

Detaljplan för Pilgrimen 2 samt del av Stora Råby 36:22 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, 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 delegationsbeslut 2018-04-19 har rubricerad detaljplan, upprättad 2019-01-07, varit föremål för samråd under tiden 9 januari – 30 januari 2019.

Granskning

Enligt byggnadsnämndens delegationsbeslut har rubricerad detaljplan, upprättad 2019-06-10, hållits tillgänglig för granskning under tiden 17 juni- 1 juli 2019 samt remitterats till berörda myndigheter, nämnder m fl.

Betydande miljöpåverkan

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

Samlad bedömning

Planförslaget innebär förtätning av Lunds stad, ny bostadsbebyggelse föreslås uppföras på mark som är planlagd för verksamheter. Förtätning av staden i en sammanhållen och resurseffektiv bebyggelsestruktur där jordbruksmarken så långt som möjligt bevaras är en central strategi för hur Lunds kommun ska växa. Stadsbyggnadskontoret menar att den föreslagna bebyggelsestrukturen dess användning och de föreslagna våningsantalen/byggnadshöjderna innebär en rimlig sammanvägning mellan allmänna och enskilda intressen och en rimlig anpassning till omgivningen. Stadsbyggnadskontoret anser inte att det kvarstår några intressekonflikter eller olägenheter enligt 2 kap 9 § PBL.

YTTRANDEN

Myndigheter, statliga verk m fl

Länsstyrelsen Skåne

Yttrande i samråd (aktbilaga 33)

Länsstyrelsen framför i skrivelse bl.a. att planområdet angränsar till Dalbyvägen som är riksintresse för kommunikation. Länsstyrelsen delar Trafikverkets ställningstaganden i deras yttrande och noterar att den juridiskt bindande plankartan och illustrationen skiljer sig åt i fråga om planområdets utbredning mot Dalbyvägen. Plankartan och tillhörande illustration ger därmed en otydlig bild över komplementbyggnadernas placering i förhållande mot vägkant. Länsstyrelsen hänvisar därför till tydlighetskravet i 4 kap 32 § PBL om att den avsedda regleringen av bebyggelse, byggnadsverk och miljön i övrigt ska tydligt framgå i planen. Kommunen behöver förtydliga plankartan avseende vägkant och byggnadsfritt avstånd till Dalbyvägen.

Länsstyrelsen saknar hur bullerutredningens slutsatser gällande uteplatser säkras genom planbestämmelser i plankartan. Planbeskrivningen konstaterar vad gäller riktvärdet vid uteplats i anslutning till radhusen och flerbostadshusen att dessa kan ordnas genom gemensamma uteplatser i de lägen där ekvivalent ljudnivå är högst 50 dB(A) och maximal ljudnivå högst 70 dB(A) inte överskrids. Länsstyrelsen anser därför att detta även ska säkerställas på plankartan med lämplig planbestämmelse för att erhålla uteplatser i lägen där bullernivåerna inte överskrids.

Kommentar

Komplementbyggnadernas placering har efter kontakt med Trafikverket justerats med hänsyn till det befintliga vägområdets utbredning.

Plankartan, illustrationen och planbeskrivningen har reviderats och förtydligats avseende planområdets utbredning samt avseende vägkant och byggnadsfritt avstånd till Dalbyvägen.

Planbestämmelsen om buller har kompletterats vad gäller anordnande av uteplats.

Yttrande i granskning (aktbilaga 67)

Länsstyrelsen framför i skrivelse att med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information så har länsstyrelsen inte har några formella synpunkter på planförslaget utifrån länsstyrelsen prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Region Skåne

Yttrande i samråd (aktbilaga 25)
Region Skåne har inga synpunkter utifrån det regionala utvecklingsansvaret.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Yttrande i granskning (aktbilaga 55)
Region Skåne har inga synpunkter utifrån det regionala utvecklingsansvaret.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Trafikverket

Yttrande i samråd (aktbilaga 26)
Trafikverket framför i skrivelse bl.a. följande synpunkter:
Trafikverket anser att kommunens plan redovisar väldigt lite både i text och illustrationer, av hur planområdet påverkar riksintresset för kommunikationer som gäller för Dalbyvägen. Kommunen behöver inkorporera dessa aspekter i planhandlingen. Exploatering nära transportanläggningar får inte påverka möjligheterna till drift, underhåll och framtida utveckling av dessa.
För att Trafikverket ska kunna ta ställning till hur våra anläggningar påverkas av planförslaget måste kommunen redovisa en tydligare principsektion som även innehåller Dalbyvägen. Av planhandlingarna bedömer trafikverket att planområdet sträcker sig över delar av Dalbyvägen. Planområdet måste justeras så att ingen del av vägområdet ingår alternativt, om vägområdet ska finnas inom planområdet, måste den ges beteckning allmän platsmark gata. Oavsett ska inga åtgärder eller förändringar vidtas inom vägområdet. Vägområdet är den mark som behövs för vägens driftande och brukande och styrs av väglagen 3§. Vägområdet täcks av en vägrätt som är oberoende av underliggande fastigheter.
Området markerat som f2 får inte placeras inom Dalbyvägens vägområde eller dess säkerhetszon.

Av planbeskrivningen framkommer inte hur planen påverkar framkomligheten på Dalbyvägen. Dalbyvägen är prioriterat stråk för kollektivtrafik och arbetspendling. Kollektivtrafikens framkomlighet in och ut från Lund kommer behövas för att kunna erbjuda ett smidigt och attraktivt alternativ till bilpendling. Därför är det viktigt att kommunen inkommer med samlad data från Stora Råbys exploateringar i pågående ÅVS arbete för Dalbyvägen. Behov av åtgärder på det statliga vägnätet

och dess anslutningar till följd av exploateringen ska bekostas av kommunen/exploatören.

Trafikverket förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. De nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av kommunen och/eller exploatören.

Kommentar

Komplemenbyggnadernas placering har efter kontakt med Trafikverket justerats med hänsyn till det befintliga vägområdets utbredning. Planbeskrivningen har försetts med sektioner som visar hur ny bebyggelse placeras med hänsyn till vägområdet. Plankartan och illustrationen har förtydligats avseende planområdets utbredning. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att planförslaget efter genomförda justeringar inte innebär någon påverkan på Dalbyvägens vägområde, framkomlighet eller riksintresset för kommunikationer, vilket framgår av planhandlingarna.

