

## **Detaljplan för Råbykungen och Stenkrossen 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, samrådsredogörelse, redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkommit i samrådsskedet. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje yttrande.

#### ***Samråd***

Enligt byggnadsnämndens beslut 2018-02-15 har rubricerad detaljplan, upprättad 2018-02-01 varit föremål för samråd under tiden 1 mars – 25 april 2018.

#### ***Granskning***

Enligt byggnadsnämndens beslut 2019-03-21 har rubricerad detaljplan, upprättad 2019-03-08 varit föremål för samråd under tiden 8 april – 2 maj 2019.

#### ***Betydande miljöpåverkan***

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

#### ***Samlad bedömning***

Planförslaget innebär förtätning i en central del av Lunds stad. 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. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att planförslagets påverkan på omgivningen i form av t.ex. skugga, insyn och trafikstring är rimlig i en stad av Lunds storlek och karaktär. Stadsbyggnadskontoret anser inte att det kvarstår några

intressekonflikter eller olägenheter i den bemärkelse som avses enligt 2 kap 9 § PBL.

## YTTRANDEN

### *Myndigheter, statliga verk m fl*

#### **Länsstyrelsen Skåne**

Yttrande i samråd (aktbilaga 61)

Länsstyrelsen framför i skrivelse bl.a. följande synpunkter:

Länsstyrelsen konstaterar att den höga byggnaden kommer att medföra en påverkan på Lunds stadssiluett men bedömer dock inte att den medför risk för påtaglig skada på riksintresset. Länsstyrelsen ser positivt på att rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser införs för den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen i området.

Riskbedömningen i rapporten om markföroreningar är översiktlig och det framgår inte tydligt vilka ämnen som kan ge upphov till risker och under vilka förutsättningar. Omfattningen av saneringen är i nuläget inte möjlig att avgöra, men med stor sannolikhet krävs ytterligare provtagning i byggskedet för att avgränsa föroreningar. Länsstyrelsen anser att markens lämplighet ska vara fullständigt utredd i planprocessen. Det är även viktigt att ytor där ingen byggnation sker undersöks och riskbedöms. Markens lämplighet kan säkerställas antingen innan planen antas eller genom villkorat bygglov. För att använda bestämmelsen i 4 kap. 14 § punkt 4 PBL ska det vara säkerställt att marken genom avhjälpandeåtgärder blir lämplig för sitt ändamål, samt att avhjälpandeåtgärderna är realistiska och genomförbara.

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande människors hälsa och säkerhet – markföroreningar enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10-11 §§ PBL.

#### *Kommentar*

*Kompletterande markundersökningar har genomförts och planbeskrivningen har kompletterats med resultatet från dessa. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att marken genom avhjälpandeåtgärder blir lämplig för sitt ändamål, samt att avhjälpandeåtgärderna är realistiska och genomförbara.*

Yttrande i granskning (aktbilaga 98)

Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några formella synpunkter på planförslaget utifrån Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

#### **Region Skåne, Regionala Utvecklingsnämnden**

Yttrande i samråd (aktbilaga 54)

Region Skåne framför i skrivelse bl.a. följande synpunkter:  
Region Skåne ser mycket positivt på att Lunds kommun möjliggör förtätning i detta centrala läge. Planförslaget går väl i linje med ställningstagandena i "Strategier för Det flerkärniga Skåne! Om att Skåne ska växa effektivt med en balanserad och hållbar markanvändning samt vikten av att skapa socialt, hållbara, attraktiva orter som erbjuder hög livskvalitet.  
Planområdet är väl försörjt med kollektivtrafik och planförslaget har ambitionen att gående, cyklister och kollektivtrafikresenärer ska prioriteras före biltrafiken. Det finns flera intressanta idéer i planförslaget som ska stödja en utveckling mot minskat bilanvändande.

#### *Kommentar*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

Yttrande i granskning (aktbilaga 99)  
Region Skåne har inga synpunkter utifrån det regionala utvecklingsansvaret.

#### **Försvarmakten**

Yttrande i granskning (aktbilaga 94)  
Försvarmakten har ingen erinran på detaljplanen.

#### **Luftfartsverket**

Yttrande i granskning (aktbilaga 89)  
Luftfartsverket har ingen erinran på detaljplanen.

#### **Nämnder och styrelser**

##### **Kommunstyrelsen**

Yttrande i samråd (aktbilaga 63-65)  
Kommunstyrelsen framför följande synpunkter i sitt yttrande:

Det är positivt med en förtätning i de centrala delarna av Lund. Planförslaget förhåller sig väl till detta sett till att det är en komplicerad yta att exploatera. Samtidigt finns det vissa aspekter som bör belysas och problematiseras ytterligare i den fortsatta handläggningen. Dels handlar det om trafikförsörjningen och den körslinga som beskrivs på s. 50. Här är tanken att sällantrafik ska kunna köra på en slinga i det bilfria området (Stenkrossens gård). Problem uppstår vid den norra utfarten då befintlig portal i byggnaden är för låg. Det framgår inte i planhandlingarna om det faktiskt är möjligt att höja den fria höjden till 4,2 meter – bara att det behöver göras. Här behövs ett utvecklat underlag.

Kommunkontoret vill även påpeka en potentiell utmaning med de byggrätter som skapas intill EOS-hallen. Som det beskrivs på s. 63 äger kommunen marken där EOS-hallen ligger och idrottsklubben EOS äger

byggnaden. Hallen är strategiskt viktig för Lunds skolidrott; Spykens gymnasieskola samt Vegalyckans skola bedriver sin idrottsverksamhet där. Detta måste framgå tydligare i planbeskrivningen så att kommunens tillgång till idrottshallen säkerställs.

Därtill bör uteidrottens yta (multisportplan) ritas ut i plankartan så att även uteidrott säkerställs.

Kommunkontoret noterar att det kan behöva utredas ytterligare vilka de ekonomiska och praktiska konsekvenserna blir av att lägga ytor och entréer till EOS-hallen i intilliggande byggnader, kombinerat med bostäder och andra verksamheter. Här föreslår kommunkontoret en utökad dialog med berörda förvaltningar innan planförslaget fastställs. Slutligen vill kommunkontoret kommentera att en ekonomisk konsekvensanalys saknas. Det framgår inte vad planens utformning innebär i kostnader för anläggning och underhåll. Det bör särskilt klargöras vad gäller multisportytan.

#### *Kommentar*

*Den föreslagna trafiklösningen i kvarter 2 har studerats noga av stadsbyggnadskontorets trafikingenjörer och bedöms som trafiksäker. En ombyggnad av portalen/portgången innebär att takvinkeln ovan portgången kan behållas mot gatan medan takvinkeln ovan portgången måste justeras mot gården. Att bygga om taket på portgången bedöms som en fullt rimlig byggnadsåtgärd att genomföra. Det exakta tillvägagångssättet redovisas inte i planhandlingarna utan bestäms i samband med bygglovsprocessen. Frågorna har kommunicerats med kultur- och fritidsförvaltningen, barn- och skolförvaltningen, serviceförvaltningen, tekniska förvaltningen, kommunkontoret, LKF och dess arkitekter.*

*Planbeskrivningen har tydliggjorts vad gäller idrottsundervisningen i EOS-hallen. Detaljplanen reglerar inte ägandet av EOS-hallen eller några andra byggnader/fastigheter inom planområdet. De föreslagna användningsbestämmelserna som berör den nuvarande byggnaden EOS-hallen är idrottsändamål. Planbestämmelserna är på så sätt utformade så att ett långsiktigt säkerställande av idrottslokaler för kommunens skolverksamhet är möjligt. Detaljplanen reglerar inte ägande eller eventuella hyresavtal kopplade till EOS-hallen eller några andra byggnader inom planområdet. Ovanför befintlig entrédel möjliggörs en påbyggnad med bostäder. En sådan påbyggnad förutsätter en ombyggnad av befintlig entrédel men planbestämmelserna säkerställer att bottenvåningen på en ny byggnad även fortsättningsvis huvudsakligen utgör idrottsändamål. Byggrätterna har justerats något i granskningsförslaget så att det är möjligt att uppföra övriga byggnader i det berörda kvarteret och samtidigt bibehålla befintlig entrédel till EOS-hallen.*

*Byggrätterna kring EOS-hallen är utformade enligt byggnadsnämndens inriktningsbeslut i ärendet och i enlighet med de direktiv kommunens politiker har gett för utbyggnaden av området.*

*Frågan om multisportarenan och utformningen av park- och torgrummet har utretts vidare i nära samråd med berörda förvaltningar, däribland utbildningsförvaltningen, kultur- och fritidsförvaltningen, serviceförvaltningen och tekniska förvaltningen. Den lösning som föreslås i granskningsförslaget där multisportplanen planläggs som kvartermark är resultatet av den förda dialogen och möjliggör ett långsiktigt säkerställande av uteidrott för kommunens skolverksamhet.*

*Genomförandedelen i planbeskrivningen har kompletterats i en omfattning som är bruklig i en planbeskrivning kring beskrivningen av de ekonomiska konsekvenserna. Detaljplanen reglerar inte dessa kostnader i detalj. Genomförandet av detaljplanen finansieras huvudsakligen genom de markförsäljningar som görs inom planområdet.*

Yttrande i granskning

Kommunstyrelsen har inte inkommit med yttrande i samband med granskningen.

