

Detaljplan för Gatehusen 5 i Lund, Lunds kommun

BAKGRUND OCH SAMMANFATTNING

Detaljplaneprocessen regleras i plan- och bygglagen och syftar till att pröva om ett givet förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Under samråds- och granskningsskedet ges möjlighet att skriftligen yttra sig. I detta dokument, 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 delegationsbeslut har rubricerad detaljplan, upprättad 2019-01-18, varit föremål för samråd under tiden 13 september – 4 oktober 2018.

Granskning

Enligt byggnadsnämndens delegationsbeslut hölls rubricerad detaljplan, upprättad 2019-01-25, tillgänglig för granskning under tiden 25 januari – 8 februari 2019 samt remitterats till berörda myndigheter, nämnder m fl.

Andra granskning

Planförslaget förtydligades ytterligare efter granskningen varför en andra granskning av planförslaget genomförts. Enligt byggnadsnämndens delegationsbeslut har rubricerad detaljplan, upprättad 2019-03-18, hållits tillgänglig för granskning under tiden 22 mars – 5 april 2019 samt remitterats till berörda myndigheter, nämnder m fl.

Betydande miljöpåverkan

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

Samlad bedömning

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

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

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att ett genomförande av planen ger ett positivt tillskott av förskoleverksamhet i denna del av Lund. Aktuellt planförslag innebär möjliggörande av förskola i en befintlig byggnad som är i behov av upprustning samt inom en ny tillbyggnad delvis placerad där det idag står ett garage. Att säkerställa bevarandet av en befintlig kulturhistoriskt värdefull byggnad, rusta upp den och ge den nytt innehåll innebär en utveckling av de kulturhistoriska värdena. Det är även ett hållbart förhållningssätt till den redan byggda miljön. Planområdet och dess omgivning anses utgöra en lämplig plats för barn att vistas i.

Angränsande fastigheter får genom planens genomförande en delvis förändrad närmiljö. Konsekvenserna av planens genomförande bedöms sammantaget inte utgöra betydande olägenheter enligt vad som avses i PBL kap 2 §9.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att det allmänna intresset innebärande en blandad och hållbar bebyggelse vilket en ny förskoleverksamhet bidrar till, samt upprustning och en stärkt reglering gällande den aktuella byggnadens kulturmiljövärden väger tyngre än intresset av en oförändrad närmiljö för de intillboende.

YTTRANDEN

Myndigheter, statliga verk m fl

Länsstyrelsen Skåne

Yttrande i samråd (aktbilaga 31)

Länsstyrelsen framför i skrivelse 2018-10-05 att de utifrån aktuella planhandlingar och nuvarande information inte har några synpunkter på planförslaget.

Yttrande i granskning (aktbilaga 47)

Länsstyrelsen framför i skrivelse 2019-01-28 att de utifrån aktuella planhandlingar och nuvarande information inte har några synpunkter på planförslaget.

Yttrande i andra granskning (aktbilaga 97)

Länsstyrelsen framför i skrivelse 2019-04-11 att de utifrån aktuella planhandlingar och nuvarande information inte har några synpunkter på planförslaget.

Kommentar

-

Nämnder och styrelser

Miljönämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 35)

Miljöförvaltningen framför i skrivelse 2018-10-09 (genom delegationsbeslut) att de önskar att planhandlingarna kompletteras med följande:

- Utredning om ljudmiljön utomhus, bullerutredningar visar på att 50 dBA överskrids.
- Utredning om byggnaders förutsättningar att omvandlas till förskola gällande exempelvis takhöjd och friyta.
- Markradonhalt bör kontrolleras vid byggnation

Kommentar

Planbeskrivningen har förtydligats under Planförslag – Föreslagen tillbyggnad, gällande förslagens planlösning och utformning samt anmälningsplikt enligt miljöbalken. Planbeskrivningen har kompletterats med aktuell bullerutredning samt ett utökat resonemang gällande ljudmiljön utomhus under Planförslag – Buller och störningsskydd. Byggnadens fysiska förutsättningar har inventerats tillsammans med stadsantikvarie samt diskuterats med Miljöförvaltningen. I nuvarande utformningsförslag bedöms gällande riktlinjer om friyta och ventilation kunna uppfyllas. Planbeskrivningen har kompletterats gällande radon enligt yttrandet.

Yttrande i granskning (aktbilaga 53)

Miljöförvaltningen framför i skrivelse 2019-02-08 (genom delegationsbeslut) att Miljönämnden tillstyrker planförslaget och framför bl.a följande synpunkter:

Lokalernas inredning och anpassning till förskola kommer att granskas i samband med anmälan av förskoleverksamhet som görs till miljöförvaltningen innan verksamheten startar. Miljönämnden yttrar sig även i samband med bygglovsremiss.

Utemiljön kommer att påverkas av trafikbuller. Riktvärden överskrids vilket medför att miljönämnden kan komma att ställa krav på ytterligare bulleråtgärder i samband med anmälan av förskolan. Plank, förråd och andra byggnader bör placeras och utformas så att de bidra till bullerskydd för utemiljön.

I detta skede bedöms om förskola är möjlig på fastigheten och inte lokalernas utformning eller antalet barn som kan inrymmas inomhus. Markradon kan kontrolleras inför byggnationen.

Kommentar

Yttrandet föranleder kompletteringar i planbeskrivningen i enighet med den information som lämnats i yttrandet. Planbeskrivningen har förtydligats och kompletterats under Planförslag, Bebyggelse samt under Planförslag, Buller och störningsskydd.

Yttrande i andra granskning (aktbilaga 96)

Miljöförvaltningen framför i skrivelse 2019-04-05 (genom delegationsbeslut) att Miljönämnden tillstyrker planförslaget och vill utöver det informera ansvariga för byggnaden och förskolan enligt följande: Förskolan kommer att inrymmas i både befintliga och nybyggda lokaler. Det förekommer att äldre byggnader innehåller miljöfarliga ämnen som till exempel bekämpningsmedel. Innan byggnaden tas i bruk som förskola behöver det utredas och eventuellt åtgärdas om föroreningar finns i byggnaden.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras enligt informationen under Hälsa och säkerhet.

Tekniska nämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 22)

Tekniska förvaltningen framför i skrivelse 2018-10-01 att de genom delegationsbeslut tillstyrker planförslaget.

Yttrande i granskning (aktbilaga 48)

Tekniska förvaltningen framför i skrivelse 2019-02-05 att de genom delegationsbeslut tillstyrker planförslaget. Förvaltningen är positiv till planens syfte och har inget att erinra mot planförslaget. Förändringen gällande att hämtning och lämning föreslås på parkeringen inom Faxejorden 8 och 9 anses vällovligt. Förvaltningen framför att det kan bli svårt att få det att fungera i praktiken och att det krävs en stor tydlighet från förskolan kring villkoren.

Kommentar

Yttrandet föranleder att planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande kring villkoren för föreslagen trafiklösning under Planförslag, trafik. Planbeskrivningen kompletteras även med att exploatören ska bekosta åtgärder för att begränsa åtkomst med bil. Aktuell exploatör är införstådd om trafikvillkoren.

Yttrande i andra granskning (aktbilaga 83)

Tekniska förvaltningen framför i skrivelse att de genom delegationsbeslut tillstyrker planen och har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar

-

Servicenämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 24)

Serviceförvaltningen framför i skrivelse 2018-10-02 (genom delegationsbeslut) att projektet ger ett positivt tillskott till området och att förvaltningen ser stora fördelar med komplettera de befintliga gårdsmiljöerna med förskoleverksamhet. Förvaltningen ser gärna att en gemensamhetsanläggning för vattenförsörjning genomförs.

Kommentar

Planbeskrivningen har förtydligats gällande gemensamhetsanläggning för vattenförsörjning under Vatten-, avlopp- och dagvattenhantering.