Trafikverkets efterfrågan på samlad data från Stora Råbys exploatering har kommunicerats med ansvariga för ÅVS arbete för Dalbyvägen. ÅVS arbete för Dalbyvägen hanteras ej inom ramen för aktuellt detaljplanearbete.

Planförslaget är utformat i enlighet med gällande förordning för trafikbuller. Nödvändiga åtgärder bekostas av kommande exploatörer.

Yttrande i granskning (aktbilaga 72)

Trafikverket anser att kommunen har hanterat Trafikverkets synpunkter under samrådet och har inga ytterligare synpunkter på detaljplanen.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Nämnder och styrelser

Tekniska nämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 32)

Tekniska nämnden framför i skrivelse bl.a. att tekniska förvaltningen anser att de syften och ändamål med planen som framförts vid planbegäran och markanvisning är tillgodosedda.

Gatan i södra delen har en tydlig karaktär av entrégata utan allmänt intresse, särskilt med tanke på att radhusens privatparkering är tänkta att placeras längs den endast 4 meter breda gatan. Förvaltningen anser bestämt att gatan ska vara kvartersmark.

Den framtida möjligheten att anlägga en gång- och cykelväg parallellt med Dalbyvägen finns redovisad på illustrationsplanen. Utrymme på allmän plats ska säkras för detta.

Den förändrade användningen av marken från verksamhetsområde till bostadsområde bedöms inte ge några negativa effekter på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser. Att planförslaget inte utgår från dagens verkliga situation, dvs att marken är obebyggd, gör att planbeskrivningen inte uppfattas som heltäckande. T.ex. avsnittet som behandlar konsekvenser för vatten är bristfälligt. Det finns ingen information som möjliggör en faktisk konsekvensbedömning av planens påverkan på den närliggande recipienten Höje å. Eventuellt kan detta åtgärdas genom att lyfta in bedömningar från tidigare planläggning.

Kommentar

Efter dialog med tekniska förvaltningen har den aktuella gatan planlagts som kvartersmark.

Den illustrerade cykelvägen ligger utanför det aktuella planområdet och visade på en framtida möjlighet. I gällande planer utgör de aktuella ytorna allmän plats. Då en större översyn pågår kring Dalbyvägens utveckling har den illustrerade cykelvägen utanför planområdet tagits bort från planhandlingarna.

Området har relativt nyligen prövats lämpligt för verksamhetsområde i gällande detaljplan. Bl.a. har helhetslösningen för dagvattenhantering i hela Södra Råbylund gjorts med detta som förutsättning. Den nu föreliggande detaljplanen innebär en lämplighetsprövning av om att man istället för att uppföra ett verksamhetsområde inom planområdet uppför ett bostadsområde. Stadsbyggnadskontoret anser att det är fullt rimligt att redogöra för konsekvenserna av denna förändring då det är det som detaljplanen prövar. Planförslaget innebär ingen förändring av de dagvattenstrategier som redan är beslutade för Södra Råbylund. Planbeskrivningen har kompletterats med slutsatser från de dagvattenutredningar som gjorts för Södra Råbylund.

Yttrande i granskning (aktbilaga 63)

Tekniska nämnden framför i skrivelse att förvaltningen vidhåller att de syften och ändamål som framförts vid planbegäran är tillgodosedda. Dessutom noteras att förvaltningens synpunkt gällande gatan i södra kvarteret beaktats och är justerad från gatumark till kvartersmark. Stadsbyggnadskontoret har delvis bemött förvaltningens övriga synpunkter under samrådet med att den nu föreliggande detaljplanen inte innebär en lämplighetsprövning av att ta orörd åkermark i anspråk med de konsekvenser det innebär. Utan att detaljplanen istället prövar

om det är lämpligt att uppföra ett bostadsområde istället för ett verksamhetsområde, något som tidigare prövats. Då området relativt nyligen prövats lämpligt för verksamhetsområde anser förvaltningen att detta är fullt rimligt.

Under rubriken Höjdsättning/topografi kan eventuellt följande läggas till: Höjdsättningen inom området behöver säkerställa rinnvägar genom området så att vatten inte blir instängt och orsakar skador vid skyfall.

Kommentar

Rubriken Höjdsättning/topografi har kompletterats enligt önskemål. Kompletteringen utgör en ändring som inte är av väsentlig karaktär.

Barn- och skolnämnden

Yttrande i granskning (aktbilaga 66)

Barn- och skolförvaltningen framför i skrivelse att förvaltningen bedömer befintliga förskolor och skolor samt planerad utökning av kapaciteten genom nybyggnation klara det antal barn som genereras genom bostadsbyggande.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Miljönämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 39)

Miljönämnden framför i skrivelse bl.a. följande synpunkter:

Miljönämnden anser att marken p.g.a. ljudnivån är mer lämplig för verksamheter som i gällande detaljplan än för bostadsändamål som nu föreslås.

De högsta trafikbullernivåerna för bostadshuset mot Dalbyvägen beräknas ligga på 65 dBA ekvivalent ljudnivå. Undantag för 60 dBA kan tillåtas enligt bullerförordningen men miljönämnden anser att det inte ska väljas i alla nya detaljplaner utan tydligt motiveras i varje enskilt fall. Motivering saknas i planhandlingarna.

Genomgående lägenheter ska byggas i flerfamiljshus mot Dalbyvägen för att kompensera för den bullriga sidan med en tystare sida.

Planhandlingarna visar inte att detta är möjligt för alla lägenheter.

Bullerutredningen redovisar bara att riktvärden klaras mitt på bostadsfasaden och inte invid Pilgrimsvägen. Planbestämmelser finns för att skydda bostäder mot buller men bullerutredningen bör visa att det är möjligt. Miljönämnden anser att planen bör visa att bostadsändamål är lämpligt genom att riktvärden kan följas.

Bullerutredningen är skriven på otydlig svenska och är i vissa delar inte begriplig. Bullerutredningen behöver kompletteras och förtydligas. Det behöver vara tydligt vilka ljudnivåer som uppnås på de sämsta

platserna och om till exempel skärmar behöver sättas upp och vilka effekter som kan uppnås.

De trafikberäkningar som ligger som underlag bedöms som osannolika. Infartsvägen Pilgrimsvägen har redovisade lägre trafikmängder än korsvägen Råbylundsvägen. Trafikmängden 2000 fordon för Pilgrimsvägen kanske är i lägsta laget för att ta höjd för kommande utbyggnader inom Råbylund.

Det är oklart om en del av radhusens uteplatser blir bullerstörda eller om skärmar kommer att sättas upp så att dessa skyddas. Planen behöver kompletteras med bullerskyddsbestämmelser för att radhusen ska ha bullerskyddade uteplatser. För flerfamiljshus kan gemensamma bullerskyddade uteplatser godtas.

