

## Detaljplan för del av MÅRTENS FÄLAD 1:15 i Lund, Lunds kommun

### BAKGRUND OCH SAMMANFATTNING

---

Detaljplanprocessen 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. Under samråds- och granskningsskedet ges möjlighet att skriftligen yttra sig. I detta dokument, samrådsredogörelsen, redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkommit i samrådsskedet. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje yttrande.

#### **Samråd**

Enligt byggnadsnämndens beslut 2019-08-22 har rubricerad detaljplan, varit föremål för samråd under tiden 12 september – 13 november 2019.

#### **Betydande miljöpåverkan**

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att planen inte innebär betydande miljöpåverkan.

#### **Samlad bedömning**

Efter samrådsprocessen är kommunens bedömning att det allmänna intresset av ca 500 nya bostäder väger tyngre än intresset att behålla jordbruksmarken respektive Solhällans koloniområde opåverkade. För att kunna genomföra bostadsbyggandet behöver infrastruktur utvecklas, vilket förutsätter utrymme för nya gatusträckningar och dagvattenhantering. Att detaljplanen säkerställer övervägande del av koloniområdet för odling, bedöms innebära ökad trygghet för den enskilde kolonisten, även om en gata kommer att skilja de två delarna av Solhällans koloniområde åt.

Planförslagets huvudidé, med parkgatan som ett strukturerande, offentligt rum har vidareutvecklats, där mindre justeringar av gränser och innehåll har gjorts med anledning av inkomna synpunkter.

För att möta det ökade intresset för stadsodling har sedan samrådet andelen mark avsatt för odling ökat något på bekostnad av allmän plats. Genom att låta mark avsatt för odling omfatta både koloni- och odlingslotter skapas flexibilitet för ett ökat eller minskat intresse för odlingslotter respektive koloniverksamhet. För att säkerställa öppenhet och distans mellan allmän plats och Solhällans koloniområde förhindras bebyggelse på strategiska ytor.

## YTTRANDEN

### *Myndigheter, statliga verk m fl*

#### **Länsstyrelsen Skåne**

Yttrande i samråd (aktbilaga 62)

#### **Länsstyrelsens formella synpunkter i korthet:**

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras och redogör för markens lämplighet för sitt ändamål gällande översvämning, buller, markföroreningar och risk så att det visas att platsen är lämplig för den förändring som föreslås, har inte länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10 -11 §§ PBL. Utifrån aktuellt underlag delar länsstyrelsen kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

Länsstyrelsen menar att handlingarna måste kompletteras avseende bullersituationen avseende kvartersmark för bostäder i norr och nordost. Länsstyrelsen efterlyser ett förtydligande från kommunen gällande hur byggrätten för radhus längst i sydväst går att utformas så att den får en ljuddämpad sida och hur riktvärdena för uteplats ska klaras i detta läge. Detsamma gäller för ytterligare någon byggrätt längs med Dalbyvägen. Om delar av bebyggelsen mot Dalbyvägen och Sandbyvägen behövs som skärm för att klara bullernivåerna eller bullerplank är en förutsättning för att skapa god ljudmiljö, behöver detta säkerställas i plankartan.

Länsstyrelsen anser inte att den rådande bullerförordningens beskrivning av högsta tillåtna bullernivåer bör anges som planbestämmelser.

Länsstyrelsen kan utifrån aktuella handlingar inte ta ställning till om marken är lämplig för sitt ändamål och menar att handlingarna behöver kompletteras rörande markföroreningsfrågan inför granskningskedet av detaljplanen.

Länsstyrelsen menar att det alltid krävs en platsspecifik bedömning för att klargöra hur riskbilden ser ut. Att enbart hänvisa till kommunens strategi för bebyggelseplanering intill rekommenderade färdvägar för transporter av farligt gods ger inte en tillräcklig bild av hur kommunen kommit fram till att 40 meter till bebyggelse är ett acceptabelt avstånd. Resonemanget behöver relateras till vad för typ av risk som kan uppstå och hur det förhåller sig till den specifika användning som föreslås i planen samt vilka eventuella konsekvenser

som kan uppstå. Länsstyrelsen menar att planhandlingarna inför granskningskedet måste kompletteras enligt ovanstående.

### **Länsstyrelsens rådgivning**

Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att så snart som möjligt söka dispens för de intrång som avses göras i de biotopskyddade miljöerna.

Länsstyrelsen ger kommunen rådet att hantera planen med ett utökat förfarande. Länsstyrelsen påminner också om att det av planbeskrivningen ska framgå om planen avviker från översiktsplanen, på vilket sätt den i så fall gör det och skälen för avvikelserna.

### *Kommentar*

*Kommunen menar att detaljplanen och dess syfte överensstämmer med översiktsplanen. I ÖP2010 har området varit planlagt som utredningsområde samt aktuellt för förtätning. ÖP 2018 anger att ny bebyggelse inom planområdet ska vara blandad och för koloniområdet anges befintlig särskild fritidsanläggning. Med anledning av detta - och att ÖP 2018 vid tidpunkten för samråd inte har varit överklagad på sitt sakinhåll - delar kommunen inte länsstyrelsens uppfattning att detaljplaneförslaget skulle vara en så omfattande förändring att ett byte av förfarande är lämpligt.*

*Inför granskning har en skyfallsanalys genomförts. Resultat visar sammantaget att planerad byggnation och områden nedströms, utifrån ett skyfallsperspektiv, kan säkerställas med planens utformning.*

*Markföroreningar som har identifierats i den marktekniska utredningen, tillika lägen för borrprover, har lagts till i planbeskrivningen för att förtydliga rådande förutsättningar. Översiktlig geo- och miljöteknisk undersökning i sin helhet finns att tillgå på stadsbyggnadskontoret.*

*Redovisning av buller för planerade bostäder i norr och nordost saknas i form av bild i planbeskrivningen, då det för dessa byggrätter inte föreligger någon bullerproblematik av den typ som föranleder reglering, vilket framgår av vidstående text.*

*I ett radhus finns större möjlighet att placera sovrum och vardagsrum med tillgång till uteplats mot tyst sida, än vad som är fallet i ett flerfamiljshus.*

*Bebyggelsen utmed Dalbyvägen och Sandbyvägen utgör inte en skärm i det avseende att de är nödvändiga för att klara bakomliggande bostäder. Däremot utgör de en hjälp för att ytterligare förbättra ljudmiljön i de inre delarna av kvarteren. På grund av ovanstående finner kommunen ingen anledning att styra utbyggnadsordningen i plankartan.*

*Utbyggnadsordningen kan, om det är nödvändigt, regleras genom avtal eller om situationen skulle uppstå, styras av bygglovsprocessen. Stadsbyggnadskontorets praxis för bullerbestämmelser i plankartan har sedan samrådsskedet vidareutvecklats, vilket innebär att värdena utgår ur bestämmelserna.*

*Kommunen och Räddningstjänst Syd samarbetar kring riskfrågan avseende farligt gods. Som ett led i detta har vi tillsammans tagit fram den utredning som refereras till. Utredningen innehåller en modell för bedömning av risk för föreslagen användning. Modellen behandlar specifika gator och vägar, hastigheter, möjliga användningar och möjliga lösningar för riskreducering. Enligt denna modell blir kravet på avstånd - utan riskreducerande åtgärder - för bostäder i flerfamiljshus (dvs känslig verksamhet) och aktuell hastighet (70 km/h) 40 m från väggkant. För småhus (vari radhus kan tänkas ingå) blir avståndet mindre och om hastigheten skulle sänkas till 50 km/h är kravet för båda bostadstyperna 20 m. Om riskreducerande åtgärder införs kan krav på avstånd minska ytterligare. Markens terräng är en fördel i händelse av ett flytande utsläpp. Kommunen bedömer därför att inga ytterligare utredningar är nödvändiga i denna fråga.*

*Dispens för påverkan på biotopskyddat dike har sökts och beviljats.*

*Plankartan har till granskningsskedet försetts med bestämmelse "a" och preciseringen "Sanering av förorenad mark ska vara utförd innan startbesked". Yttrandet har medfört förtydliganden avseende skyfall, markföroreningar och trafikbuller i planbeskrivningen.*

## **Region Skåne**

Yttrande i samråd (aktbilaga 58)

Bostadsbyggandet är en viktig utvecklingsfaktor för Skåne. Region Skåne ser positivt på kommunens ambitioner att förtäta i ett område med mycket god kollektivtrafikförsörjning och att detta görs med utveckling av de gröna strukturerna. I planförslaget finns en beskrivning av kollektivtrafiken i området. Texten behöver justeras då det är Skåneexpressen 5 som trafikerar hållplats Gastelyckan Östra.

*Kommentar*

*Planbeskrivningen har justerats.*

## **Trafikverket**

Yttrande i samråd (aktbilaga 41)

### **Vägar**

Byggnadsfritt avstånd (från vägområdesgräns) är 30 meter och inom detta område ska inga byggnader eller andra fasta föremål som kan

inverka menligt på trafiksäkerheten placeras. Trafikverket anser att plankartan ska kompletteras med prickmark motsvarande det byggnadsfria avståndet.

Av planbeskrivningen framgår inte beräknad trafikökning till följd av planförslaget. Ökad trafik kan medföra behov av åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar, i synnerhet i närliggande anslutningar till väg 102. För att Trafikverket ska kunna ta ställning till hur våra anläggningar påverkas av planförslaget måste kommunen redovisa beräknad trafikstring och flödesfördelning. Åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar, till följd av en exploatering, ska bekostas av kommunen och/eller exploatören och avtal tecknas.

### **Buller**

Trafikverket ser positivt på att kommunen låtit gällande bullerriktvärden ingå i planbestämmelserna. De nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av kommunen och/eller exploatören.

### **Reglering av byggnadshöjd**

Trafikverket efterfrågar att bebyggelsens maximala totalhöjd regleras inför granskningskedet för att kunna bedöma eventuell påverkan på järnvägens radiostråk. Vidare bör även bebyggelsens totalhöjd regleras för att bedöma behovet av remittering till relevanta luftfartsmyndigheter.

### *Kommentar*

*Plankartan anger PARK inom det som Trafikverket definierar som byggnadsfritt avstånd; parkmark prickas inte. Prickmark kan även komma att förhindra plank och även av detta skäl bedöms prickmark vara ett olämpligt förfarande.*

*Totalhöjden för taklandskapets huvar, uppstickande delar av eventuella hisschakt eller dylikt är oförutsägbar och därför har andra sätt att dimensionera byggnadsvolymer avsiktligt använts. Att dylika uppstickande delar av en byggnad skulle kunna påverka järnvägens radiostråk bedöms alltför osannolikt för att styra bebyggelsens via totalhöjd. Resultatet skulle kunna bli det helt motsatta – en angiven totalhöjd som skulle kunna utnyttjas för mer massiva konstruktioner – vilket skulle riskera påverka området negativt ur fler aspekter än enbart radiosignaler.*

*Luftfartsverket är en egen remissinstans, se nedan.*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

### **Luftfartsverket**

Yttrande i samråd (aktbilaga 32)  
Inget att erinra.