Yttrande i andra granskning (aktbilaga 91)

Serviceförvaltningen framför i skrivelse 2018-10-02 (genom delegationsbeslut) bl.a. följande:

Likt tidigare förslag medger planen både förskola -och bostadsändamål, och serviceförvaltningen ser positivt på de förtydliganden som gjorts i det nya förslaget som i stor grad ger uttryck för strategin att blanda funktioner och samutnyttja mark och resurser i den växande staden.

Tillbyggnaden begränsas i detaljplanen till 150 kvm, en utökning om 10 kvm mot föregående granskningshandling. Detta ser inte serviceförvaltningen som något hinder, då det i planen görs tydligt hur placering och utformning ska ske för att tillbyggnationen ska harmonisera med befintlig kulturmiljö och omgivning. Serviceförvaltningen betonar fortsatt vikten av att hålla förskolan till två avdelningar med maximalt 30 barn. Serviceförvaltningen ser positivt på det förtydligande gällande trafik och personalparkering som planbeskrivningen innehåller utifrån föregående granskning.

Serviceförvaltningen instämmer i stadsbyggnadskontorets bedömning att förskolan är positiv för området. Förvaltningen ser detta som ett steg för ett bevarande av den gamla byn och dess bebyggelse. Planen ses som ett fint tillskott till att bibehålla en levande del av Östra Torn.

Serviceförvaltningen föredrar även fortsatt att en gemensamhetsanläggning för vattenförsörjning genomförs om detta är tekniskt möjligt.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd i förslaget.

Räddningstjänsten Syd

Yttrande i samråd (aktbilaga 34)

Räddningstjänsten Syd framför i skrivelse 2018-10-05 att de inte har några synpunkter avseende detaljplanen.

Kommentar

-

Yttrande i andra granskning (aktbilaga 80)

Räddningstjänsten Syd framför i skrivelse att de inte har några synpunkter avseende detaljplanen.

Kommentar

-

Stadsantikvarien

Yttrande i granskning (aktbilaga 49)

Stadsantikvarien framför i skrivelse att 2019-02-06 detaljplanen är framtagen med deltagande från Kulturen (undertecknad) och den innehåller skydd för kulturvärden som säkerställer en del av kulturvärdena, mangårdsbyggnaden och en del av trädgårdens karaktär. Tillfogandet av en byggrätt i tomtens östra del syftar till att ge utrymme för bevarande av mangårdsbyggnaden. Sett till miljön i dess helhet påverkas trädgården och det öppna området utanför trädgården av en ny byggnad, för att minska den negativa påverkan denna byggnad kan ge bör dess utbredning och läge på tomten regleras tydligare, byggnaden bör dras in från tomtgränsen och bredden på nybyggnaden bör anknyta till bredden på den befintliga mangårdsbyggnaden. I planbeskrivningen nämns att "en stadsantikvarisk förstudie samt interiör och exteriör inventering har utförts i samband med planarbetet." Det har inte gjorts någon antikvarisk förundersökning, bara en besiktning, däremot är det en rekommendation att en antikvarisk förundersökning görs inför projektering och i ett byggskede

ska en antikvariskt sakkunnig delta i projektet och en kontrollplan med punkter som säkerställer kulturvärdena upprättas.

Kommentar

Planbeskrivningen förtydligas och kompletteras med resonemang samt korrigering enligt yttrandet under Konsekvenser, Kulturhistoriskt intressant bebyggelse. Detaljplanen kompletteras med utformningsbestämmelse och utbredningen av byggrätt i detaljplanen har förtydligats och justerats enligt yttrandet.

Ledningsrättshavare m fl

Kraftringen

Yttrande i samråd (aktbilaga 20,36)

Kraftringen framför i skrivelse 2018-09-20 samt 2018-10-18 följande synpunkter:

- Kraftringen har lågspänningskabel och optokabel inom fastigheten Gatehusen 5 som försörjer Gatehusen 6. För att säkerhetsställa ledningarnas placering önskas ett u-område för dessa ledningar enligt bifogad skiss.
- I Toftasryggsparken finns en befintligt fjärrvärmeledning vilken fastigheten Gatehusen 5 kan anslutas till för fjärrvärme.

Kommentar

Detaljplanen kompletteras med u-område enligt förslag.

Planbeskrivningen kompletteras med informationen under teknisk försörjning.

Yttrande i andra granskning (aktbilaga 78)

Kraftringen framför i skrivelse att de inte har några ytterligare synpunkter på förslaget.

Kommentar

-

Organisationer och föreningar

Lunds Kommuns Fastighets AB

Yttrande i samråd (aktbilaga 30)

Lunds kommuns fastighets AB framför i skrivelse 2018-10-03 följande synpunkter:

- LKF vill inte dela källsorteringsutrymme med förskolan
- LKF är positiva till att upprätta en gemensamhetsanläggning för att lösa vattenförsörjningen om detta är tekniskt möjligt

- LKF vill påtala att befintligt servitut för infart över deras fastighet faller angöring till bostadshus och inte verksamhet. När planen ändras önskar LKF att avlämning samt hämtning av barn ska ske utmed vägen och att endast behörig trafik så som personal och transporter ska korsa deras fastighet.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med information gällande att förskolan ordnar med egen källsortering samt att gemensamhetsanläggning avses upprättas för vattenförsörjning.

Hämtning och lämning av barn samt personalparkering kommer att ordnas på närliggande kommunal fastighet för att undvika biltrafik på Östra Tornsvägen samt inom Gatehusen 6. Infarten avses nyttjas av behörig trafik för leverans av mat 1 gång/ per dag med skåpbil samt vid behov av tillgänglig parkering.

Yttrande i granskning (aktbilaga 55)

Lunds kommuns fastighets AB framför i skrivelse 2019-02-08 följande synpunkter:

- LKF vill påtala att befintligt servitut för infart över Gatehusen 6 gäller för angöring till ett bostadshus och inte till en verksamhet.
- I föreslagen ändring av detaljplanen har fastighetens ändamål i samrådsskedet kompletterats med förskoleverksamhet vilket kommer att öka trafikbelastningen över Gatehusen 6. Från samrådshandling till granskningshandling har sedan byggrätten inom Gatehusen 5 utökats vilket kommer att leda till att trafikbelastningen inom Gatehusen 6 kommer att öka ytterligare. Förutom att slitaget på vägen inom Gatehusen 6 kommer att öka kraftigt kommer vistelsezonen utanför de bostäder som har entréer som vätter mot infarten att bli otrygg. För att trafiksituationen inom Gatehusen 6 ska bli godtagbar och säker måste det vidtagas fysiska åtgärder för att begränsa behörigheten till Gatehusen 5 nyttjande av infartsservitutet. Kostnaderna för dessa åtgärder anser LKF ska belasta Gatehusen 5.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras under Genomförande med att åtgärder för att begränsa behörigheten för biltrafik till Gatehusen 5 bekostas av exploatör. Aktuell exploatör är införstådd om trafikvillkoren.

Planbeskrivningen kompletteras gällande möjlighet att uppdatera gällande servitut. Stadsbyggnadskontoret har haft dialog med LKF om att nyttjandebehovet av servitutet gäller möjliggörande av en tillgängliganpassad parkering vid behov samt en daglig leverans av mat.

Belastningen av servitutet till Gatehusen 5 anses likvärdig med nuläget då det finns en befintlig parkeringsplats och garage inom fastigheten och där ändamålet för Socialt boende medför en daglig transport till fastigheten. Sopinkörning sker redan inom Gatehusen 6.

Föreningen gamla Lund

Yttrande i samråd (aktbilaga 23)

Föreningen gamla Lund framför i skrivelse 2018-10-01 att det är utmärkt att inrymma förskola i ett av de gamla husen så att fler får nöje av den gamla kulturmiljön. Bevarandebestämmelserna i planen är tillfredsställande.

Yttrande i granskning (aktbilaga 51)

Föreningen gamla Lund framför i skrivelse 2019-02-07 att de vidhåller att de finner det positivt att inrymma förskola i ett av de gamla husen, så att fler får nöje av den gamla kulturmiljön. Bevarandebestämmelserna i planen är tillfredsställande, det är positivt att tillägg om trafik, buller och kulturhistoriska värden gjorts, vilket ger svar på frågor som ställts till samrådsförslaget.