Det framkommer inte om den mark som planeras för park och dagvatten kan ha rekreativa värden. Kommunen arbetar i sitt åtgärdsprogram mot buller med att parker ska ha en god ljudmiljö och då behövs utredningar göras om denna park ska ha något rekreativt värde och vad som i så fall ska göras för att skapa en godtagbar ljudnivå. Miljönämnden kan inte tillstyrka detaljplanen utifrån det underlag som presenteras i planremissen och kompletteringar behövs för att visa en godtagbar ljudnivå.

Kommentar

Föreliggande detaljplaneförslag har sin grund i en markanvisningstävling efter beslut i kommunstyrelsen. Tanken med att omvandla det planerade verksamhetsområdet till ett bostadsområde är, förutom att öka bostadsbyggandet, att kommunen blir erbjuden att hyra ett antal hyresrätter som kan användas för nya invånare som fått uppehållstillstånd och anvisats till Lund.

Lämplighetsprövningen av förslaget beträffande trafikbuller görs med utgångspunkt i den gällande bullerskyddsförordningen. Då planförslaget är utformat så att reglerna i gällande förordning kan efterlevas kan inte stadsbyggnadskontoret göra någon annan bedömning än att förslaget är lämpligt på den föreslagna platsen.

Bullerutredningarna för området har kompletterats och reviderats. Resultatet från bullerutredningarna har förts in i planhandlingarna.

Då lägenheterna i radhusen kan ges tillgång till en gemensam bullerskyddad uteplats är reglerna för uteplats i gällande bullerskyddsförordning uppfyllda.

Parkområdet i denna detaljplan utgör en liten del av ett större parkområde. Som helhet har parkområdet en väldigt god ljudnivå.

Stadsbyggnadskontoret har inget lagstöd för att reglera bullernivån på parkmark i detaljplanen.

Yttrande i granskning (aktbilaga 58)

Miljönämnden framför i skrivelse följande synpunkter:

Miljönämnden har i samrådsskedet tagit upp viktiga frågor för planens bostadsändamål såsom trafikbuller och utemiljöer.

Dessa frågor är fortsatt viktiga och miljönämnden anser att kommunen bör ta ett större ansvar för att skapa goda boendemiljöer med bullerskyddade uteplatser och grönområden vid byggande på kommunal mark.

Den nu föreslagna granskningsplanen följer de avstegsriktvärden som finns för trafikbuller enligt Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader från 2017 och bullerskyddade uteplatser kommer att vara möjliga inom planområdet utifrån redovisad bullerutredning.

Miljönämnden anser att radhus bör förses med egna bullerskyddade uteplatser.

Byggnadsnämnden har inte redovisat varför Pilgrimsvägen inte har en beräknad trafikmängd som är minst lika stor som Råbylundsvägen. Om trafikmängden fördubblas kommer ekvivalent ljudnivå öka med 3 dBA.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen vidare åtgärd.

"Trafiksiffrorna som redovisas i tabellen i bullerutredningen gäller för prognosår 2040. Från väster är det trafiken på Pilgrimsvägen som påverkar planområdet vad gäller buller. Stadsbyggnadskontorets trafikingenjörer har därför tagit fram noggrannare trafikuppgifter för Pilgrimsvägen än för Råbylundsvägen. Siffran som är redovisad i tabellen för Råbylundsvägen är en generell siffra för vägen och är inte justerad till exempel med hänsyn till val av färdriktningar för de som bor längs vägen."

Vård- och omsorgsnämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 30)

Vård- och omsorgsnämnden framför i skrivelse att nämnden är positiv till bostadsbebyggelsen och vill framföra att det är viktigt att se till att husen byggs utan stegvisa nivåskillnader samt att byggnaderna byggs i enlighet med lagstiftningen. Detta för att i framtiden undvika bostadsanpassning för äldre personer och personer med funktionsnedsättning. Utemiljön ska vara tillgänglig och användbar för personer med funktionsnedsättning.

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.

Vård- och omsorgsnämnden förutsätter, som i de tidigare yttrandena, att kravet på god tillgänglighet för alla, exempelvis äldre personer samt

personer med funktionsnedsättning, beaktas i den fortlöpande processen av detaljplanen. Lunds kommuns "Bättre för alla" version 3 ska vara med och att "Bygg ikapp" och BFS 2011:13 ALM 2 (utemiljön) är vägledande för projekteringen. Det är viktigt att tillgänglighet diskuteras med kommunens tillgänglighetsrådgivare.

Kommentar

Den befintliga topografin inom planområdet och i dess omgivning innebär att området oundvikligen måste innehålla höjdskillnader. Genomförda sektioner genom området visar att det är möjligt att utforma området så att höjdskillnader på en meter eller mer kan undvikas och det finns goda möjligheter att placera ramper i naturliga kommunikationsstråk. Pilgrimsvägen samt den u-formade gatan kan utformas så att de följer den standard vad gäller lutningar som finns i Lunds gång- och cykelpolicy. Att gällande lagstiftning kring tillgänglighet efterföljs i detalj kontrolleras i samband med bygglovshanteringen.

Yttrande i granskning (aktbilaga 68)

Vård- och omsorgsnämnden framför i skrivelse att förvaltningen svarade i samrådsskedet och var då positiv till bebyggelsen. Förvaltningen har inga nya synpunkter att tillägga.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen vidare åtgärd.

Servicenämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 36)

Servicenämnden framför i skrivelse att frågan om möjliga förhyrningar för sociala ändamål inom nya bostadsområden är viktig för servicenämnden. Inom området planerar LKF att bygga 105 lägenheter och Lunds kommun kommer att erbjudas att hyra 30% av detta antal. Servicenämnden är mot denna bakgrund mycket positiv till planförslaget.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Yttrande i granskning (aktbilaga 60)

Servicenämnden framför i skrivelse att de anser att de förändringar som skett i planförslaget sedan samrådet inte påverkar deras inställning till planförslaget.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Socialnämnden

Yttrande i granskning (aktbilaga 61)

Socialnämnden framför i skrivelse bl.a. följande synpunkter:

Socialnämnden har lämnat en förvaltningsremiss under samrådsskedet.

De åsikter som förvaltningen då lyfte har ej beaktats i det nya planförslaget. Socialförvaltningen lyfte då:

- Att det bör finnas varierande bostadslösningar i det nya bostadsområdet.
- Att målet om att 10% av hyreslägenheter som nybyggs bör gå till socialt utsatta grupper ej fanns med i planen.