#### *Kommentar*

-

### **Nämnder och styrelser**

#### **Kommunstyrelsen**

Yttrande i samråd (aktbilaga 60-61)  
Kommunstyrelsen beslutar att tillstyrka planförslaget.

#### *Kommentar*

-

#### **Tekniska nämnden**

Yttrande i samråd (aktbilaga 70 och 71)  
Tekniska nämnden beslutar genom delegationsbeslut att tillstyrka bifall till planförslaget under förutsättning att förvaltningens synpunkter beaktas.

#### **Sammanfattning**

Tekniska förvaltningens synpunkter berör bland annat önskemål om att strukturer även för gångtrafik och cykeltrafik presenteras på kartor i planbeskrivningen. Begreppet gångfartsområde föreslås utgå som planbestämmelse. Förvaltningen framför att planläggningen av parkgatan, behöver ses över av flera skäl. Trafiksäkerhetshöjande åtgärder föreslås.

Behov av exploateringsavtal uppmärksammas för att säkerställa finansiering av allmänna anläggningar, eftersom kommunen inte är den enda markägaren.

#### **Gata och trafik**

Upplevelsen när man färdas som gående eller cyklist längs befintlig gc-väg bör finnas med som en aspekt i planarbetet.

Gångfartsområde är trafikregleringsform som väghållaren kan besluta om och bör därför inte användas i planbeskrivningen. Den mellersta platsen av typen "GATA<sub>3</sub>" är stor och kan vara svår för framförallt fotgängare att använda. Viktigt att den utformas så att platsen bli tillgänglig och trygg.

Planläggningen av parkgatan är negativ ur ett väghållarperspektiv. Längsgående parkering på kvartersmark intill allmän körbana kan ge

problem vid anläggningsskedet samt i drift-och underhållsskedet. Praktiska frågor som avvattning, gatubelysning, skyltsättning med mera behöver lösas. Det smala utrymmet för allmän gata, 3,5 meter enkelriktad körbana, ger i praktiken inte utrymme för varken gatubelysningsutrustning eller vägmärken. Någon plats för snöupplag finns inte heller. I plankarta har både den södra och den norra delen av parkgatan planbestämmelse: park/träd/dagvatten/gångväg. Den norra delen behöver bearbetas inför granskning för att säkerställa att utrymme finns för önskade funktioner

Utrymmet för allmän gata behöver justeras så att gaturummet är tillgängligt för ett 12 meter långt motorfordon (väghållningsfordon, brandbil, flyttbil etc.).

Förvaltningens bedömning är att trafiksäkerhetshöjande åtgärder behöver byggas på gatan som ansluter till Sandbyvägen, i ett läge där en korsande gång- och cykelväg ansluter. Även den södra delen av parkgatan behöver förses med fartdämpande åtgärder.

### **Dagvatten**

Vilka volymer som behöver/kan hanteras i parkgatan behöver utredas.

### **Genomförandefrågor/Mark och exploatering**

Exploateringsavtal behöver träffas för att reglera olika genomförandefrågor, vilket behöver förtydligas i genomförandebeskrivningen.

Även anläggandet av anslutning till och ombyggnad av Sandbyvägen ska belasta exploateringen och bör läggas till i punktlistan på sidan 4.

Under rubriken fastighetsrättsliga konsekvenser (s.51) i planbeskrivningen listas berörda fastigheter och fastighetsägare. Under respektive fastighet/fastighetsägare anges att "fastighetsägaren ansöker om lantmäteriförrättning". Innehållet bör förtydligas till granskningsskedet. Lunds kommun, initiativtagare till och huvudsaklig markägare, ansöker genom mark- och exploateringskontoret om lantmäteriförrättning för åtgärder som krävs för detaljplanens genomförande.

Åtgärder (utanför detaljplaneområdet) som avser överföring av mark till Solhällan 3 kan komma att kompletteras i lantmäteriförrättningen om överenskommelse kommer till stånd.

Upplåtelse av ledningsrätter söks av ledningshavare. Text under fastighetsrättsliga konsekvenser behöver av denna anledning justeras.

Stycke tre Mårtens Fälåd 1:15 samma rubrik anger att kommunen har en intäkt från försäljning av styckningslotterna A, C-F. Lotterna E och F har felaktigt tagits upp som försäljningsobjekt. E och F utgör koloniområdet och ska således inte säljas.

#### *Kommentar*

*Att bebyggelsekaraktären trädgårdsstad skulle vara beroende av att avgränsa tillkommande bebyggelsen från Dalbyvägen och Sandbyvägen är inte en uppfattning som stadsbyggnadskontoret delar. I kommunens översiktsplan är aktuellt avsnitt av Dalbyvägen utsett till plats för stadsintegrerat näringsliv. Både Dalbyvägen och Sandbyvägen är dessutom utpekade som stadsutvecklingsstråk. I stadsbyggnadskontorets uppdrag ingår att tillsammans med möjligheten för ny bostadsbebyggelse och ytor för dagvatten skapa attraktiva stråk för gående och cyklister utmed Dalbyvägen.*

*Aspekten att som oskyddad trafikant röra sig mellan centrum och exempelvis Linero, är således med i planarbetet. Det är stadsbyggnadskontorets uppfattning att en på lämpliga platser utglesad vegetation, eventuell uppstammning av enstaka träd och förnyelse av parkmarken kan bidra till förbättring utifrån såväl rumsliga aspekter som säkerhet och upplevd trygghet.*

*En kännetecknande del i trädgårdsstadens uppbyggnad är just allmänna gator, platser och torg som viktiga, gröna stadsrum – som komplement till bostaden och inte enbart en logistisk funktion. Parkgatan behövs för områdets stadsmässiga uppbyggnad. Den är också nödvändig som en av flera åtgärder för att hantera förväntade ökningar av dagvatten respektive skyfall. Gatan har studerats av stadsbyggnadskontorets trafikkompetens och har tydliga gränser mellan allmän plats och kvartersmark samt ger utrymme för framtida ledningar. Det finns inte något i detaljplanen som förhindrar gående att korsa parkgatans gröna mitt. Vald lösning har till granskningen vidareutvecklats för att möta väghållarens önskemål avseende funktionalitet och drift, men ändå behålla sin konceptuella idé.*

*Gång- och cykelvägar är i planbeskrivningen förtydligade i diagram samt redovisade i illustrationsplan. Detaljplanen säkerställer mark för en eller flera användningar och ska inte genom egenskapsbestämmelser styra mer än nödvändigt. Ytterligare redovisning eller detaljering bedömer stadsbyggnadskontoret därför inte lämplig.*

*Ett kännetecken för trädgårdsstaden är planterade platser och gaturum i en hierarkisk ordning och i samspel med intelligande bebyggelse. Därför används olika beteckningar för olika typer av gaturum. GATA<sub>3</sub> har till granskningshandlingen fått preciseringen "Trafik på fotgängarnas*



*villkor". Eventuella snöupplag lär kunna vara möjliga inom parkmark som ligger i direkt anslutning till gata både centralt i området och i söder.*

*Möjlighet till fartdämpande åtgärder finns inom parkgatans södra sträckning. Denna kan lämpligen samordnas med passage för gående, där tekniska förvaltningen så bedömer lämpligt.*

*Inför granskningen har en studie av trafikrörelser genomförts. Utrymmet för dessa funktioner inom detaljplanekartan har justerats för att bättre svara mot de önskemål som tekniska förvaltningens har framfört ovan. Yttrandet har således medfört justeringar i plankartan i relationen mellan kvartermark och gatemark. Vissa platser har kunnat minskas och andra har ökat, för bättre anpassning till trafikrörelser. I parkgatans norra del har respektive körbana breddats med 0,05 m och gångstråket förflyttats västerut till parkmark. GATA<sub>3</sub> har till granskningshandlingen istället fått preciseringen "Trafik på fotgängarnas villkor".*

*En viss omfördelning av ytor avsedda för bostad respektive park har skett för att förbättra möjligheten att behålla vissa större, utpekat värdefulla träd i stråket utmed Dalbyvägen.*

*Ombyggnaden av Sandbyvägen har lagts till i punktlistan på sidan 56-57 i planbeskrivningen (anslutningen var redan med).*

*Fastighetsrättsliga avsnitt har uppdaterats.*

### **Kultur- och fritidsnämnden**

Yttrande i samråd (aktbilaga 45 och 46)

Kultur- och fritidsnämnden beslutar att godkänna upprättat yttrande över detaljplan för del av Mårtens Fälad 1:15 med flera i Lund.

Kultur- och fritidsförvaltningen instämmer i att ärendet berör barn, eftersom det påverkar den befintliga lekmiljön, Solhällans bollplan, och då det innebär tillskapande av nya livsmiljöer för barn. Förvaltningen framför att planförslaget innebär bostadsbebyggelse, som tar hänsyn till barns mobilitet och behov av olika typer av lek- och vistelseytor. De allmänna parkytorna ökar inom planområdet, så på så sätt blir området mer tillgängligt för barn - även från kringliggande områden.

Kultur- och fritidsförvaltningen har inga verksamheter inom eller i direkt anslutning till planområdet. De anläggningar som ligger närmast planområdet är Linero bibliotek, Linero fritidsgård och Linero idrottsplats, som ligger cirka 1-1,5 km från planområdet. Förvaltningen ser att planens förverkligande kan bidra till ett ökat underlag för befintliga verksamheter, men ser inget behov av några nyetableringar som en följd av planen. Förvaltningen ser det som positivt att ytan för

bollplan bevaras samt att det finns utrymme för lekplatser och grönområden, som säkerställer ytor för bostadsnära rekreation.

#### *Kommentar*

-

### **Miljönämnden**

Yttrande i samråd (aktbilaga 63 och 64)

Miljönämndens har beslutat att anta förvaltningens yttrande som sitt eget med följande tillägg:

- på illustrationskartan - som inte är bindande - inritad bäck och dammar (med blått) bör även framgå av plankartan - som är bindande
- att använda alternativa energikällor för de planerade bostäderna på Mårtens Fälad 1:15. En sådan källa kan vara försörjning via solcellsenergi
- att vidta ytterligare åtgärder för att rena dagvatten i syfte att uppnå god ekologisk status i Höje å

Miljöförvaltningen belyser i sitt yttrande frågor om buller (inkl. bollplan), förorenad mark, koloniområde samt dagvatten, vilket i korthet återges nedan.

### **Buller**

En del av området påverkas av buller, vilket är negativt för barn. Miljöförvaltningen anser att bullerfrågan behöver utredas ytterligare då de råder oklarheter om de prognosticerade trafiksiffrorna kan vara riktiga. Enligt Trafikverkets basprognoser för persontrafik beräknas persontransportarbetet i Sverige öka årligen med 1,1 % under perioden 2014-2040, vilket motsvarar en total ökning på 32 %.

De redovisade uppmätta trafikvärdena för 2018 översteg prognosen för 2040 för Dalbyvägen, Sandbyvägen och Thulehemsvägen. Enligt uppgifter på kommunens intrakarta var dygnsmedeltrafiken på Dalbyvägen år 2018 20 000 med prognos för år 2040 16 700 fordon per dygn. För Thulehemsvägen var det 5 600 med prognos 5000 och för Sandbyvägen 14 700 med prognos 10 000.

