

Detaljplan för kvarteret Krämaren m fl i Lund, Lunds kommun (Fäladstorget)

SYFTE

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att komplettera det befintliga Norra Fäladens centrum, Krämaren 1, med dels ett högre bostadshus och dels en större livsmedelslokal med åtföljande utökning av parkeringsplatsen och förändring av lastgården.

PLANFÖRSLAG

Områdets gestaltning och disposition

Norra Fäladens centrum, Fäladstorget, byggdes ut i samtidigt med stadsdelen i slutet av 1960-talet. Det är en tidstypisk enplans centrumanläggning i tegel med kyrkan som landmärke. Fäladstorgets läge i kombination med övrigt serviceutbud ger en god grund för att utveckla servicen för stadsdelen och angränsande bostadsområden med ytterligare ytor för handel. Samtidigt finns behov av centrumnära hyreslägenheter med hiss.

Föreslagna åtgärder

Huvudsakliga förändringar som omfattas av planförslaget:

- Tillbyggnad av befintlig butiksytta för att kunna utöka försäljningen av livsmedel, med ca 1000 m² på mark mot Svenshögsvägen som idag är lastgård och parkmark.
En bieffekt är möjlighet till vackrare fasad mot Svenshögsvägen.
- Nytt bostadshus i 7 våningar exklusive teknikvåning, ca 2000 m². Huset bör ha en vertikalt uppdelad huskropp för att upplevas som smäckert. Placeringen förutsätter rivning av ca 5 m av gaveln på torgets sydvästliga länga. Med hänsyn till husets läge och typ kan det vara lämpligt att bostäderna huvudsakligen reserveras för äldre som är beroende av hiss och närhet till service. Ca 20 lgh genererar ett p-behov av ca 10 p-platser, vilka finns inom kv. Rådhusrätten i befintlig källarparkering. Angöring till bostadshuset sker från Svenshögsvägen via samma tillfart som lastgården har. Här finns även handikapparkering.
- Ny infart till minskad lastgård. Trafiksäkerhet vid Svenshögsvägen och korsning med nord-sydligt GC-stråk är studerade. Lastgården ska omgärdas av en 2 meter hög mur.
- Utökad parkering med ca 45 parkeringsplatser till ca 200 parkeringsplatser på bekostnad av en del av vegetation på parkmark längs hela norra kanten av parkeringsinfarten. Nytt upphöjt övergångsställe som korsar infartsgatan så att säker kontakt uppnås mellan torgstråket och bebyggelse

norr om centrum. Mellan parkerings skeppen etableras nya trädtrader som ersättning för de träd som försvinner vid utökningen av p-platsen.

- Nord-sydlig GC-väg längs Svenshögsvägen flyttas ut intill Svenshögsvägen. Vid befintliga GC-tunneln går den nya GC-vägen över befintlig GC-tunnel vilket är säkrare och bekvämare än dagens korsning mellan östvästliga och nord-sydliga stråken. Svenshögsvägens sektion minskas till 6,5 meter över GC-tunneln. På så sätt kan GC-vägen få plats utan att GC-tunneln behöver byggas om.
- Busshållplatsen (endast för servicelinjen) på Svenshögsvägen närmast lastgården flyttas söder om GC-tunneln för att ge plats för den nya lastgårdsinfarten och angöringen till bostadshuset(punkt 3 ovan).
- Fördröjning av dagvatten t.ex. genom ”grönt tak” på den nya livsmedelshallen och infiltrerande makadamsträngar på parkeringsplatsen bör om möjligt eftersträvas.
- Bullerbyn 1 får en möjlighet att användas för både centrumaktiviteter och städer i 2 plan.

Bebyggelse

Bostäder

Planförslaget omfattar ca 20 bostäder för äldreboende i ett nytt 7-våningshus, med ca 2000 m² våningsyta.

En för äldre anpassad utemiljö går att förverkliga genom dels en gemensam takaltan och en mindre avskärmad yta precis intill huset i söder samt genom inglasade lägenhetsbalkonger.

Det nya bostadshuset bedöms inte konkurrera med kyrkan då bostadshuset har ett perifert läge i förhållande till kyrkans dominans över torget.

Planen tillåter också att fd förskolan Bullerbyn kan byggas om till bostäder. Inom fastigheten finns redan ett serviceboende. Planförslaget i övrigt medger endast användning för centrumaktiviteter.

Verksamheter och handel

Föreslagen utökad våningsyta för handel uppgår till ca 1000 m². Befintlig yta för centrumverksamheter (handel, kontor, vård och service) inom LKF:s ägo är idag knappt 5000 m². Ingångar till livsmedelsbutiken ska placeras i första hand mot gången och torget för att bidra till det sociala livet på torget.