Kommentar

Inom planområdet finns både flerfamiljshus och radhus som kan erbjuda flertalet olika bostadslösningar. I stadsdelen som helhet finns även villabebyggelse vilket ger en bred palett av blandad bebyggelse i området. Detaljplanen reglerar inte exakta bostadslösningar men ger möjlighet till ett brett utbud.

Målet om att 10% av hyreslägenheter som nybyggs bör gå till socialt utsatta grupper är inget som ska regleras av detaljplanen. Detta regleras av andra avtal.

Räddningstjänsten Syd

Yttrande i samråd (aktbilaga 28)

Räddningstjänsten Syd framför i skrivelse att de anser att

planbeskrivningen saknar riskperspektiv eftersom närheten till transportled för farligt gods inte lyfts fram i underlaget. Enligt

Bebyggelseplanering och farligt gods – Strategi för bebyggelseplanering intill rekommenderade färdvägar för transport av farligt gods ska avstånd från Dalbyvägen till känslig verksamhet (flerbostadshus) uppgå till 40 meter om hastigheten är 70 km/h.

Räddningstjänsten noterar att det på plankartan över området ser ut som att avståndet uppfylls utan åtgärd men anser att det behöver studeras mer i detalj på bättre underlag. Räddningstjänsten anser också att riskperspektivet ska föras in i planbeskrivningen och att slutsatsen angående farligt gods led, eventuella skyddsåtgärder och avstånd till känslig bebyggelse ska framgå tydligt.

Kommentar

Under avsnittet "Hälsa och säkerhet" finns riskperspektivet beträffande farligt gods på Dalbyvägen beskrivet för planförslaget enligt nedanstående:

"Planområdet gränsar i norr till Dalbyvägen som utgör rekommenderad färdväg för farligt gods. Planområdet ligger delvis inom uppmärksamhetsavstånd enligt "Bebyggelseplanering och farligt gods - Strategi för bebyggelseplanering intill rekommenderade färdvägar för transport av farligt gods, antagen av byggnadsnämnden 2015-11-19". De

rekommenderade skyddsavstånd som redovisas i denna rapport har tagits fram med en fördjupad riskbedömning och kan således användas vid utformning av planer utan att det finns behov av ytterligare riskanalyser.

Rekommenderat skyddsavstånd mellan vägkant och markanvändning med känslig verksamhet (däribland flerbostadshus) är 40 meter. Som skyddsåtgärd har flerbostadshusen placerats indragna 40 meter från vägkant och vistelsemiljön på gården placerats söder om flerbostadshusen. Inga ytterligare åtgärder bedöms behövas för att visa tillräcklig riskhänsyn."

Stadsbyggnadskontoret anser att det uppfyller den beskrivning kring risk som räddningstjänsten efterfrågar.

Yttrande i granskning (aktbilaga 53)

Räddningstjänsten Syd framför att de inte har något vidare att erinra.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

VA SYD

Yttrande i samråd (aktbilaga 41)

VA SYD framför i skrivelse att VA SYD har en dag- och spillvattenledning som går genom prickmark i väster. På plankartan står det beskrivet att balkonger och skärmtak får skjuta ut ovan mark. Balkonger eller skärmtak får ej skjuta ut inom ett avstånd av 5 meter från centrum av ledning och en höjd av 4,7 meter."

Kommentar

Bestämmelsen om prickmark har reviderats så att balkonger, burspråk och skärmtak inte får skjuta ut över mark som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar (område markerat med u).

Yttrande i granskning (aktbilaga 69)

VA SYD framför bl.a. följande i skrivelse:

VA SYD ser positivt på att området utformas grönt och att det till exempel finns krav på sedumtak eller liknande på komplementbyggnader.

Då gatorna ligger på kvartersmark behöver det bildas gemensamhetsanläggning/ar för VA för bostäderna inom planområdet. Varje gemensamhetsanläggning får va-anslutning från VA SYD i Pilgrimsvägen. VA SYD anser dock att vatten och avlopp är en allmän angelägenhet och att ledningarna bör ligga i allmän platsmark. Där u-område kombineras med n₁ – trädplantering, ska samråd ske med VA SYD vid planteringen av träden. Beroende på trädens placering kan extra åtgärder komma att behövas för att skydda ledningarna och

avtal kan komma att behöva skrivas för hur träd ska hanteras vid eventuella nödvändiga åtgärder på ledningarna.

I u-område får murar uppföras. Det är viktigt att grundläggningsdjup inte blir för stora ovan eller i närheten av de allmänna underjordiska ledningarna och att drift av ledningarna inte försvåras av murar eller dylikt.

Meningen i planbeskrivningen att VA SYD ansvarar för att ta hand om dagvattnet är överflödigt då det ingår i att området ingår i verksamhetsområde för VA.

Kommentar

Om kvartersmarken delas in i mindre fastigheter genom avstyckning kommer gemensamhetsanläggningar behöva inrättas för anläggningar som behöver användas gemensamt av de avstyckade fastigheterna.

Exempelvis utfartsväg och VA-ledningar. Planbeskrivningen har kompletterats med information om att inrättande av gemensamhetsanläggning för VA-ledningar kan prövas i enlighet med anläggningslagen.

Planbeskrivningen har kompletterats med information att samråd ska ske med berörda ledningshavare i samband med trädplantering och uppförande av exempelvis murar inom u-område.

Den omnämnda meningen har strukits från planbeskrivningen.

Kompletteringarna och förändringarna i planbeskrivningen utgör sådana ändringar av detaljplanen som inte är av väsentlig karaktär.

Ledningsrättshavare m fl

Kraftringen

Yttrande i samråd (aktbilaga 29)

Kraftringen framför i skrivelse att de inom planområdet har el-, opto- och fjärrvärmeledningar.

De u-områden som reserverats för ledningarna i deras befintliga lägen innebär att inga av Kraftringens ledningar behöver flyttas som en följd av detaljplanen. För opto- och fjärrvärmeledningarna finns ledningsrätter. Elledningen i u-området försörjer pumpstationen omedelbart öster om planområdet och är förlagd i samma schakt som de båda övriga ledningsslagen, men ingår inte i ledningsrätten.

För att rätt till elledning ska stå sig mot nya ägare av fastigheten Pilgrimen 2 vill Kraftringen att markupplåtelseavtal tecknas med nuvarande ägare och skrivs in i fastighetsregistret, lämpligen så att detta är beviljat då detaljplanen antas.