Miljöförvaltningen anser att det är viktigt att ta höjd för kommande trafikökning då trafiken idag ökar i hela Skåne trots att många har tillgång till en god kollektivtrafik. Bullerberäkningarna bör därför göras om utifrån realistiska prognoser och med hänsyn till de utbyggnader som görs på till exempel Vipeholm, Sparta och Brunnsög.

När det gäller bullerfrågan vill miljöförvaltningen också koppla till delmål 6.4 i LundaEko II, där det framkommer att Lunds kommun ska arbeta förebyggande för att minska antalet kommuninvånare som

utsätts för hälsoskadligt buller vid boende, förskolor, skol- och rekreativmiljöer. Det är viktigt att se till att boende inte utsätts för höga trafikbullernivåer även framgent då trafikmängderna förväntas öka. För vägar med högre hastighet än 40 km/h är däcksljudet den mest dominerande bullerkällan, varför elfordon inte bidrar till lägre ljudnivåer.

Hela området ligger nära Dalbyvägen och Sandbyvägen, men även väg E22 vilka samtliga kommer att bidra med ett bakgrundsbrus i området. Det är viktigt att välja bullerskyddade platser för gemensamma uteplatser som kan bullerskyddas av de byggnader som planeras. Exakta platser för uteplatser bör väljas utifrån byggnadernas placeringar så att det finns goda solförhållanden samt en bra ljudmiljö på uteplatserna.

Idag finns en fotbollsplan inom planområdet och denna kommer att ersättas med en plan för spontanidrott. Ofta utrustas sådana planer med hårda ytor och metallstaket. Bollstuds och andra aktiviteter bidrar till störande ljud för närboende under stora delar av dygnet. Miljöförvaltningen anser att en sådan yta ska placeras i ett läge längre österut mot kolonierna än vad som är inritat på illustrationsplanen och att placeringen bör anges tydligare på plankartan för att minska störningar för boende vid Fritjofs väg.

### **Förorenad mark**

Genomförd markundersökning för planområdet påvisade halter över Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning (KM) i 2 av 16 jord prover. Miljöförvaltningen delar Rambölls bedömning att påvisade halters risk för spridning och exponering är liten samt rekommendationen om en fördjupad undersökning inom exploateringsområdena. En inklassning av massorna inom exploateringsområdena underlättar för fortsatt arbete samt frigör massor som kan återanvändas inom området, vilket bidrar till hushållning av resurser. Miljöförvaltningen rekommenderar att provtagning bör ske vid exploatering i anslutning till identifierat avfallsupplag vid den östra sidan. Detta då provtagning ej skett på denna plats i genomförd markundersökning.

### **Koloniområde**

Koloniområdet anges som ett område som är öppet sommartid. Miljöförvaltningen anser att nytillkomna odlingslotter bör kunna vara tillgängliga för fler och under en större del av året. Det finns efterfrågan på närodlade grönsaker och frukter och att göra odling tillgängligt för fler människor kan vara positivt.

### **Dagvatten**

En dagvattenutredning har utförts och denna visar att flera åtgärder behöver göras för att rena och fördröja dagvattnet inom planområdet. Olika lösningar behöver samverka då det inte är tillräckligt med bara diken och öppen dagvattendamm för fördröjning och rening. Detta arbete ska fortsätta i planprocessen. Miljöförvaltningen anser att dammen bör förses med oljefälla.

Miljöförvaltningen anser att det är viktigt att arbeta för att uppnå MKN (miljökvalitetsnormer) för Höje å. Vid utformning av till exempel genomsläpplig mark behöver dess framtida skötsel särskilt beaktas så att skötsel inte blir beroende av användning av kemiska bekämpningsmedel. En skyfallsanalys ska göras i det fortsatta planarbetet och blir viktig för att studera översvämningssituationen inom och i anslutning till planområdet

Sammanfattningsvis i enlighet med ovan anser miljöförvaltningen att planförslaget ska omarbetas utifrån nedanstående synpunkter.

- Kompletteringar av trafikprognoser och därefter uppdatering av bullerberäkningar och eventuella förändringar av bullerskydd i planbeskrivningen.
- Markprovtagning bör ske i anslutning till identifierat avfallsupplag vid den östra sidan.
- Bollplan bör lokaliseras med avstånd till närboende vid Fritjofs väg för att minimera störningsrisker.
- Koloniområdet bör helt eller delvis göras tillgängligt för flera.
- Skyfallsanalysen utförs och dagvattendamm förses med oljefilter.

### *Kommentar*

*I plankartan finns bestämmelsen "dagvatten" inom aktuella områden. Kartan är ett juridiskt dokument, där den exakta utbredningen av diken och dammar inte bör preciseras – då detta blir alltför låsande för framtiden. Istället redovisas en möjlig lösning i detaljplanens illustration. Det är inte heller tillrådligt att låsa val av energiförsörjning i en detaljplan. Möjligheten till översilningsytor och fördröjning av dagvatten finns inom detaljplanen, vilket är positivt för den ekologiska statusen i Höje å.*

*Buller är negativt för såväl barn som vuxna. Det eventuella buller som en idrotts- lek- och spelyta skulle kunna generera fungerar bättre i det läge bollplanen har idag, än inne i områdets mer lugna och rekreativa miljöer.*

*Inför granskningen har trafikräkning för Fritjofs väg genomförts och bullerutredningen uppdaterats, vilket återges i planbeskrivningen. Dessa*

*nya värden har inte inneburit någon påverkan på plankartans utformning.*

*Den geotekniska undersökningen har till granskningen kompletterats med fler borrhöror, vilket redogörs för i planbeskrivningen. Plankartan har till granskningsskedet försetts med bestämmelse "a" och preciseringen "Sanering av förorenad mark ska vara utförd innan startbesked".*

*Resultatet av den skyfallsanalys/-utredning som har tagits fram till granskningsskedet är upptaget planbeskrivningen.*

*De övriga krav, invändningar och förslag som inte är planfrågor utan berör det tekniska utförandet eller förvaltning av anläggningar bör framföras till Tekniska förvaltningen respektive Tekniska nämnden.*

### **Socialnämnden**

Yttrande i samråd (aktbilaga 67-68)

Socialnämnden beslutar att översända tjänsteskrivelsen den 29 oktober som sitt yttrande samt att påminna om att hänsyn ska tas till behovet av trygga miljöer i bostadsområdet samt längs gång- och cykelvägarna.

Av socialförvaltningens tjänsteskrivelse framgår bland annat att barn kommer bli berörda av ärendet då den befintliga lekmiljön på Solhällans bollplan påverkas. Detta innebär dock också nya möjligheter för utveckling av lekmiljön. I planförslaget finns ett flertal förslag på grönområden som de boende inom det nya området kan nyttja. Detta ger en stor möjlighet till mötesplatser och rekreation vilket stärker det sociala kapitalet och ökar social hållbarhet i området. Förslaget till utformning av det nya området med varierande former av bostäder och upplåtelseformer återspeglar de skilda behov som finns inom olika grupper i kommunen. Förvaltningen vill också lyfta fram Lunds kommuns bostadspolitiska mål att 10 procent av hyresbeståndet avsätts till bostäder för sociala ändamål. Detta bör kunna genomföras då det inom området kommer att byggas med olika upplåtelseformer.

### *Kommentar*

*Mindre justeringar har gjorts i plankartan inför granskning som syftar till att öka tryggheten för oskyddade trafikanter. Exempelvis har den centrala platsbildningen i parkgatan stramats upp för att stödja gåendes förväntade rörelsemönster. Trygghetsskapande åtgärder såsom plantering och belysning hanteras av Tekniska förvaltningen i projekteringen av området.*

## Vård- och omsorgsnämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 42, 43 och 44)

Vård- och omsorgsnämnden ser positivt på att det planeras att uppföra ett äldreboende eftersom behovet är stort. Vård- och omsorgsnämnden förväntar sig att alla tillgänglighetsaspekter följs fullt ut så att det blir tillgängligt för alla i den fortlöpande processen. Det är viktigt att tillgänglighet diskuteras med kommunens tillgänglighetsrådgivare. Vård- och omsorgsnämnden beslutar att som sitt yttrande översända vård- och omsorgsförvaltningens svarsskrivelse daterad 2019-10-15.

Planförslaget har tagit hänsyn till barns intresse enligt barnkonventionen. Barnen ges tillgång till ytor för lek samt en god tillgång på gröna miljöer i olika storlekar. Vård- och omsorgsnämnden anser att det är väsentligt att grönområden, gång- och cykelvägar samt eventuella lekplatser utformas i enlighet med lagstiftningen samt eventuella lekplatser utformas i enlighet med lagstiftningen så att även barn med funktionsnedsättningar kan använda dem.

Då ärendet avser nybyggnation av boende enligt SoL (bostad med särskild service) bedöms det kunna vara positivt för äldre personer med funktionsnedsättning. Enligt planförslaget ska kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade uppnås.

I planförslaget planeras ett nytt äldreboende, en separat byggnad och inte en "möjlighet till utbyggnad av befintligt vårdboende" som det står i handlingen. Vård- och omsorgsnämnden anser att placeringen är ett mycket bra förslag då båda boende kan nyttja utemiljön tillsammans.

I samrådshandlingen nämns inte något om serviceboende enligt LSS (*Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade*). Vård- och omsorgsnämnden är i behov av serviceboende enligt LSS för att möta den efterfrågan som finns.

I planområdet lutar det kraftigt, varför vård- och omsorgsnämnden vill framföra att det är viktigt att inga nivåskillnader föreligger och påverkar de äldres transport från och till boendet för äldre eller till bostäderna i området. Vård- och omsorgsnämnden vill också påminna att det är viktigt att se till att de övriga husen byggs utan stegvisa nivåskillnader. Detta är för att i framtiden undvika bostadsanpassning för äldre personer och personer med funktionsnedsättning. Vård- och omsorgsnämnden förutsätter, som i de tidigare yttrandena, att kravet på god tillgänglighet för alla, exempelvis äldre personer samt personer med funktionsnedsättning, beaktas i den fortlöpande processen av

detaljplanen för del av Mårtens fälad 1:15 Lunds kommuns "Bättre för alla" version 3 ska vara med och att "Bygg ikapp" och BFS 2011:13 ALM 2 (utemiljön) är vägledande för projekteringen.