### **Tekniska nämnden**

Yttrande i samråd (aktbilaga 66-67)

Tekniska nämnden framför bl.a. följande synpunkter:

Planförslaget är väl genomarbetat och innehåller flera positiva inslag. Förvaltningen vill dock lyfta fram några delar av planen som kräver ytterligare utredningar samt vissa förutsättningar för planens genomförande.

Det är spännande och positivt med det torg/parkrum som man nu ger möjlighet att utveckla i området. Med platsen kommer dock flera utmaningar att arbeta vidare med för att förverkliga de många idéer och funktioner som önskas. Förvaltningen menar att olika funktioner kan komma att motverka varandra, t.ex. kan buller bli ett problem utefter ett aktivitetsstråk för de boende. I förslaget blir multiarenan med måtten 20 x 40 meter dominerande och kan bli ett hinder för att skapa en levande och inbjudande mötesplats.

Det är positivt att förslag på mobilitetslösningar för att minska bilandvändningen finns med i planbeskrivningen. Förvaltningen vill dock trycka på vikten av att lösningarna ska vara långsiktiga och att ansvar måste kunna utkrävas ifall utlovade åtgärder inte genomförs eller bibehålls.

En lösning för att fördröja dagvatten i samband med skyfall på allmän plats är att använda multisportplan och andra ytor som nedsänkta översvämningsmagasin. Det är i så fall viktigt att hänsyn tas till tillgängligheten och eventuella kostnader för detta.

Förhandling om eventuellt förvärv och hyreskontrakt rörande EOS-hallen pågår mellan kommunen och idrottsklubben EOS. Om

överenskommelse inte kan nås öppnas i planbeskrivningen en möjlighet att byggrätten som dockar an till EOS-hallen kan utgå till granskningssskedet. Övriga delar av detaljplanen kan då fortskrida vilket är positivt. Ett annat alternativ är att genomföra tredimensionell fastighetsbildning vilket detaljplaneförslaget möjliggör. En förutsättning för detaljplanen är att Lunds kommun förvärvar fastigheten Råbykungen 2. För att nå det underjordiska garaget säkert så ska infart till garaget ske i den sydvästra delen av detaljplanen, d.v.s. Råbykungen 2:s västra fastighetsgräns. Om överenskommelse om förvärv inte kan ske måste detaljplanen omarbetas.

#### *Kommentar*

*Frågan om multisportarenan och utformningen av park- och torgrummet har utretts vidare i nära samråd med berörda förvaltningar, däribland utbildningsförvaltningen, kultur- och fritidsförvaltningen, serviceförvaltningen och tekniska förvaltningen. Den lösning som föreslås i granskningsförslaget där multisportplanen planläggs som kvarterersmark är resultatet av den förda dialogen och möjliggör ett långsiktigt säkerställande av uteidrott för kommunens skolverksamhet. Dialogen har också resulterat i att planens mått har justerats för att förbättra möjligheterna att skapa en levande och inbjudande mötesplats. Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivningar kring hur park- och torgrummet föreslås gestaltas samt om hur ljud från aktiviteterna bör hanteras. Detaljplanen reglerar dock inte dessa aspekter i detalj utan de bestäms i samband med genomförandet av detaljplanen. Avtal eller liknande kring mobilitetslösningar hanteras i samband med bygglovsprocessen. Kompletterande dagvatten-/skyfallsutredning har genomförts och planbeskrivningen har kompletterats med resultatet från dessa. Byggrätterna kring EOS-hallen är utformade enligt byggnadsnämndens inriktningsbeslut i ärendet och i enlighet med de direktiv kommunens politiker har gett för utbyggnaden av området. Byggrätterna har justerats något i granskningsförslaget så att det är möjligt att uppföra övriga byggnader i det berörda kvarteret och samtidigt bibehålla befintlig entrédel till EOS-hallen om så skulle behövas. Beslut har fattats om att Lunds kommun ska förvärva fastigheten Råbykungen 2.*

#### Yttrande i granskning (aktbilaga 104)

Tekniska nämnden skriver följande i sitt yttrande:

Tekniska nämnden framförde i samrådsskedet att om överenskommelse inte kan nås mellan kommunen och idrottsklubben EOS om EOS-hallen så var det positivt att planbeskrivningen innebar en möjlighet att byggrätten som dockar an till EOS-hallen kunde utgå till granskningssskedet. Detta har dock inte skett trots att överenskommelse i skrivande stund inte träffats.

Förhandlingarna om EOS-hallen beträffande nytt avtal för arrende av den kommunalägda marken är ännu inte avklarade vilket bekymrar förvaltningen. Avstämning med Serviceförvaltningen behöver därför ske och eventuellt behöver området för EOS-hallen utgå ur planen. Enligt nuvarande skrivning i planbeskrivningen skall nya arrendeavtal tecknas innan detaljplanen antas.

Byggrätterna i norra delen av EOS-hallen har anpassats för att möjliggöra byggnation i kvarteret norr om EOS-hallen även med bibehållande av befintlig entré till EOS-hallen vilket är positivt. I södra delen av EOS-hallen kompletteras den föreslagna byggrätten med möjlighet till bostäder. Dessa byggrätter antas endast kunna genomföras om överenskommelse sker beträffande ovan nämnda arrendeavtal.

#### *Kommentar*

*Byggrätterna kring EOS-hallen är anpassade så att de kan genomföras i ett senare skede utan att förhindra att detaljplanen genomförs i övriga delar. Detaljplanen möjliggör att det idrottsbehov som finns i området för berörda skolor kan tillgodoses. Förhandlingarna kring arrendeavtalet har pågått under hela arbetet med detaljplanen. Stadsbyggnadskontoret förutsätter att förhandlingarna avslutas innan detaljplanen antas enligt ovan beskriva önskemål. Att förhandlingarna avslutas och hur arrendeavtalet utformas är dock inget som påverkar bedömningen av lämpligheten i detaljplanens innehåll och utformning och utgör heller inget formellt hinder för att detaljplanen ska kunna antas.*

#### **Barn- och skolnämnden**

Yttrande i samråd (aktbilaga 47-48)

Barn- och skolnämnden beslutar att som eget yttrande överlämna Barn- och skolförvaltningens yttrande samt att framföra att då den planerade förskolans storlek på uteyta är ett avsteg från Boverkets allmänna råd om 40 kvm/barn, ska detta kompenseras enligt principerna i "Utemiljö vid förskolor i Lunds kommun".

Barn- och skolförvaltningen framför bl.a. följande synpunkter:

I planförslagets beskrivning av befintliga verksamheter på EOS-hallen saknas Vegalyckans skolas undervisning. Skolans åtta klasser har idag sin undervisning i EOS-hallen och det bör säkerställas att det utrymmet finns även efter planförslagets genomförande.

Den friyta som är kopplad till förskolan är 4100 kvm vilket för åtta avdelningar innebär ca 31 kvm per barn. Vid utformning och planering av förskolans utemiljö ska skriften "Utemiljö vid förskolor i Lunds kommun – Råd och riktlinjer" användas för att säkerställa en god

kvalitet och kompensera för den mindre ytan. Befintlig växtlighet bör bevaras.

Angöring till förskolan som föreslås via torget bör visas att det kan göras på ett säkert sätt. En förskola med 8 avdelningar genererar trafik i form av leveranser till kök och leveranser av material.

