliggande bebyggelse genom att det sker en nedtrappning i höjd mot norr. Fäladstorgets centrum och bostadsbebyggelse angränsar i väster och söder varpå föreslagen bebyggelse bedöms kunna bli en del av centrumområdets framtida utveckling.

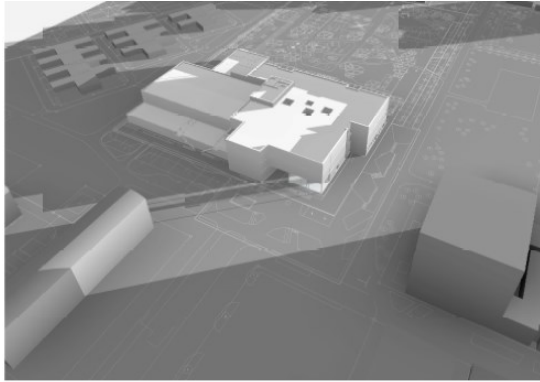
#### **Stadsbild**

Höjden på föreslagen bebyggelse (upp till tre våningar) bedöms inte påverka Lunds stadsbild.

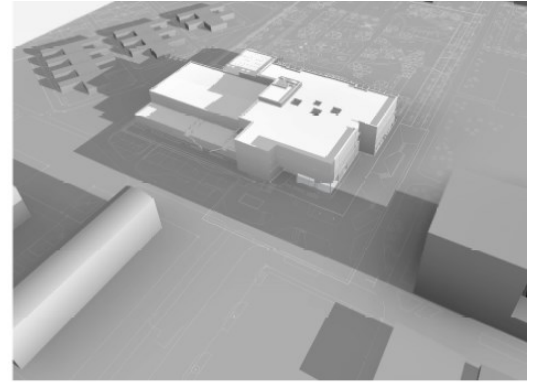
#### **Mikroklimat**

Den föreslagna bebyggelsens skuggning har studerats. Studierna visar att föreslagen byggnad inte påverkar omkringliggande bebyggelse med skugga under sommar samt under höst/vårdagjämning. Under vintersolståndet ger byggnaden skugga på två tomter norr om fastigheten vid kl 12.

# Konsekvenser



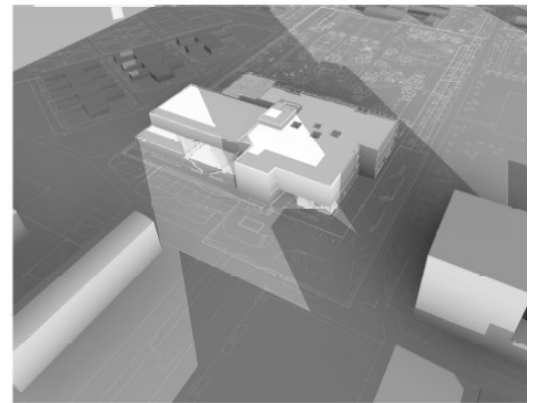
KL 09:00



KL 12:00

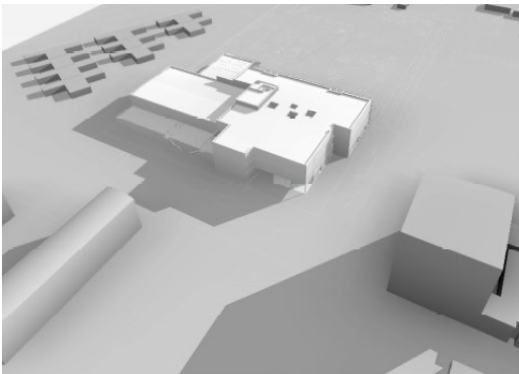
VY FRÅN SYDVÄST

VINTERSOLSTÅND

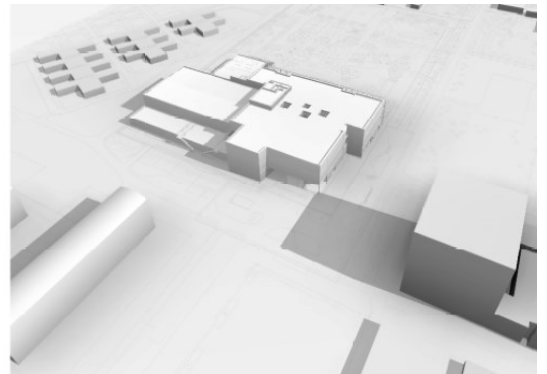


KL 15:00

## Skuggstudie vid vintersolstånd (PE Teknik och Arkitektur AB).



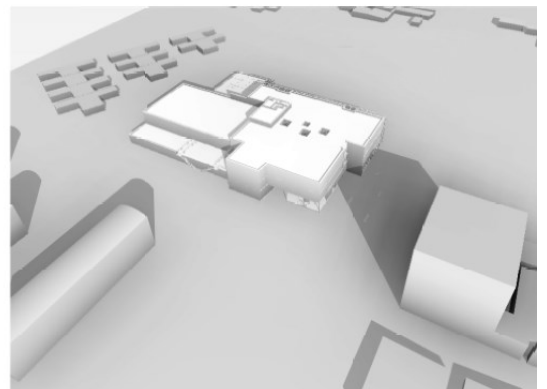
KL 09:00



KL 12:00

VY FRÅN SYDVÄST

VÅRDAGJÄMNING



KL 15:00

## Skuggstudie vid vårdagjämning (PE Teknik och Arkitektur AB).

### **Grönstruktur och offentliga rum**

Ett antal träd föreslås tas ner för att göra plats för föreslagen ny byggnad. Fler träd bedöms tillkomma än vad som tas ner, dock tar det många år innan de nya träden är uppväxta och kan ersätta de värden som finns på platsen idag.

