

Detaljplan för Koggen 1 och del av Linero 2:1 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, granskningsutlåtande, redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkommit i samråds- och granskningsskedet. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje yttrande.

Samråd

Enligt byggnadsnämndens beslut 2017-09-21 har rubricerad detaljplan, upprättad 2017-09-08, varit föremål för samråd under tiden 17 oktober – 20 december 2017. Under samrådet inkom 15 synpunkter.

Granskning

Enligt byggnadsnämndens delegationsbeslut har rubricerad detaljplan, upprättad 2017-09-08, hållits tillgänglig för granskning under tiden 28 maj – 12 juni 2018 samt remitterats till berörda myndigheter, nämnder m fl. Under granskningen inkom 13 synpunkter.

Betydande miljöpåverkan

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

Samlad bedömning

Planförslaget är ett första steg i en planerad utveckling av Sandbyvägen till stadsgata, med möjlighet till ny bebyggelse, gång- och cykelväg och grönska längs gatans sträckning.

I planförslaget medges byggnader i upp till två eller tre våningar närmast befintlig bebyggelse, som består av enbostadshus i en till två våningar, och upp till delvis fyra våningar närmast Sandbyvägen. Stadsbyggnadskontoret menar att en något högre skala längs vägen motiveras av resonemanget om en framtida utveckling av Sandbyvägen till stadsgata.

Planförslaget ger möjlighet att komplettera områdets villautbud med lägenheter, gruppboende och serviceboende. Ett bredare bostadsutbud ger fler valmöjligheter både för de som vill flytta till området och för de som bor där idag men är i behov av annat boende.

Förtätningen innebär en förändrad närmiljö för intilliggande fastigheter, vilket är oundvikligt när staden utvecklas och ny bebyggelse läggs till. Stadsbyggnadskontoret anser vidare att tillskottet av nya bostäder, serviceboende och gruppboende väger tyngre än de negativa konsekvenser, bland annat avseende skuggning och risk för insyn, som förtätningen innebär för omkringliggande fastigheter.

Efter genomförd granskning har ett antal redaktionella ändringar gjorts. Ingen av dessa ändringar frångår detaljplanens huvuddrag i granskningsskedet eller påverkar tidigare gjorda avvägningar mellan enskilda och allmänna intressen. Den samlade bedömningen är att planens genomförande inte bedöms medföra någon olägenhet i den mening som avses i PBL kap 2 § 9.

YTTRANDEN

Myndigheter, statliga verk m fl

Länsstyrelsen Skåne

Yttrande i samråd (aktbilaga 39)

Länsstyrelsen framför i skrivelse att:

Kulturminneslagen bör ändras till kulturmiljölagen under punkten Arkeologi (s 22). (1)

Risk för översvämning och miljökvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen anser att det är positivt att en dagvattenutredning för exploateringen kommer att tas fram för att säkerställa en god dagvatten- och översvämningshantering inom området.

Länsstyrelsen saknar i samrådsskedet underlag för att kunna bedöma markens lämplighet gällande översvämning och exploaterings påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten.

Länsstyrelsen förutsätter att planhandlingarna kommer kompletteras genom resultaten av dagvattenutredningen till granskningsskedet. (2)

Hälsa och säkerhet - föroreningar

Länsstyrelsen menar att handlingarna måste kompletteras i fråga om markföroreningar. Länsstyrelsen ser fram emot att ta del av den miljö- och markgeoteknisk undersökning som kommunen avser att genomföra till granskningsskedet. Om förorening påvisas bör kommunen utreda behovet av avhjälpande som en del av planarbetet.

Planen medger markanvändning som behöver uppfylla kraven för känslig markanvändning (KM).

Länsstyrelsen påminner om att om marken visar sig vara förorenad ska kommunen bedöma om någon efterbehandlingsåtgärd kan säkerställa att marken blir lämplig för det föreslagna ändamålet. Markens lämplighet kan säkerställas antingen innan planen antas eller genom villkorat bygglov enligt PBL 4 kap. 14§. En planbestämmelse ska föras in på plankartan i

planhandling om villkorat lov (4 kap. 14 § punkt 4 PBL) om marken inte saneras innan detaljplan antas. En förutsättning för att kunna använda bestämmelsen i 4 kap. 14 § punkt 4 PBL är att det ska vara säkerställt att marken genom avhjälpandeåtgärder blir lämplig för sitt ändamål, samt att avhjälpandeåtgärderna är realistiska och genomförbara.

Åtgärderna ska vara så preciserade att det är möjligt för den enskilde fastighetsägaren att förutsäga vilka fysiska åtgärder som krävs och hur mycket de kan kosta. Villkoret införs under Administrativa bestämmelser / Villkor för lov / Startbesked för bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att föroreningar har avhjälpats. (3)

Hälsa och säkerhet - buller

Länsstyrelsen menar att handlingarna måste kompletteras i fråga om buller. Länsstyrelsen ser fram emot att ta del av den mer detaljerade bullerutredningen som kommunen avser att genomföra till granskningsskedet. Bullerberäkning som redogörs för i planhandling hänvisar till två scenarier beroende på om Sandbyvägen ska byggas om eller inte. I dessa två scenarier har Länsstyrelsen svårt att utläsa hur den bebyggelse som ersätter bullervall kommer att skydda bakomvarande befintlig bebyggelse från buller. Då bullervallen avses tas bort och ersättas med bostadshus är det av vikt att visa hur befintlig bebyggelse fortsättningsvis får en acceptabel ljudnivå. Länsstyrelsen har svårt att bedöma beräkningspunkt 6 och 7 då dessa är beräknade med en meter hög befintlig bullervall. Det går inte att utläsa om beräkningarna utgår från en befintlig bullervall eller en planerad sådan. Det vore bra att detta förtydligas i nästa skede.

För bostäderna i västra delen av planområdet behöver enligt planhandlingen antingen en bullervall byggas eller hastigheten sänkas till 40km/h. Om de mer detaljerade bulleruträkningarna visar på att en bullersänkande åtgärd behöver genomföras för att nå acceptabla ljudnivåer behöver denna åtgärd möjliggöras på plankarta. Alternativt bör ett beslut tas om hastighets-sänkning lämpligen innan detaljplanen går till antagande. (4)

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras och redogör för markens lämplighet för sitt ändamål gällande miljö kvalitetsnormer för vatten,

risk för översvämning, människors hälsa och säkerhet - markföroreningar samt buller enligt ovan så att det visas att platsen är lämplig för den förändring som föreslås har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL.