Grönstruktur och parker

Planen redovisar en minskning av parkmark med ca 500 m² i vegetationsri-dån längs norra delen av centrums parkeringsplats samt ca 600 m² för att utöka tomtmark för handelsyta och ändrad lastgård. Ca 500 m² parkmark föreslås övergå till tomtmark runt det nya bostadshuset.

Dessa tre förändringar förutsätter omsorgsfulla nyplanteringar med främst träd och bedöms inte försämra parkmiljön vid centrum.

Trafik

Biltrafik

Trafiken till centrum förväntas öka med ökade handelsytor. Infart med varu-transport sker direkt från Svenshögsvägen till den ombyggda lastgården, vilket avlastar p-platsen från tung trafik. Lastgården omgärdas av en mur.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägar runt centrum förändras till säkrare trafik vid två ställen, dels norrut mot kv. Käränden mm genom p-platsen med upphöjt övergångsställe och dels längs Svenshögsvägen genom att det nord-sydliga GC-stråket inte längre dras ned mot tunneln utan går i plan över tunneln längs Svenshögsvägen.

Kollektivtrafik

Busstrafiken ändras inte med förslaget. Dock flyttas servicebussens hållplats vid Svenshögsvägen söderut. Bussen vänder som tidigare vid hållplats på centrum-parkeringen.

Utformning av gator

Infartsgatan till centrum flyttas 5 meter norrut samt minskas till 6 m:s bredd. Upphöjda korsningar med GC-väg anläggs vid denna infart och vid lastgårdens nya infart.

Parkering

Parkeringsplatsen byggs om så att ca 45 nya platser kan inrymmas, vilket innebär ny indelning av parkeringsskeppen och flyttad tomtgräns 6 m norrut. Totalt ryms ca 200 p-platser.

Plats för kundvagnar kan förslagsvis anordnas vid entrégångens norra mynning. Cykelparkering anordnas på torget och i anslutning till torgentréerna.

Den ombyggda lastgården utformas för maximal säkerhet för trafikrörelser.

Boendeparkering till det nya bostadshuset kan inordnas i befintligt p-garage i kvarteret Rådhusrätten. Handikapparkering kan anordnas i anslutning till bostadshusets angöring. Det slutliga p-behovet ska redovisas i samband med bygglov.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele samt vatten och avlopp

Centrat energiförsörjs idag med fjärrvärme. Detta system kan även användas för nybebyggelsen.

Befintligt va-system kan utnyttjas.

Flyttning av befintliga elledningar kommer att krävas på grund av nytt bostadshus. Befintlig nätstation planläggs som E-område. God tillgänglighet till nätstationen ska garanteras via lastgården.

Väster om befintlig butiksbyggnad i en "rörkulvert" ligger telekablar förlagda som försörjer centralt med telefoni. Dessa kablers läge måste säkras eller läggas om.

Dagvattenhantering

För dagvattenavrinningen kan eventuellt "trög" dagvattenfördröjning lösas på parkeringsplatsen med makadamstråk mellan parkeringsskeppen och för den tillkommande handelsytan kan ett grönt tak med t.ex. sedumväxter medverka till en fördröjning.

Renhållning

Sophantering redovisas i bygglovet.

Lovplikt

Bygglov

Enligt 5 kap 26 § PBL ska de överväganden som ligger till grund för omfattningen av kravet på bygglov redovisas i planbeskrivningen.

Någon minskning av bygglovsplikten föreslås inte.

KONSEKVENSER

Miljöbedömning enligt plan- och bygglagen

Bestämmelserna i plan och bygglagen om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas. Detaljplaner ska miljöbedömas och MKB upprättas, om man vid en behovsbedömning kommer fram till att genomförandet av planen kan leda till en betydande miljöpåverkan.

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 5 kap 18 § plan- och bygglagen. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande över förslaget inte gjort någon annan bedömning.

Mark, luft och vatten

Luftföroreningar

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10).

Enligt miljöförvaltningens uppgifter överskrids inte miljö kvalitetsnormerna 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

Planområdet ligger inom område som klassificeras som nästan högriskområde (normalrisk mark 10-50 kBq/m³ och högriskmark >50 kBq/m³).

Vid normalriskmark ska byggnader utföras radonskyddade. Vid högriskmark ska byggnader utföras radonsäkrade.

Hälsa och säkerhet

Vägtrafikbuller

Följande riktvärden för trafikbuller, enligt regeringens proposition 1996/97:53, ligger till grund för planeringen. Utifrån trafikräkning 2003 och från prognostiserad trafikutveckling har bullerförhållandena 2 meter över gatan beräknats .