Gamla Lund framför bl.a att förslaget med en ny, underordnad vinkelbyggnad där det idag finns ett förråd har fördelen att befintlig gårdsbyggnad bevaras orörd. Gamla Lund noterar, att tillbyggnaden blir nästan tre gånger så stor som tidigare föreslagits, samtidigt som antalet barn minskar. Föreningen Gamla Lund har inga synpunkter på detta, men har frågor kring tillbyggnadens utformning:

Plankartan visar ett betydligt större område för tillbyggnad än illustrationsplanen. För att bibehålla byns skala och struktur är illustrationsplanens byggområde att föredra. Det är önskvärt med sadeltak, i överensstämmelse med traditionen i byn.

Parkering och angöring sker främst utanför planområdet. Detta beskrivs i text, men illustreras inte på karta. Det är önskvärt att en karta tydligt visar angöring och parkering, vilket sker utanför planområdet och så att Östratornsvägen inte belastas.

Kommentar

Utbyggnadens utredning och reglering revideras och förtydligas i detaljplan. Illustrationen revideras för att illustrera platt tak. Platt tak förordas då byggnaden avses vara inordnad genom att vara lägre än befintlig byggnads takfot. Planbeskrivningen kompletteras med en översiktlig karta gällande trafik och parkering under Förutsättningar, trafik samt Planförslag, Trafik.

Yttrande i andra granskning (aktbilaga 86)

Föreningen gamla Lund framför i skrivelse att de noterar med tillfredsställelse att plankartan har justerats så att plankartans

nybyggnadsområde stämmer med illustrationsplanen. Föreningen upprepar synpunkten att sadeltak som i nuvarande garagebyggnad är att föredra framför plant tak på nybyggnaden. Även om detta skulle innebära en något större högsta byggnadshöjd (nockhöjd), om denna ändå är väsentligt lägre än huvudbyggnadens nockhöjd. Föreningen noterar även med tillfredsställelse att det har tillkommit ett flygfoto, som visar angöring och parkering utanför planområdet, så att Östratornsvägen inte belastas.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Östra torns 4H-klubb (genom ordf. Erkki Rangin)

Yttrande i samråd (aktbilaga 28)

Östra Torns 4H klubb framför genom ordf. Erkki Rangin i skrivelse synpunkter gällande bl.a.:

- Fritidsklubben och 4H gården har ett hundratal besökare varje dag. Huvuddelen av barnen cyklar via cykelvägar och Östratornsvägen
- Trafiksituationen på Östratornsvägen är negativt präglad av befintliga utfarter och skymd sikt
- Föreslagen verksamhet med förskola bidrar till en ökad cykel- och biltrafik. Vilket kan bidra till en asfaltering av vägen.
- Östratornsvägen ska fortsatt utgöra en byväg för gående, hästar och andra djur.
- Genomfartstrafik är inte tillåten. Trafikreglering med skyltning fungerar inte.

Kommentar

Synpunkterna på vägens befintliga användning och trafiksituation har meddelats vidare till Tekniska förvaltningen som ansvarar för drift och underhåll av vägen. Förslaget har utvecklats gällande att plats för hämtning och lämning samt personalparkering ordnas inom närliggande kommunal fastighet. Detta innebär att biltrafik i regel inte kommer köra genom via Östratornsvägen. De fordon som planeras få köra in till Gatehusen 5 via Östratornsvägen är cyklar, daglig matleverans med skåpbil samt sophantering och infart till tillgänglig parkering. Denna trafikallsträng bedöms inte bidra till en betydande trafikökning och Östratornsvägen (som ej ingår i planområdet) bibehålls som Byväg/ridväg i grus.

Östra Torn bys byalag (genom styrelsen; Hans Ahlström, Kim Gustafson, Magnus Pfannenstill, Gerda Wissler, Christer Svensson, Jan Johansson, Ulrika Moe)

Yttrande i granskning (aktbilaga 56)

Östra torn bys byalag framför genom styrelsen i skrivelse synpunkter gällande bl.a.:

- En förskoleverksamhet mitt i byn kommer att medföra en ökad biltrafik på Östratornsvägen som innebär en ökad trafikrisk, ett ökat slitage på vägen samt ett bestridande av bevaringsprogrammet.
- Gårdens utformning utifrån placering av infart, de boendes parkering och garage samt ingång till bostäder gör den direkt olämplig för en förskoleverksamhet. Förslaget innebär en omfattande olycksfallsrisk för såväl de boende som för förskolebarnen.
- Den planerade tillbyggnaden på 140 kvadratmeter avviker helt från övrig kulturhistorisk byggnad på gården och kommer utifrån sitt utformande, placering och storlek att negativt påverka gårdens kulturhistoriska karaktär.
- Detaljplanens syfte och bakomliggande intresse kan starkt ifrågasättas.

Kommentar

Kompletteringar sker gällande trafikalstring och belastning av trafik under Planförslag, Trafik samt under Konsekvenser, Hälsa och säkerhet. Ett utökat resonemang kring kulturmiljö har kompletterats under Konsekvenser, Kulturhistoriskt intressant bebyggelse. Avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen har förtydligats och kompletteras.

Yttrande i andra granskning (aktbilaga 93)

Undertecknade framför i skrivelse att de bestrider detaljplanen och framför synpunkter gällande bl.a:

- Negativa konsekvenser för trafiksäkerheten och boendemiljön i byn till följd av ökad biltrafik
- Orealistiskt parkeringsförslag
- Olägenhet för samtliga boende i byn samt för boende i närliggande områden som nyttjar byn som rekreationsområde
- Negativa konsekvenser för kulturhistoriska värden
- Negativa konsekvenser för biologiska värden
- Detaljplanen strider mot Lunds översiktsplan
- Fastigheten lämpar sig bäst som bostad. Fastigheten är ej lämplig för förskoleverksamhet och det finns heller inget behov av ytterligare en förskola i området.
- Detaljplanens syfte och bakomliggande intressen ifrågasätts

Kommentar

Se samlad kommentar under Trafik och parkering, Påverkan på kulturhistorisk miljö samt Påverkan på boendemiljö nedan.

Östra Torns Montessoriförskola (genom Anders Mattsson)

Yttrande i andra granskning (aktbilaga 79)

Östra Torns Montessoriförskola framför synpunkter gällande bl.a.

- En av de anvisade parkeringarna (Faxejorden 8) används i nuläget av Östra Torns Montessoriförskola och Östra Torns Ryttarsällskap . Förskolan framför en oro för ökad trafik i ett redan trångt område.
- Trafiken kommer att öka betydligt och det ser förskolan som otänkbart och ogenomtänkt.
- Genomfarten från Spelmansvägen till Faxejorden 9 innebär även den en klart ökad trafik och stor fara för barn, vuxna och hästar. Vad antalet bilar dagligen betyder enligt "Parkering och hämtning/lämning med bil avses ordnas" är oklart. Vår erfarenhet är att antalet bilar skiljer sig mycket från år till år och från årstid till årstid.

Kommentar

Planbeskrivningen har justerats och förtydligats gällande infart och parkeringsförslag inom kommunala fastigheten Faxejorden 8.

Parkeringsförslag inom Faxejorden 9 utgår. Slutligt parkeringsbehov bestäms i samband med ev. bygglov.

Östra Torns ryttarsällskap (genom Annika Torstensson)

Yttrande i andra granskning (aktbilaga 87)

Enligt planbeskrivningen ska infart till parkeringen Faxejorden 9 ske via infart från Spelmansvägen. Detta skulle innebära trafik genom gårdsplanen där det idag finns en Särskola, Östra Torns ridskola (Faxejorden 9) samt Östra Torns Montessoriförskola (Faxejorden 8). Det är inte lämpligt att genomfart för att parkera på Faxejorden 9 sker genom gårdsplanen.

Kommentar

Planbeskrivningen har justerats och förtydligats gällande parkeringsförslag inom kommunala fastigheten Faxejorden 8.