#### *Kommentar*

*Aktuell text i planbeskrivning korrigeras till nytt vårdboende, som bedöms vara en mer övergripande formulering i överensstämmelse med aktuell användning som är "BD Bostäder och vård".*

*Detaljplaneinstrumentet reglerar inte typ av boende eller vård – i den utsträckning som yttrandet vill framhålla.*

*Lutningen inom området är en tillgång, men också en utmaning varför en noggrann höjdsättning kommer att vara en naturlig del i den fortsatta exploateringsprocessen. En höjdsättningsplan har tagits fram inom ramen för dagvattenutredningen. Föreslagna huskroppar är placerade utifrån höjdkurvor, men att införa markhöjder i detaljplanekartans bestämmelser skulle innebära en låsning som riskerar att förhindra den bästa lösningen under kommande projektering- och byggfas. Terrassering av mark inom gemensamma gårdar kommer att behöva studeras noga för att både tillgänglighet, tekniska aspekter och vackra lösningar ska kunna uppnås. Placering av byggrätterna är relativt flexibel, vilket innebär att det bedöms föreligga möjlighet att uppfylla tillgänglighetskraven under den fortsatta bygglovsprocessen.*

#### **Servicenämnden**

Yttrande i samråd (aktbilaga 65-66)

Servicenämnden beslutar att såsom svar i samrådet avseende detaljplan för del av Mårtens fälad 1:15 m.m. (Solhällan) i Lund, Lunds kommun, hänvisa till serviceförvaltningens tjänsteskrivelse 24 oktober 2019. Serviceförvaltningen ansluter sig till den i barnkonsekvensanalysen gjorda bedömningen. Förslaget påverkar såvitt kan bedömas inte direkt de verksamhetsområden som servicenämnden/serviceförvaltningen ansvarar för eller har särskild kännedom om. I planbeskrivningen presenteras att syftet med planen bland annat är att möjliggöra byggnation av bostäder samt en utbyggnad av befintligt vårdboende.

Serviceförvaltningen välkomnar dock ett förtydligande i planbeskrivningen kring utbyggnad av befintligt vårdboende. Förvaltningen har uppfattat det som att det gäller en nybyggnation i separat byggnad, mot nuvarande äldreboendet Solbacken.

#### *Kommentar*

*Det finns en flexibilitet i detaljplanen, vilket är avsiktligt. Byggrätter som är belägna inom samma delområde som Solbacken kan användas för*

*såväl vård som boende. Det är upp till framtida exploatör, förvaltare och hyresgäster att använda denna möjlighet för det ändamål som vid aktuell tidpunkt bedöms vara lämpligt. De skisser som har presenterats inom ramen för detaljplanearbetet har redovisat en separat byggnad för vårdboende parallellt med, men väster om, Solbacken så att befintlig trädgårdsmiljö kan samutnyttjas. För övriga byggrätter inom samma delområde har inte skisserats något annat än boende, men även dessa kan rymma såväl vård som boende, då det i framtiden kan finnas andra former av kombinerade boendelösningar.*

*Planbeskrivningen har förtydligats avseende ordval för tillkommande byggrätt.*

### **Räddningstjänsten Syd**

Yttrande i samråd (aktbilaga 33)

Räddningstjänsten Syd har tagit del av insända handlingar och har följande synpunkter:

### **Riskhänsyn**

Räddningstjänsten har inget att erinra angående riskfrågan om bebyggelsen planeras enligt Bebyggelseplanering och farligt gods, BN 2012/0274.

### **Brandvattenförsörjning**

Avstånd mellan brandposterna bör vara maximalt cirka 150 meter. Avståndet avser inte fågelvägen utan faktisk slangdragning, där hänsyn ska tas till byggnader, buskage etc. Avståndet mellan brandpost och eventuell uppställningsplats för släckbil bör inte överstiga 75 meter. Uppställningsplatsen ska vara placerad maximalt 50 meter från byggnadens entréer/angreppsvägar, vilket ger ett totalt avstånd om cirka 125 meter. Om uppställningsplatsen är placerad nära angreppsvägarna kan avstånd mellan uppställningsplats och brandpost förlängas under förutsättning att det maximala avståndet om cirka 125 meter bibehålls. Observera att detta är ungefärliga avstånd och ska ses som storleksordningar. Minst lika viktigt som avstånd är logisk placering.

Flödet i brandposterna skall dimensioneras enligt VA V-normen P-83.

Byggherren ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglovsansökan.

### **Räddningstjänstens tillgänglighet**

I de fall då det planeras för underjordiska garage är det viktigt att tänka på markens bärighet, så att tyngre fordon kan köra på underlaget. Bärigheten bör motsvara gatunätets bärighet.



*Kommentar*

*Bebyggelseplanering och farligt gods, BN 2012/0274 ligger till grund för förslaget, se även svar på Trafikverkets yttrande.*

*Läget för entréer är inte låst i detaljplaneförslaget utan blir föremål för prövning under kommande skeden, främst vid bygglovsskedet.*

**Ledningsrättshavare m fl**

**Kraftringen**

Yttrande i samråd (aktbilaga 49)

Kraftringen bekräftar att området kan anslutas till fjärrvärmenätet. Från vilket håll det lämpligen bör ske, återstår att utreda. Innan detaljplanen går ut på granskning föreslår Kraftringen att exploatörerna tillsammans med dem undersöka hur den nya bebyggelsen lämpligen bör anslutas till energiförsörjningsnäten.

Kraftringen har alltså fjärrvärme-, el- och fibernät inom och angränsande till planområdet. Anslutning till dessa nät bedöms vara möjlig. För att ha flexibilitet vad gäller uppvärmningsform vore det önskvärt att E-området i söder utökas till 7 x 9 m för att ge möjlighet att anlägga en större station.

Markupplåtelseavtal avses tecknas.

*Kommentar*

*Aktuellt E-området har utökats.*

*Exploatören har möjlighet att träffa Kraftringen för att vidareutveckla frågor kring ledningsnät, möjlighet till laddstolpar, solceller och annan alternativ grön el. Eventuella avtal kan tecknas senare i byggprocessen.*

**Lunds renhållningsverk**

Yttrande i samråd (aktbilaga 69)

Lunds renhållningsverk ser inget problem med planen.

*Kommentar*

-

**TeliaSonera Skanova Access AB**

Yttrande i samråd (aktbilaga 48)

Skanova har kabelanläggningar inom berört planområde, vilka eventuellt kommer att beröras av planens genomförande. Skanova har

med anledning av dessa ledningar följande synpunkt, som de vill få införd i genomförandebeskrivningen:

"Flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa Skanovas kabelanläggningars funktion ska bekostas av exploatör/fastighetsägare."

*Kommentar*

*Genom att gränsen för bostadsändamål i väster har flyttats något längre norrut, minskar risken för konflikt med aktuell ledning. Planbeskrivningen har kompletterats med text enligt ledningsägarens önskemål.*

### **Organisationer och föreningar**

#### **Hyresgästföreningen**

Yttrande i samråd (aktbilaga 40)

Hyresgästföreningen i Lund/Sjöbo ställer sig positiva till detaljplanen.

Skälen till detta är:

- Fler bostäder i varierade former byggs
- Möjligheten till utbyggnad av befintligt vårdboende
- Att detaljplanen syftar till att säkerställa markanvändning för befintliga koloniträdgårdar

*Kommentar*

-

### **Kommunala funktionshinderrådet Lund**

Yttrande i samråd (aktbilaga 59)

Av planhandlingarna sägs det att kravet på god tillgänglighet kan uppnås, men i planen finns en nivåskillnad på 15 meter. Hur ska denna hanteras? Byggnadsnämnden behöver beskriva vilka åtgärder som ska vidtas för att hantera nivåskillnaden så att entréer samt gångvägar inom området och till busshållplatserna blir användbara även för personer med rörelsenedsättningar. Sådana utredningar saknas.

Husen som visas som exempel i illustration sid 27 är trevånings flerfamiljshus. Sådana hus ska enligt lagstiftningen (PBL 8 kap 4§ p8, PBF 3 kap 4 och 18 §§) förses med hiss. Om man avser att bygga i enlighet med vad som föreslås på sid 26 - en bostad på bottenplan och en två-plans-bostad ovanpå - då ska personer med funktionsnedsättning ska ha tillgång till entréplanet på plan 2. Detta innebär att det måste byggas hiss till entréplanet till två-plans-bostaden.

Om man avser att bygga radhus ska kraven i medföljande bilaga från Stadsbyggnadskontorets i Lund jurist beaktas, se bilaga.

Även buller inom riktvärdena innebär en risk för fysisk ohälsa. Särskilt de små lägenheterna innebär en risk för fysisk ohälsa.

#### *Kommentar*

*Den nivåskillnad som finns är huvudsakligen naturlig terräng som ytterligare understryks av utfyllnad i nordöstra delen av området. Det finns sedan tidigare flera planskildheter mellan gående/cyklister och bilister, vilka likaså behöver vara utgångspunkt till planförslaget, då dessa är nödvändig infrastruktur. Delar av gång-/cykelbanorna kommer att påverkas och vara nödvändiga att bygga om för att koppla befintligt nät till planområdet. För detta har en utredning avseende rörelsemönster och utrymmesbehov för trafikanter genomförts.*

*Lutningen inom området är en tillgång, men också en utmaning varför en noggrann höjdsättning kommer att vara en naturlig del i den fortsatta exploateringsprocessen. En höjdsättningsplan har tagits fram inom ramen för dagvattenutredningen. Föreslagna huskroppar är placerade utifrån höjdkurvor, men att införa markhöjder i detaljplanekartans bestämmelser skulle innebära en låsning som riskerar att förhindra den bästa lösningen under kommande projektering- och byggfas. Terrassering av mark inom gemensamma gårdar kommer att behöva studeras noga för att både tillgänglighet, tekniska aspekter och vackra lösningar ska kunna uppnås. Placering av byggrätterna är relativt flexibel, vilket innebär att det bedöms föreligga möjlighet att uppfylla tillgänglighetskraven under den fortsatta bygglovsprocessen.*

*Det PM som ingår i yttrandet har varit underlag i diskussion med bygglovhandläggare redan under samrådsskedet. De bostäder som har byggts på Råbylund och som är redovisade på sidan 27 i samrådshandlingens skrivna handlingar, ska kunna inrymmas i planbestämmelserna. Det tycks råda delade meningar i frågan om huruvida dessa är radhus eller flerfamiljshus.*

*Gällande bullerkrav klaras.*

#### **Lunds kolonisters centralförening (LKC)**

Yttrande i samråd (aktbilaga 50)

LKC föredrar att koloniområdet förblir orört och bibehålls i sitt nuvarande skick, så långt möjligt.

Om planerad infart för biltrafik via Fritjofs väg förverkligas, framför vi lämpliga förslag som då kan aktualiseras. Vi har noga undersökt konsekvenser och arbetat fram konkreta lösningar som här presenteras.

### **Befintliga "ringvägar" inne på koloniområdet**

Det vi beskriver som "ringvägar" avser två olika vägar som berör södra respektive norra delen inne på koloniområdet. Dessa bör vara kvar för att möjliggöra framkomlighet för fordon som tömmer WC-tank och hanterar kompost/jord. I föreslagen detaljplan med grindar och cykelväg kan dessa fordon inte komma ut från området på annat sätt än att backa. Med tanke på närhet till bostadsområden och eventuell brand inne på koloniområdet är det också viktigt att säkerställa framkomlighet av räddningstjänst. Solhällan ska även vara tillgängligt för personer med funktionsvariation.

### **Kompoststationer**

Det finns idag 3 kompoststationer strategiskt placerade för att tillgodose lämpligt avstånd från kolonilotten. I föreslagen detaljplan försvinner två av dessa.

- Förslag ny placering kompost 2:  
Kommunen har idag koloni nr 18, som försvinner om den nya vägen för biltrafik till bostadsområdet från Fritjofs väg förverkligas. På denna lott finns både plats och tillräckligt med utrymme för att anlägga en ny kompoststation. Placeringen underlättar dessutom hämtning och lämning.
- Förslag ny placering kompost 3:  
Kommunen har idag koloni nr 80 som även den tas bort. En lösning är att placera ny kompoststation så nära den befintliga kompoststationen som möjligt.