#### *Kommentar*

*Planbeskrivningen har tydliggjorts vad gäller idrottsundervisningen i EOS-hallen och övriga området. De föreslagna användningsbestämmelserna som berör den nuvarande byggnaden EOS-hallen är idrottsändamål. Planbestämmelserna är på så sätt utformade så att ett långsiktigt säkerställande av idrottslokaler för kommunens skolverksamhet är möjligt. Detaljplanen reglerar inte ägande eller eventuella hyresavtal kopplade till EOS-hallen eller några andra byggnader inom planområdet.*

*Kontinuerlig dialog har förts mellan stadsbyggnadskontoret, barn- och skolförvaltningen, serviceförvaltningen, tekniska förvaltningen, kommunkontoret och LKF kring förskolans friyta, utformning och kvalitet samt om trafiklösningen. Baserat på den förda dialogen har planbeskrivningen kompletterats med information om förskolans friyta samt att vid utformningen och planeringen av förskolans utemiljö ska skriften "Utemiljö vid förskolor i Lunds kommun – Råd och riktlinjer" användas för att säkerställa en god kvalitet och kompensera för den mindre ytan.*

*Den föreslagna trafiklösningen i kvarter 2 har studerats noga av stadsbyggnadskontorets trafikingenjörer och bedöms som trafiksäker. Det är endast sällantrafik i form av transporter för kvarterets behov som kommer att använda sig av slingan genom kvarteret. Befintliga bevaringsvärda träd på förskoletomten längs Hardebergaspåret avses bevaras. Detta regleras med planbestämmelse.*

Yttrande i granskning (aktbilaga 101 och 102)

Barn- och skolnämnden har ingen erinran på planförslaget.

#### **Kultur- och fritidsnämnden**

Yttrande i samråd (aktbilaga 68-69)

Kultur- och fritidsnämnden beslutar att anta kultur- och fritidsförvaltningens yttrande som sitt eget.

Kultur- och fritidsförvaltningen framför bl.a. följande synpunkter:

Kultur- och fritidsförvaltningen är i grunden positiv till en utveckling och förtätning inom föreliggande område. Detaljplanens ambition om att verksamheten ska fortskrida i befintliga lokaler är mycket positiv.

Stenkrossen bär en viktig roll i området för att skapa ett levande stadsliv i enlighet med detaljplanens ambitioner.



Garage- och lagerbyggnaden, i plan betecknad som bostäder med möjlighet till centrumverksamhet i plan 1, har kultur- och fritidsförvaltningen en stark vilja att inkludera den egna verksamheten, varför denna i plan bör betecknas som Kulturverksamhet. I samband med detta skulle det ha varit en stor fördel att i plan möjliggöra för en mindre tillbyggnad på entreplatsen.

Det före detta sotarhuset, som redan idag är en del av verksamheten som bedrivs på Stenkrossen såväl byggnadstekniskt som verksamhetsmässigt, betecknas i planen som SR1. Denna del av byggnaden är en viktig del för Stenkrossens verksamhet och föreslås således vara kvar som kulturverksamhet och betecknas på samma sätt som övriga Stenkrossenbyggnader i planen.

Det är önskvärt att det skapas en öppning mellan det före detta Sotarhuset och höghuset för att möjliggöra en passage mellan innergård och bakomliggande område.

Parallellt med Kastanjegatan utmed Stenkrossens fasad, i plan betecknat v3 finns ett behov av att möjliggöra en utbyggnad av entre/vindfång till Stenkrossen. Planbeteckningen behöver således ändras.

Det är viktigt att framöver säkerställa kommunens tillgång till timmar i EOS-hallen samt att innan detaljplanen antas lösa de fastighetsrättsliga frågorna gällande föreslagen tillbyggnad på EOS-hallen.

Ett flertal byggnader i området har planbestämmelsen C - centrumverksamhet. Denna bestämmelse tillåter flera användningsalternativ, vilket kultur- och fritidsförvaltningen anser vara positivt i detta läge, då alla funktioner inom kvarteret ännu inte har bestämts. I detta arbete ser kultur- och fritidsförvaltningen sig som en viktig part.

Föreslagen multisportplan fyller en funktion såväl för skolverksamhet som för spontanidrott. Huruvida planbestämmelsen tillåter att skolidrott schemaläggs till platsen eller om tanken är att även denna ska ske spontant har inte förvaltningen kompetens att bedöma, men detta bör säkerställas till granskningsskedet. Även finansieringen av multisportarenan behöver redas ut under granskningsskedet.

Enligt planförslaget kan befintlig portik i Stenkrossenbyggnaden behöva byggas om för att möjliggöra angöringstrafik. Kultur- och fritidsförvaltningen vill poängtera att nämnden inte har några resurser för detta och att kostnaden bör belasta exploitören av förskolan och det högre bostadshuset.

#### *Kommentar*

*Stadsbyggnadskontoret delar kultur- och fritidsförvaltningens bedömning kring att kulturverksamheten i Stenkrossen bär en viktig roll för att skapa ett levande stadsliv i området.*

*Planbestämmelserna är utformade så att det är möjligt att använda garage- och lagerbyggnaden bl.a. för kulturverksamhet såsom som t.ex.*

*teaterlokal. Användningen C-centrumverksamhet möjliggör detta. Efter dialog med serviceförvaltningen och kultur- och fritidsförvaltningen har granskningsförslaget försetts med en byggrätt som möjliggör en tillbyggnad av garage- och lagerbyggnaden (1924) österut. Detta för att kunna inrymma Teater Sagohusets verksamhet i byggnaden. Planbestämmelsen SR<sub>1</sub> ger möjlighet att även fortsättningsvis använda sotarhuset för kulturverksamhet.*

*Den utformning av den högre byggnaden med förskola och bostäder som planeras och illustreras i samband med granskningsförslaget innebär att förskolan enbart förläggs i den nya byggnaden och att en passage möjliggörs mellan sotarhuset och den nya byggnaden.*

*Efter dialog med kultur- och fritidsförvaltningen och serviceförvaltningen har plankartan justerats så att entrétag möjliggörs på den befintliga mot Kastanjegatan.*

*Planbeskrivningen har tydliggjorts vad gäller idrottsundervisningen i EOS-hallen. De föreslagna användningsbestämmelserna som berör den nuvarande byggnaden EOS-hallen är idrottsändamål.*

*Planbestämmelserna är på så sätt utformade så att ett långsiktigt säkerställande av idrottslokaler för kommunens skolverksamhet är möjligt. Detaljplanen reglerar inte ägande eller eventuella hyresavtal kopplade till EOS-hallen eller några andra byggnader inom planområdet. Frågan om multisportarenan och utformningen av park- och torgrummet har utretts vidare i nära samråd med berörda förvaltningar, däribland utbildningsförvaltningen, kultur- och fritidsförvaltningen, serviceförvaltningen och tekniska förvaltningen. Den lösning som föreslås i granskningsförslaget där multisportplanen planläggs som kvartermark är resultatet av den förda dialogen och möjliggör ett långsiktigt säkerställande av uteidrott för kommunens skolverksamhet.*

*Genomförandedelen i planbeskrivningen har kompletterats i en omfattning som är bruklig i en planbeskrivning kring beskrivningen av de ekonomiska konsekvenserna. Detaljplanen reglerar inte fördelningen av dessa kostnader i detalj. Genomförandet av detaljplanen finansieras huvudsakligen genom de markförsäljningar som görs inom planområdet.*

Yttrande i granskning (aktbilaga (100)

Kultur- och fritidsnämnden har ingen erinran på planförslaget.

### **Miljönämnden**

Yttrande i samråd (aktbilaga 41-42)

Miljönämnden beslutar att anta miljöförvaltningens yttrande som sitt eget.

Miljöförvaltningen framför bl.a. följande synpunkter:

Det är viktigt att tillräckliga ytor ordnas för förskolans barn, boende och idrottsverksamhet. Parkeringsplatser för cyklar bör ordnas så att dessa inte tar i anspråk friytor avsett för annat ändamål.

Pågående graffittiverksamhet på Stenkrossen är inte lämplig i en bostads- eller förskolemiljö om miljöfarliga ämnen kan spridas till

omgivningen.

Utemiljöerna vid bostäderna är små och i vissa fall placerade mot norr. Det framgår inte hur privata och offentliga platser skiljs åt.

På Hardebergaspåret bör endast i undantagsfall tillåtas fordonstransporter. Då stråket kan användas av fler snabba cyklister är det lämpligt att se till att inte barn eller bollar kan dyka upp helt oväntat på spåret.

Bullerutredningen behöver uppdateras kring uppgifter om tung trafik på Kastanjegatan.

Av bullerutredningen framgår att bostäder kan komma att lokaliseras mot Södra vägen i anslutning till EOS-hallen vilket inte är lämpligt med hänvisning till bullersituationen.