Kommentar

- 1. Kulturminneslagen har ändrats till kulturmiljölagen under punkten Arkeologi (s 22).*
- 2. Planhandlingarna har kompletterats med dagvattenutredning där även översvämningshantering och påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten beskrivs.*
- 3. En översiktlig miljöteknisk markundersökning (daterad 2017-10-10) har utförts av Miljöfirman Konsult Sverige AB. I ett jordprov har bly påvisats i halter över riktvärdet för känslig markanvändning. I övriga jordprov uppfylls riktvärdet för känslig markanvändning. För befintlig kulle/bullervall, som till större delen ska avlägsnas inför byggnation, ska kompletterande prover tas efter att träd och buskar på kullen har avlägsnats. Proverna ska genomföras och analyseras före antagandet av detaljplanen. Förorenad jord ska grävas upp och transporteras till godkänd mottagare. Bestämmelse om villkor för lov ("Sanering av förorenad mark ska utföras innan startbesked ges") har införts på plankartan.*
- 4. Planhandlingarna har kompletterats med bullerutredning, revidering daterad 2018-03-01. Bullerutredningen utgår från prognostiserad trafik år 2040 med hastigheten 60 km/h. Vidare utgår bullerutredningen endast från planförslaget och ej längre från de två scenarier från tidigare utförd bullerberäkning. Befintlig bullervall (höjd en meter) längs Sandbyvägen bibehålls i de delar den inte ersätts med ny byggnad eller ger plats för den gång- och cykelbana som korsar planområdet och mynnar ut i Sandbyvägen. Detta regleras med bestämmelse på plankartan (bullervall med höjd minst 1 meter över körbana ska anordnas). Då bebyggelsen som ersätter bullervallen bedöms ha en högre bullerskyddande effekt än befintlig bullervall bedöms planen inte ha en negativ inverkan på ljudnivån på den befintliga bebyggelsen. Planförslaget uppfyller riktvärdena i Trafikbullerförordningen med utgångspunkt från förutsättningarna ovan. I bullerutredningen har även möjliga åtgärder för att ytterligare sänka ljudnivåerna undersökts.*

Yttrande i granskning (aktbilaga 69)
Länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter.

Region Skåne

Yttrande i samråd (aktbilaga 35)

Region Skåne framför i skrivelse att de ser positivt på att Lunds kommun genom planförslaget planlägger för bostäder för olika målgrupper. Planområdet ligger i bra kollektivtrafikläge genom trafikeringen med stadsbussar. Gång- och cykelvägnätet är väl utvecklat och kopplat till hållplatslägens för kollektivtrafiken.

Region Skåne vill passa på att informera om att det pågår en översyn av trafikeringen av linje 3 och 6 i aktuellt område. Hållplatser kommer fortsatt att finnas i närområdet med ca 400 m gångavstånd och som trafikeras av stadsbuss alla veckans dagar.

Yttrande i granskning (aktbilaga 63)

Region Skåne har inga ytterligare synpunkter.

Nämnder och styrelser

Kommunstyrelsen

Yttrande i samråd (aktbilaga 29-30)

Kommunstyrelsen har inget att erinra.

Yttrande i granskning (aktbilaga 70)

Kommunstyrelsen har inget att erinra.

Tekniska nämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 36-37)

Tekniska nämnden beslutar att tillstyrka bifall till förslag till detaljplan för Koggen och del av Linero 2:1 i Lund under förutsättningen att förvaltningens synpunkter beaktas.

Tekniska förvaltningen ser positivt på förtätningen.

För att bebyggelse ska kunna ske enligt planförslaget och trafiksäkerheten samtidigt ska vara god krävs en sänkning av högsta tillåtna hastighet från 60 km/tim till högst 40 km/tim på del av Sandbyvägen utmed det nordöstra huset. Beslut om högsta tillåtna hastighet är i och för sig ingen planfråga men det är av vikt att gestaltningen stödjer rätt beteende.

Kvartersgatan är uppdelad i två delar med ett parkstråk i mitten. Om detta är en riktig planbestämmelse bör diskuteras vidare. (1)

Hanteringen av dagvatten kommer att utredas vidare i granskningsskedet. Förvaltningen utgår ifrån att i det fall det föreslås

en utökning av fördröjningsmagasin utanför planområdet ska först möjliga fördröjningar inom kvarteret ha studerats noga. (2)

Kommentar

- 1. Plankartan har ändrats så att kvartersgatan nu istället delar parkstråket i två delar. Överfart med gång- och cykelväg säkerställs på plankartan med x-område (marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik).*
- 2. Enligt dagvattenutredning för planområdet anordnas fördröjningsmagasin inom kvartersmark. Planförslaget medför därmed inte att befintliga fördröjningsmagasin utanför planområdet behöver utökas.*

Yttrande i granskning (aktbilaga 62)

1. Tekniska nämnden framför i skrivelse att man bör överväga en gånganslutning utanför detaljplanen från kvartersgatan i väster för att ansluta området bättre mot den befintliga g/c-vägen i parken. Detta föranleder ingen ändring vad det gäller planbestämmelser men bör i det fall stadsbyggnadskontoret stödjer uppfattningen redovisas på illustrationsplanen.

Kommentar

Stadsbyggnadskontoret stödjer uppfattningen och har infört en gånganslutning på illustrationskartan.

Barn- och skolnämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 31-32)

Barn- och skolnämnd Lunds stad framför i skrivelse att de önskar låg hastighet samt låga trafikflöden i området i och omkring förskolan.

Kommentar

Området angörs med bil från Hugins väg norr om förskolan. Planförslaget bedöms därmed inte medföra någon ökning av trafiken förbi förskolan. Hastighet är inte möjligt att reglera i detaljplan, men föreslagen utformning av gaturummen inom planområdet är vald för att uppmuntra till låga hastigheter.

Yttrande i granskning (aktbilaga 58)

Barn- och skolnämnden har inga ytterligare synpunkter.

Miljönämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 27-28)

Miljönämnden framför i skrivelse att Miljöförvaltningen på ett förtjänstfullt sätt har pekat på de bullerproblem som uppkommer i anslutning till större tillfartsvägar.

Ett rationellt sätt att minska bullerproblemen inom planområdet är att låta den bullervall som redan finns utmed Sandbyvägen också innefatta detta område.

Miljöförvaltningen framför att det finns en tydlig bullerproblematik mot Sandbyvägen.

Planens bullerutredning är bara översiktlig. Under remisstiden inkom en fördjupad bullerutredning utförd av Sweco. Miljöförvaltningen lämnar, efter diskussion med planhandläggaren, synpunkter på denna. Swecos bullerutredning visar att det blir höga ljudnivåer, främst för det hus som läggs närmast vägkorsningen (A och B i bullerutredningen). Här uppkommer både väldigt höga maximala och ekvivalenta ljudnivåer (86 respektive 67). Miljöförvaltningen anser att detta hus borde kunna placeras längre från Sandbyvägen för att få en bättre ljudmiljö. (1)

Byggnation på platser över 65 dBA ekvivalent ljudnivå bör generellt undvikas. I Swecos bullerberäkning uppnås som lägst 52 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad på den tystare sidan, vilket innebär att skärmåtgärder behövs för att anlägga en gemensam uteplats. Byggnad I är placerad så att det blir en bullerstörd del norr om fastigheten. Delar av denna är benämnt parkmark men fungerar mest som ett gång- och cykelstråk. Miljöförvaltningen anser att byggnaden kan placeras närmare vägen för att få en bättre skyddad utemiljö på den tystare sidan, alternativt att vägen bulleravskärmas så att ytan mellan vägen och huset får en bättre ljudmiljö. (2)

Lekplatsen i mitten kommer att få ljudnivåer över 50 dBA ekvivalent. Här bör det undersökas om ljudet kan minskas genom att förbättra den bullerskärm som redan finns på platsen och som ska behållas höjdmässigt. (3)

Planen medger även andra lägen på byggnaderna än de nu redovisade. Om byggnader senare placeras på andra sätt behöver bullerutredningen revideras utifrån de ändrade förutsättningarna.