Parkeringsförslag inom Faxejorden 9 utgår. Slutligt parkeringsbehov bestäms i samband med ev. bygglov.

Övriga

Följande inkomna yttranden bemöts med samlade kommentarer under respektive tematisk rubrik nedan.

Johannes Wadenbäck

Yttrande i samråd (aktbilaga 19)

Undertecknad motsäger sig en förskola inom fastigheten då detta drastiskt kommer öka biltrafiken på Östratornsvägen.

Kommentar

Se samlad kommentar under rubriken Trafik och parkering nedan. Förslaget har utvecklats gällande att plats för hämtning och lämning samt personalparkering ordnas inom närliggande kommunal fastighet. Detta innebär att biltrafik (men undantag för matleverans och trafik till tillgänglighetsanpassad parkering) inte får köra genom området via Östratornsvägen.

Katarina Rosell (1)

Yttrande i samråd (aktbilaga 21)

Undertecknad motsätter sig förslaget och framför synpunkter gällande bl.a. att förslaget innebär följande:

- Stor negativ påverkan på boendemiljön inom gården samt inom byn
- Trafiken i byn skulle öka väsentligt och asfaltering av vägen bli aktuellt
- Betydande ökning av transporter för leveranser och sophämtning
- Ökad olycksrisk på Östratornsvägen
- Olämpligt med angöringsyta nära befintliga entréer till bostäder
- Stängsel inskränkning av boendemiljön
- En utbyggnad åt väster skulle påverka boendemiljön och förmörka sovrum

Det efterfrågas hur Stadsbyggnadskontoret resonerar kring barnens lekutrymme och ljudnivå i förhållande till de boende samt hur bilar ska hämta och lämna.

Kommentar

Se samlad kommentar under respektive rubrik nedan. Förslaget har utvecklats gällande trafiklösning, placering av tillbyggnad, entré samt plats för hämtning, lämning och personalparkering. Lekyta för barnen planeras på fastighetens baksida och gården på framsidan kommer ej nyttjas som vistelseyta för barn. Ljudet kommer till stor del avskärmats av befintlig gårdslänga.

Yttrande i granskning (aktbilaga 52)

Undertecknad motsätter sig fortsatt planförslaget och framför synpunkter gällande bl.a.

- Avsaknad av avvägningar gällande intressekonflikten mellan en etablering av förskola och de boende i byns intressen
- Olägenheter för bostäder på gården i form av buller från förskoleverksamhet
- Transporter till förskoleverksamheten inom Gatehusen 6
- Avsaknad av bullerutredning

- Bristfällig parkeringslösning
- Försämrad trafiksituation i byn och ökad sophantering
- Negativ inverkan på kulturmiljön
- Otydlig redovisning av trädgårdsytor

Kommentar

Se samlad kommentar under respektive rubrik nedan. Synpunkterna föranleder att planbeskrivningen har förtydligats och kompletterats gällande bl.a. Avvägning mellan intressen, Konsekvenser för omkringliggande fastigheter, Trafiklösning och parkering, buller, redovisning av angivna ytor i detaljplanen samt ett utökat resonemang kring påverkan på kulturmiljö.

Yttrande i andra granskning (aktbilaga 88)

Undertecknad motsätter sig fortsatt planförslaget och framför synpunkter gällande bl.a.

- Parkeringsförslaget är orealistisk
- Trafiken kommer innebära trängsel, olägenheter och olycksrisker
- Viktigt att åtkomst till deras garage inom Gatehusen 6 bibehålls Bom eller andra trafik hinder är inte önskvärt
- Miljökonsekvensbeskrivning bör utföras
- Bullerstörningar från förskolan måste beaktas
- Foton i planbeskrivningen ger inte rättvisa för de begränsade utrymmen som finns
- Förtätning gäller inte Östra torns by
- Befintliga förskolor täcker behovet för de boendena i byn, det behövs inte en till
- Bakomliggande motiv till planförslaget ifrågasätts

Kommentar

Se samlad kommentar under respektive rubrik nedan. Synpunkterna föranleder ingen ytterligare åtgärd.

Alexandra Sourander (1), Carina Sourander

Yttrande i samråd (aktbilaga 25)

Undertecknade motsätter sig förslaget och framför synpunkter gällande bl.a. att förslaget innebär följande:

- Kraftigt ökad biltrafik
- Innergården kommer att användas som vändplats för bilar
- Infarten till Gatehusen 5 är trång och någon annan vändplats finns inte. Trafiken kommer att blockera infarten till de boendes parkeringsplatser
- Omfattande olycksrisk för barn, djur, cyklister och gående på vägen
- Möjligheten till att använda byvägen till en ridväg minskar
- Omfattande ökat slitage på grusvägen

- Omfattande störningsmoment för de boende på gården
- Attraktionsvärdet för LKF:s hyresgäster att bo i byn tappar i värdet
- Förslaget strider emot Bevarandeplanen utav byn

Kommentar

Se samlad kommentar under respektive rubrik nedan. Förslaget har utvecklats gällande trafiklösning, placering av tillbyggnad samt plats för hämtning, lämning och personalparkering. Stadsbyggnadskontoret anser att planens genomförande ej påverkar bostadskvaliteterna för hyresrätterna i Östra Torns by på ett betydande negativt sätt. Stadsbyggnadskontoret anser att stadsmiljön påverkas positivt av förskoleverksamhet som bidrar till den levande och kulturhistoriskt unika miljön i Östra torns by, vilken är särskilt lämplig för barn och djur att vistas i.

Yttrande i andra granskning (aktbilaga 85)

Undertecknade motsätter sig förslaget och framför synpunkter gällande bl.a. att förslaget innebär följande:

- Det behövs inte fler förskolor i området, barnen behöver inte ha sin förskola i detta område
- Riktlinjen om förtätning gäller inte inom Östra torns by
- Det har inte upprättats någon tydlig kulturplan för att säkerhetsställa bevaringsprogrammet och det behövs göra en antikvarisk utredning
- Det är ytterst olämpligt att använda innergården för ökad trafik med cyklar och gående
- Det är vilseledande att peka ut befintliga parkeringsplatser i området då flera av dem är privata.
- Infart till Faxejorden 8 är olämplig
- Parkeringsplatsen inom Faxejorden 9 är inte lämplig för ytterligare biltrafik
- Genom att blockera infarten till förskolan så blockerar man även infarten till boendes hyrda parkeringsplatser och för sopbilen.
- Ändras servitutet att gälla förskola och inte enbart bostad så kommer trafiken att öka och bli både trafikfara för boende och en mycket stor olägenhet och få en stor miljöpåverkan för de boende.

Kommentar

Se samlad kommentar under respektive rubrik nedan. Planbeskrivningen har justerats och förtydligats gällande parkeringsförslag inom kommunala fastigheten Faxejorden 8. Parkeringsförslag inom Faxejorden 9 utgår. Slutligt parkeringsbehov bestäms i samband med ev. bygglov.

Lars Niklas Engblad, Sara Rudolfsson (1), Claes Johansson (1), Per Nordström (1), Christina Nordström (1), Christer Svensson (1), Katarina Rosell (2), Claes Hjortronsteen (1), Anna Hjortronsteen (1), Kristofer Åstrand (1), Linda Larsson (1), Fedrico Marengo (1), Kim Gustafson (1), Luigi Hammarlund (1), Ulrika Hammarlund (1)

Yttrande i samråd (aktbilaga 26)

Undertecknade framför i skrivelse synpunkter gällande bl.a. att förslaget innebär följande:

- Biltrafiken innebär en stor risk och fara för barn som leker på gården.
- En försämrad boendemiljö i form av buller och avgaser samt damm som far upp vid körning runt gården
- Betydande ökning av sophantering och leveranser
- Blockering av infart/utfart till våra befintliga parkeringsplatser
- Tillbyggnad planeras alldeles för nära de boendes lägenheter på gården. Det är 6 meter från gaveln på boningshuset bredvid och byggnaden kommer skymma utsikten från de båda sovrumsfönstren. Tillbyggnaden kommer ta bort hela utsikten samt ljusinsläppet till de båda rummen.
- Runt förskolan kommer ett staket att behöva sättas upp vilket på ett helt onaturligt sätt kommer att avgränsa den från resten av gården och förstöra gårdsmiljön.