### **Odlingslotter**

LKC förkastar planen på att införa odlingslotter på koloniområdet. Anlägg istället kolonilotter.

### **Nytt parkområde, gemensamhetshusen/WC och den idag större ytan med gräsmatta.**

Gemensamhetshusen/WC kan flyttas till den övre delen av gräsmattan och anslutas till kommunalt avlopp. På den plana delen allra längst upp på gräsmattan lämna plats till att kunna sätta upp tält för gemensamma aktiviteter. Boulebanan bibehålls och fräschas upp.

På platsen där gemensamhetshusen och WC idag finns, kan man anlägga en liten lekplats med gungor eller utegym. Detta främjar sociala aktiviteter även bland de som bor nära koloniområdet. Flytta parkgränsen så att den omfattar sidan om "ringvägen" med boulebana och lekplats.

### **Entré**

Enligt föreslagen detaljplan finns entré markerat på ett flertal platser.

Om entré är synonymt med grind fyller inte det någon funktion där det i detaljplanen är markerad entré vid "ringvägen", runt den stora gräsmattan.

En negativ konsekvens blir att förarna av kompostbilarna måste gå ur sina fordon flera gånger för att kunna komma fram. Detta gäller även utryckningsfordon som ambulans och räddningstjänst. Grindar försvårar arbetsmiljön och hindrar säkerheten. Därtill är det synnerligen olämpligt att anlägga cykelbana på "ringvägen" där det förekommer tidvis biltrafik av större fordon, det finns heller inget behov av cykelbana just här.

LKC har studerat föreslagen detaljplan och samtidigt varit uppmärksam på hur det ser ut idag på Solhällan. Vi har kommit fram till ovan nämnda konkreta lösningar som uppfyller både säkerhet, tillgänglighet och funktion. LKC uppmanar er att noga beakta våra förslag och emotser gärna en dialog med Stadsbyggnadskontoret.

#### *Kommentar*

*Detaljplanen påverkar kolonisternas vardag och därför har ett omfattande informationsarbete skett inom ramen för detaljplaneprocessen. Vandringar inom området och tillfälle att ställa frågor till företrädare för såväl Stadsbyggnadskontoret, Tekniska förvaltningen och byggnadsnämnden har genomförts. Generellt vill Stadsbyggnadskontoret betona att det är Tekniska förvaltningen som ansvarar för koloniområde och parkmark. Således finns det fortsatt utrymme för dialog kring mer detaljerade frågor såsom komposter, toaletter, staket, grindar m.m. Koloniföreningen har med sitt yttrande bidragit till att det finns goda möjligheter till bra lösningar i det fortsatta arbetet. Nedan bemöts yttrandet utifrån Stadsbyggnadskontorets perspektiv.*

*Entré till koloniområdet kan ske från olika håll, även från parken. Därför finns entrépilar på illustrationen även vid det avsnitt som är planerat som allmän park. Då illustrationsplanen inte är bindande, ska detta ses som ett av många möjliga förslag till lösning.*

*Kommunens fordon som ska serva kompostanläggningar och WC kan passera inom parkmark. Det är också möjligt att ställa krav på entreprenören att använda fordon av mindre storlek, om så bedöms nödvändigt.*

*Den södra delen av Solhällans koloniområde bibehåller den gång som går i en slinga, men större fordon kommer troligen inte att behöva trafikera denna slinga, då komposter och toalett kommer att kunna nås från gata. I den norra delen kan fordon passera två möjliga lägen för komposter, utan*

*att backa. Ytterligare två skisserade lägen kan nås "utifrån". För personbilar blir möjligheten att köra runt på det som kallas "ringvägen" begränsad av den allmänna parken.*

*Det är Tekniska förvaltningen som ansvarar för såväl koloni- som odlingslotter. Enligt uppgift finns det kö på odlingslotter och odlingslott är ett enkelt första steg att komma i kontakt med odling. Stadsbyggnadskontoret har till granskningen justerat planförslaget så att såväl odlingslotter som kolonilotter medges inom användningen L<sub>1</sub>. På så sätt uppnås flexibilitet över tid och val mellan koloni- eller odlingslott kan ske i dialog mellan berörda parter.*

*Kolonilotterna på Solhällan är mellan 273-465 kvm stora. Flertalet är kring 400 kvm stora, vilket i princip motsvarar en radhustomt. Behovet av yta för allmän park bedöms överväga kolonisternas behov av gemensamma friytor. Den centrala gröningens fördelning mellan yta för odling respektive allmän park har i granskningshandlingen justerats för att möta Tekniska förvaltningens önskemål om möjlighet till stadsodling, som ett mer aktuellt alternativ till traditionell park. Ytan prickas för att säkerställa öppenhet och förutsättning för stadsodlingen att bli en mer integrerad del i parkmiljön. Likaså prickas merparten av den centrala gröningen i den del av Solhällans koloniområde som ligger i hörnet Dalbyvägen-Fritjofs väg.*

*Gräns mellan allmän park och koloniområde har till granskningen justerats i anslutning till Solhällans bollplan. Gången i nordsydlig riktning ligger i granskningshandlingen inom koloniområdet för delvis överbrygga uppdelningen i två delar (norra och södra). Tekniska förvaltningen behöver utrymme för en gång- och cykelväg belägen norr om diket. Entré till lott 20, 21 och 22 behöver därför i framtiden ske direkt från denna gång- och cykelväg, se illustration. Tekniska förvaltningen avser utföra gc-vägen som en del i parkmiljön och belagd med stensmjöl.*

*Del av lott nummer 18 blir en naturlig placering av komposter och eventuellt även toalett, men detta avgörs slutligen av Tekniska förvaltningen. Här har fördelningen mellan GATA<sub>3</sub> och L<sub>1</sub> justerats för bättre funktionalitet.*

### **Koloniföreningen Solhällan**

Yttrande i samråd (aktbilaga 52)

Koloniföreningen Solhällan är positiv till att koloniområdets framtid säkras. Koloniområdet representerar kulturhistoria som är värdefullt att bibehålla när nya stadsdelar byggs. Även villaområdet väster om koloniområdet, som kallas Vipelyckan, skulle med fördel kunna ingå i begreppet "trädgårdsstad".

Det är viktigt att se koloniområdet som en särskild resurs, som kan tillföra speciella kvaliteter till stadsdelen. Det gäller bland annat att området kan fungera som park- och rekreationsområde, som ger upplevelser i form av blomprakt samt odlings- och snickarglädje. Koloniföreningen medverkar gärna till att göra koloniområdet mer tillgängligt genom att tiderna då grindarna är öppna ökar. En förutsättning är dock att öppning och stängning sker med automatik, via timer. Vidare skulle tillgängligheten öka om singeln i gångarna byts ut; detta för att underlätta för rullstolar och rullatorer.

Det föreslagna parkrummet som förbinder koloniområdet med den nya stadsdelen kan bli en tillgång för såväl de nya stadsdelsborna som för oss kolonister, och inte minst bli en mötesplats för kulturellt utbyte. Koloniföreningen föreslår att det nya parkrummet förses med en enkel utescen att användas för olika typer av evenemang, som ytterligare integrering av koloniområdet i stadsdelen.

I samband med utarbetandet av vår skrivelse till byggnadsnämnden 2013-02-13 diskuterade företrädare för föreningen trafikfrågan med Christer Ljungberg, VD på Trivector. Vid detta möte konstaterades att en väglösning via Sandbyvägen torde vara tillräcklig för att trafikförsörja det nya området. Vägdragning genom koloniområdet riskerar att ge en negativ utveckling av koloniområdet och på sikt äventyra dess framtid.

Fritjofs väg är hårt belastad och används som "smitväg" för boende på Vipeholmsområdet, men också för tung trafik. Koloniföreningen befarar att omfattningen kommer att öka då Vipeholmsområdet byggs ut och Komvux flyttas dit. En in-/utfart från det nya området skulle också öka trafikproblemen på Fritjofs väg. En rad sakskaletalar således för att vägdragning genom koloniområdet inte genomförs. Koloniföreningen kräver därför att en ny trafikmätning görs för att beslutsunderlaget ska vara uppdaterat. Utan in- och utfart till Fritjofs väg skulle man få:

- ett större sammanhängande park- och rekreationsområde, till gagn för såväl den nya stadsdelen som för befintlig bebyggelse,
- bättre förutsättningar för koloniverksamheten och
- öka tillgängligheten för till exempel barn som rör sig mellan Solhällans bollplan och delar av den nya bebyggelsen.

För att koloniområdets kvaliteter verkligen ska tas tillvara vid förverkligandet av detaljplanen finns det dock en del punkter som koloniföreningen Solhällan anser bör beaktas, och korrigeras, i planförslaget.

Koloniföreningen kan acceptera ändrade gränser för koloniområdet i den mittersta delen, vid nuvarande gemensamhetsanläggning. Dock

krävs att den interna väg som förbinder den östra och västra delen bibehålls inne på området. Det innebär att vi föreslår att den nya gränsen flyttas söderut så att den interna vägen blir kvar inom området.

Koloniområdet behöver fler komposter som kan nås med tunga fordon. Vidare måste p-platser planeras. Gemensamhetsanläggningen/toaletterna ansluts till kommunalt VA.

Koloniföreningen motsätter sig de inplanerade odlingslotterna på koloniföreningens område.

Enligt planförslaget finns det kolonier som inte kan nås av interna vägar på området. Viktigt att detta löses i detaljplanen.