Överlag bedöms andelen grönyta öka inom planområdet i och med planförslaget jämfört med idag.

Andelen skolgårdsyta per barn ökar jämfört med dagens situation då skolans alla funktioner samlas i en byggnad i flera våningsplan.

### **Konsekvenser trafik**

Föreslagen trafiksituation är i stort sett samma som idag och antalet fordonsrörelser bedöms inte öka i och med ett genomförande av detaljplaneförslaget.

Antalet parkeringsplatser inom egen fastighet är ungefär de samma i förslaget jämfört med idag. Dock säkerställs parkering i enlighet p-normen genom p-köp inom Fäladsgårdens parkering. Antalet cykelparkeringsplatser bedöms öka i och med planens genomförande jämfört med idag.

Trafiksäkerheten bedöms vara likvärdig med dagsläget.

### **Miljö kvalitetsnormer**

#### *Luftkvalitet*

Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte medföra att gränsvärdena överskrids.

#### *Vattenkvalitet*

Ett genomförande av detaljplanen och föreslagna åtgärder leder till att möjligheterna att uppnå MKN för vatten inte försämras. Människors hälsa och säkerhet bedöms därför inte påverkas.

### **Dagvatten**

Ett genomförande av detaljplaneförslaget innebär att andelen hårdgjord yta inom planområdet minskar. Därtill föreslås att delar av takytorna förses med gröna tak. Med dessa åtgärder visar beräkningar i dagvattenutredningen att dagvattenflödena från planområdet inte ökar trots klimatfaktor 1,3.

### **Konsekvenser för hälsa och säkerhet**

#### **Buller**

Trafiken bedöms inte öka jämfört med idag varpå detta heller inte påverkar ljudnivåerna inom eller i anslutning till planområdet.

### **Förorenad mark**

Den miljötekniska markundersökningen visar att det finns förorenade jordmassor inom planområdet. Det har bedömts som ekonomiskt och tekniskt genomförbart att forsla bort de förorenade massorna. I samband med detaljplanens genomförande blir (genom föreslagna åtgärder) marken renare än idag och fastigheten bedöms därmed lämplig att användas för skoländamål (känslig markanvändning).

### **Skyfall och översvämning**

Resultatet av skyfallsanalysen visar att planområdet kommer att klara av en översvämning till följd av skyfall vid ett 100-årsregn med klimatkoefficient 1,3 och att föreslagen exploateringen inte förvärrar situationen nedströms.

## **Sociala konsekvenser**

### **Barnperspektiv**

När planförslaget har arbetats fram har hänsyn tagits till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen.

Planförslaget innebär att en befintlig mellanstadieskola rivs och ersätts med nya lokaler. Under byggtiden påverkas barn genom att undervisning behöver ske i tillfälliga lokaler. Efter byggtiden kommer barnen att vistas i mer ändamålsenliga lokaler jämfört med idag.

Hänsyn har tagits till barns säkerhet i trafikmiljön genom att motortrafik separeras från cykelbanorna i anslutning till skolan. Planförslaget ger goda möjligheter för barn att på egen hand gå eller cykla till den nya skolan.

Efter detaljplanens genomförande kommer skolans friyta att öka jämfört med idag genom att alla lokaler samlas i en byggnad i flera plan i stället för som idag vara spridda över fastigheten.

Förutom skola och idrott föreslås även bibliotek, träffpunkt och ett café inom planområdet. I och med byggnadens placering i anslutning till befintligt centrum bedöms att ett genomförande av planförslaget kan öka tillgången till service och bidra till att stärka redan befintligt centrum.

### **Tillgänglighet**

Genomförande av planen innebär att kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade kan uppnås. Hur kraven på tillgänglighet i detalj kommer att tillgodoses redovisas i samband med byggnads- och markprojekteringen och avgörs därmed vid kommande bygglovsprövning.

Konsekvenser

**Fastighetsrättsliga konsekvenser**

Del av Norra fäladen 4:1 överförs till Borgaren 1 (kvartersmark S, C, R<sub>1</sub>). Fastighetsägaren, Lunds kommun, ansöker om lantmäteriförrättning vilket medför förrättningskostnader. Kommunen kan bli skyldig att avstå område för teknisk anläggning (kvartersmark E).

Omprövning av ledningsrätt medför förrättningskostnader.

Stadsbyggnadskontoret i Lund

Maria Milton  
Planchef

Jenny Nagenius  
Planarkitekt