Det bör säkerställas att träd inte planteras i upplåtet utrymme för fjärrvärmeledningen. Rotinträngning kan få stora konsekvenser och orsaka skador på person och egendom.

I illustrationsplanen och planbeskrivningen finns beskrivet ett meandrande öppet dagvattendike. Fjärrvärmeledningen är förlagd på ett djup som tål pågående markanvändning. Vid förändring av

marknivåer som vid grävning av dike kan det bli aktuellt med åtgärder på fjärrvärmeledningen. Frågan bör detaljstuderas i samband med fortsatt planarbete. Även fjärrvärmeledningar inom kvartersmarken kan behöva skyddas mot ökade belastningar i samband med byggtransporter i byggskedet. Kostnader som uppstår för åtgärder på fjärrvärmeledningen får bäras av kommunen.

Kommentar

Lunds kommun avser att teckna efterfrågat markupplåtelseavtal enligt kraftringens önskemål.

Trädplantering är inte planerad i det område där befintlig fjärrvärmeledning är belägen. Detaljplanen reglerar inte exakta lägen för trädplantering.

Det meandrande dagvattendiket finns med i gällande detaljplan som antogs 2010. Enda förändringen är att planbeteckningen för området ändras från naturmark till parkmark. Fjärrvärmeledningen har grävts ner utan hänsyn tagen till gällande detaljplan. Eventuella åtgärder och konsekvenserna av dessa får utredas i samband med projekteringen av parkmarken.

Yttrande i granskning (aktbilaga 62)

Kraftringen framför i skrivelse att innan ny nätstation uppförs av Kraftringen behöver markupplåtelse för nätstation tecknas med markägaren för att säkerställa bolagets rätt till utrymme för stationen. Den fjärrvärmeledning som tidigare diskuterats i samrådsyttrande och i kommunens kommentar på detta är förlagd efter samråd med kommunen och grävningstillstånd för förläggningen är meddelat. Detta innebär att Kraftringen förlagt ledningen i ett läge som anvisats av kommunen. Om ledningen behöver ändras med anledning av bäck eller GC-tunnel innebär det att kostnader för detta får bäras av markägaren/exploatören.

Kommentar

E-område för nätstationen kan antingen upplåtas eller överlåtas till Kraftringen när detaljplanen vunnit laga kraft.

Ledningsrätt för fjärrvärmeledning finns i två lägen (1 och 2 på kartbild nedan) inom planområdet.



Kartbild som visar ledningsrätter inom planområdet.

I läge 1 går den fjärrvärmeledning som kraftringen omnämner i sitt yttrande. U-områdena i detaljplanen har anpassats så att ledningsrätten (läge 1) inte behöver omprövas eller ledning flyttas till följd av detaljplanen. Kommunens uppfattning är att läge 2 av ledningsrätten idag inte nyttjas. Då läge 2 delvis gäller inom område som föreslås som kvartersmark för odlingslotter bör denna del av ledningsrätten upphävas genom omprövning i den aktuella sträckningen. Planbeskrivningen har kompletterats med information om detta. Framtida ledningar kan, om behov uppstår, förläggas i den allmän platsmark (parken). Kostnaderna för omprövningen av ledningsrätten i läge 2 belastar kommunen.

Lunds renhållningsverk

Yttrande i granskning (aktbilaga 57)

Lunds renhållningsverk ser inga hinder för en kombination av miljöhus och uws i blandad bebyggelse så länge krav för våra bilar beaktas.

Kommentar

Framkomligheten för renhållningsverkets bilar har beaktats under planarbetet.

TeliaSonera Skanova Access AB

Yttrande i samråd (aktbilaga 37)

TeliaSonera Skanova Access AB framför i skrivelse att företaget har kabelanläggningar inom planområdet vilka eventuellt kommer att beröras av planens genomförande. Med anledning av detta vill TeliaSonera Skanova Access AB få följande infört i genomförandebeskrivningen:

”Flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa Skanovas

kabelanläggningars funktion ska bekostas av
exploatören/fastighetsägaren.”

Kommentar

*Planbeskrivningen har under avsnittet ”Tekniska och ekonomiska
åtgärder” kompletterats med följande text:*

*”Lunds kommun bekostar flytt av befintliga ledningar som måste ske till
följd av genomförandet av detaljplanen. Ledningar som inte kan ligga
kvar i kvartersmark med servitut- eller ledningsrätt kommer flyttas till
allmän platsmark.”*

E.ON Energidistribution AB

Yttrande i samråd (aktbilaga 40)

E.ON. konstaterar att området inte berör deras koncessionsområde för
elnät och tar därmed inte ställning till planförslaget. Upplyningsvis kan
nämnas att två 130 kV regionnätsluftledningar ligger ca 150 meter
öster om planområdet.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Yttrande i granskning (aktbilaga 51)

E.Ons yttrande från samrådet står fast.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Svenska kraftnät

Yttrande i samråd (aktbilaga 27)

Svenska kraftnät har ingenting att erinra mot upprättat förslag.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Yttrande i granskning (aktbilaga 64)

Svenska kraftnät har ingenting att erinra mot upprättat förslag.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Organisationer och föreningar

Hyresgästföreningen

Yttrande i samråd (aktbilaga 24)

Hysesgästföreningen framför i skrivelse bl.a. att de är positiva till att bebygga området. Exploateringen berör inga kända fornlämningar och området innehåller ingen värdefull vegetation och är inte förorenat. Förslaget har ett stort inslag av grönska med vistelseytor och lektytor inom området. Tillkommande bebyggelse medför möjlighet till mer variation av bostadstyper och upplåtelseformer i närområdet. De boende bedöms ha god tillgång till rekreativ miljö inom och i närheten av området. Lund behöver flera hållbara bostäder till rimligt pris snarast.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Föreningen Gamla Lund

Yttrande i samråd (aktbilaga 31)

Föreningen gamla Lund framför bl.a. i skrivelse att bebyggelsen passar väl in i övergångszonen mellan stad och öppet landskap. Det är positivt att förslaget betonar värdet av utblickar mot det öppna kulturlandskapet och att befintlig öppen naturmark mellan bebyggelsen och åkerlandskapet i sydost.

Föreningen Gamla Lund vill framhålla vikten av att åkerlandskapet söder och öster om planområdet bevaras och anser att det utbyggnadsområde som föreslås här i den aktuella översiktsplanen ska utgå.