#### *Kommentar*

*Koloniföreningens yttrande innehåller flera intressanta förslag och konkreta lösningar som kommunen tar med sig i det fortsatta arbetet. Det är dock Tekniska förvaltningen som förvaltar koloniområdet, varför dessa frågor får fortsätta att diskuteras med denna förvaltning. Tekniska förvaltningen har också ansvar för Fritjofs väg i egenskap av väghållare.*

*Att även villorna väster om koloniområdet –Vipelyckan - skulle ingå i den framtida "trädgårdsstaden" är ett sådant intressant förslag. Därigenom skulle den grönskande Fritjofs väg bli den sammanbindande länken mellan de båda bostadsområdena med koloniområdet i mitten. Idag finns dock inget uppdrag från byggnadsnämnden till en sådan förändring genom detaljplan. Gatumark är Tekniska förvaltningens ansvar. Att övervägande del av denna gata är inkluderad i detaljplanen, är främst en planteknisk fråga, då det annars skulle ha blivit en mindre rest kvar av en äldre detaljplan (med samma innehåll).*

*Gräns mellan allmän park och koloniområde har till granskningen justerats i anslutning till Solhällans bollplan. Gången i nordsydlig riktning ligger i granskningshandlingen inom koloniområdet för att överbrygga uppdelningen i två delar (norra och södra). Tekniska förvaltningen behöver utrymme för en gång- och cykelväg belägen norr om diket. Entré till lott 20, 21 och 22 behöver därför i framtiden ske direkt från denna gång- och cykelväg, se illustration. Tekniska förvaltningen avser utföra gc-vägen som en del i parkmiljön och belagd med stenmjöl.*

*Innebörden av L<sub>1</sub> har utvecklats till att omfatta både koloni- och odlingslotter, men strategiska platser har försetts med prickmark, som inte får bebyggas. Härigenom kan större flexibilitet över tid uppnås och valet mellan koloni- eller odlingslott kan ske i dialog mellan berörda parter.*



*Placering av komposter och toaletter kommer att behöva förändras. Det är Tekniska förvaltningen som slutligen avgör hur många och var dessa placeras, men utrymme till både komposter, toaletter och gemensamhetsbyggnad finns inom L<sub>1</sub>.*

*Antalet parkeringsplatser förändras inte inom koloniområdet. En förbättring för kolonisterna skulle kunna vara 1-2 besöksparkeringar i anslutning till södra delen. Utrymmet inom L<sub>1</sub> i anslutning till norra entrén bedöms kunna rymma både komposter och eventuell besöksparkering.*

*Koloniområdets öppettider, styrning av grindar samt markbeläggning på gångarna är likaså frågor som får adresseras Tekniska förvaltningen.*

*En trafikmätning på Fritjofs väg har utförts, vilket redovisas i planbeskrivningen. Resultatet av mätningen påverkar inte plankartans innehåll, men bredden på GATA<sub>3</sub> har kunnat minskas något, till fördel för de kolonier som ligger direkt söder om kopplingen till Fritjofs väg. Det är väghållaren som ansvarar för gatans hastighet, tekniska utformning och skyltning.*

*Byggnadsnämndens uppfattning är att ett till ytan så stort bostadsområde behöver kopplas till omgivningarna på flera håll, för att inte bli en isolerad enklav. Därför innehåller denna detaljplan kopplingar för gående och cyklister i samtliga väderstreck samt anslutning för biltrafik i öster och i väster. Detaljplaneförslagets disposition och reglering innebär att huvuddelen av all biltrafik kommer att ske via Sandbyvägen och således inte belasta eller påverka Fritjofs väg, mer än vad som kan bedömas rimligt.*

*Kopplingen av gata (med trafik på fotgängarnas villkor) till Fritjofs väg är avsiktligt utformad på ett sätt som ska minimera risk för höga hastigheter och genomfartstrafik. I samband med ombyggnad finns möjlighet till förbättringar på Fritjofs väg, som kan sänka hastighet och leda till mindre genomfartstrafik, vilket Tekniska förvaltningen får ta ställning till.*

## **Övriga**

### **Lill och Lennart Dahlström**

Yttrande i samråd (aktbilaga 38)

Gröningarna både på det södra och norra området utgör platser där det spelas olika spel och barnen leker olika lekar. Att förstöra dessa ytor genom att anlägga ett antal odlingslotter ter sig helt onödigt. På senare år har området dessutom fått fler barnfamiljer.

De odlingslotter som finns runt om i Lund ser i de flesta fall mer eller mindre bedrövliga ut. Anser kommunen att något måste göras är det i så fall bättre med ett par nya kolonilotter på den norra gröningen och ingenting på den södra.

Komposterna bör ligga kvar på befintliga platser. Områdets toaletter är centralt placerade och även dessa bör ligga kvar. Bli området offentlig park bör kommunen stå för skötsel av och bekosta material till toaletterna. Kommunen bör då även stå för kostnaderna för klippning av gräset på gröningarna.

Att dela ett välfungerande koloniområde med en genomfartsled verkar fullständigt horribelt. Det enda rätta är att in- och utfart till nybebyggelsen sker via Sandbyvägen och möjligen Dalbyvägen. Med den lösningen kan infarten från Fritiofs väg vara kvar på nuvarande plats och koloni nr 18 kan säljas. Den föreslagna cykelvägen i områdets östra kant bör kunna placeras helt utanför området.

I nuläget är området låst nattetid och utanför säsongperioden maj till och med september. Detta är önskvärt även för framtiden. Området är stort och många är beroende av sin bil varför befintliga parkeringsmöjligheter bör finnas kvar. Att det är ett gångfartsområde kan skyltas upp bättre.

#### *Kommentar*

*Anslutning till Dalbyvägen är inte möjlig utifrån trafiktekniska skäl. Det är ingen genomfartsled som planeras från Fritjofs väg till bostäderna, utan en mindre gata och trädplanterad plats med trafik på fotgängarnas villkor. Detta innebär att biltrafik är tillåten, men att hastigheten ska anpassas efter fotgängarna.*

*Intresset för odling växer hos allmänheten. Markägaren vill ha möjlighet att etablera ett område för stadsodling som vänder sig till de som flyttar in i området. I en allmän park är det Park- och naturkontoret som ansvarar för skötseln. Var toaletter och komposter för koloniföreningens medlemmar bäst placeras blir en framtida diskussion mellan parterna. Regler för koloniområdet ansvarar Tekniska förvaltningen för.*

*Parkering kommer fortsatt ske som idag – norr om Solhällans bollplan. Att transportera till och från koloniområdet med personbil är idag möjligt och kommer att vara det även i framtiden, enligt Tekniska förvaltningen. Ingen annan parkering inom området är tillåten – idag heller.*

### **Björn Koch**

Yttrande i samråd (aktbilaga 51)

Arrendatorn till kolonilott nr 71 (i nordöstra hörnet av den stora gräsytan inne i området) är oroad över planillustrationen som redovisar gemensamhetshus och toaletter nära lott nummer 71. Genom en sådan förändring ökar spring och rörelse och det riskerar att inte längre bli lugn och ro på kolonin. Arrendatorn till lott nummer 71 föreslår att bodar och toaletter istället placeras en bit ifrån gränsen och mer centralt på gräsmattan, så ingen koloni i närheten störs.

#### *Kommentar*

*I det fortsatta arbetet kommer nya lägen för kolonisternas gemensamhetshus, toaletter och komposter att behöva diskuteras vidare. Det är Tekniska förvaltningen som kommer att sköta detta i dialog med koloniföreningen. Prickmark (mark som inte får bebyggas) föreslås i granskningshandlingen för att ett visst avstånd hålls till aktuell lott.*

### **Boel Billgren, Per Carleheden, Anders Andersson, Agneta Ivanov, Tonny Ivanov, Bengt-Åke Olofsson och Birgitta Olofsson**

Yttrande i samråd (aktbilaga 53)

Boende på Fritjofs väg välkomnar förslaget om att det nya bostadsområdet ska ges karaktären av trädgårdsstad och de förespråkar att begreppet trädgårdsstad också ska innefatta hela bostadsområdet väster om Fritjofs väg. För att trädgårdsstaden ska omfatta även deras bostadsområde fordras bland annat att Fritjofs väg görs fri från genomfartstrafik och att gatan omvandlas till gångfartsområde, för att säkra en lugn och trygg koppling till befintligt bostadsområde och övriga stadsdelen. Lycko-Pers väg, Nils Holgerssons väg och Mäster Olofs väg är alla tre smala och trottoarlösa gator. I förverkligandet av trädgårdsstaden kan och bör även dessa gator göras till gångfartsområde.

Trafikflödet på Fritjofs väg består till 98 procent av genomfartstrafik, varav en icke obetydlig del är tung lastbilstrafik, trots genomfartsförbud för lastbilar. Andra omständigheter som kommer att alstra mer genomfartstrafik är:

- den pågående utbyggnaden av bostäder på Vipeholmsområdet
- etableringen av Komvux på Vipeholmsområdet
- utbyggnaden av Ideonområdet
- utbyggnaden på södra Brunnshög

De boende anser att barnkonsekvensbeskrivningen är ofullständig. Den berör inte konsekvenserna för de barn som vistas på koloniområdet och inte heller för barnen i vårt bostadsområde som för att ta sig till bollplanen måste korsa den starkt trafikerade Fritjofs väg. Denna gata sammanfaller också delvis med barnens skolväg.

Tillfarten till Solhällan från Fritjofs väg, om den överhuvudtaget behövs, bör vara motorfordonsfri. En bilväg genom ett koloniområde är i sig olämpligt med tanke på olycksrisker, inte minst för barnen. Bilisternas faktiska körbeteende kommer innebära betydligt större antal motorfordon än vad som uppgivits från Stadsbyggnadskontoret.

Konsekvenserna av den ökade biltrafiken på Fritjofs väg utgör också ett allvarligt hot mot oxelallén, med dess viktiga funktion som skydd mot nederbörd, regn och buller samt inbindning av koldioxid.

#### *Kommentar*

*Planförslagets uppbyggnad begränsar trafikökningen på Fritjofs väg jämfört med tidigare förslag för området, då all biltrafik till Solhällan föreslogs passera denna gata. Som framgick av planbeskrivningen skulle i det fortsatta planarbetet göra kompletterande trafikräkning på Fritjofs väg. Denna trafikräkning har nu genomförts och resultatet framgår av granskningshandlingen. Resultatet av mätningen föranleder inga förändringar i plankartan.*

*Att även villorna väster om koloniområdet –Vipelyckan - skulle ingå i den framtida "trädgårdsstaden" är ett intressant förslag. Därigenom skulle den grönskande Fritjofs väg bli den sammanbindande länken mellan de båda bostadsområdena med koloniområdet i mitten. Idag finns dock inget uppdrag från byggnadsnämnden till en sådan förändring genom detaljplan. Gatumarken är Tekniska förvaltningens ansvar. Att övervägande del av denna gata är inkluderad i detaljplanen, är främst en planteknisk fråga, då det annars skulle ha blivit en mindre rest kvar av en äldre detaljplan (med samma innehåll).*

*Barnchecklistan bör adressera även de frågor som yttrandet framför, vilket har justerats. Fritjofs väg är väghållarens ansvar, se ovan.*

*I den detaljplan kommunfullmäktige antog 2016 för Vipemöllan 38 m.fl. ingår en gatukoppling till Thulehemsvägen. Denna koppling är nu byggd.*

#### **Grupp av boende (ca 70 personer) väster om Fritjofs väg**

Yttrande i samråd (aktbilaga 55-56)

Boende i området väster om Fritjofs väg är djupt oroade över den utveckling av motortrafiken som har skett och kommer att ske på Fritjofs väg genom planerad utbyggnad på Solhällan och på Vipeholm. De är oroliga att detaljplanen antas utan tillräcklig vetskap om vilka konsekvenserna för området i stort blir. De kräver att detaljplanen omarbetas, så att strävan att skapa trädgårdsstad med grönska och gångfartstrafik även omfattar Fritjofs väg och bostadsområdet väster om denna gata.

Detaljplaneförslaget föreslår enligt de boende en utveckling i helt motsatt riktning: Fritjofs väg görs till huvudgata med ökade trafikmängder och barriäreffekter. Buller, utsläpp och trafikolycksrisker ökar, inte minst för barnen i koloniområdet, men även för de närboende barnen vid passage av väg till och från bollplanen eller till skolan.

Motortrafiken på Fritjofs väg är till cirka 98 procent genomfartstrafik. Mål- respektive startpunkter är Vipeholm och Vipelyckan, Thulehem, Mårtens fälad, Östra Torn, Ideonområdet. En stor del av genomfartstrafiken utgörs av lastbilar.