	<i>Riktvärden 8000fordon/d</i>		<i>12000 f/d</i>
	<i>bostäder</i>	<i>år 2003</i>	<i>prognos</i>
Ekvivalentnivå Ute, frifältsvärde	55 dBA	59 dBA	60 dBA
Inne	30 dBA	28 dBA	29 dBA
Maxnivå (vid uteplats) frifältsv.	70 dBA	71 dBA	71 dBA
Inne (nattetid)	45 dBA	40 dBA	40 dBA

De skuggade fälten visar att mot Svenshögsvägen är inglasning av balkong nödvändigt för att underskrida riktvärdena.

Risker (farligt gods m m)

Svenshögsvägen ingår inte i det vägsystem som får trafikeras med farligt gods.

Kulturmiljö

S:t Hans kyrka ligger inom planområdet. Kyrkan är inte av riksintresse för kulturmiljövården. Genom särskilt beslut av Riksantikvarieämbetet omfattas kyrkan däremot av Lagen om Kulturminnen mm. Kyrkan har en central plats på torget. Det nya punkthuset ligger i ytterkanten av centralt och bedöms inte konkurrera med kyrkan.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Fäladstorget har sedan stadsdelens tillkomst haft stor betydelse som träffpunkt samt för kommersiell service och samhällsservice. Utbudet är det största stadsdelscentrat näst stadskärnan inom staden. Torget och de aktiviteter som pågår där är väsentligt för de boendes känsla av stadsdelstillhörighet. En utbyggnad av butiksytan kommer att göra Fäladstorget ytterligare attraktivt.

Barnperspektivet

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

Vid ombyggnad av GC-vägen längs Svenshögsvägen förbättras trafiksäkerheten. Fäladstorgets struktur och innehåll ändras inte nämnvärt.

Tillgänglighet

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i 12 § BVF (byggnader) samt 3 kap 15 § PBL (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovprövning och bygganmälan.

Säkerhet och trygghet

Genom att bostäder nu förläggs med utsikt över torget kan säkerhet och trygghet öka under de tider som den kommersiella servicen är stängd. Också GC-tunneln under Svenshögsvägen kan komma att kännas tryggare.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Planområdet omfattar kvarteren Krämarens, Mässan och Bullerbyn, samt parkmark öster om Svenshögsvägen

Riksintressen och förordningar

Riksintresse för kulturmiljövården

S:t Hans kyrka är inte av riksintresse för kulturmiljövården. Genom särskilt beslut av Riksantikvarieämbetet omfattas dock kyrkan av Lagen om Kulturminnen mm (KML). S:t Hans kyrka har bedömts ha så stora kulturhistoriska och arkitektoniska kvaliteter att den skyddas i särskild ordning.

Bevaringssynpunkter

Fäladstorget består av en enhetlig torgyta, nyligen omlagd, kringbyggt av lågmälda envåningsbyggnader med S:t Hans kyrka i fokus. Alla byggnader är i mörkt rött tegel. Vid tillbyggnader i denna miljö ska det tidstypiska torgrummets karaktär och kyrkans arkitektur beaktas.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Frågan om upprustning och komplettering av stadsdelscentra diskuteras i fördjupningen av Översiktsplan för Lund, Värna-Vinna, kapitel om Tillgänglighet och om Detaljhandel.

I en nyligen genomförd, 2007-03-09, handelsutredning för en utökad dagligvaruhandel på Gunnesbo görs en bedömning hur andra stadsdelsbutiker kan påverkas. För Norra Fäladens ICA-butik konstateras att butiken är sliten och dåligt underhållen och därför behöver rustas upp, vilket möjliggöres med denna plan.

Detaljplaner

Fäladstorget fick sin första detaljplan 1968, som reviderades 1986. Sedan dess har torget kompletterats med servicebostäder samt med en förbindelsegång mellan församlingshem och kyrkan. För området gäller stadsplan fastställd 29 augusti 1966,

detaljplan med laga kraft 1990-03-12, 1994-10-18 och 1995-04-24. För samtliga detaljplaner har genomförandetiden gått ut.

Service

Skola och förskola

Stadsdelen är väl försedd med förskolor och skolor. Det föreslagna bostads-
huset passar med sitt läge bättre till 55+ boende än till barnfamiljer.

Handel

Fäladstorget är det stadsdelscentrum i staden som har det mest varierade
kommersiella utbudet.

UNDERLAG

Handlingar

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning

STADSBYGGNADSKONTORET I LUND

Bengt Aronsson
stadsarkitekt

Lars-Göran Rickt
planingenjör