Kommentar

1. Byggnader A-B ligger i planförslaget 11 meter från vägmitt. Som tumregel gäller att den ekvivalenta ljudnivån minskar med 3 dB och den maximala ljudnivån från ett enskilt fordon med 6 dBA vid varje fördubbling av avståndet. För att uppnå 65 dBA ekvivalent och 82 dBA

maximal ljudnivå skulle byggnader A-B därmed, grovt uppskattat, behöva flyttas till drygt 18 meter från vägmitt. Planförslaget är ett första steg i en planerad utveckling av Sandbyvägen till stadsgata. Stadsgatan kännetecknas av låg hastighet, många korsningspunkter, gott om utrymme för gång, cykel och grönska och en miljö som är händelserik och attraktiv att röra sig i. För att skapa ett trivsamt gaturum krävs medveten utformning av både själva gatan och av byggnaderna längs dess sidor, inte minst gatans bredd och byggnadernas placering har stor betydelse. Byggnader som placeras nära gång- och cykelbanan kan med huvudentréer och fönster mot gaturummet bidra med människor som rör sig, varierande synintryck och trygghet i gaturummet. Att placera byggnaderna längre söderut, bort från gatan, skulle enligt stadsbyggnadskontoret inte ge de positiva effekter som en nära placering ger.

Planförslaget uppfyller riktvärdena i Trafikbullerförordningen med hastigheten 60 km/h. En fortsatt utbyggnad längs Sandbyvägen och ombyggnad till stadsgata förutsätter att hastigheten sänks längs hela gatan, vilket skulle medföra en lägre ljudnivå.

- 2. Byggnad I placeras längs kvarterets södra gräns för att möjliggöra en fortsatt utbyggnad längs Sandbyvägen, där området mellan aktuell och framtida byggnad kan bilda gemensam bostadsgård. Uteplatser ryms på byggnadens södra sida men kan också anordnas på den norra sidan med hjälp av lokal bulleravskärmning.*
- 3. Bullerutredningen visar att en två meter hög avskärmning längs lekplatsens norra sida skulle sänka bullernivån till under 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Detaljplanen medger att plank, mur eller komplementbyggnad uppförs på lekplatsens norra sida.*

Yttrande i granskning (aktbilaga 65)

Miljönämnden framför i skrivelse att nämnden har framhållit bullerproblematiken för byggnader och utemiljöer i sitt tidigare samrådsyttrande. Då planen ligger i ett bullerutsatt läge fokuserar miljönämnden på trafikbullerfrågorna.

Miljönämnden har under handläggningens gång haft kontakter med planhandläggaren. Bullerutredningen har kompletterats. Stadsbyggnadskontoret har redogjort för att denna förtätning avser att följas av en ytterligare byggnation västerut längs med Sandbyvägen. Detta är orsaken till att byggnad I placerats med uteplats mot Sandbyvägen så att ytterligare byggnader kan läggas norr om denna i ett senare skede.

Miljönämnden ser positivt på att bullerutredningen innehåller förslag på hur en bättre boendemiljö kan skapas med ytterligare bullerdämpande åtgärder än de som är minimikrav för nybyggnation. Så som beskrivs i plantexten delar miljönämnden uppfattningen att en lägre ljudnivå bidrar till mänskligt välmående. Planerad byggherre är kommunala LKF AB och för Lunds kommun gäller LundaEkoII och de bullermål som tagits fram här bör följas vid byggnationen.

I en framtid planeras för att hastigheten på Sandbyvägen sänks till 40 km/h och att ett upphöjt övergångsställe iordningställs för gång- och cykeltrafiken som korsar Sandbyvägen. Miljönämnden bedömer att ett upphöjt övergångsställe kan leda till inbromsningar och accelerationer som leder till ökat buller och mindre flyt i trafiken och ökade utsläpp. Miljönämnden anser att detta bör ske först när hastigheten sänkts och vägen inte längre är en genomfartsgata för trafik mellan Södra Sandby och Lund. (1)

Miljönämnden anser även fortsättningsvis att bostäder inte bör byggas i lägen där 65 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids. Detta gäller byggnad AB i bullerutredningen. Utemiljön för byggnad I bör ses över så att den ordnas i läge med goda solförhållanden och bullerskyddat. Bullerskyddade uteplatser behövs för varje byggnad och för den gemensamma lekplatsen. (2)

Byggnaderna i planen är generellt låga och en stor del av markytan används för bilparkering. I en förtätning bör generellt eftersträvas högre byggnadshöjder och mindre ytor för bilparkeringar. (3)

Om byggnader inte placeras som bullerutredningen visar eller om inte alla byggnaderna byggs behöver bullerutredningen revideras och bullerskydd ses över. (4)

Den befintliga bullervallen ska delvis tas bort för byggnation och gc-vägen. Miljönämnden anser att det behöver vara tydligt i planen hur mycket bullervall som ska finnas och vilket bullerskydd denna ska ge. En högre höjd på bullerskyddet skulle kunna ge en bättre ljuddämpning då höjden bara är en meter. (5)

Kommentar

- 1. Illustrationsplanen visar ett framtidsscenario där bebyggelsen har fortsatt i Lunds "östra flank" och Sandbyvägen får en mer stadsmässig karaktär. Innan detta har skett förses Sandbyvägen med gång- och cykelväg endast på den södra sidan om vägen. Cyklister i nord-sydlig riktning föreslås under tiden passera Sandbyvägen i befintlig tunnel väster om cirkulationen Sandbyvägen/Kollegievägen alternativt via en ny planskild korsning väster om planområdet.*

Stadsbyggnadskontoret delar uppfattningen att en upphöjd passage kan bidra till ökade accelerationer/inbromsningar. Var hastighetssänkningen ska ske och med vilka åtgärder i gaturummet som krävs för att uppnå denna bör därför studeras vidare.

- 2. Bullerutredningen visar att trafikbuller, utifrån gällande förordning om trafikbuller vid bostäder SFS 2015:216, inte är ett hinder för detaljplanens genomförande. Bedömningen avser både byggnader, vid fasad utomhus, och utemiljö och är under förutsättning att beskrivna åtgärder genomförs, vilket säkerställs i bygglovsskedet. Planbestämmelser avseende åtgärder för skydd mot störningar har införts på plankartan.*
- 3. Den föreslagna bebyggelsens höjdbestämmelser har tagits fram med hänsyn till omkringliggande befintlig bebyggelse, som till största delen består av friliggande villor och radhus i upp till två våningar, och med hänsyn till en framtida utveckling av Sandbyvägen till stadsgata, med den möjlighet till fortsatt förtätning som detta ger. Byggnader i anslutning till befintlig bebyggelse får uppföras i två till tre våningar medan byggnad mot Sandbyvägen delvis får uppföras i fyra våningar. Gällande parkeringsnorm ska tillämpas.*
- 4. Eventuell uppdatering av bullerutredning hanteras i bygglovsskedet.*
- 5. Planbestämmelse om bullerskydd har ändrats till: Bullerskydd (vall, plank eller mur) med höjd minst 1 meter över körbana ska anordnas. Mindre öppning för korsande gång- och cykelväg får anordnas.*

Vård- och omsorgsnämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 40-41)

Vård- och omsorgsnämnden framför i skrivelse att det är väsentligt att grönområden, gång- och cykelvägar samt eventuella lekplatser utformas i enlighet med lagstiftningen så att även barn med funktionsnedsättningar kan använda dem.