Allaktivetsplaner nära bostäder kan orsaka olägenheter i form av bollstudsar i metallstaket och höga röster. Utformningen av allaktivetsplanen ligger utanför detaljplanen, men det är av största vikt att denna utformas så att bollar kan studsas runt utan att ljudnivåerna i bostäder blir för höga inomhus eller på uteplatser. Störningar mellan förskoleverksamheten och bostäderna kan uppkomma och i bygglovsskedet bör vikt läggas vid att fasadisoleringen av bostäderna blir tillräcklig.

I samband med bl.a. dansaktiviteter i EOS-hallen används bilparkeringen på fotbollsplanen minst fem dagar i veckan av besökare även från andra kommuner. Det är viktigt att se över möjlighet till både bil- och cykelparkering i anslutning till hallen för både de större evenemangen och de mer återkommande evenemangen.

Miljöförvaltningen har inget att invända mot de avhjälpandeåtgärder som föreslås kring markföroreningar i planen. Rekommendationerna om kompletterande samt avgränsande provtagning bör följas och sker lämpligen när planen och framtida användning inom planområdet fastställs. Miljöförvaltningen vill även belysa de föroreningar som påträffats i de fyra byggnader vilka ska bevaras inom planområdet. Framtida sanering bör ske i samspråk med stadsantikvarien.

Miljöförvaltningen anser att planförslaget ska omarbetas utifrån nedanstående synpunkter:

- Förtätningens konsekvenser bör beskrivas tydligare och dess effekter för boende och besökare av området.
- Tillräckliga friytor bör ordnas för boende.
- Bullerutredningen bör uppdateras med tung trafik på Kastanjegatan och situationen för bostäder vid EOS-hallen mot Södra vägen.
- Parkeringssituationen bör belysas för cykel och bil vid EOS-hallen för deltagare och besökare.
- Beskrivningen av dagvattenhantering bör utvecklas för planområdet.
- Fortsatt kompletterande och avgränsande provtagning bör ske avseende förorenad mark.
- Sanering av de fyra byggnader som ska bevaras bör ske.

*Kommentar*

*Planförslaget innebär en stor förtätning i Lunds innerstad. De ytor som föreslås i planförslaget för förskolans barn, boende och idrottsverksamhet bedöms utefter förutsättningarna vara tillräckliga.*

*Strategin för cykelhanteringen som finns i planbeskrivningen är i linje med miljöförvaltningens önskemål kring cykelparkering.*

*Graffiti-verksamheten regleras inte av detaljplanen utan styrs av annan lagstiftning.*

*Avskiljning mellan privata fastigheter och allmänna platser kan ske på olika sätt, t.ex. med mur eller häck, och regleras inte av detaljplanen. På Hardebergaspåret tillåts endast sällantrafik i form av renhållningsfordon. Planbeskrivningen har kompletterats med en exempelsektion som visar hur trafiken på Hardebergaspåret kan organiseras.*

*Närheten till Hardebergaspåret ska beaktas vid gestaltningen av park- och torgrummet. Multisportplanen föreslås, såsom den befintliga fotbollsplanen, placeras indragen från Hardebergaspåret för att undvika konflikter med cyklister.*

*Bullerutredningen har kompletterats kring uppgifter om tung trafik på Kastanjegatan. Den reviderade bullerutredningen visar att det är möjligt att ha bostäder mot Södra vägen söder om EOS-hallen.*

*Planbeskrivningen har kompletterats kring beskrivningen av påverkan på ljudnivån från bl.a. allaktivitetsplanen samt hur denna påverkan kan hanteras i samband med gestaltningen.*

*Ljud från förskolor och skolor är något man som boende får räkna med i en stadsmiljö.*

*EOS-hallen genererar både cykel- och biltrafik vilket också skapar behov av parkeringsplatser. I närheten av EOS-hallen finns både Vegaskolan och Järnåkraskolan som har parkeringsplatser som inte nyttjas på kvällar och helger, dessa kan användas för besökare till EOS-hallen eftersom dessa besökare behöver parkera på kvällar och helger. Detaljplanen möjliggör att det tillskapas fler parkeringsplatser runt kvarteren Råbykungen och Stenkrossen och även i kvarteret där EOS hallen ligger. Totalt rör det sig om ca 110 bilparkeringar. Även parkeringshuset Dammgården kan användas för besökare till EOS-hallen.*

*Planbeskrivningen har förtydligats kring beskrivningen av föroreningar i de bevaringsvärda byggnaderna.*

Yttrande i granskning (aktbilaga 95)

Miljönämnden har yttrat sig i samrådsskedet sedan dess har flera frågeställningar utvecklats.

Miljönämnden ser att trafikbuller kommer att påverka planområdet främst mot Södravägen. Vid byggande med avsteg från god ljudmiljö förutsätts den bullriga trafiksidan kompenseras av en tystare gårdssida och en genomgående lägenhet om lägenheten inte är väldigt liten.

För bostäder som placeras mot Södra vägen vid EOS-huset kommer genomgående lägenheter inte kunna ordnas utan här planeras för mindre enkelsida lägenheter. Hur uteplatser ska ordnas är inte redovisat. Miljönämnden anser i enlighet med sitt tidigare yttrande att dessa bostäder ska utgå ur planen då det inte är redovisat hur man avser att skapa en god boendemiljö med möjlighet till bullerskyddad uteplats.

För resterande bostäder vid Södra vägen kan balkonger och uteplatser ordnas på norrsidan mot bollplan och torg. Detta innebär dåliga solförhållanden på många uteplatser och även ljud av annat slag än trafikbuller. Det anges i planbeskrivningen att vid utformning av bollplan kan bullerfrågan vägas in i gestaltningen. Det är miljönämndens uppfattning att störningar från bollplaner till stor del beror på smällar och slammer från bollar i hårda ytor varför utformningen blir viktig.

Då Södra vägens trafik är prognosticerad till 9500 fordon och bostadshus placeras nära vägen bör tilluftsdon inte placeras mot Södra vägen. Detta för att ge möjlighet för en tilluft som inte är förorenad av avgaser.

#### *Kommentar*

*I Riksdagens förordning (2015:2016) om trafikbuller vid bostadsbyggnaden framgår att "om uteplats anordnas gäller att minst en uteplats på en fastighet ska lokaliseras mot en sida med ekvivalentnivå högst 50 dB(A) och maxnivå högst 70 dB(A)". I det fall byggrätten söder om EOS-hallen utnyttjas för bostäder bedömer stadsbyggnadskontoret det möjligt att anordna uteplats som klarar de angivna bullerriktvärdena antingen som en takterass eller genom att ge de boende tillgång till den gemensamma innergården norr om EOS-hallen.*

*Som framgår av planbeskrivningen ska utformningen av bl.a. bollplanen genomföras så att störningar i form ljud av begränsas.*

*Detaljplanen reglerar inte placeringen av tilluftsdon.*

*Stadsbyggnadskontoret förutsätter att tilluftsdonen ges en lämplig placering. Deras placering kontrolleras i samband med bygglovsprocessen.*

#### **Utbildningsnämnden**

Yttrande i samråd (aktbilaga 49-50)

Utbildningsnämnden beslutar att överlämna utbildningskansliets skrivelse som sitt yttrande med följande tillägg:

- att det är viktigt att gymnasieskolan Spyken för sin idrottsundervisning garanteras tillgång till EOS-hallen även framöver och till rimlig hyra.

- Att den planerade multisportplanen ska ritas in på plankartan.
- Att den planerade multisportplanen kan schemaläggas för gymnasieskolan Spykens utomhusidrott och att allmänheten under dessa tider inte har tillgång till multisportplanen.

Utbildningsförvaltningen framför bl.a. följande synpunkter:

Kommunen äger marken där EOS-hallen ligger, men idrottsklubben EOS äger byggnaden. Förhandling beträffande arrendeavtal pågår.

Föreliggande förslag illustrerar en ny byggrätt som dockar an till befintlig byggnad. Beroende på vem som markanvisas byggrätten krävs olika genomförandeavtal. Tredimensionell fastighetsbildning kan komma att bli aktuell.

Av planhandlingarna måste det framgå tydligare att Spyken driver hela sin idrottsverksamhet där och att EOS-hallen därigenom är strategiskt viktig för Lunds skolidrott. Det behövs en fördjupad dialog med berörda förvaltningar som säkerställer att utformningen av detaljplanen och därefter kommande processer säkerställer att Lunds kommun fortsatt kan hyra halltider till rimliga priser.

Det behöver klargöras att Spyken kan förlägga schemalagd undervisning på den planerade multisportplanen och att allmänheten under dessa tider kan utestängas från det offentliga park- och torgrummet.