Kommentar

Se samlad kommentar under respektive rubrik nedan. Förslaget har utvecklats gällande trafiklösning, plats för hämtning, lämning samt personalparkering. Gårdslängan bevaras i sin nuvarande utformning, rustas upp och får ett utökat bevarandeskydd genom detaljplan. Förslaget till tillbyggnad och entré har ändrats och föreslås nu längre bort från befintlig bebyggelse.

Lennart Grip, Gerda Wissler (1), Magnus Pfannenstill (1)

Yttrande i samråd (aktbilaga 27)

Undertecknade framför i skrivelse att de motsäger sig förslaget och framför synpunkter gällande bl.a.:

- Östratornsvägen utgör en särskilt känslig trafikmiljö
- Ökad trafik kommer att medföra behov av asfaltering av vägen
- Förslaget innebär en försämring av kultur- och trafikmiljön och strider mot bevarandeplanen
- Gårdsplanen kan komma att användas som parkering och vändplan.
- Ökad belastning av renhållningsfordon och lastfordon
- Höga staket förfular miljön
- Eternit anses ej vara en lämplig takbeklädnad på förskola

Kommentar

Se samlad kommentar under respektive rubrik nedan. Förslaget har utvecklats gällande trafiklösning, samt plats för hämtning, lämning och personalparkering. Gällande takmaterial inom Gatehusen 5 så anger detaljplanen att tak ska ha en lätt takbeläggning, så som asbestfri eternit i facett eller papp på trekantslist. Taket planeras att bytas vid ändring av verksamhet till förskola.

Gerda Wissler (3), Magnus Pfannenstill (3)

Yttrande i andra granskning (aktbilaga 82)

Undertecknade framför i skrivelse att de motsäger sig förslaget och framför synpunkter gällande bl.a.:

- Övriga förskoleverksamheter i området har benämningen A-allmän service i detaljplan.
- Lämpligheten för bostadsändamål kan ifrågasättas
- Plandata missvisande då det endast anges förskola.
- Tredje man angivelser bör inte tas upp i planbeskrivningen.
- Orimligt att föräldrar kommer att gå 300m för att lämna sina barn
- Trafiksituationen i byn gör att det inte är lämpligt med en förskola centralt i byn
- Parkeringsplatser utanför planområdet kan inte ligga till grund för bedömning av planen då det ligger utanför planområdet.

Kommentar

I detaljplanen används enligt Boverkets anvisningar, användningen Skola (S) för område för förskola. Fastigheten omfattas idag av bostadsändamål. Plandata förtydligas gällande att Allmän service ändras till Bostad eller förskola. Se samlad kommentar under Trafik och parkering nedan.

Margareta Jensen (1)

Yttrande i samråd (aktbilaga 29)

Undertecknad framför i skrivelse synpunkter gällande bl.a.:

- Förskolan genererar mer trafik, med mattransporter och leveranser
- Hastighetsbegränsningen hålls inte, eftersatt underhåll av grusvägen
- Ökad olycksrisk på Östratornsvägen
- Önskar en fortsatt levande miljö i Östratornsby med barn och 4H gård

Kommentar

Se samlad kommentar under respektive rubrik nedan. Förslaget har utvecklats gällande trafiklösning, samt plats för hämtning, lämning och personalparkering. Stadsmiljön påverkas positivt av möjliggörandet av förskoleverksamhet som bidrar till den levande och kulturhistoriskt unika miljön i Östra torns by, vilken är särskilt lämplig för barn och djur att vistas i.

Christer Svensson (2), Katarina Rosell (3), Fredrik Svensson-Rosell (1)

Yttrande i samråd (aktbilaga 32)

Undertecknade framför i skrivelse synpunkter gällande bl.a.:

- Ifrågasätter behovet av förskola i denna del av Lund
- Utplånande av de kulturhistoriska värden som berörd fastighet innehar pga de omfattande ombyggnader som den föreslagna förskoleverksamheten kommer att kräva
- Kraftig försämring av boendemiljön runt gården
- Kraftig ökning av genomfartstrafiken på byvägen
- Föreslagen utbyggnad skulle medföra en fundamental förändring av boendemiljön. Byggnaden föreslås endast 6 meter från befintlig bebyggelse
- Tillbyggnaden försämrar ljusinflödet och utsikten
- Entré till befintlig gårdsbyggnad är för nära befintlig uteplats
- Staket är ett onaturligt och oönskat inslag i miljön
- Befintlig planlösning påverkas negativt
- Trädgården påverkas negativt
- Ljudet från förskoleverksamheten kommer orsaka olägenhet
- Biltrafiken utgör störning genom buller, slitage och ökad olycksrisk
- Parkering och vändplats anses ej lämplig

Kommentar

Se samlad kommentar under respektive rubrik nedan.

Förslaget har utvecklats gällande trafiklösning, samt plats för hämtning, lämning och personalparkering. Gårdslängan bevaras i sin nuvarande utformning, rustas upp och får ett utökat bevarandeskydd genom detaljplan. Förslaget till tillbyggnad och entré har ändrats och föreslås nu längre bort från befintlig bebyggelse. Lekyta för barnen planeras på fastighetens baksida och gården på framsidan kommer ej nyttjas som vistelseyta. Ljudet kommer till stor del avskärmats av befintlig bebyggelse. Planlösning i befintlig gårdslänga ska enligt förslaget bevaras i befintlig utformning. Slutlig gestaltning bestäms i samband med bygglov.

Yttrande i andra granskning (aktbilaga 94)

Undertecknade framför i skrivelse synpunkter gällande bl.a.:

- Förslaget är ett oåterkalleligt utplånande av de kulturhistoriska värden som berörd fastighet med tillhörande trädgård och

gårdsplan innehar pga de omfattande ombyggnader och nybyggnation som den föreslagna förskoleverksamheten kommer att kräva

- Kraftig försämring av boendemiljön i de åtta anslutande lägenheterna runt gården pga en ohållbar trafiksituation, störmoment pga den kraftigt ökade persontrafiken, störande ljud och buller etc. Dessa förändringar av närmiljön runt förskolan riskerar att resultera i så negativa konsekvenser så att det kanske inte längre är förenligt med uthyrning av lägenheterna som bostäder.
- Kraftig ökning av genomfartstrafiken på byvägen med alla de negativa konsekvenser för miljön, människorna och djuren som detta leder till för alla boende i byn samt andra kommuninvånare som använder området som transportled eller för sin fritid/rekreation. Ur denna synpunkt måste förskolans föreslagna placering mitt i byn betraktas som särskilt olämplig
- Detaljplanen strider mot bevarandeplanen och har negativa konsekvenser för kulturmiljön. Tillbyggnaden har en avvikande utformning
- Förskoleverksamheten ryms inte inom förslaget
- Parkeringslösning är orealistisk, en utökad trafikutredning är önskvärd
- En miljökonsekvensutredning bör utföras
- Östra torns by är ej lämplig för förtätning. Finns inget behov för förskoleverksamhet i området
- Bakomliggande orsak till förskolans placering ifrågasätts då aktuell förskola har ett omlokiseringsbehov
- Avvägningen av intressen är felaktigt då behovet av förskola inte väger tyngre än de negativa konsekvenser som uppstår för boende och kulturmiljön
- Planförslaget är vilseledande och motsägelsefullt
- Fastigheten är mer lämpad som bostad

Kommentar

Se samlad kommentar under respektive rubrik nedan samt avvägning mellan enskilda och allmänna intressen.