I samrådshandlingen står det att kravet på god tillgänglighet och användbarhet för personer med funktionsnedsättning har beaktats vid utarbetande av planförslaget. Till skillnad från beskrivningen av barnperspektivet finns det inga exempel på hur kraven har beaktats.

I planförslaget planeras LSS-bostäder vilket vård- och omsorgsnämnden ser positivt på eftersom behovet är stort. Vård- och omsorgsnämnden vill 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. (1)

Ett av vård- och omsorgsnämndens LSS-boende planeras att uppföras utmed Hugins väg. Enligt handlingen kommer Hugins väg att vara en in- och utfart. Vård- och omsorgsnämnden vill att man arbetar vidare med bullernivån för att klara riktvärdena samt uppnår en god ljudnivå för personer med funktionsnedsättning. (2)

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.

Det är viktigt att tillgänglighet diskuteras med kommunens tillgänglighetsrådgivare.

Kommentar

- 1. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att kraven på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade kan tillgodoses med hänsyn till bestämmelserna i detaljplanen. Det kan till exempel handla om att angöring med bil är möjlig inom lämpligt avstånd från entré, eller att det är möjligt att nå entrén med hänsyn till nivåskillnader i marken. Hur tillgängligheten slutligen löses i de enskilda byggnaderna och i utemiljön hanteras dock inte i detaljplan utan först i samband med bygglov och anmälan.*
- 2. LSS-boendet längs Hugins väg uppfyller riktvärdet 60 dBA för ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad. Detaljplanen styr inte byggnadens placering varför det även är möjligt att placera den längre från Hugins väg. Eftersom bara en mindre del av tomten uppfyller riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid uteplats har bestämmelse införts om att minst en uteplats i anslutning till byggnaden ska uppfylla riktvärdet. Detta kan, vid andra placeringar, lösas med lokala bullerskydd.*

Yttrande i granskning (aktbilaga 60)

Vård- och omsorgsnämnden har i samrådet framfört, och påminner om detta i granskningsskedet, att kravet på god tillgänglighet för alla ska beaktas i den fortlöpande processen. Det är viktigt att tillgänglighet diskuteras med kommunens tillgänglighetsrådgivare.

Servicenämnden

Yttrande i granskning (aktbilaga 61)

Servicenämnden har inga synpunkter.

VA SYD

Yttrande i samråd (aktbilaga 42)

VA SYD framför i skrivelse att Koggen 1 ingår i ett område som har krav på sig för fördröjning vilket görs i ett magasin nedströms Koggen 1. Befintligt dagvattenmagasin är dimensionerat för specifika och klarar inte en ytterligare belastning från Linero 2:1.

Koggen 1 har idag serviser avsatta och kan ansluta utan fördröjning på dessa serviser. För Linero 2:1 krävs en fördröjning innan dagvatten släpps på det kommunala dagvattennätet. Det befintliga dagvattenmagasin söder om fastigheterna, som nämns i planbeskrivningen sidan 17, går ej att nyttja. Tyrens har visat att en yta i väst är lämplig för att anordna ett dagvattenmagasin på. VA SYD yrkar på att ytan för nytt dagvattenmagasin skall ingå, som allmän platsmark/park, i detaljplanen för att visa att dagvattenfrågan löses inom planen.

Linero 2:1 kan få anslutning av spillvatten och dagvatten i Drapavägen, men det kräver en utbyggnad av VA nätet norrut. Det är viktigt att fastighetsägaren förvissar sig om vilka servishöjder som kan bli gällande innan utbyggnad av fastigheten.

Kommentar

Enligt dagvattenutredning för planområdet anordnas fördröjningsmagasin inom kvartersmark i form av kassetter eller rör under mark. Genomförandet regleras i markanvisningsavtal och/eller köpeavtal.

Ledningsrättshavare m fl

Kraftringen Nät AB

Yttrande i samråd (aktbilaga 19)

Kraftringen Nät AB framför i skrivelse att de har kablar som korsar Sandbyvägen där det är tänkt att göra tunnel. Dessa måste beaktas vid planering av arbetet och behöver de flyttas faller kostnad på exploitör. De har även fiber i syd/nordlig riktning rakt genom tänkt område som antagligen måste flyttas. Kostnaden för detta måste bäras av exploitören.

Vidare får bostäder ej byggas närmare än 5 m från befintlig nätstation och det måste finnas betjäningssområde på 2m runt omkring den.

Kommentar

Tunnel ingår inte i aktuell detaljplan. Det finns möjlighet att i framtiden anlägga en tunnel strax väster om planområdet. Genomförandebeskrivningen har kompletterats med: flytt av befintliga ledningar inom planområdet bekostas av LKF.

Yttrande i granskning (aktbilaga 64)

Kraftringen Nät AB framför i skrivelse att de har ledningar för starkström och fiber i nord-sydlig riktning genom planområdet.

Ledningarna går i huvudsak i allmän platsmark men berör även kvartersmark. Ska ledningarna flyttas förutsätter Krafringen att exploatören står för dessa kostnader. Ska ledningarna ligga kvar vill Krafringen att det bildas u-områden inom den kvartersmark som berörs.

Kommentar

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, (u), har införts på plankartan i korsningen mellan kvartersgata och parkstråk.

Telia Sonera Skanova Access AB

Yttrande i samråd (aktbilaga 43)

Telia Sonera Skanova Access AB framför i skrivelse att de har kabelanläggningar inom berört planområde, vilka kan komma att beröras av planens genomförande.

Kabelanläggningarnas läge framgår ungefärligt av bifogad karta/PDF-fil.

Skanova har med anledning av detta följande synpunkt som vi vill få införd

i genomförandebeskrivningen:

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

Kommentar

Genomförandebeskrivningen har kompletterats med: flytt av befintliga ledningar inom planområdet bekostas av LKF.

E.ON Energidistribution AB

Yttrande i samråd (aktbilaga 26)

E.ON Energidistribution AB har inga synpunkter.

Organisationer och föreningar

Hyresgästföreningen

Yttrande i granskning (aktbilaga 57)

Hyresgästföreningen framför i skrivelse att det är positivt att området bebyggs och att planen synes vara väl avvägd avseende behovet av nya bostäder. Lund behöver fler hållbara bostäder till rimligt pris snarast möjligt.

Bostadsrättsföreningen Hugin, genom **Jonas Roslund**
Yttrande i samråd (aktbilaga 21)

Bostadsrättsföreningen Hugin framför i skrivelse att det vore positivt om det byggdes en samlingslokal som var möjlig för föreningen att hyra.

Kommentar

Detaljplanen medger samlingsal, det är dock inte ett krav. Önskemålet har vidarebefordrats till byggherren LKF.