För att säkerställa att Spyken när planen genomförs ska få tillgång till yta för uteidrott vill utbildningsförvaltningen att multisportplanen som beskrivs i planbeskrivningen ritas in på plankartan. Detta då plankartan är juridiskt bindande medan planbeskrivningen, som inte är juridiskt bindande, är till för att underlätta förståelsen för plankartans innebörd.

#### *Kommentar*

*Planbeskrivningen har tydliggjorts vad gäller idrottsundervisningen i EOS-hallen. De föreslagna användningsbestämmelserna som berör den nuvarande byggnaden EOS-hallen är idrottsändamål.*

*Planbestämmelserna är på så sätt utformade så att ett långsiktigt säkerställande av idrottslokaler för kommunens skolverksamhet är möjligt. Detaljplanen reglerar inte ägande eller eventuella hyresavtal kopplade till EOS-hallen eller några andra byggnader inom planområdet. Ovanför befintlig entrédel möjliggörs en påbyggnad med bostäder. En sådan påbyggnad förutsätter en ombyggnad av befintlig entrédel men planbestämmelserna säkerställer att bottenvåningen på en ny byggnad även fortsättningsvis huvudsakligen utgör idrottsändamål. Byggrätterna har justerats något i granskningsförslaget så att det är möjligt att uppföra övriga byggnader i det berörda kvarteret och samtidigt bibehålla befintlig entrédel till EOS-hallen.*

*Frågan om multisportarenan och utformningen av park- och torgrummet har utretts vidare i nära samråd med berörda förvaltningar, däribland*

*utbildningsförvaltningen, kultur- och fritidsförvaltningen, serviceförvaltningen och tekniska förvaltningen. Den lösning som föreslås i granskningsförslaget där multisportplanen planläggs som kvarterersmark är resultatet av den förda dialogen och möjliggör ett långsiktigt säkerställande av uteidrott för kommunens skolverksamhet.*

Yttrande i granskning

Utbildningsnämnden har inte inkommit med yttrande i samband med granskningen.

### **Service-nämnden**

Yttrande i samråd (aktbilaga 52-53)

Service-nämnden beslutar att översända serviceförvaltningens tjänsteskrivelse såsom sitt eget yttrande:

Serviceförvaltningen framför bl.a. följande synpunkter:

Avseende barnets bästa vill serviceförvaltningen tillägga att först när alla frågor har klarlagts kring det långsiktiga säkerställandet av idrottslokaler för kommunens skolverksamhet har barns bästa beaktats. Vidare är medför den trafiklösning som föreslås i anslutning till kvarter 2 risk för att både barn och unga påverkas negativt. Frågan måste utredas ytterligare för att säkra att så inte görs.

Serviceförvaltningens bedömning är att den föreslagna trafiklösningen i kvarter 2 inte kommer att fungera praktiskt i kvarteret. Det handlar om ett stort antal bostäder och en stor förskola, på en mycket begränsad yta där trafik dessutom ska ledas genom en portik i den gamla verkstadsbyggnaden och korsa en trottoar. Den föreslagna lösningen innebär ökade risker för många personer i vardagslivet i den aktuella miljön.

En alternativ lösning hade varit att riva den yttersta delen av verkstadsbyggnaden och möjliggöra att flytta ut den höga byggnaden till gatan för att kunna hantera både trafik- och angöringsfrågor helt annorlunda. Frågan bör utredas vidare i samråd mellan stadsbyggnadskontoret, kultur- och fritidsförvaltningen, barn- och skolförvaltningen, serviceförvaltningen, tekniska förvaltningen, kommunkontoret och LKF.

Storleken på förskolans friyta gör att den bedöms fungera i enlighet med kraven som ställs i "Utemiljö vid förskolor i Lunds kommun – Råd och riktlinjer".

Vad gäller verkstadsbyggnaden så kommer investeringar att behöva göras i byggnaden för att säkra en långsiktigt god miljö. Vad gäller portiken vill förvaltningen vara tydlig med att det i nuläget inte har genomförts någon utredning av vad det skulle innebära tekniskt eller kostnadsmissigt att bygga om portiken så att höjden höjs. De ekonomiska frågorna kring ombyggnaderna av portiken och innergården m.m. måste regleras avtalsmässigt i förhållande till alla inblandade fastighetsägare. Det är viktigt att hantera frågan korrekt, så

att inte kulturverksamhetens hyra belastas av kostnader som huvudsakligen är till för att tjäna andra fastigheter/verksamheter. Serviceförvaltningen bedömer att endast en, garage- och lagerbyggnaden (1924), av de tre mindre bevaringsvärda byggnaderna är aktuella för kommunal verksamhet. Det måste beaktas i planförslaget att de tre byggnaderna ska kunna avstyckas till egna fastigheter och kunna säljas till privata fastighetsägare. Skulle beslut fattas att byggnaderna inte ska avyttras, trots att kommunal användning saknas, måste servicenämnden tilldelas särskilda medel för förvaltningen av byggnaderna.

Förutsättningarna kring multisportarenan bör utredas vidare, såväl vad gäller storlek och användande som finansiering av investering och framtida drift. Ska arenan täcka gymnasieskolan behov av uteidrott ska den dimensioneras och utformas på ett sätt som fungerar för det. Ska uteidrotten lösas på annan plats behöver det utredas och säkras. Frågan om multisportarenan bör utredas i samråd med utbildningsförvaltningen, kultur- och fritidsförvaltningen, tekniska förvaltningen och kommunkontoret, eftersom inte bara användning utan även drifts- och finansieringsfrågor måste klargöras och säkerställas innan planen kan antas.

Byggnaden EOS-hallen ägs av föreningen EOS, men marken som byggnaden står på ägs av kommunen. Serviceförvaltningen anser att det måste framgå tydligare i planbeskrivningen att hallen inte bara är till för EOS verksamhet utan också att den är en nödvändighet för att säkra att en gymnasieskola med i storleksordningen 1200 elever får läroplansenlig idrottsundervisning.

Serviceförvaltningen anser att kommunen bör äga EOS-hallen för att kunna säkra gymnasieskolan Spykens framtida tillgång till idrottslokaler. Kommunen har inte behov av att EOS-hallen byggs ut mer, eftersom det finns andra begränsande faktorer som gör att Spyken inte kan växa ytterligare. Att skapa nya byggrätter kopplade till EOS-hallen, som förutom att vara tekniskt komplicerade att utnyttja, dessutom skapar förväntningar och lösningar som inte är bra för kommunens verksamhet, är olyckligt och olämpligt.

Byggrätterna söder om EOS-hallen bedöms som olämpliga då de befintliga träd tas bort, siktlinjen bryts och cykel- och promenadvägen får en olämplig utformning. Även kvarteret norr om hallen hade vunnit på att utformas annorlunda.

Serviceförvaltningen anser att byggrätterna som kopplar till EOS-hallen ska utgå ur planförslaget. För det fall att byggrätterna inte utgår föreslår förvaltningen att hela kvarter fyra lyfts ur planen och behandlas i ett senare skede.

Serviceförvaltningen anser att den gröna miljön och dagvattenhanteringen har hanterats på ett positivt sätt i detaljplanen. Serviceförvaltningen föreslår att planförslaget ska kompletteras med utförliga analyser av de ekonomiska konsekvenserna av genomförandet



av planen. Det framgår vilka allmänna anläggningar som nyanläggs eller byggs om, men vad detta betyder för kommunen ur ett kostnadsperspektiv vad gäller investeringar och framtida drift framgår inte. Inte heller framgår det hur frågan om kostnader kopplade till en eventuell ombyggnation avseende portiken i verkstadsbyggnaden och även innergården i övrigt är tänkt att hanteras. Även frågan om multisportarenan och hur den ska finansieras (både investering och drift) måste klarläggas innan planen antas. Slutligen bör framgå vad de ekonomiska konsekvenserna skulle bli om en multisportarena inte anläggs, utan området istället anläggs som en centrumpark. Förväntningarna på en park i det aktuella läget vad avser utförande och drift torde vara högre, än på en park av motsvarande storlek i ett område med färre besökare.