Anders Nylén, Cecilia Wesser Nylén, Lili Guggenheiner, Linda Asplund, Hans Ahlström, Rebecca Ekman, Katarina Rosell (4), Christer Svensson (3), Fredrik Svensson Rosell (2), Christina Nordström (2), Per Anders Nordström (2), Federico Marengo (2), Claes Johansson (2), Kristofer Åstrand (2), Sara Rudolfsson (2), Helena Agrell, Erik Hald, Johan Asplund, Alexander Blümke, Anna Hjortronsteen (2), Linda Larsson

(2), Ulrika Hammarlund (2), Luigi Hammarlund (2), Kim Gustafson (2), Josef Bojang, Andreas Andersson, Pauline Grané, Hannah Moe, Rebecca Grané, Razvan Stefanescu, Okänd, Nicklas Sandberg, Maryna Kozubska, Borys Movchan, Peder Sandberg, Frida Sandberg, Annika Grundström, Malin Ågren, Christer Nilsson, Jonna Jansson, Oscar Jansson, Linda Blümke, Dag Blümke, Frans Blümke, Emma Malmsten, Magnus Pfannenstill (2), Gerda Wissler (2), Ulrika Moe, Roger Moe, Olatina Jonsson, Madeleine Hansson, Sven Eneroth, Andrzej Nikodem Szepczynski, Lina Reynold, Tomas Lind, Magnus Kurki, Agneta Boberg, Marlene Nyberg, Ida Magntorn, Pia Clausson, Margaretha Spens, Jan Johansson, Laura Salazar, Michael Lång, Ingrid Lång, Johan Grundström Eriksson, Margareta Jensen (2), Niklas Wadenbäck, Anna Johnsson, Marina Mörk, Yasmin Maldoon, Marco Salazar, Julia Salazar, Mattias Nilsson, Sofi Nilsson, Gunilla Roos, Peter Norrman, Petter Kättström, Elna Wintzell, Zakera Mitha, Alexandra Sourander (2), Håkan Mattisson, Görel Eriksson, Elsa Kalpakidis, Susanne Gustafsson, Jenni Réen, Boel Rudolfsson, Måns Holgersson, Tiago Novo Duarte, Anna Hjortronsteen (3), Claes Hjortronsteen (2), Per Stobaeus, Joakim Berséus, Erik Magntorn, Måns Magntorn, Letícia Teresinha Texeira Duarte, Sara Granelli Frick, Marie Granelli, Kim Gustafson (3)

Yttrande i samråd (aktbilaga 33)

Undertecknade framför i skrivelse att de bestrider detaljplanen enligt synpunkter gällande b.la:

- Planerad förskoleverksamhet kommer att öka biltrafiken markant
- Slitaget på vägen skulle öka betydligt. Redan idag råder det, på grund av befintlig trafik problem med slitage på vägen
- Risken för olyckor med barn, djur, cyklister etc skulle öka ytterligare
- Den smala grusvägen är inte lämpad för biltrafik
- Den ökade biltrafiken skulle vara hämmande för många hälso- och friskvårdsfrämjande aktiviteter.
- Den ökade biltrafiken skulle innebära mer buller och störningsmoment och försämma boendemiljön avsevärt.
- En detaljplan med ökad biltrafik som konsekvens skulle helt strida mot befintlig bevarandeplan

Kommentar

Se samlad kommentar under respektive rubrik nedan. Förslaget har utvecklats gällande trafiklösning, samt plats för hämtning, lämning och personalparkering.

Frida Sandberg (2) och Peder Sandberg (2)

Yttrande i granskning (aktbilaga 50)

Undertecknade framför i skrivelse synpunkter gällande b.la:

- Grusvägen är byggd för minimal trafik
- Trafikerad cykelöverfart
- Ridväg, utfart från stallet
- Trafikökning

Kommentar

Yttrandet föranleder förtydligande och kompletteringar i planbeskrivningen under Förutsättningar, Planförslag och konsekvenser för trafik. Synpunkter gällande Östratornsvägens befintliga situation har framförts till Tekniska förvaltningen som är ansvariga för vägens underhåll, trafiksäkerhet och drift.

Ulrika Dolker Moe (2)

Yttrande i granskning (aktbilaga 54)

Dolker Moe motsätter sig planförslaget och framför i skrivelse synpunkter gällande b.la:

- Ingen ytterligare biltrafik bör tillåtas i byn
- Det är dålig framkomlighet längst Östratornsvägen
- Olägenhet i form av damm från grusunderlaget
- Underhållet av Östratornsvägen är undermåligt
- Parkering bör inte tillåtas inom Faxejorden 9 då här är trångt och dålig sikt
- Inkörningen med sopbil innebär en trafikrisk
- Förslaget är inte förenligt med bevaringsprogrammet

Kommentar

Yttrandet föranleder förtydligande och kompletteringar i planbeskrivningen under Förutsättningar, Planförslag och konsekvenser för trafik samt med ett utökat resonemang kring påverkan på kulturmiljö. Synpunkter gällande Östratornsvägens befintliga situation har framförts till Tekniska förvaltningen som är ansvariga för vägens underhåll, trafiksäkerhet och drift. Se samlad kommentar gällande kulturmiljö och bevaringsprogram nedan.

Yttrande i andra granskning (aktbilaga 95)

Undertecknad motsätter sig planförslaget och framför i skrivelse synpunkter gällande b.la:

- Bydammen 2 och 3 och hyresgäster kommer att påverkas negativt av den ökade trafik genom byn som detaljplaneändringen innebär.
- Det är olämpligt med infart från Spelmansvägen för att nå fastigheten Faxejorden 9.
- Byvägen dammar väldigt mycket .En ökad trafik innebär att olägenheten kommer att bli värre.
- Underhållet av Östratornsvägen är undermåligt och har genom åren blivit allt sämre.
- Det är därför viktigt att kommunen gör sitt yttersta för att inte tillåta ytterligare ökad motortrafik in i samt genom byn, konsekvenser som en ytterligare förskola skulle ge.

Kommentar

Planbeskrivningen har justerats och förtydligats gällande parkeringsförslag inom kommunala fastigheten Faxejorden 8. Parkeringsförslag inom Faxejorden 9 utgår. Synpunkter gällande Östratornsvägens befintliga situation har framförts till Tekniska förvaltningen som är ansvariga för vägens underhåll, trafiksäkerhet och drift.

Sara Rudolfsson (3) och Niklas Engblad (2)

Yttrande i granskning (aktbilaga 57)

Undertecknade framför i skrivelse synpunkter gällande b.la:

- Det är positivt att placering av tillbyggnad har ändrats, det saknas bestämmelser gällande utformning
- Byns kulturhistoriska miljö kan förvanskas
- Det är mer lämpligt med bostadsändamål
- Det råder oklarhet kring ytan för tillbyggnadens byggrätt, illustrationen är missvisande
- Det saknas reglering kring nyttjande av byggrätt
- Otydlighet kring planlösning och krav om inomhusyta om 7,5 kvm/ barn samt takhöjd
- Otydlighet kring påverkan för trädgård samt ytor för friyta
- Möjlig konflikt mellan boende och förskoleverksamhet kring gård samt omkringliggande allmänna grönytor samt avsaknad av avgränsningar
- Otrygg trafiksituation
- Cykelparkering inte lämplig på gården då denna ska lämnas fri och det finns höjdskillnader

Kommentar

Aktuell byggrätt för tillbyggnad har förtydligats och försetts med utformningsbestämmelser. Illustrationen har reviderats.

Planbeskrivningen har kompletterats och förtydligats gällande bl.a.:

- *Avvägning mellan intressen samt konsekvenser för omkringliggande fastigheter*

- *Hur förslaget förhåller sig till gällande samt aktuell översiktsplan*
- *Redovisning över ytor, avgränsningar samt bebyggelsemåt*
- *Utökat resonemang kring Påverkan för kulturhistorisk bebyggelse*
- *Trafik (förutsättningar, planförslag och konsekvenser)*
- *Konsekvenser för tillgång till rekreativ miljö*

Yttrande i andra granskning (aktbilaga 81)

Undertecknade framför i skrivelse synpunkter gällande b.la:

- Negativ påverkan på kulturmiljön
- Negativ påverkan för boende i området
- Negativt med att integrera förskola med bostäder i området
- Funderingar kring om krav för förskoleverksamhet kommer kunna uppfyllas
- Funderingar kring syftet med bostadsändamål i detaljplan
- Miljöhus är felaktigt då det även nyttjas som garage

Kommentar

Illustrationen revideras gällande benämningen Miljöhus till Sophantering och Garage. Se samlad kommentar under respektive rubrik nedan.