För att förslaget om trädgårdsstad ska kunna förverkligas fordras bland annat att:

- tillfart för motortrafik från Fritjofs väg utgår ur planen
- att motortrafiken på Fritjofs väg kraftigt minskas och att smitvägar för genomfartstrafik i bostadsområdet förhindras

Gruppen kräver att en trafikutredning görs som med avseende på Fritjofs väg och att denna redovisar:

- motortrafikens befintliga flöden och kösituation
- genomfartstrafiken uppdelad på trafik som har som startpunkt respektive målpunkt i stadsdelar såväl väster som öster och norr om Fritjofs väg
- framtida trafiksituation på Fritjofs väg med planerad utbyggnad av bostäder respektive Komvux på Vipeholm liksom utbyggnad på Ideon inkluderad. Gruppen kräver också att en barnkonsekvensanalys görs som även innefattar konsekvenser för barnen som vistas på koloniområdet och de barn som bor i närområdet.

#### *Kommentar*

*Att övervägande del av Fritjofs väg är inkluderad i detaljplanen, är främst en planteknisk fråga, då det annars skulle ha blivit en mindre rest kvar av en äldre detaljplan (med samma innehåll). Aktuellt detaljplaneförslag innehåller anslutning till planområdet, men härutöver finns inget syfte att förändra Fritjofs väg. Genom den indexering som samrådshandlingen innehöll kunde detta missförstås. Då körbanan är smal och utrymmet företrädesvis utgörs av plantering samt gång- cykelbana blir preciseringen huvudgata missvisande. Även om det inte finns några direkta mål vid aktuell gata, är definitionen lokalgata mer rättvisande, vilket har justerats till granskningshandlingen.*

*Att även villorna väster om koloniområdet –Östhaga/Vipelyckan - skulle ingå i den framtida "trädgårdsstaden" är ett intressant förslag.*

*Däriigenom skulle den grönskande Fritjofs väg bli den sammanbindande länken mellan de båda bostadsområdena med koloniområdet i mitten. Idag finns inget uppdrag från byggnadsnämnden till en sådan förändring genom detaljplan. Stadsbyggnadskontoret har framfört synpunkten att göra Fritjofs väg till ett gångfartsområde till Tekniska förvaltningen.*

*Att omforma samtliga gator inom bostadsområdet Östhaga/Vipelyckan till gångfartstrafik är ett önskemål att framföra till fastighetsägare och väghållare, dvs Tekniska förvaltningen.*

*Ombyggnaden för att skapa en korsning med Fritjofs väg kan – rätt utfört – medverka till att förhindra genomfartstrafik. Även detta ligger inom Tekniska förvaltningens ansvarsområde.*

*Som framgick av planbeskrivningen skulle i det fortsatta planarbetet göras kompletterande trafikräkning på Fritjofs väg. Denna trafikräkning har nu genomförts och resultatet framgår av granskningshandlingens planbeskrivning. De trafikmängder som redovisas föranleder ingen förändring i plankartan.*

*Vad gäller barnchecklistan, se kommentar till ovanstående yttrande.*

## **Ulf Svärd**

Yttrande i samråd (aktbilaga 57)

I yttrandet framhålls önskemål om ett ökat fokus på kulturhistoria och framtida värden istället för praktisk/teknisk utformning. Liksom i övriga yttranden framförs önskemål om ett större sammanhängande område för trädgårdsstad vari Östhaga ingår och Fritjofs väg blir en gata med trafik på fotgängarnas villkor. Planområdets koppling för biltrafik till denna gata föreslås utgå eller ersättas med koppling söder om koloniområdet alternativt via Astrid Lindgrens väg.

Parkgatan föreslås ersättas med ett breddat parkstråk placerat mellan koloniområdet och tillkommande bostäder och diket föreslås lämnas opåverkat med anledning av växt och djurliv. Yttrandet lämnar också förslag på mer detaljerade, tekniska lösningar.

Punkthusens höjder, ska enligt yttrandet, anpassas så att de inte ger exempelvis skugga eller ökad insyn i koloniområdet. Vid förändringar inom koloniområdet behöver, enligt yttrandet, tas hänsyn till och samråd ske med berörda, så att olägenhet för kolonister på grund av placering av komposter, avstyckning för transformatorer med mera inte uppstår.

### *Kommentar*

*Stadsplanering handlar om att avväga olika intressen till en - för samhället som helhet - god lösning. Plan- och byggprocessen är komplicerad och resurskrävande. Varje steg i denna process har ett syfte; detaljplanen lämnar utrymme för olika lösningar av mer teknisk natur, vilket behandlas under kommande projekteringsskeden.*

*Att även villorna väster om koloniområdet –Östhaga/Vipelyckan - skulle ingå i den framtida "trädgårdsstaden" är ett intressant förslag. Därigenom skulle den grönskande Fritjofs väg bli den sammanbindande länken mellan de båda bostadsområdena med koloniområdet i mitten. Idag finns dock inget uppdrag från byggnadsnämnden att pröva en sådan förändring genom detaljplan.*

*Oavsett vilken typ av gata, är det inte trafiktekniskt möjligt att ansluta till Fritjofs väg söder om koloniområdet. Inte heller är en koppling av biltrafik till planområdet via Astrid Lindgrens väg möjlig - varken med hänsyn till terräng eller till övriga delar av koloniområdet Solhaga. Oavsett om anslutning sker till Fritjofs väg eller inte kommer belastningen på dagvattensystemet att öka, eftersom allmän plats anläggs och regnmängderna på grund av klimatförändringen ökar. Som framgår av planhandlingar kommer huvuddelen av spontanetablerad vegetation i gränsen mot koloniområdet att ingå i användningen PARK. Det finns därmed goda möjligheter för Tekniska förvaltningen att bevara det för den biologiska mångfalden viktiga buskskiktet.*

*Diket behöver utvecklas för att kunna bli en mer integrerad del i stadsdelen till nytta och glädje för fler, för att bidra till att förhindra översvämning samt för att förbättra odlingsmöjligheterna inom koloniområdet. Stadsbyggnadskontorets ställningstagande är att den biologiska mångfalden på sikt har förutsättningar att öka genom att diket får en annan utformning. Den rekreativa potentialen när diket får en ny gestaltning innebär också ett tillskott till den framtida parkmiljön. För att kunna hantera framtida regnmängder är det nödvändigt att olika åtgärder samverkar och utvecklingen av diket är en av dessa.*

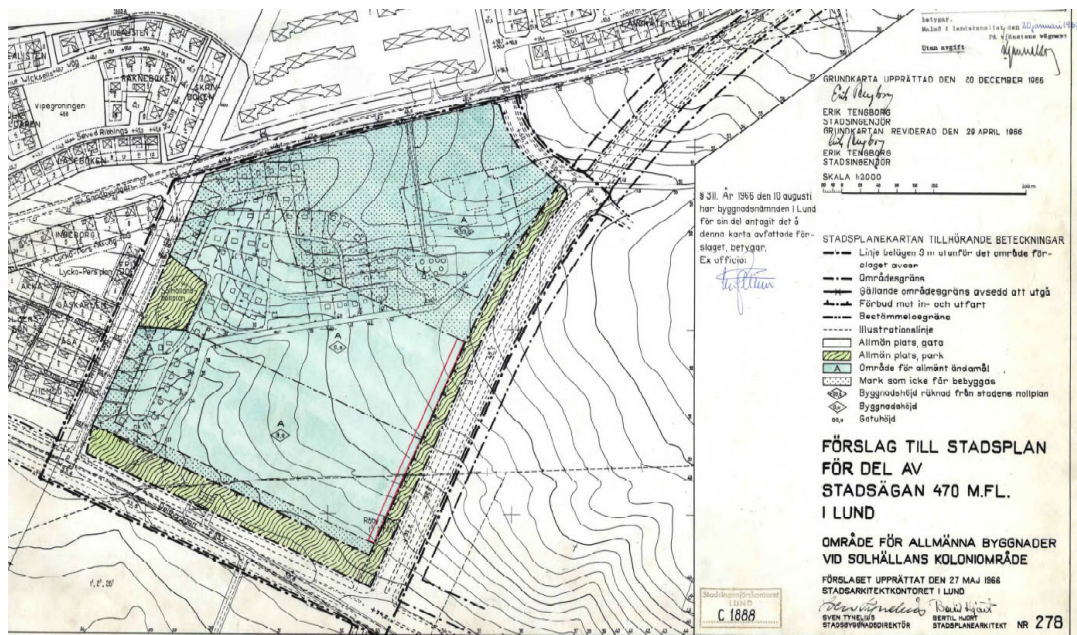
*Att ersätta parkgatan med ett parkstråk mellan koloniområdet och tillkommande bebyggelse skulle visserligen skapa en större distans mellan tillkommande bebyggelse och koloniområdet, men skulle förbise andra ställda krav på detaljplanens innehåll.*

*Punkthusen ligger på ett sådant sätt att skuggningen av koloniområdet begränsas. Byggnadsnämnden har uttryckligen velat pröva lämpligheten med upp till sju våningar för punkthusbebyggelsen. Ofrånkomligen kommer detta innebära utsikt över koloniområdet från de övre våningsplanen, vilket påverkar insynen på kolonilotterna. I avvägningen*

*mellan enskilda och allmänna intressen har Stadsbyggnadskontoret bedömt att det allmänna intresset av bostäder väger tyngre än det enskilda intresset av insynsskyddad koloniträdgård.*

*De enskilda kolonilotterna på Solhällan är mellan 273-465 m<sup>2</sup> stora. Flertalet är kring 400 m<sup>2</sup> stora, vilket i princip motsvarar en radhustomt. Behovet av yta för allmän park och möjlighet för de som flyttar in i området att odla bedöms överväga kolonisternas behov av gemensamma friytor.*

*Som framgår av planbeskrivningen är huvuddelen av planområdet i gällande detaljplan (nr 278 från 1966) avsett för ändamålet **allmänna byggnader** samt en mindre del parkmark. En stor andel av kolonistugorna ligger på mark som inte får bebyggas (prickmark). Det är byggnadsnämndens uppfattning att ett säkerställande av koloniområdet för just koloniändamål **är** att tillvarata kulturmiljövärden, biologiska värden samt att gynna sociala värden för både dagens kolonister och för de som kommer att flytta in i en intilliggande, nybyggd bostad.*



*Gällande detaljplan (nr 278 från 1966) utgörs av ändamålet allmänna byggnader samt en mindre del parkmark.*

*Det har skett ett omfattande dialogarbete med berörda kolonister inom ramen för detaljplaneprocessen. Detaljplanen innebär att koloniområdet Solhällan säkerställs i detaljplan, vilket innebär en ökad trygghet för den enskilde kolonisten. Detaljplanen utgör således utifrån denna aspekt inte en försämring av den enskildes villkor – tvärtom.*



*Vem som är sakägare är något som slutligt avgörs av domstol.  
Stadsbyggnadskontoret hänvisar i övrigt till kommentarer avseende  
aktbilagor 53, 55-56.*

## **Bostadsrättsföreningen Thulepark 1**

Av yttrandet framgår synpunkter på föreslagen fastighetsreglering och infart kopplat till ny exploatering.