#### *Kommentar*

*De föreslagna användningsbestämmelserna som berör den nuvarande byggnaden EOS-hallen är idrottsändamål. Planbestämmelserna är på så sätt utformade så att ett långsiktigt säkerställande av idrottslokaler för kommunens skolverksamhet är möjligt. Detaljplanen reglerar inte ägande eller eventuella hyresavtal kopplade till EOS-hallen eller några andra byggnader inom planområdet. Ovanför befintlig entrédel möjliggörs en påbyggnad med bostäder. En sådan påbyggnad förutsätter en ombyggnad av befintlig entrédel men planbestämmelserna säkerställer att bottenvåningen på en ny byggnad även fortsättningsvis huvudsakligen utgör idrottsändamål. Byggrätterna har justerats något i granskningsförslaget så att det är möjligt att uppföra övriga byggnader i det berörda kvarteret och samtidigt bibehålla befintlig entrédel till EOS-hallen.*

*Den föreslagna trafiklösningen i kvarter 2 har studerats noga av stadsbyggnadskontorets trafikingenjörer och bedöms som trafiksäker. Det är endast sällantrafik i form av transporter för kvarterets behov som kommer att använda sig av slingan genom kvarteret. Frågan har utretts i samråd med kultur- och fritidsförvaltningen, barn- och skolförvaltningen, serviceförvaltningen, tekniska förvaltningen, kommunkontoret och LKF.*

*Frågan om multisportarenan och utformningen av park- och torgrummet har utretts vidare i nära samråd med berörda förvaltningar, däribland utbildningsförvaltningen, kultur- och fritidsförvaltningen, serviceförvaltningen och tekniska förvaltningen. Den lösning som föreslås i granskningsförslaget där multisportplanen planläggs som kvartersmark är resultatet av den förda dialogen och möjliggör ett långsiktigt säkerställande av uteidrott för kommunens skolverksamhet.*

*Genomförandedelen i planbeskrivningen har kompletterats i en omfattning som är bruklig i en planbeskrivning kring beskrivningen av de ekonomiska konsekvenserna. Detaljplanen reglerar inte fördelningen av dessa kostnader i detalj, detta görs via separata avtal med inblandade fastighetsägare. Hur ombyggnaderna löses i detalj regleras inte i detaljplanen utan avgörs i samband med genomförandet av detaljplanen.*

*Planbestämmelserna är utformade så att det är möjligt att avstycka och sälja de tre bevaringsvärda mindre byggnaderna till privata fastighetsägare om så önskas i framtiden. Efter dialog med serviceförvaltningen och kultur- och fritidsförvaltningen har granskningsförslaget försetts med en byggrätt som möjliggör en tillbyggnad av garage- och lagerbyggnaden (1924) österut.*

*Planbeskrivningen har tydliggjorts vad gäller idrottsundervisningen i EOS-hallen. Detaljplanen reglerar inte ägandet av EOS-hallen eller några andra byggnader/fastigheter inom planområdet.*

*Byggrätterna kring EOS-hallen är utformade enligt byggnadsnämndens inriktningsbeslut i ärendet och i enlighet med de direktiv kommunens politiker har gett för utbyggnaden av området. Byggrätterna har justerats något i granskningsförslaget så att det är möjligt att uppföra övriga byggnader i det berörda kvarteret och samtidigt bibehålla befintlig entrédel till EOS-hallen. Byggrätten söder om EOS-hallen ger möjlighet att annonsera idrottsverksamheten tydligare mot Södra vägen och skapa entréer mot gatan. Stadsbyggnadskontoret anser att detta skulle vara mycket positivt för stadsmiljön i området.*

*Genomförandedelen i planbeskrivningen har kompletterats i en omfattning som är bruklig i en planbeskrivning kring beskrivningen av de ekonomiska konsekvenserna. Detaljplanen reglerar inte fördelningen av dessa kostnader i detalj. Genomförandet av detaljplanen finansieras huvudsakligen genom de markförsäljningar som görs inom planområdet.*

Yttrande i granskning (aktbilaga 103)

Servicekommittén framför i skrivelse bl.a. följande synpunkter: Förvaltningen lyfte redan i samrådet problematiken kring EOS-hallen. Frågan är långt ifrån löst, och det föreligger stora svårigheter att tillmötesgå de förväntningar och önskningar som finns från föreningen. För kommunen är tillgång till EOS-hallen dagtid nödvändig för att klara skolidrotten. Förvaltningen vidhåller vad som sades i samrådet: Att skapa ytterligare byggrätter, som förutom att vara tekniskt komplicerade att utnyttja, dessutom skapar förväntningar om lösningar som inte är bra för kommunens verksamheter, är olyckligt och olämpligt.

Serviceförvaltningens uppfattning är att hela kvarter fyra ska lyftas ut ur planen och behandlas senare i en egen detaljplan. De bakomliggande omständigheterna är mycket komplicerade. Förvaltningen är vidare under alla omständigheter av den absoluta uppfattningen att byggrätterna som kopplar till EOS-hallen ska utgå. Det anges i planbeskrivningen att nytt arrendeavtal med EOS måste undertecknas innan planen antas. Parterna är för närvarande inte överens.

På sidan 70 sägs att Lunds kommun ska bekosta ombyggnaden av portiken. Det framgår emellertid inte vilken förvaltning som ska bära den kostnaden. Serviceförvaltningen vill vara tydlig med att förvaltningen inte bekostar ombyggnaden av portiken. Det är inte en åtgärd som ska hanteras inom underhållsöversyn och verksamhetsanpassningar på Stenkrossen. Ombyggnaden av portiken syftar huvudsakligen till att ta hand om ett behov som genereras av LKF:s fastighet. Förvaltningens uppfattning är därför att det är den fastigheten som rätteligen ska bära kostnaden, men förvaltningen har naturligtvis förståelse för att det inom ramen för exploateringsprojektet kan ha funnits skäl att göra andra överväganden. Kostnaden ska dock inte bäras av Kultur- och fritidsförvaltningens förhyrning av Stenkrossen.

I samrådet lyfte serviceförvaltningen frågan om arbetet med detaljplaner ekonomiska hållbarhet. Detta avfärdas i samrådsredogörelsen utan några mer omfattande resonemang, vilket är olyckligt, givet frågans allt större aktualitet. Förvaltningens synpunkter kvarstår. Det är av långsiktig strategisk betydelse att kommunen redan i detaljplaneskedet tar ställning till kostnadsdrivande element i detaljplaner. Driftskonsekvenserna av en plan blir olika beroende på planens innehåll, inte bara på hur planen tillämpas. Det är rimligt, förväntat och i linje med PBL att kommunen redan i detaljplaneskedet ger de förtroendevalda möjlighet att förstå hur kostnadsfrågorna hanteras i planen och hur alternativen sett ut. I ekonomiska utmanande tider är det viktigt att de förtroendevalda får möjlighet att göra prioriteringar och välja vilka kostnadsdrivande lösningar som är av särskilt stor vikt att genomföra.

Frågan om att tydliggöra kostnadskonsekvenser av planen blir särskilt viktig med tanke på omfattande sanerings- och schaktbehov som konstateras.

#### *Kommentar*

*Byggrätterna kring EOS-hallen är anpassade så att de kan genomföras i ett senare skede utan att förhindra att detaljplanen genomförs i övriga delar. Detaljplanen möjliggör att det idrottsbehov som finns i området för berörda skolor kan tillgodoses. Förhandlingarna kring arrendeavtalet*

*har pågått under hela arbetet med detaljplanen. Att förhandlingarna avslutas och hur arrendeavtalet utformas är inget som påverkar bedömningen av lämpligheten i detaljplanens innehåll och utformning och utgör heller inget formellt hinder för att detaljplanen ska kunna antas.*

*Den beskrivning av detaljplanens ekonomiska konsekvenser som finns i genomförandedelen i planbeskrivningen är i en omfattning som är bruklig i en planbeskrivning och skiljer sig inte från andra detaljplaner som görs i Lund. Detaljplanen reglerar inte fördelningen av kostnaderna i detalj utan detta görs via separata avtal med inblandade fastighetsägare. Hur ombyggnaderna löses i detalj regleras inte i detaljplanen utan avgörs i samband med genomförandet av detaljplanen. Fördelningen av kostnaderna för ombyggnad av portiken är en av flera kostnader som kommer att regleras i samband med detaljplanens genomförande. Mark- och exploateringskontoret, serviceförvaltningen och övriga inblandade kommer att diskutera vidare denna fråga i samband med planens genomförande.*

*Genomförandet av detaljplanen finansieras huvudsakligen genom de markförsäljningar som görs inom planområdet. Mark- och exploateringskontoret som, tillsammans med serviceförvaltningen, är beställare av detaljplanen har gjort bedömningen att planförslaget är ekonomiskt möjligt att genomföra.*

### **Räddningstjänsten Syd**

Yttrande i samråd (aktbilaga 45)

Räddningstjänsten Syd framför i skrivelse bl.a. följande synpunkter: Ny brandpost förutsätts anordnas i enlighet med planbeskrivningen. Om utrymning är tänkt att ske med hjälp av räddningstjänsten ska uppställningsplatser anordnas enligt Räddningstjänstens råd och anvisningar. Om det finns särskilda önskemål på utformningen av utemiljön, t.ex. trädplanteringar, behöver byggnadernas utrymningsstrategi särskilt beaktas. Uppställningsplatser för räddningstjänstens stegutrustning kan t.ex. kräva stora hårdgjorda ytor vilket har stor påverkan på utformningen av utemiljön. Om utrymning ska ske utan räddningstjänstens medverkan rekommenderar räddningstjänsten att detta skrivs in som en planbestämmelse. Om räddningstjänstens fordon förväntas köra på de planteringsbara bjälklagen måste bjälklagens bärighet klara detta. Underjordiska garage riskerar att ge upphov till långa inträngningsvägar för räddningstjänsten vid insatser. Utformningen av garagen bör beaktas tidigt i projekteringen så att räddningstjänsten har möjlighet att genomföra räddningsinsatser på ett säkert sätt.