Kommunala Funktionshinderrådet Lund

Yttrande i samråd (aktbilaga 34)

Kommunala Funktionshinderrådet Lund framför i skrivelse att detaljplanen medger flerbostadshus i upp till fyra våningar, radhus eller flerbostadshus i upp till tre våningar samt grupp- och serviceboende. Kommunala Funktionshinderrådet undrar hur många lägenheter som kommer att uppföras inom respektive hustyp. (1)

Konsekvensen av att flerfamiljshus byggs i två plan, är att endast bottenplanet blir tillgängligt och användbart för personer med rörelsenedsättning. Hiss krävs inte i tvåplans flerfamiljshus. Det krävs inte att radhus, oberoende av våningshöjd, innehåller hiss. Det innebär att personer med rörelsenedsättning bara kan använda vissa delar av sin bostad. I verkligheten är inga småhus i 2 eller 3 plan valbara för personer med rörelsenedsättningar. Har man en känd funktionsnedsättning och väljer en sådan bostad får man inga bostadsanpassningsbidrag, eftersom bostaden anses olämplig. (2)

Planen innehåller service- och gruppboende. Eftersom vård- och omsorgsnämnden finns med i planeringen, är det viktigt att dessa bostäder blir utformade enligt principprogram som nämnden har antagit. (3)

Enligt planbeskrivningen finns det tre busshållplatser för stadsbuss inom 300 meter från planområdet. Eftersom det kommer att finnas bostäder för personer med nedsatt kognitiv förmåga är det av intresse att det beskrivs i klartext på vilka gångvägar man kan ta sig till dessa tre busshållplatser. Sker det genom att korsa körytor för motorfordon? (4)

Hur användbara är Sandbyvägens upphöjda överfarter för personer med kognitiva funktionsnedsättningar? Hur kommer hastighetssänkningen att utföras? (5)

På sidan 17 i planbeskrivningen står det att "Om uppställningsplatser inte kan utformas enligt Räddningstjänstens anvisningar krävs att

bostäderna dimensioneras för utrymning utan Räddningstjänstens hjälp."

Det är viktigt och helt nödvändigt att Räddningstjänsten kan hjälpa till vid utrymning, varför uppställningsplatserna för deras bilar är viktiga. Det borde framgå av detaljplanen var dessa uppställningsplatser ska finnas. Enligt Räddningstjänsten kan inte personer med nedsatt fysisk eller psykisk funktionsförmåga förväntas kunna utrymma via steg. (6)

Kommentar

- 1. Detaljplanen reglerar maximalt antal våningar och maximal byggarea, inte bostadstyper eller bostadsstorlekar. Det är därför inte möjligt att redovisa exakt hur många bostäder som kommer att byggas. I LKF:s förslag, som visas på illustrationskartan, rymmer området cirka 36 lägenheter i flerbostadshus, 8 radhus samt cirka 16 bostäder i grupp- och serviceboende.*
- 2. Gällande lagstiftning medger i vissa fall att bostäder inte utförs som fullt ut tillgängliga och användbara för personer med rörelsenedsättning. Det är inte möjligt att i detaljplan ställa högre krav än gällande lagstiftning.*
- 3. Vård- och omsorgsnämnden ansvarar för att service- och gruppboende utformas enligt de principprogram som nämnden har antagit.*
- 4. Det är möjligt att röra sig på gångbana eller på separat gång- och cykelväg från Koggen till de tre närmste busshållplatserna. Beroende på åt vilket håll man ska åka med bussen kan man behöva korsa gatan på övergångsställen invid hållplatserna.*
- 5. Hur hastighetssänkningen på Sandbyvägen ska åstadkommas är ännu inte bestämt. Sannolikt höjs den del av Sandbyvägen som ligger utmed det nordöstra huset upp något och får en smalare sektion. Hur gatan utformas med hänsyn till personer med kognitiva funktionsnedsättningar löses i detaljprojekteringen.*
- 6. Planbeskrivningen har ändrats enligt följande: "Om bostäder ska kunna dimensioneras för utrymning med hjälp av Räddningstjänsten krävs tillgänglighet till byggnadens fasader samt uppställningsplats för Räddningstjänstens höjdfordon eller bärbara steg. Detta bedöms vara möjligt att tillgodose inom planområdet." Eftersom byggnader inom detaljplaneområdet kan placeras och utformas på olika sätt är det inte meningsfullt att redovisa uppställningsplatsers placering i detaljplaneskedet. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens bestämmelser inte hindrar att fungerande uppställningsplatser kan anordnas.*

Övriga

Stefan Augustsson och Kristina Nilsson samt Jolan och Pavel Ruz.

Yttrande i samråd (aktbilaga 33)

I skrivelsen framförs att de har valt tomt och planerat sina hus och trädgårdar utifrån befintlig detaljplan för Koggen 1. Detaljplanen medger livsmedelsbutik i en våning, inte flervåningshus.

Deras bostadshus har placerats med tanke på sollägen och skydd från insyn. De har, under de tio år som de bott i husen, uppfört uteplatser, växthus, balkong och planerat sin utemiljö utefter de förutsättningar som gällde för Koggen 1. Idag har de full sol i sina trädgårdar från tidig eftermiddag till solen går ner. De bifogar kompletterande solstudier och kommer att ta fram mer material inför ett eventuellt överklagande.

Tomterna är idag omgärdade av häckar som hindrar insyn.

Byggnaderna har många och stora fönster mot väster och Koggen 1. Med flervåningshus kommer de att få total insyn i sina trädgårdar och till stor del in i bostäderna. (1)

Vid ansökan om bygglov för ändring av bostadshus i området har bygglov nekats för både balkong och takkupa på grund av risken för insyn. De undrar vad det är som har förändrats under de senaste tio åren med tanke på hur hårt styrda de var inför uppförandet av sina hus. (2)

De undrar även varför inte fler inom samfälligheten har hörts. (3)

Vidare undrar de hur bullernivåerna påverkas under vinterhalvåret då merparten kör med dubbdäck. (4)

De vill även ta del av när den senaste trafikmätningen gjordes och vad den visade, samt när mätningar av luftföroreningar gjordes och var längs Sandbyvägen de gjordes. (5)

Kommentar

1. *Befintlig detaljplans genomförandetid gick ut 2016-05-18.*

Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Därefter kan detaljplanen ändras. Det går därmed inte att förutsätta att en detaljplan ska gälla för all framtid. Behov och planeringsförutsättningar ändras och till följd av det även detaljplanerna.

Befintlig detaljplan för Koggen 1 medger handel med en maximal byggnadshöjd på fem meter. Bebyggelsen planerades ligga i tomtens norra del, medan den södra delen reserverades för parkering. Idag

finns ingen bebyggelse på Koggen 1 och därmed heller inget som skuggar grannfastigheterna kvällstid. Det finns inte heller någon insyn västerifrån utöver den som kan ske från marknivå.

Det aktuella detaljplaneförslaget föreslås medge bebyggelse i tre våningar mot Hugins väg och fyra våningar längs Sandbyvägen. Trevåningshusen längs Hugins väg placeras i planförslaget cirka 20 meter från fastighetsgräns till Långskeppet 3 och 4. Eftersom de föreslagna trevåningshusen ligger väster om fastigheterna Långskeppet 3 och 4 är det framför allt kvällssolen som påverkas. Planförslaget kommer att medföra både viss insyn och skuggning. Stadsbyggnadskontorets bedömning är dock att den föreslagna bebyggelsen inte kan anses innebära sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap 9 § PBL.