Sara Rudolfsson (4), Niklas Engblad (3), Claes Johansson (3), Per Nordström (3), Christina Nordström (3), Christer Svensson (4), Katarina Rosell (5), Fredrik Svensson Rosell (3), Claes Hjortonsteen (3), Anna Hjortronsteen (4), Kristofer Åstrand (3), Linda Larsson (3), Fedrico Marengo (2), Kim Gustafson (4), Luigi Hammarlund (3), Ulrika Hammarlund (3)

Yttrande i granskning (aktbilaga 58)

Undertecknade framför i skrivelse att de bestrider detaljplanen och framför synpunkter gällande b.la:

- Gården är olämplig
- för förskoleverksamhet
- Förslaget innebär en olycksrisk vid infart över Gatehusen 6 och ligger i konflikt med de boendes befintliga parkeringsplats
- Kritisk trafiksituation med nuvarande sopbil och taxibil som hämtar, lämnar till Gatehusen 5 dagligen. LKF är medvetna om situationen och har satt ut blomsterlådor som inte hjälper. Reglering med skyltar fungerar inte
- Bilkörning utgör ett störningsmoment med olägenheter i form av buller och damm
- Ljud från förskoleverksamhet utgör en olägenhet

Kommentar

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att fastigheten är lämplig för förskoleverksamhet, läs mer i planbeskrivningen under God bebyggd miljö. Planbeskrivningen förtydligas gällande Trafik under

Förutsättningar, Planförslag och Konsekvenser. Planbeskrivningen har förtydligats och kompletterats gällande avvägning mellan intressen, konsekvenser för omkringliggande fastigheter och olägenheter.

Gården (Gatehusen ga:1) ska enligt gällande gemensamhetsanläggning användas för utevistelse, gångvägar samt enstaka transporter. Förskoleverksamheten avser ej nyttja denna yta för vistelse. Gällande servitut över Gatehusen 6 gäller rätt att för utfart använda ett 3,5 m brett område i ungefärlig sträckning markerad i illustration.

Lili Guggenheimer (2)

Yttrande i andra granskning (aktbilaga 84)

Undertecknad framför i skrivelse att hon bestrider detaljplanen och framför synpunkter gällande b.la:

- Planerna på att öppna ytterligare en förskola bör stoppas
- Stor risk för kaotisk trafiksituation med trafikstockningar
- Parkering på fastigheten där ridskolan parkerar är inte realistisk

Kommentar

Se samlad kommentar gällande Trafik och parkering nedan. Planbeskrivningen har justerats och förtydligats gällande parkeringsförslag inom kommunala fastigheten Faxejorden 8. Parkeringsförslag inom Faxejorden 9 utgår.

Erik Magntorn (2), Ida Magntorn (2)

Yttrande i andra granskning (aktbilaga 89)

Undertecknade framför i skrivelse att de bestrider detaljplanen och framför synpunkter gällande b.la:

Parkering på Faxejorden 8 och 9 kommer inte att fungera i praktiken. Det kommer bli betydligt mer trafik på byvägen, om inte annat med alla varutransporter och servicetrafik till den föreslagna förskolan. Detta är synnerligen olämpligt med tanke på alla barn, hästar, cyklister som rör sig på byvägen. Den kulturhistoriska omsorgen om Östratorns by lyfts åt sidan om man anlägger en stor parkering vid häststallarna, där det redan idag är väl många bilar. Att det dessutom förfular byns utseende är synbart.

Kommentar

Se samlad kommentar gällande Trafik och parkering nedan. Planbeskrivningen har justerats och förtydligats gällande parkeringsförslag inom kommunala fastigheten Faxejorden 8. Parkeringsförslag inom Faxejorden 9 utgår.

Jan Johansson (2), Emma Malmsten (2)

Yttrande i andra granskning (aktbilaga 90)

Undertecknade framför i skrivelse att de bestrider detaljplanen och framför synpunkter gällande b.la:

- Förslaget kantas av för snäva antagande om hämtning och lämning. Ytterligare en förskola i byn är inte förenligt med att planera bort en ökad biltrafik på vägen.
- Östratornsvägen brukas som genomfartsled för gång- och cykelburen transport till och ifrån skolor och förskolor i närområdet. Risken för ytterligare olyckor kommer att öka med ökad biltrafik på vägen.
- Det är uppenbart att den reviderade planbeskrivningen inte har tagit hänsyn till nuvarande förhållanden och hur dessa kommer att utvecklas i en snar framtid; vidare har planbeskrivningen ej en realistisk lösning på hur tänkta brukare av förskolan skall angöra densamma.
- Bolaget i fråga, med nuvarande balansomslutning, är inte solvent att ta sig an uppgiften att ställa fastigheten i skick för uthyrning utan att nytt kapital skjuts till.

Kommentar

Se samlad kommentar gällande Trafik och parkering nedan.

Niklas Engblad (4), Sara Rudolfsson (5), Claes Johansson (4), Per Nordström (4), Christina Nordström (4), Christer Svensson (5), Katarina Rosell (6), Andreas Nilsson (1), Alejandra Lucero-Chavez (1), Kristofer Åstrand (4), Linda Larsson (4), Fedrico Marengo (3), Kim Gustafson (5), Luigi Hammarlund (4), Ulrika Hammarlund (4)

Yttrande i andra granskning (aktbilaga 92)

Undertecknade framför i skrivelse att de bestrider detaljplanen och framför synpunkter gällande b.la:

- Förslaget innebär en ökad biltrafik vilket innebär en betydande olägenhet för de boende i byn
- Boende i närliggande område som nyttjar byn för rekreation kommer att påverkas negativt
- Ökad trafikfara och olycksrisk på gården då bilar backar
- Försämrad boendemiljö
- Risk för att den kulturhistoriskt värdefulla gårdsmiljön förvanskas
- Byggnad som benämns som befintligt miljöhus på plankartan är felaktig då byggnaden innehåller fyra garage som vetter mot infarten och som innebär att bilarna måste backa ut i infarten
- När det gäller den tillbyggnad som planeras har uppgifterna i planförslagen varit otydliga, missvisande och inkonsekventa vilket innebär att det är svårt att veta vad som gäller kring tillbyggnaden. Att tillbyggnaden ska "ersätta" befintligt garage är något vilseledande med tanke på att det befintliga garaget utgör

35 kvadratmeter och alltså uppgår till mindre än en fjärdedel av ytan på den planerade tillbyggnaden.

- Placeringen av tillbyggnaden strider mot den typiska kulturhistoriska gårdsstrukturen som utgörs av ett centralt gårdsrum med bebyggelse runt om.
- Utformning av cykelparkering och placering av sophertering ifrågasätts
- Det finns inget behov av ytterligare förskola i området då det redan finns flera förskolor i närområdet varav tre i Östra Tornby.

Kommentar

Se samlad kommentar under respektive rubrik nedan. Illustrationen revideras gällande benämningen miljöhus till garage och sophertering.

SAMLADE TEMATISKA KOMMENTARER

Bevaringsprogram och påverkan på kulturhistoriskt värdefull miljö

Syftet är att i samband med uppförande av verksamhet för förskola, rusta upp och säkerhetsställa bevarandet av befintlig kulturhistorisk värdefull byggnad och gårdsrum vilket innebär en positiv påverkan på utvecklingen av de kulturhistoriska värden. Detta då byggnaden idag är i behov av renovering samt genom åren fått tillägg som ej ligger i linje med byggnadens utformningsprinciper. Befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse avses bevaras i nuvarande form och ges ett förstärkt skydd genom varsamhets- och skyddsbestämmelser i detaljplan. Det är rimligt att ge möjlighet till tillbyggnader i bymiljön som helhet. Den historiska bebyggelsestrukturen bibehålls samtidigt som det ges möjlighet till en varsam utveckling i miljön genom en ny lägre, inordnad tillbyggnad. Tillbyggnaden föreslås placeras där det idag finns ett garage (uppfört kring 1980) utan kulturhistoriskt värde. Tillbyggnaden ska vara mindre än befintlig gårdsbyggnad med hänsyn till kulturvärdena och därför understiga 150 m². Påverkan på gårdsmiljön i söder och miljön längs bygatan bedöms som liten på grund av byggnadens placering i förhållande till dessa.