#### *Kommentar*

*Planbeskrivningen har kompletterats med informationen att "I samband med planarbetet planerades att utrymning ska ske utan räddningstjänstens hjälp för samtliga nya byggnader inom planområdet." Att garagen utformas så att räddningsinsatser kan ske på ett säkert sätt kontrolleras i samband med bygglovsprocessen.*

#### Yttrande i granskning

Räddningstjänsten Syd har inte inkommit med yttrande i samband med granskningen.

#### **Ledningsrättshavare m fl**

##### **Skanova AB**

Yttrande i samråd (aktbilaga 62)

Skanova AB framför i skrivelse bl.a. följande synpunkter:

Skanova har kabelanläggningar inom berört planområde (karta bifogas), vilka kommer att beröras av planens genomförande.

Skanova önskar med anledning av detta få följande mening införd i genomförandebeskrivningen:

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

#### *Kommentar*

*Planbeskrivningen har kompletterats med följande text gällande detta: "Ledningar som behöver flyttas med anledning av exploateringen bekostas av Lunds kommun såvida inte annat framgår av tecknade markavtal mellan Lunds kommun och det ledningsdragandeverket."*

##### **Kraftringen**

Yttrande i granskning (aktbilaga 93)

Kraftringen framför i sin skrivelse följande synpunkter:

Kraftringen bifogar karta som visar ledningsdragning för el och tillkommande behov av nätstationer och u-områden.

Plankartan ser ut att sakna diskuterade u-områden. Kraftringen Nät har önskat u-område från ny nätstation på torget (den västliga kryssmarkeringen) vidare söderut utmed östra sidan av kastanjegatan. U-område har även önskats söder om byggrätterna utmed Gylleholmsgatan. Kraftringen önskar att plankartan kompletteras med tidigare diskuterade u-områden.

Förmodade konsekvenser av detaljplanen är att befintliga fjärrvärmeanläggningar måste flyttas. Det är därför viktigt att hitta nya lämpliga placeringar av fjärrvärmeledningar och åstadkomma relevanta planskydd för dessa lägen. Senast nämnda u-områden skulle fungera

som markreservat även för fjärrvärmeledningar som behövs för att försörja den nya bebyggelsen.

Det är viktigt att markkupplåtelsen säkras för nya/flyttade el-och fjärrvärmeledningar och även för den nätstation som hamnar på kvarteretsmark. Markkupplåtelsen är en förutsättning för att Krafringen ska uppföra och anlägga ledningar och nätstation.

Som en konsekvens av detaljplanen kommer ledningsrätt 9540-B1351 att vara inaktuell för ledningar inom planområdet. Det vore på sin plats att ledningsrätten omprövas för att på ett korrekt sätt redovisa flyttade ledningar.

#### *Kommentar*

*Stadsbyggnadskontoret har efter mejlkorrespondens och efterföljande möte, efter den mejlkorrespondens och den karta det refereras till i yttrandet men innan planförslaget var ute på samråd, tillsammans med Krafringen Nät fastslagit att det räcker med en nätstation (med dubbel kapacitet) placerad enligt planförslaget samt det u-området som finns söder om byggrätterna längs Gylleholmsgatan. U-området finns med på plankartan, vilket har tydliggjorts ytterligare på antagandehandlingen. U-området kan även användas för dragning av fjärrvärmeledning som Krafringen skriver. För ledningsdragning på allmän platsmark krävs inga u-områden i detaljplanen.*

*Av planbeskrivningen framgår att "ledningarna som behöver flyttas på grund av exploateringen bekostas av Lunds kommun såvida inte annat framgår av tecknade markavtal mellan Lunds kommun och det ledningsdragande verket".*

*Ledningsrätten 9540-B1351 kommer att omprövas i samband med detaljplanens genomförande.*

#### **VA SYD**

Yttrande i granskning (aktbilaga 107)

VA Syd framför i skrivelse att de inte har någon erinran mot planförslaget.

#### **Organisationer och föreningar**

##### **Swedavia airports**

Yttrande i granskning (aktbilaga 105)

Swedavia airports (Malmö airport) har ingen erinran på detaljplanen.

##### **Teater Sagohuset**

Yttrande i samråd (aktbilaga 59)

Teater Sagohuset framför i skrivelse bl.a. följande synpunkter:

Teater Sagohuset ser en stor potential i att flytta till kvarteret

Råbykungen och Stenkrossen och kunna samverka med andra aktörer i

kvarteret, främst förskolan och Stenkrossens kulturella verksamheter. Teater Sagohuset planerar en utökad verksamhet av utomhusföreställningar och utomhusaktiviteter vilket skulle kunna utföras på den gemensamma ytan mitt i kvarteret. I den f.d. garagebyggnaden ser Teater Sagohuset en möjlig kontors- och repetitionslokal. För att Teater Sagohusets verksamhet ska kunna rymmas där är det dock nödvändigt med en tillbyggnad till f.d. garagebyggnaden för att tjäna behovet som publik teaterlokal. Mer specifikt har Teater Sagohuset behov av en teaterlokal på minst 10 x 12 meter, gärna 10 x 14 meter. Lokalen behöver vara byggd så att det går att ha en publik på 150 personer i den. Det är också viktigt att teaterlokalen är sammankopplad med "garagebyggnaden" så att det lätt går att ta sig mellan foajé och teaterlokal. Takhöjden i lokalen bör vara fem meter så att ljussättning får plats. Skiss över lokalens placering bifogas.

#### *Kommentar*

*Planbestämmelserna är utformade så att det är möjligt att använda garage- och lagerbyggnaden bl.a. såsom Teater Sagohuset önskar, användningen C-centrumverksamhet möjliggör detta. Efter dialog med serviceförvaltningen och kultur- och fritidsförvaltningen har granskningsförslaget försetts med en byggrätt som möjliggör en tillbyggnad av garage- och lagerbyggnaden (1924) österut. Detta för att kunna inrymma Teater Sagohusets verksamhet i byggnaden.*

#### Yttrande i granskning

Teater Sagohuset har inte inkommit med yttrande i samband med granskningen.

### **IK EOS ägare till EOS-hallen på fastigheten Råbykungen 3**

Yttrande i samråd (aktbilaga 56)

IK EOS framför i skrivelse bl.a. följande synpunkter:

Den nya parkering som planeras öster om hallen rymmer enligt planförslaget 22 platser, vilket inte bedöms vara tillräckligt för EOS verksamhet på kvällstid. En samordning av parkering i de föreslagna bostadshusens garage kommer inte att fungera då EOS behöver platserna främst på kvällar och helger. EOS föreslår att plankontoret överväger att tillåta parkering i två plan på föreslagen markparkering. I samband med EOS hemmamatcher är det viktigt att det finns möjlighet för stora bussar att stanna på Arkivgatan och låta ungdomar stiga på och av på ett säkert sätt.

EOS föreslår att byggnaden mot söder även ska kunna användas för bostäder för att öka användningsmöjligheterna. Tillåts en kombination av centrumverksamhet och bostäder blir byggnaden mycket intressantare. EOS har låtit göra en kontroll av bullernivåerna och det visar sig att de inte blir ett hinder för bostäder.

EOS tror att lösningen med entré från såväl Arkivgatan som torget kan fungera lika bra som nuvarande entrélösning, även om det blir mer utrymmeskrävande.

EOS är mycket positiva till förslaget med torget mellan EOS-hallen och Stenkrossen och tror att Stenkrossens och EOS verksamheter kan dra nytta av varandra. I det sammanhanget kommer torget att vara viktigt. EOS föreslår att bollplanen närmast EOS blir en renodlad basketplan. Med en liten läktare som tillskott kan klubben arrangera roliga utomhusturneringar sommartid.