- 2. Inom villaområdet får bostadshusen placeras som minst 6 meter ifrån varandra. Tätt mellan husen gör att det blir särskilt viktigt att tänka på insyn, vilket bland annat hanteras i bygglovsprocessen.*
- 3. Byggnadsnämnden ska höra kända sakägare och de kända bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs. Till kända sakägare räknas grannar med gemensam tomtgräns, så kallade rågrannar samt grannar på andra sidan mindre gator och vägar.*
- 4. Någon beräkning för hur dubbdäck påverkar ljudnivån har inte gjorts. Bullerberäkningarna har utförts enligt Vägtrafikbuller – Nordisk beräkningsmodell, reviderad 1996 vilket är den vanligaste beräkningsmodellen för bullernivåer i Sverige. I modellen ingår inte däcktyp som ingångsparameter.*
- 5. Den senaste utförda trafikmätningen genomfördes 2018 och visade ett trafikflöde på 9400 fordon/dygn. Luftkvalitetsmätningar görs varje år i Lunds kommun. Resultaten redovisas på kommunens hemsida (Lund.se/Bygga, bo & miljö/Buller och luftkvalitet). De högsta värdena uppnås i centrala staden i biltrafikerade gator med smala mått och hög omkringliggande bebyggelse. Halterna överskrider inte någonstans i Lund årsmedelvärdet för miljökvalitetsnormen för utomhusluft. Inga mätningar har gjorts längs Sandbyvägen.*

Yttrande i granskning (aktbilaga 67)

Vi motsätter oss hus med upp till fyra våningar med full insyn i trädgård samt i våra bostäder. Vi välkomnar en annan hustyp som vetter in mot våra tomter som är oerhört utsatta med den nya planen. Vi ber er

beakta våra synpunkter då det handlar om VÅRA HUS, VÅRA LIVSPROJEKT!

Att uppföra byggnader med max två våningar för att passa in i den övriga bebyggelsen så behåller vi villakaraktern och insynen för oss samt soltimmarna.

Vi föreslår att byggnaden som ska uppföras längs med Sandbyvägen flyttas så långt västerut som möjligt. (1)

Trafiken in och ut på Hugins väg kommer att öka då detta är den enda vägen in och ut från detta område. Sandbyvägen är idag en hårt belastad väg med delvis tung trafik. Vi vill ha till en ny mätning av trafiken där vi ser faktiska siffror. Att räkna upp generellt från 2014 är inte rättvist. Vi bor här 24 timmar per dygn och trafiken har de sista åren ökat drastiskt. (2)

Att sänka hastigheten till 40 km/h är ett bra förslag men att den sträckan då förlängs ända upp till ljuskorsningen vid Utmarksvägen. Vi hoppas ni tar till er våra synpunkter och önskemål om förändring. (3)

Kommentar

- 1. Den föreslagna bebyggelsens höjdbestämmelser har tagits fram både med hänsyn till omkringliggande befintlig bebyggelse och med hänsyn till en framtida utveckling av Sandbyvägen till stadsgata, med möjlighet till fortsatt förtätning med både flerbostadshus och enbostadshus. Ambitionen är att marken ska utnyttjas effektivt samtidigt som hänsyn ska tas till den miljö som den nya bebyggelsen placeras i.*

Föreslagna byggnader i närmast anslutning till befintlig bebyggelse får uppföras i två till tre våningar. Föreslagen byggnad mot Sandbyvägen, som framför allt förhåller sig till det relativt breda gaturummet och bakomliggande gård i söder, får delvis uppföras i fyra våningar. Stadsbyggnadskontoret menar att den föreslagna bebyggelsen visserligen är något högre än befintlig, men att det är en måttlig höjning som kan skapa variation i stadsbilden utan att områdets huvudsakliga småhuskaraktär går förlorad.

Planförslaget medför en förändrad närmiljö för intilliggande fastigheter, vilket är oundvikligt när staden utvecklas och ny bebyggelse läggs till. Stadsbyggnadskontoret anser dock att tillskottet av nya bostäder, serviceboende och gruppboende väger tyngre än de negativa konsekvenser, bland annat avseende viss skuggning och risk för insyn, som förtätningen innebär för omkringliggande fastigheter.

2. *Tekniska förvaltningen har år 2018 låtit göra en ny trafikmätning på Sandbyvägen. Mätningen visar en ökning av trafiken till 9600 fordon per dygn. Ökningen är enligt stadsbyggnadskontoret inte så stor att det föranleder en uppdatering av bullerberäkningen.*
3. *En sänkning av hastigheten på Sandbyvägen från korsningen med Utmarksvägen hade troligtvis bidragit till en bättre ljudmiljö för boende i befintligt bostadsområdet längs med Sandbyvägen. Var och med vilka åtgärder en hastighetssänkning ska ske bör studeras vidare. Synpunkten vidarebefordras till Tekniska förvaltningen.*

Rikard Thorsén.

Yttrande i samråd (aktbilaga 39)

Rikard Thorsén framför i skrivelse att han köpte sitt hus med de förutsättningar som finns i den nu gällande detaljplanen för Koggen 1, där bebyggelse medges i en våning. Han menar att villaområdet har strikta krav i detaljplan när det gäller utformning och att villakaraktern raderas fullkomligt om det tillkommer flerbostadshus i upp till fyra våningar. Fyravåningshus kommer att skugga området, hindra utsikt och skapa insynsproblem.

Infarten från Sandbyvägen kommer att ge ett ovälkommet intryck när man kör in på Hugins väg med stora klumpiga husblock väldigt tätt intill vägen.

De föreslagna huskropparna är fula och klumpiga och passar inte in i områdets arkitektur. (1)

Sandbyvägen är en alldeles för kraftigt trafikerad väg för att göra om till stadsgata. Har trafikmätningar gjorts?

Trafiksäkerhetsmässigt är det oansvarigt att placera GC-vägar på båda sidor om Sandbyvägen. (2)

Kommentar

1. *Befintlig detaljplans genomförandetid gick ut 2016-05-18.*

Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Därefter kan detaljplanen ändras. Det går därmed inte att förutsätta att en detaljplan ska gälla för all framtid. Behov och planeringsförutsättningar ändras och till följd av det även detaljplanerna.

Området består idag av bebyggelse i en till två våningar. Aktuellt planförslag medger till största delen bebyggelse i två till tre våningar. Mot Sandbyvägen medges även en fjärde våning omfattande 70% av underliggande vånings takyta.

Den föreslagna bebyggelsen, i till största delen två och tre våningar, kommer att komplettera områdets villautbud med lägenheter och grupp- och serviceboende. Området kommer dock även i fortsättningen att till största delen bestå av villor. Stadsbyggnadskontoret bedömer inte att villakaraktären raseras med föreslagen detaljplan.

Flerbostadshusen kommer delvis att skugga och ge insyn till intilliggande fastigheter, dock inte, eller möjligen ytterst marginellt, så långt som till fastigheten Långskeppet 16. Denna fastighet skuggas framför allt av befintlig bebyggelse på intilliggande fastigheter.