I gällande detaljplan (stadsplan för Östra Tornby, nr A654 från 1974) har man inte specificerat skydds- och varsamhet för kulturvärden. För att ge en riktlinje om kulturvärdenas tolkning har man gjort ett bevaringsprogram vilket inte är juridiskt bindande men används för att fånga upp kulturvärdena i plan- och bygglovhantering. Med skydds- och varsamhetsbestämmelser syftar detaljplanen till att leva upp till och befästa de kulturhistoriska värden som bevaringsprogrammet tidigare pekat ut som bevarandevärd.

Trafik och parkering

Inkomna synpunkterna gällande negativ påverkan på Östratornsvägen, påverkan på boendemiljön, olycksrisk m.m. har föranlett att förslaget har utvecklats gällande trafiklösning, plats för hämtning och lämning samt personalparkering.

De flesta familjer förväntas fortsatt använda sig av cykel eller kollektivtrafik som främsta transportmedel. Gårdsplanen utgörs av en gemensamhetsanläggning (Gatehusen Ga:1.) Gårdsplanen kommer fortsatt vara bilfri. Hämtning och lämning med bil föreslås inom närliggande kommunal fastighet Faxejorden 8 med infart från Spelmansvägen. Detta innebär att biltrafik inte ska köra genom byn via Östratornsvägen.

Befintlig infartsväg över Gatehusen 6 nyttjas enligt rättigheten för utfart om ett 3,5 meter brett område. De fordon som planeras få köra in till Gatehusen 5 via Östratornsvägen är cyklar, daglig matleverans med skåpbil, renhållningsfordon och nyttjare av handikapparkering (enligt tillstånd). Denna trafikstring bedöms som ringa i förhållande till att de boende parkerar och sopbil hämtar avfall i området idag. Gräns för förgårdsmark för bostäder är markerad genom markbeläggning.



Befintlig parkering och infart till Gatehusen 5 och Gatehusen 6 samt gräns som markerar förgårdsmark.

Gällande olycksrisk, underhållsbehov och bristfälliga siktförhållande för Östratornsvägen har Tekniska förvaltningen som ansvarar för underhåll och drift blivit informerade om synpunkterna. Östratornsvägen ingår ej i planområdet.

Påverkan på boendemiljö samt instängsling

Förslaget till tillbyggnad har omarbetats vilket innebär att vissa av synpunkterna ses som beaktade. Tillbyggnad föreslås nu längre bort från befintliga lägenheter. Angöring föreslås i östra delen av fastigheten via

befintligt infartsservitut och bedöms ej ha någon betydande negativ påverkan på befintlig förgårdsmark/entrézon till bostäder.

Tillbyggnaden innebär en begränsad förändrad närmiljö eftersom tillbyggnaden föreslås utföras lägre än befintlig byggnad och placerad där det idag finns ett garage. Förslaget bedöms inte påverka insyn eller bidra till minskat dagsljusinsläpp för boende inom Gatehusen 6. Befintliga gavelfönster är högt placerade samt vetter mot norr och berörs därför inte heller av skuggbildning.



Gavel inom Gatehusen 6 som vetter mot befintlig gårdslänga och föreslagen tillbyggnad.

Ytor för lek och vistelse planeras på baksidan av befintlig gårdslänga. Detta innebär att ljud från bla barns lek till största del antas avskärmas av bebyggelse från gårdsplanen och befintliga bostäder. Kvällar, helger samt under semestertider är störningarna begränsade.

Gällande instängsling finns ett staket inom Gatehusen 5 idag. Vid uppförande av nytt stängsel (annat än spjälstaket i täckmålat trä), ska detta täckas med häckplantering för att anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön. I detaljplanen regleras detta genom bestämmelsen att avgränsning utformas med häck eller spjälstaket i täckmålat trä. Planbeskrivningen har kompletterats med en bild över nuvarande och föreslagen kompletterande avgränsning.

I övrigt hänvisas till planbeskrivningen och dess redovisning av konsekvenserna för planförslaget.

Inkomna frågor via mejl

Efter den första granskningstiden inkom frågor via mejl till Stadsbyggnadskontoret. Frågorna överensstämmer till stor del med de som inkommit och redovisats ovan. Några har berört hur planprocessen och Bevaringsprogram fungerar och fått svar via mejl.

SAMLAD BEDÖMNING

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

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

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att ett genomförande av planen ger ett positivt tillskott av förskoleverksamhet i denna del av Lund. Aktuellt planförslag innebär möjliggörande av förskola i en befintlig byggnad som är i behov av upprustning samt inom en ny tillbyggnad delvis placerad där det idag står ett garage. Att säkerställa bevarandet av en befintlig kulturhistoriskt värdefull byggnad, rusta upp den och ge den nytt innehåll innebär en utveckling av de kulturhistoriska värdena. Det är även ett hållbart förhållningssätt till den redan byggda miljön. Planområdet och dess omgivning anses utgöra en lämplig plats för barn att vistas i.

Angränsande fastigheter får genom planens genomförande en delvis förändrad närmiljö. Konsekvenserna av planens genomförande bedöms sammantaget inte utgöra betydande olägenheter enligt vad som avses i PBL kap 2 §9.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att det allmänna intresset av en blandad och hållbar bebyggelse vilket en ny förskoleverksamhet bidrar till, samt upprustning och en stärkt reglering gällande den aktuella byggnadens kulturmiljövärden väger tyngre än intresset av en oförändrad närmiljö för de intillboende.

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

Följande justeringar har gjorts efter samråd:

Plankarta:

- Ändring av placering för tillbyggnad och entré
- Komplettering med u-område enligt förslag

Planbeskrivning:

- Förslaget har utvecklats och förtydligats gällande trafiklösning, plats för hämtning och lämning samt personalparkering
- Förtydligande gällande påverkan på kulturmiljö och gällande Bevaringsprogram
- Bullerutredning och resonemang kring åtgärder
- Information om anmälningsplikt enligt miljöbalken
- Kontroll av markradonhalt vid byggnation
- Förtydligande gällande planlösning, lekyta inomhus, ventilation och takhöjd.
- Information gällande befintliga ledningar

Följande justeringar har gjorts efter första granskning:

Plankarta:

- Byggrätt för tillbyggnaden har förtydligats med utformningsbestämmelser samt exploateringsgrad
- Illustrationen har reviderats och förtydligats

Planbeskrivning:

- Förtydligad beskrivning av trafik och parkering med karta och bilder gällande förutsättningar, planförslag och konsekvenser
- Förtydligad och kompletterad avvägning mellan intressen samt kompletterad beskrivning av konsekvenser för omkringliggande fastigheter
- Tydligare redovisning av fastighetens ytor som medges i planförslaget



- Tydligare redovisning av befintlig samt föreslagen avgränsning inom fastigheten
- Beskrivning av utformning mot gårdsplanen
- Beskrivning av utformning och påverkan på trädgård
- Utökat resonemang kring konsekvenser för kulturhistoriskt intressant bebyggelse

Följande justeringar har gjorts efter den andra granskningen:

Plankarta:

- Illustrationen revideras gällande att benämningen miljöhus ändras till garage och sophantering

Planbeskrivning:

- Komplettering under Miljö och hälsa
- Förtydligande gällande parkeringsförslag inom Faxejorden 8. Parkeringsförslag inom Faxejorden 9 utgår.
- Förtydligande gällande att angiven plandata gäller för Förskola eller bostad.

STADSBYGGNADSKONTORET I LUND

Maria Milton
biträdande planchef

Ulrika Thulin
planarkitekt