Föreslagen ny exploatering för bostadsändamål, väster om Solhällan 3, bedöms av bostadsrättsföreningen som alltför hög, dels med tanke på den nära anslutningen till koloniträdgårdarna, dels då byggnader i fem våningar medges inom hela det föreslagna exploateringsområdet. Bostadsrättsföreningens hus har fyra våningar mot Hjalmar Gullbergs väg och fem i flyglar mot söder. Därutöver är vare sig byggnadshöjd eller totalhöjd reglerad i detaljplaneförslaget, varför dessa eventuella byggnader enligt illustrationsplanen medför en stadsbyggnadsmässig obalans längs detta avsnitt av Hjalmar Gullbergs väg. Gränsen för byggbar yta anses vara närmre Thuleparks hus i väster än avståndet mellan Thuleparks egna byggnader.

Var är det tänkt att infart skall ske till den nya exploateringen väster om Solhällan 3? Det tycks svårt att se en ny infart från Hjalmar Gullbergs väg här - utan man förutsätter att byggnaderna ska nås med bil över Astrid Lindgrens väg. Då blir det än svårare att förstå varför föreningen ska köpa in markbiten innefattande infarten till Astrid Lindgrens väg - för att strax därefter få en både högre och närmare belägen byggnad i bästa västerläge.

Skuggpåverkan för våra hus på Solhällan 3 tas inte upp i planbeskrivningen. Då våra lägenheter i den västra delen är enkelsidiga med loftgång åt öster samt heltäckande balkonger mot väster påverkas troligen vår dagljusfaktor till en inte obetydlig del, om man väljer att förlägga ett fem våningars hus, tillika utan begränsande total byggnadshöjd, i den tilltänkta byggrätten.

Krav/önskemål i fallande angelägenhetsgrad med anledning av ovanstående är:

-Föreslagen exploatering inom området väster om Thulepark anpassas bättre till befintligt koloniområde eller ännu hellre läggs till som en naturlig utvecklingsbar del för koloniområdet. Kanske skulle man kunna medge en annan funktion här än bostäder till exempel för en kiosk eller mindre livsmedelsbutik. Inte på något annat ställe i planen medges så många våningar (V) så nära koloniområdet. Dessutom blir koloniområdet i sin planform mera "hel" och man kan också se

möjlighet för koloniägare att kunna utnyttja den befintliga parkeringsplatsen vid Astrid Lindgrens väg med en eventuell ny entré in i koloniområdet.

-Kompletterande skuggstudier för byggrätterna öster om Solhällan bör redovisas och i förekommande fall (dvs om dessa studier innebär att våra lägenheter ej längre kan uppfylla vedertagna krav visavi dagsljusfaktorn) leda till begränsning i byggnadshöjden /våningsantalet i den här ovan anförda situationen.

-Byggnadshöjd, total byggnadshöjd samt våningshöjd (med taklutning på högst 1:40) för den föreslagna exploateringen begränsas till maximalt samma som för Thuleparks nuvarande byggnader (dvs 4 våningar) inom området som de båda byggnader i illustrationsplanen anger. Alternativt så sänker man våningstal och byggnadshöjd till maximalt 3 våningar/9m. inom hela exploateringsområdet.

-Byggnadsrätten för föreslagen ny exploatering flyttas minst lika långt västerut som avståndet idag är mellan Thuleparks 2 västra befintliga byggnadskroppar mot Hjalmar Gullbergs väg.

#### *Kommentar*

*Att utöka koloniområdet ligger inte i linje med planuppdraget. Att utöka koloniområdet är inte heller rimligt med hänsyn till användningen av mark och att fler bostäder utgör ett allmänintresse. Diskussion om möjlighet till förskola har förts inom ramen för planarbetet, men har valts bort.*

*Till granskningen har byggrätten disponerats om för att bättre möta platsens förutsättningar. Prickmark säkerställer behörigt avstånd till och tillvaratar bättre utsikten från bostadsrättsföreningen Thulepark 1. Antal våningar inom byggrätten är däremot oförändrat. Fem våningar bedöms i skala jämförbart med bostadsrättsföreningens egen bebyggelsestäthet. Exploateringstalet har däremot ökat från 2400 till 2700 m<sup>2</sup> BTA. Hur denna byggbara yta disponeras i bredd och höjd är en fråga för framtida exploatör och arkitekt, men hela den byggbara ytan kan inte bebyggas i fem våningar.*

*Genom detaljplanens lösning för angöring till Solbacken via en allmän lokalgata kopplad till Sandbyvägen kommer Astrid Lindgrens väg att avlastas från viss biltrafik. Såsom tillkommande bebyggelsen är skisserad kommer infart till ny bostadsbebyggelse belägen väster om Solhällan 3 huvudsakligen att ske inom kvartersmark, vilket redan i samrådshandlingen har styrts med in-/utfartsbestämmelse till kvartersmarkens västligare delar.*

*Avståndet till byggrätt var i samrådshandlingen förvisso något mindre än mellan de byggnadsdelar som ligger i vinkel mot Hjalmar Gullbergs väg, men också större än mellan de delar av Thulehem som ligger parallellt med Astrid Lindgrens väg.*

*Till granskningen har förslag till fastighetsreglering uppdaterats för att bättre spegla detaljplanens gestaltning. Tanken är att ny byggrätt längs med Hjalmar Gullbergs väg kan komma att anslutas till den gemensamhetsanläggning som Astrid Lindgrens väg utgör. Härigenom kan enstaka fordon för handikapparkering komma att nytta Astrid Lindgrens väg, om behov skulle uppstå.*

*Totalhöjd innebär en onödig låsning då denna inkluderar varje uppstickande del ovanför takkonstruktionen exempelvis ventilationshuv, skortsten, mast eller dylikt. Kompletterande solstudier avseende detta norra område har infogats i planbeskrivningen.*

## SAMLAD BEDÖMNING

Kommunens bedömning är att det allmänna intresset av fler bostäder väger tyngre än intresset att behålla denna jordbruksmark respektive Solhällans koloniområde opåverkade. För att genomföra bostadsbyggandet behöver infrastrukturen utvecklas med till exempel nya gatusträckningar och lägen för dagvattenhantering. Att detaljplanen säkerställer övervägande del av koloniområdet för odling, bedöms innebära ökad trygghet för den enskilde kolonisten, även om en gata kommer att skilja de två delarna av Solhällans koloniområde åt.

Den huvudsakliga stadsbyggnadsidén med parkgatan som ett nytt, offentligt stadsrum kvarstår, men mindre justeringar avseende gränsdragning mellan allmän plats och kvartersmark har skett för att bättre svara mot den framtida väghållarens behov. Ytterligare fakta avseende bland annat trafikräkning, buller, översvämning och markföroreningar har inhämtats och redovisas i planbeskrivningen.

För att möta det ökade intresset för stadsodling hos allmänheten har andelen mark avsatt för odling ökat något på bekostnad av allmän plats. Av samma skäl omfattar kvartersmark för odling i granskningshandlingen både koloni- och odlingslotter. Genom denna flexibilitet i planläggningen kan markägaren på lång sikt möta samhällsförändringar - såsom ett ökat eller minskat intresse för stadsodling eller koloniverksamhet. Av hänsyn till koloniområdets behov av öppenhet och distans har strategiska ytor undantagits från möjlighet till bebyggelse.

Utbyggnaden av ca 500 nya bostäder i området ställer krav på omfattande investeringar i ny infrastruktur samt hög kvalitet i utformningen av allmänna platser respektive utemiljöer på kvartersmark för att kunna möta invånarnas behov av god bebyggd miljö.

Följande justeringar har gjorts efter samrådet:

### **Plankarta:**

-Planområdet har utökats något genom justering av plangränsen belägen söder om Linebäcks vårdboende.

-Fördelningen mellan kvartersmark och allmän plats för gata har justerats för att bättre svara mot Tekniska förvaltningens behov.

-Utmed Dalbyvägen har fördelningen mellan kvartersmark och allmän plats med användningen park justerats för att bättre ta till vara utpekade större träd.

-Justeringar har gjorts mellan kvartersmark och parkmark för bättre samband och funktionalitet. Vid den centrala platsbildningen har möjliggjorts en mindre gröning för att möjliggöra plantering av träd och grönska.

-E-området i områdets sydligare del har utökats för att bättre svara mot Krafringens behov.

-I anslutning till Solhällans bollplan och diket har mindre justeringar gjorts i gränsdragningen mellan L<sub>1</sub> och PARK.

-Gränsen mellan mark för odling respektive park längst i öster har justerats för att minska påverkan på Solhällans koloniområde.

- Användningen GATA har justerats till sin precisering för att bättre spegla befintliga och framtida förhållanden.

-Användningen L (Odling) har förenklats i avsikt att ge flexibilitet och möjlighet för ansvarig förvaltning och kolonirörelsen att framöver välja inriktning. L<sub>1</sub> omfattar därför både koloni- och odlingslotter. För att möjliggöra utveckling av stadsodling, riktad till de som kommer att flytta in i området, har ytor för allmän park minskat till förmån för odlingslotter. Strategiska ytor inom Solhällans koloniområde - både i södra och i norra delen - har prickats, vilket innebär att byggnader inte få uppföras.

-Användningen C (Centrumändamål) har tillfogats användningen B (Bostad) inom tre strategiskt belägna områden. Här kan således, om rumshöjd och övriga tekniska egenskaper kan uppfyllas, maximalt en tredjedel av bottenvåningen utgöra service eller handel, om behov skulle uppstå.

-Bestämmelsen e<sub>4</sub> har infogats för att möjliggöra gemensamhetslokal av rimlig storlek och i e<sub>1</sub> har underjordiskt garage undantagits.

-Till begränsningarna av markens bebyggande har tillfogats en bestämmelse som förhindrar byggnad ovan mark, men medger underjordiskt garage, med syfte att få en bättre övergång mellan kvartersmark och park. Prick- och plusmark har justerats.

-Fler bestämmelser avseende markens anordnande har införts i plankartan för att förtydliga regleringen av parkering, dagvatten och vegetation.

-Bestämmelse "parkering" har förtydligats för ett trivsammare gaturum.

-Bestämmelsen f<sub>3</sub> har lagts till, vilket möjliggör större variation i fasaduttryck.

-Byggrätten utmed Hjalmar Gullbergs väg har fått en annan orientering; bättre anpassad till platsens förutsättningar och omgivande bebyggelse.

-Exploateringsgraden har förändrats inom respektive område; både ökat och minskat beroende på område. Sammantaget inom området har exploateringsgraden ökat något.

-Bestämmelse som reglerar buller har justerats respektive preciserats geografiskt.

-En administrativ bestämmelse (a) som förhindrar att startbesked ges innan förorenad mark är sanerad har införts inom aktuella planområden.

**Planbeskrivning:**

-Uppdaterad för att återspegla ovanstående förändringar i plankartan.

-Uppdaterad i enlighet med tillkommande utredningar och fakta.

I granskningshandlingen är ändringar i planbeskrivningen markerade med streck i vänster marginal, för att underlätta läsningen.

STADSBYGGNADSKONTORET I LUND

Ole Kasimir  
Planchef

Åsa Nyberg  
planarkitekt