Infarten från Sandbyvägen planeras att byggas om i samband med detaljplanens genomförande. Vid korsningen förses vägen med hastighetssänkande åtgärder, sannolikt genom upphöjning, och trädplantering. Korsningen kommer att få en mer bearbetad utformning och trafiken lägre hastighet, vilket enligt stadsbyggnadskontoret kan bidra till ett mer välkomnande intryck.

Byggnadernas slutliga utformning hanteras inte i detaljplanen utan i det senare bygglovsskedet. Detaljplanen styr maximalt antal våningar, maximal byggnadsarea och placering. De byggnadsvolymer som illustreras i detaljplanen kommer inte att vara de som slutligen byggs.

- 2. Omgestaltning av Sandbyvägen till en gata med stadsmässig karaktär behöver inte, om den är utformad på rätt sätt, inverka negativt på gatans kapacitet. Detaljplanen tar höjd för en framtida situation med bebyggelse norr om Sandbyvägen, där cykelbanor längs med båda sidor om vägen utgör en viktig del av gatusektionen. Den senaste utförda trafikmätningen genomfördes 2018 och visade ett trafikflöde på 9400 fordon/dygn.*

Hans-Joachim Landgren Ekström och Annica Ekström.

Yttrande i granskning (aktbilaga 66)

Följande framförs i skrivelse.

Landskapsbilden blir förändrad i sin karaktär vilket vi inte ser som positivt. Vi välkomnar däremot lägre byggnader för att behålla villakaraktären med max två våningar för att passa in med den övriga bebyggelsen som finns i området. (1)

Då era beräkningar av trafikflödet och bullernivåer utgår från en fyra år gammal mätning så vill vi att en ny sådan utförs. (2)

Trafikflödet kommer att öka in- och utfarter från Hugins väg, finns det någon uppskattning på denna ökning? (3)

Hur många kommer att förväntas bo på Koggen 1? (4)

Två gruppboende/serviceboende med endast 16 bostäder låter lite. Stämmer det antalet? (5)

När det gäller ombyggnaden av Sandbyvägen till "stadsgata" så vill vi att sträckan av denna förlängs upp till trafikljusen i korsningen vid Utmarksvägen. (6)

Gång- och cykelbanan som kommer anläggas mitt i området och mynnar direkt ut på den hårt trafikerade Sandbyvägen ser vi som en stor fara för våra barn. (7)

Förutom dessa synpunkter vill vi trycka på att det är just förändringen av landskapsbilden som blir radikalt förändrad, från uteslutande låg bebyggelse till en helt annan karaktär.

Kommentar

- 1. Den föreslagna bebyggelsens höjdbestämmelser har tagits fram både med hänsyn till omkringliggande befintlig bebyggelse och med hänsyn till en framtida utveckling av Sandbyvägen till stadsgata, med möjlighet till fortsatt förtätning med både flerbostadshus och enbostadshus. Ambitionen är att marken ska utnyttjas effektivt samtidigt som hänsyn ska tas till den miljö som den nya bebyggelsen placeras i.*

Föreslagna byggnader i närmast anslutning till befintlig bebyggelse får uppföras i två till tre våningar. Föreslagen byggnad mot Sandbyvägen, som framför allt förhåller sig till det relativt breda gaturummet och bakomliggande gård i söder, får delvis uppföras i fyra våningar. Stadsbyggnadskontoret menar att den föreslagna bebyggelsen visserligen är något högre än befintlig, men att det är en måttlig höjning som kan skapa variation i stadsbilden utan att områdets huvudsakliga småhuskaraktär går förlorad.

- 2. Tekniska förvaltningen har år 2018 låtit göra en ny trafikmätning på Sandbyvägen. Mätningen visar en ökning av trafiken till 9600 fordon per dygn. Ökningen är enligt stadsbyggnadskontoret inte så stor att det föranleder en uppdatering av bullerberäkningen.*
- 3. Planområdet uppskattas ge upphov till en trafikalstring på ca 200 fordonsrörelser/dygn. Biltrafiken från planområdet kommer att trafikera den allra nordligaste delen av Hugins väg för att sedan ta sig ut på Sandbyvägen.*

4. *Detaljplanen reglerar maximalt antal våningar och maximal byggarea, inte bostadstyper eller bostadsstorlekar. Det är därför inte möjligt att redovisa exakt hur många bostäder som kommer att byggas. I LKF:s förslag, som visas på illustrationskartan, rymmer området cirka 36 lägenheter i flerbostadshus, 8 radhus, samt cirka 16 bostäder i grupp- och serviceboende. Utifrån SCB:s statistik för genomsnittligt antal boende per bostad kan man räkna med 2,0 pers/lägenhet i flerbostadshus, 2,3 pers/radhus och 1,1 pers/ bostad i grupp- och serviceboende. I LKF:s förslag skulle detta motsvara 108 boende inom detaljplaneområdet.*
5. *LKF har angett att de planerar för 16 bostäder i grupp- och serviceboende. Antalet styrs dock inte i detaljplanen.*
6. *Synpunkten vidarebefordras till Tekniska förvaltningen.*
7. *Planförslaget är ett första steg i utvecklingen av Sandbyvägen till en stadsgata med gång- och cykelväg och trädrader längs båda sidor. Föreslagen sektion redovisas i planbeskrivningen. Innan detta har skett förses Sandbyvägen med gång- och cykelväg endast på den södra sidan om vägen inom planområdet. Cyklister i nord-sydlig riktning föreslås under tiden passera Sandbyvägen i befintlig tunnel väster om cirkulationen Sandbyvägen/Kollegievägen alternativt via en ny planskild korsning väster om planområdet.*

Daniel Strand, Irene Rodríguez, Mohan Misra, Martin Isberg, Johanna Isberg, Rikard Thorsén, Carina Hedlund, Fredrik Norrman, Lolita Holm, Richard Nilsson, Jan-Åke Fält, Yesenia Fält, Eva Lidén, Göran Lidén, Dorian Ottocan, Kerstin Ottocan, Mahta Inanlou Zafari, Jonas Rosenqvist, Tongyun Shen, Magnus Franzén, Kaj Knutsson, Inga-Lena Lind och Patric Lind.

Yttrande i granskning (aktbilaga 68)

I skrivelse framförs följande:

Samtliga personer ifrågasätter starkt dessa planer på att ändra detaljplanen för Koggen 1. Vi har valt att summera ner våra synpunkter på samrådsredogörelsen enligt nedan sammanställning.

Vi upplever förslaget på detaljplanen som en avsevärd förändring i landskapsbilden. Området präglas idag av småhus, som radikalt kommer förändras med de planerad 2-vån, 3-vån o 4-vån huskropparna. Vi har alla valt att bo i detta område baserat på områdets småhuskaraktär och har inget intresse alls av stora huskomplex med upp till 4-vån.