Det är olyckligt att bebyggelsen skymmer domkyrkan under en viss del av infarten längs Dalbyvägen, men detta kan med viss tvekan accepteras, eftersom domkyrkan kan ses såväl före som efter denna passage. Föreningen Gamla Lund ser dock gärna en planrevidering, så att domkyrkan blir synlig från Dalbyvägen under hela passagen.

Föreningen Gamla Lund vill i sammanhanget kommentera Råbylundsområdet som helhet, som kommit att bli en samling bostadsenkla, var och en med tillfredsställande kvalitet, men utan samlande, identitetsskapande element för stadsdelen. Exempelvis hade Råbylundsvägen eller Guldåkersvägen, med motsvarande ambitionsnivå som i Brunnshög, kunnat utformas som en samlande bygata med skola, service och något högre exploatering, gärna ett samlande torg i mitten, varifrån ett grönt stråk kunde leda ner till vattenspegeln i söder.

Med dessa kommentarer tillstyrker Föreningen Gamla Lund samrådsförslaget.

Kommentar

Föreliggande detaljplan behandlar inte de omnämnda utbyggnadsområdena i översiktsplanen.

Stadsbyggnadskontoret instämmer i Föreningen Gamla Lunds bedömning

*att det är olyckligt att bebyggelsen skymmer domkyrkotornen under en viss del av infarten kring Dalbyvägen men att det kan accepteras eftersom tornen kan ses såväl före som efter denna passage.
Föreliggande detaljplan behandlar enbart det aktuella området och inte Råbylundsområdet som helhet.*

Yttrande i granskning (aktbilaga 65)

Föreningen Gamla Lund vidhåller de synpunkter som gavs till samrådsförslaget.

En viktig kvalitet med planen mot sydost avgränsas av naturmark och planen har anpassats så att den ger utblickar mot det öppna åkerlandskapet i sydost. Föreningen framhåller, att för dessa kvaliteter ska vara meningsfulla i framtiden, måste översiktsplanens förslag till vidare utbyggnad fram till kommungränsen mot Staffanstorp utgå, och därtill behövs ett samarbete med Staffanstorps kommun för att skydda det öppna landskapet också söder om kommungränsen.

Samrådssvaret bemöter inte dessa synpunkter med motiveringen att de ligger utanför detaljplanen. Formellt sett är detta korrekt, men en detaljplan kan inte ses som något från omgivningen avskilt. Om bevarandekvaliteter i detaljplanen just är beroende av hur den vidare planeringen sker i närområdet, bör detta på något sätt nämnas, kanske i förutsättningarna för detaljplanen, eller som önskemål vad gäller fortsatt planering.

Föreningen Gamla Lund nämner också att Råbylundsområdets struktur med avgränsade enklaver och detaljplaneområden men brist på samlande element (till exempel bygata), motsvarande i Brunnsberg är en svaghet. Detta bemöts också som liggande utanför detaljplanen, men föreningen vill gärna framhålla att frågan tas upp i en framtida förädling av stadsdelen.

Kommentar

Stadsbyggnadskontoret anser att planförslaget såsom det är utformat kommer att ge goda stadsmässiga kvaliteter och goda boendekvaliteter oavsett om översiktsplanens utbyggnadsplaner söder om parkmarken genomförs eller inte.

I samband med eventuell framtida planläggning (översiktsplanen anger att utbyggnaden ska ske efter år 2040) av det omnämnda området kommer dialog att föras kring det områdets utbredning, utformning o.s.v.

I samband med en eventuell framtida förädling av stadsdelen Råbylund kan frågan om en vidareutveckling av dess struktur belysas vidare.

Kommunala funktionshinderrådet Lund

Yttrande i samråd (aktbilaga 34)

Kommunala funktionshinderrådet Lund framför i skrivelse bl.a. följande synpunkter:

Det går inte att bygga bort höjdskillnader med ramp när det är över en meters nivåskillnad. Vid sådana höjdskillnader behövs hiss. Om man ska ha ramper behöver dessa placeras i naturliga kommunikationsstråk.

Trevåningshus (även radhusen med etagélägenhet en våning upp) måste förses med hiss till entréplanen i de övre lägenheterna så att även dessa lägenheters entréplan från början blir tillgängliga och användbara för personer med rörelsenedsättningar, i enlighet med BBR.

Det kommer att påverka hälsan att man får över 120 bostäder som kommer att utgöra störningsskydd och därmed utsätts för bullerstörning. Världshälsoorganisationen WHO skärpte nyligen sina rekommendationer för buller för att skydda människors hälsa. Samtidigt har Sverige höjt riktvärdena för tillåtet buller utomhus vid bostadsbebyggelse. Risken är att Sverige får många bostadsområden som är hälsofarliga.

Topografin på s. 23 visar att Dalbyvägen ligger högt. Då sprids bullret längre eller att de högre nivåerna i husen får problem.

Parkeringsplatser för personer med funktionsnedsättning ska ha hårdgjord yta.

Kommentar

Den befintliga topografin inom planområdet och i dess omgivning innebär att området oundvikligen måste innehålla höjdskillnader. Genomförda sektioner genom området visar att det är möjligt att utforma området så att höjdskillnader på en meter eller mer kan undvikas och det finns goda möjligheter att placera ramper i naturliga kommunikationsstråk. Pilgrimsvägen samt den u-formade gatan kan utformas så att de följer den standard vad gäller lutningar som finns i Lunds gång- och cykelpolicy. Att gällande lagstiftning kring tillgänglighet efterföljs i detalj för byggnader och tomter kontrolleras i samband med bygglovshandlingen.

Detaljplanen reglerar inte hissfrågan i trevåningshusen. Boverket ger möjlighet till följande resonemang gällande hisskravet i samband med bygglovshandlingen:

För de lägenheter som uppförs i två våningar och har entréplanet en våning upp från marken krävs inte hiss så länge huvuddelen av lägenheten finns på entréplanet och denna är tillgänglig. Byggnaden behöver dock vara projekterad och utförd på ett sådant sätt att hiss kan installeras utan svårighet.

Planförslaget är utformat så att gällande bullerskyddsförordning i Sverige kan efterlevas.

Yttrande i granskning (aktbilaga70)

Kommunala funktionshinderrådet Lund framför i skrivelse bl.a. följande synpunkter:

Stadsbyggnadskontorets resonemang i samrådssvaret angående hisskravet gäller när det tredje planet bedöms som vind enligt Plan- och byggförordningen.