Vi välkomnar däremot lägre byggnader för att behålla villakaraktern med max två våningar för att passa in med den övriga bebyggelsen som finns i området. Förändras våningshöjderna med förslagsvis att 4-vån huset minskas ner till 2-våningar och placeras maximalt västerut på denna hörntomt samt att det östra 3-vån huset minskas ner till 2-vån är vi positiva till övriga planer. Effekten av att få en bullerdämpning genom att placera 4-vån huset (vårt förslag på 2-vån istället) oanständigt nära Sandbyvägen (11 m till Sandbyvägens mitt) kommer ju ändå vara en bra ljuddämpning om det blir ett 2-vån hus. (1)

Vidare är vi starkt kritiska till det ökade trafikflödet på Hugins väg, som är den enda infarten till ett väldigt stort område med varierande bostäder. Redan idag är trafikflödet stort och vi bedömer att den ökade trafiken med anledning av förslag på detaljplanen kommer innebära stora problem med att få trafikflödet att fungera smidigt i området. Vi vill se beräkning på det ökade trafikflödet baserat på detaljplanens förslag. (2)

Vi vill se en beräkning på antalet boende i dagsläget och även få en uppskattning på det totala antalet boende som kommer flytta in i alla de huskroppar som planeras. Detta antal framgår inte alls av detaljplanen så det går inte att bedöma hur många fler personer som kommer bo i området. (3)

Vi vill ta del av tidigare trafikmätning än den som hänvisas till (2014) samt att vi vill få till en ny trafikmätning då vi upplever en markant ökning av trafikflödet på Sandbyvägen de senaste 4 åren. (4)

Vi är vidare starkt emot det faktum att man låter en g/c-väg mynna ut i direkt anslutning till Sandbyvägen mellan huskropparna. Att lägga g/c-vägar på båda sidor om Sandbyvägen innebär en stor trafikrisk då det leder ut gång- och cykeltrafikanter ut på Sandbyvägen. Idag är det sällsynt att Sandbyvägen används för gång- och cykeltrafik då det finns väl fungerande och skyddat placerade g/c-vägar bakom Sandbyvägen. (5)

Om Sandbyvägen skall byggas om till "stadsgata" så vill vi att sträckan av denna förlängs upp till trafikljusen i korsningen vid Utmarksvägen. (6)

Kommentar

- 1. Den föreslagna bebyggelsens höjdbestämmelser har tagits fram både med hänsyn till omkringliggande befintlig bebyggelse och med hänsyn till en framtida utveckling av Sandbyvägen till stadsgata, med möjlighet till fortsatt förtätning med både flerbostadshus och*

enbostadshus. Ambitionen är att marken ska utnyttjas effektivt samtidigt som hänsyn ska tas till den miljö som den nya bebyggelsen placeras i.

Föreslagna byggnader i närmast anslutning till befintlig bebyggelse får uppföras i två till tre våningar. Föreslagen byggnad mot Sandbyvägen, som framför allt förhåller sig till det relativt breda gaturummet och bakomliggande gård i söder, får delvis uppföras i fyra våningar. Stadsbyggnadskontoret menar att den föreslagna bebyggelsen visserligen är något högre än befintlig, men att det är en måttlig höjning som kan skapa variation i stadsbilden utan att områdets huvudsakliga småhuskaraktär går förlorad.

- 2. Planområdet uppskattas ge upphov till en trafikstring på ca 200 fordonsrörelser/dygn. Biltrafiken från planområdet kommer att trafikera den allra nordligaste delen av Hugins väg för att sedan ta sig ut på Sandbyvägen.*
- 3. Detaljplanen reglerar maximalt antal våningar och maximal byggarea, inte bostadstyper eller bostadsstorlekar. Det är därför inte möjligt att redovisa exakt hur många bostäder som kommer att byggas. I LKF:s förslag, som visas på illustrationskartan, rymmer området cirka 36 lägenheter i flerbostadshus, 8 radhus, samt cirka 16 bostäder i grupp- och serviceboende. Utifrån SCB:s statistik för genomsnittligt antal boende per bostad kan man räkna med 2,0 pers/lägenhet i flerbostadshus, 2,3 pers/radhus och 1,1 pers/ bostad i grupp- och serviceboende. I LKF:s förslag skulle detta motsvara 108 boende inom detaljplaneområdet.*
- 4. En tidigare mätning från 2012 visar på 7200 fordon/dygn. Tekniska förvaltningen har år 2018 låtit göra en ny trafikmätning på Sandbyvägen. Mätningen visar en ökning av trafiken till 9600 fordon per dygn. Ökningen är enligt stadsbyggnadskontoret inte så stor att det föranleder en uppdatering av bullerberäkningen.*
- 5. Planförslaget är ett första steg i utvecklingen av Sandbyvägen till en stadsgata med gång- och cykelväg och trädrader längs båda sidor. Föreslagen sektion redovisas i planbeskrivningen. Innan detta har skett förses Sandbyvägen med gång- och cykelväg endast på den södra sidan om vägen inom planområdet. Cyklister i nord-sydlig riktning föreslås under tiden passera Sandbyvägen i befintlig tunnel väster om cirkulationen Sandbyvägen/Kollegievägen alternativt via en ny planskild korsning väster om planområdet.*
- 6. Synpunkten vidarebefordras till Tekniska förvaltningen.*

SAMLAD BEDÖMNING

Planförslaget är ett första steg i en planerad utveckling av Sandbyvägen till stadsgata, med möjlighet till ny bebyggelse, gång- och cykelväg och grönska längs gatans sträckning.

I planförslaget medges byggnader i upp till två eller tre våningar närmast befintlig bebyggelse, som består av enbostadshus i en till två våningar, och upp till delvis fyra våningar närmast Sandbyvägen. Stadsbyggnadskontoret menar att en något högre skala längs vägen motiveras av resonemanget om en framtida utveckling av Sandbyvägen till stadsgata.

Planförslaget ger möjlighet att komplettera områdets villautbud med lägenheter, gruppboende och serviceboende. Ett bredare bostadsutbud ger fler valmöjligheter både för de som vill flytta till området och för de som bor där idag men är i behov av annat boende.

Förtätningen innebär en förändrad närmiljö för intilliggande fastigheter, vilket är oundvikligt när staden utvecklas och ny bebyggelse läggs till. Stadsbyggnadskontoret anser att tillskottet av nya bostäder, serviceboende och gruppboende väger tyngre än de negativa konsekvenser, bland annat avseende skuggning och risk för insyn, som förtätningen innebär för omkringliggande fastigheter.

Efter genomförd granskning har ett antal redaktionella ändringar gjorts. Ingen av dessa ändringar frångår detaljplanens huvuddrag i granskningsskedet eller påverkar tidigare gjorda avvägningar mellan enskilda och allmänna intressen. Den samlade bedömningen är att planens genomförande inte bedöms medföra någon olägenhet i den mening som avses i PBL kap 2 § 9.

Efter granskning har följande ändringar gjorts. Ändringarna bedöms vara av redaktionell karaktär och därmed inte väsentliga.

Plankarta:

- Gånganslutning västerut har tillkommit på illustrationskartan.
- Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u) har tillkommit på plankartan i korsningen mellan kvartersgata och parkstråk.
- Planbestämmelse om bullerskydd har kompletterats med "Mindre öppning för korsande gång- och cykelväg får anordnas."

Planbeskrivning:

- Bestämmelsen u beskrivs i planbeskrivningen.



GRANSKNINGSUTLÅTANDE
2019-03-08

26 (26)
PÄ 25/2016

- Markundersökning har kompletterats med fler prover, rapport 2018-08-08. Inga nya föroreningar hittades.

STADSBYGGNADSKONTORET I LUND

Maria Milton
biträdande planchef

Ella Swahn
planarkitekt