Planbestämmelsen "II-III – Högsta antal våningar, alla ska vara representerade. Takkupor och frontespiser får uppföras utan att inverka på beräkningen av våningsantalet" medför att översta/3e våningen i de så kallade 2-våningshusen kan komma att innehålla ytorsom enligt Plan- och byggförordningen, PBF, kap 1 3-4§§ ska räknas som våning vilket då innebär att husen har tre våningsplan. Då kan krav på hiss upp till entréplanet till bostäderna på plan 2-3 uppstå. (Denna utformning innebär att det övre våningsplanet får större användningsbar yta än om inte takkupor och frontespiser tillåts.)

Då stadsbyggnadskontoret redan i detaljplanen anger i planbestämmelse att det kommer att vara tillåtet med sådan utformning utan hiss i strid med PBF innebär det redan att man i detaljplanen tar ställning till att man inte kommer att kräva installation av hiss och gör på så sätt bostäderna otillgängliga.

En annan faktor är om de planerade husen i Pilgrimen kommer att vara radhus eller om de i praktiken kommer att utföras som flerfamiljshus. I planbeskrivningen beskrivs två- och trevåningshusen som radhus.

Om bostäderna ska bedömas som radhus ska följande vara uppfyllt:

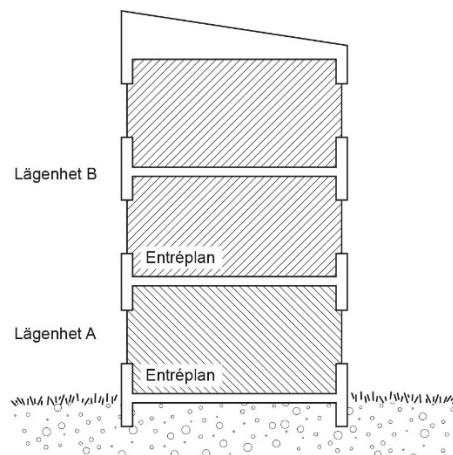
- Att bostaden har en egen entré från anslutande mark.
- Bostaden måste disponera över egen tomt. Denna ska ligga i direkt anslutning till bostaden och vara större än en uteplats.

Detta enligt "PM om gränsdragningen i bygglovhandläggningen mellan en- och tvåbostadshus i förhållande till flerbostadshus", 2019-03-08 av jurist på Byggnadsnämnden i Lund.

Kommentar

Detaljplanen reglerar inte byggnadernas inre. Det är i samband med bygglovshandläggningen som bl.a. kravet på hiss behandlas.

Resonemanget kring hisskravet för trevåningshusen som stadsbyggnadskontoret refererar till i samrådssvaret finns att hitta i PBL – kunskapsbanken på Boverkets hemsida och lyder något utförligare:



Analys ALTERNATIV 2

Steg 1: Behövs hiss för att uppfylla tillgänglighetskrav? Svar: Ja, hiss behövs för att nå lägenhet B i våning 2.

Steg 2: Krävs hiss med tanke på antalet våningar? Svar: nej, hiss krävs inte eftersom det räcker med att entréplanet i bostad B är tillgängligt. Då kan man bortse från den tredje våningen i analysen.

Steg 3: Behöver det vara förberett för hiss? Svar: Ja, eftersom lägenhet B inte kan nås direkt från marken.

Slutsats: hiss behöver inte installeras, men det behöver förberedas för hiss.

Stadsbyggnadskontoret anser att detta är ett rimligt resonemang att föra kring den föreslagna typen av bostäder. Detta är också den tolkning av lagstiftningen som görs av stadsbyggnadskontorets bygglovsavdelning. Planbestämmelsen om takkupor och frontespiser är till för att möjliggöra att sådana kan uppföras på byggnadernas vindar utan att vinden för dess skull ska räknas som en hel våning i samband med bygglovhandläggningen. Om "radhusen" kommer att definieras som en- och tvåbostadshus eller flerfamiljshus enligt det nämnda PM:et styrs inte av detaljplanen. Detaljplanen möjliggör bostäder i två och tre våningar. De aktuella husen benämns som "radhus" i planbeskrivningen eftersom planförfattaren anser att det är den byggnadstyp som bäst överensstämmer med deras karaktär såsom de gestaltats i samband med planarbetet.

Övriga

Johan Vaernholt

Yttrande i samråd (aktbilaga 35)

Johan Vaernholt framför i skrivelse att Lunds kommun växer och det är över 500 som står i kö för att få odlingslott. I Råbylundsområdet håller ett odlingsområde på att upprättas och kommer att vara färdigt under 2019. Detta odlingsområde kommer bestå utav 39 odlingslotter. I detta planområde kommer det bli ca 150 bostäder samt i Råbylunds östra

delar ytterligare ca 100 bostäder. Flertalet av dessa bostäder kommer inte ha någon möjlighet till egen odling.

Odlingsverksamhet genom odlingslotsområde är en verksamhet som bidrar till barns utveckling och kunskap om naturen. Vidare är det en verksamhet som sträcker sig över generationsgränser samt sociala gränser. Då planområdet är jordbruksmark torde förutsättningarna vara goda för att skapa odlingslotter. Införandet av odlingslotter harmoniserar med bevaringsprogrammet för Stora Råby och Värpinge även om det placeras i planområdets södra del.

Genom att anlägga ett odlingsområde på ca 40 talet odlingslotter i planområdets södra/sydöstra eller östra del kommer man förstärka barnperspektivet genom att man ökar mångfalden avseende rekreativa miljöer i närområdet. Vidare kommer ett odlingsområde förstärka möjligheterna till social integration. Ekonomiskt borde denna åtgärd inte innebära några större konsekvenser för kommunen eftersom området ändå ska anläggas som parkmiljö i samband med uppförandet.

Kommentar

Planförslaget har kompletterats med ett odlingsområde i södra delen av grönområdet.

Oscar Troedsson

Yttrande i samråd (aktbilaga 38)

Oscar Troedsson framför i skrivelse att intresset för att odla är stort och Södra Råbylund är en utmärkt plats för stadsnära och småskalig odling. Förslagsvis görs delar av parkområdet i planen till ett odlingsområde.

Kommentar

Planförslaget har kompletterats med ett odlingsområde i södra delen av grönområdet.

Johan och Disa Sjöholm

Yttrande i granskning (aktbilaga 56)

Johan och Disa Sjöholm framhåller i skrivelse bl.a. följande synpunkter: I stort är detaljplanen genomtänkt och bra men odlingslotternas placering bör ses över med hänsyn till hästhållningen på Mariedals gård (Stora Råby 36:14). Detta av följande skäl:

- Genom att odlingslotterna ligger i direkt anslutning till norra hästhagen (Stora Råby 36:14) finns risk för att hästar skenar. Fladdrande växtdukar eller andra löst sittande föremål som fladdrar kan lätt skrämja hästarna så att de börjar skena. Både ryttare, många flickor i åldern 12-15 år, och hästar kan då skadas.
- I det fall odlingslotterna ligger direkt i anslutning mot hästhagen finns risk att rester från odlingarna ges till hästarna. Vissa växter är direkt farliga för hästar.

- Redan i dag går människor utan tillåtelse in i hagarna för att klappa hästarna eller t.o.m. för att hämta hästgödsel. Risken för detta ökar med föreslagen placering av odlingslotterna.

Förslagsvis flyttas dagvattensystemet så att det ligger närmast hästhagen och odlingslotterna flyttas in så att de ligger närmast gång- och cykelvägen. På så sätt minskar risken att någon kommer till skada p.g.a. att en häst skenar. Det blir också lättare för de som använder odlingslotterna att nå dessa från gång- och cykelvägen utan att behöva gå över dagvattensystemet, med t.ex. tunga säckar och dylikt.

Kommentar

Detaljplanen reglerar inte gestaltningen av odlingsområdet i detalj. Stadsbyggnadskontoret bedömer att odlingsområdet bör kunna gestaltas så att hänsyn tas till ovan beskrivna problematik. Park- och naturkontoret som kommer att gestalta odlingsområdet har tagit del av yttrandet.

Lisa Horneij

Yttrande i granskning (aktbilaga 59)

Lisa Horneij framför i skrivelse bl.a. följande synpunkter:

I planbeskrivningen beskrivs den kraftiga höjdskillnad som finns i området om 7 meter från Dalbyvägen, där flerbostadshuset är placerade, ner till planområdets södra del. Det gör att de planerade flerbostadshusens höjd sett från planområdets södra del kommer att bli 7 meter högre än dess byggnadshöjd. För boende angränsande till planområdets södra delar kommer alltså flerbostadshuset att bli 7 meter högre än vad som framkommer i detaljplanen. I Linero finns redan flera flerbostadshus och eftersom de ligger så högt påverkas insyn i trädgårdar och vyn över samhället på många sätt av så höga hus som byggs i stora höjdskillnader. Det bör man beakta mer än vad man gjort i planförslaget, och särskilt när man ger tillstånd för antalet våningar av flerbostadshuset.

Kommentar

Stadsbyggnadskontoret har i planbeskrivningen redovisat hur kontoret bedömer att förslaget påverkar stad- och landskapsbilden: "Planförslaget innebär en förtätning och en förändring av stadsbilden i området. Området kommer att utgöra en entré till staden från öster. De föreslagna byggnadernas placeringar och höjdskala har valts med hänsyn till omgivande landskap och bebyggelse och anpassats efter områdets topografi. De högre robusta byggnaderna ut mot Dalbyvägen är avsedda att skapa en stadsmässig port till staden. Radhusen i två och tre våningar är anpassade efter skalan hos de anslutande bostadsområdena i Södra Råbylund och ger ett lågmäلت möte med jordbrukslandskapet." Planering innebär sammanvägning av intressen där anpassning till

omgivningen är en del och behovet av bostäder en annan. Stadsbyggnadskontoret anser att planförslaget innebär en rimlig sammanvägning av intressen. I en stad av Lunds storlek är det oundvikligt med viss insyn mellan fastigheter. Den insyn som planförslaget ger hos befintlig bebyggelse bedöms som liten.

SAMLAD BEDÖMNING

Planförslaget innebär förtätning av Lunds stad, ny bostadsbebyggelse föreslås uppföras på mark som är planlagd för verksamheter. Förtätning av staden i en sammanhållen och resurseffektiv bebyggelsestruktur där jordbruksmarken så långt som möjligt bevaras är en central strategi för hur Lunds kommun ska växa. Stadsbyggnadskontoret menar att den föreslagna bebyggelsestrukturen dess användning och de föreslagna våningsantalen/byggnadshöjderna innebär en rimlig sammanvägning mellan allmänna och enskilda intressen och en rimlig anpassning till omgivningen. Stadsbyggnadskontoret anser inte att det kvarstår några intressekonflikter eller olägenheter enligt 2 kap 9 § PBL.

Följande justeringar har gjorts av planförslaget efter samrådet:

- *Komplementbyggnadernas placering har efter kontakt med Trafikverket justerats med hänsyn till det befintliga vägområdets utbredning. Plankartan och illustrationen samt planbeskrivningen har reviderats och förtydligats avseende planområdets utbredning samt avseende vägkant och byggnadsfritt avstånd till Dalbyvägen.*
- *Efter dialog med tekniska förvaltningen har den aktuella gatan planlagts som kvartersmark.*
- *Då en större översyn pågår kring Dalbyvägens utveckling har den illustrerade cykelvägen utanför planområdet tagits bort från planhandlingarna.*
- *Planbeskrivningen har kompletterats med slutsatser från de dagvattenutredningar som gjorts för Södra Råbylund.*
- *Bullerutredningarna för området har kompletterats och reviderats. Resultatet från bullerutredningarna har förts in i planhandlingarna och planbestämmelsen om buller har kompletterats vad gäller anordnande av uteplats.*
- *Bestämmelsen om prickmark har reviderats så att balkonger, burspråk och skärmtak inte får skjuta ut över mark som ska vara*

tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar (område markerat med u).

- *Planförslaget har kompletterats med ett odlingsområde i södra delen av grönområdet.*

Följande ändringar, av icke väsentlig karaktär, har gjorts av planförslaget efter granskningen:

Planbeskrivningen har kompletterats med information om:

- *Att höjdsättningen inom området behöver säkerställa rinnvägar genom området så att vatten inte blir instängt och orsakar skador vid skyfall.*
- *Att samråd ska ske med berörda ledningshavare i samband med trädplantering och uppförande av exempelvis murar inom u-område.*
- *Att inrättande av gemensamhetsanläggning för VA-ledningar kan prövas i enlighet med anläggningslagen.*
- *Att ledningsrätterna 1281K-21667.1-2 gäller delvis inom område som i detaljplanen är utlagt för kvartersmark odlingslotter. Någon ledning har inte lagts ned i det aktuella läget. Ledningsrätten bör upphävas genom omprövning i sträckningen.*

STADSBYGGNADSKONTORET I LUND

Maria Milton
biträdande planchef

Henrik Nilsson
planarkitekt