Innan EOS kan godkänna att hallens entrévåning rivs och byggs in i det nya anslutande bostadshuset måste ett nytt avtal mellan föreningen och Lunds kommun som garanterar IK EOS långsiktig rådighet över byggnaden vara undertecknat. EOS har lämnat flera förslag på hur frågan ska lösas.

#### *Kommentar*

*I närheten av EOS-hallen finns både Vegaskolan och Järnåkraskolan som har parkeringsplatser som inte nyttjas på kvällar och helger, dessa kan användas för besökare till EOS-hallen eftersom dessa besökare behöver parkera på kvällar och helger. Detaljplanen möjliggör att det tillskapas fler parkeringsplatser runt kvarteren Råbykungen och Stenkrossen och även i kvarteret där EOS hallen ligger. Totalt rör det sig om ca 110 bilparkeringsplatser. Även parkeringshuset Dammgården kan användas för besökare till EOS-hallen.*

*Stadsbyggnadskontoret bedömer det som olämpligt ur stadsbildssynpunkt att annonsera EOS-hallen utåt Södra vägen och Arkivgatan med en parkeringsanläggning i två eller flera plan ovan mark. Den föreslagna lösningen med kombinerad markparkering och entrézon bedöms vara en bättre lösning ur detta hänseende.*

*Plats för större bussar att stanna på planeras längs Arkivgatan i anslutning till EOS-hallen. Detta framgår av planbeskrivningen och på illustrationen.*

*Den komplettering som genomförts av bullerutredningen har visat att det är möjligt att anlägga bostäder i byggnadsvolymen söder om EOS-hallen. Bostäder har därför möjliggjorts som alternativ ovan byggnadens bottenvåning.*

*De föreslagna användningsbestämmelserna som berör den nuvarande byggnaden EOS-hallen är idrottsändamål. Detaljplanen reglerar inte ägande eller eventuella hyresavtal kopplade till EOS-hallen eller några andra byggnader inom planområdet. Ovanför befintlig entrédel möjliggörs en påbyggnad med bostäder. En sådan påbyggnad förutsätter en ombyggnad av befintlig entrédel men planbestämmelserna säkerställer att bottenvåningen på en ny byggnad även fortsättningsvis huvudsakligen utgör idrottsändamål. Byggrätterna har justerats något i granskningsförslaget så att det är möjligt att uppföra övriga byggnader i*



*det berörda kvarteret och samtidigt bibehålla befintlig entrédel till EOS-hallen.*

Yttrande i granskning

IK EOS har inte inkommit med yttrande i samband med granskningen.

### **Föreningen Gamla Lund**

Yttrande i samråd (aktbilaga 43)

Föreningen gamla Lund framför i skrivelse bl.a. följande synpunkter: Planförslaget är en vidareutveckling av kommunens tidigare planprogram och är mycket välanpassat till befintlig miljö i och kring kvarteret.

En förtjänst är att planförslaget tar hänsyn till äldre byggnader i kvarteret, även om inga av byggnaderna markerats som bevaringsvärda i Bevaringsprogrammet. Föreningen gamla Lund ser positivt på de varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud som föreslås för befintlig bebyggelse men önskar ett rivningsförbud även för verkstadsbyggnaden från 1963.

För f.d. petroleumlagrets byggnad anges bokstaven q utan att denna finns med i teckenförklaringen, vilket bör åtgärdas.

Gamla Lund ser även positivt på principen om varierande nybebyggelse längs omgivande gator, bevarande av Hardebergaspåret som historiskt spår av den tidigare järnvägen och värdefulla träd och alleér. Kvarterets inre grönska kan bli ett värdefullt inslag i stadsbilden. Det är också positivt att EOS-hallen byggs ut med en entrébyggnad längs gatan, så att den samspelar bättre med gatumiljön. Överhuvudtaget har planförslaget lyckats väl med att både bevara värdefull äldre bebyggelse och ge plats till relativt omfattande nybebyggelse och att integrera äldre och nyare bebyggelse, ge stadsmiljön som helhet ett lyft. Det inre höghuset är också väl integrerat i helheten, utan att direkt påverka gator eller gatubilder. Höjdmässigt motsvarar det de fyra närliggande höghusen vid Södra vägen. Gamla Lund ser dock gärna ett något antal mindre våningar, förslagsvis åtta våningar. Föreningen Gamla Lund har härutöver inga invändningar mot planen, utan ser positivt på planen som förädling av denna del av Lund.

#### *Kommentar*

*Plankartan har korrigerats vad gäller f.d. petroleumlagrets byggnad. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att våningsantalet på höghuset fungerar i det sammanhang som huset är placerat i.*

Yttrande i granskning (aktbilaga 91)

Framför i skrivelse bl.a. följande synpunkter:

Likt samrådsförslaget ställer sig Föreningen Gamla Lund som helhet positiv till planförslaget. Planen är väl anpassad till omgivande miljö, i övergångszonen mellan innerstad och ytterområde, och det är positivt

att det finns bestämmelser för bevarande av karaktärsdrag och värden vid renovering av f.d. petroleumagrets byggnad från 1911, kontorsbyggnaden från 1915, garage- och lagerbyggnaden från 1924 och f.d. verkstadsbyggnaden från 1963. Det är också positivt att de tre första av dessa byggnader getts rivningsförbud (r), Föreningen Gamla Lund anser att även den av Bernt Nyberg och Karl Koistinen f.d. verkstadsbyggnaden skall ha rivningsförbud.

I samrådsyttrande noterades det att f.d. Petroleumagrets byggnad anges bokstaven q utan att den finns med i teckenförklaringen. Plankartan saknar fortfarande förklaring till symbolen q.

*Kommentar*

*Bokstaven q fanns av misstag på plankartan och har tagits bort därifrån.*

### **Kommunala funktionshinderrådet Lund**

Yttrande i samråd (aktbilaga 60)

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

Det är viktigt ur funktionshinderssynpunkt att räddningstjänsten kan bidra vid utrymning och att det finns uppställningsplatser för räddningstjänstens fordon. Det är nödvändigt att denna fråga löses i detaljplan så att den diskussionen inte kommer upp vid bygglovet. Räddningshiss är ett krav för den höga byggnaden.

Närmiljön och dess planteringar är särskilt viktig för personer med funktionsnedsättning. Det är dock viktigt att planteringar inte inkräktar på möjligheten till t.ex. utrymning.

När lekvärdesfaktorerna uppfylls för förskolegården ska man ta hänsyn till lagstiftningens krav på användbarhet för personer med funktionsnedsättning.

Ur både barn- och funktionshindersperspektiv är det viktigt att soprumsplaceringen med avstånd till entréer och körbara ytor för sopfordon är med i detaljplanen. Placeringen av soprummen behöver framgå av planen.

En angöringsplats för bilar ska finnas och parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus. Lösning på detta är endast angivet för kvarter 2.

Planhandlingarna bör kompletteras närmare beskrivning av hur tillgänglighetskraven kan uppfyllas samt kring vilka konsekvenser beslutet kommer att få för personer med funktionsnedsättning.

*Kommentar*

*Planbeskrivningen har kompletterats med informationen att "I samband med planarbetet planerades att utrymning ska ske utan räddningstjänstens hjälp för samtliga nya byggnader inom planområdet." Detaljplanen reglerar inte planteringar, detaljutformning av förskolegård eller exakta placeringar av soprum, entréer eller liknande. Att gällande lagstiftning efterföljs kontrolleras i samband med bygglovsprocessen. Parkering inom området löses huvudsakligen i underjordiska garage för kvarter 1, 3 och 4. Garagen kommer att förses med parkeringar för funktionshindrande. Angöring sker längs omgivande gator. Detaljplanen medger viss sällantrafik, vilket innebär. möjlighet för angöring för funktionshindrade, på Hardebergaspåret och på torget samt längs parkens östra sida.*

Yttrande i granskning

Kommunala funktionshinderrådet Lund har inte inkommit med yttrande i samband med granskningen.

**Hyresgästföreningen**

Yttrande i granskning (aktbilaga 90)

Hyresgästföreningen skriver följande:

Hyresgästföreningen har inga synpunkter i ärendet och ställer sig därmed bakom förslaget. Lund behöver fler hållbara bostäder till rimlig pris snarast möjligt.

**Övriga**

**Inger och Karl Axel Axelsson**

Yttrande i samråd (aktbilaga 36)

Inger och Karl Axel Axelsson framför i skrivelse att de tycker att planen ser spännande ut och kommer att innebära ett lyft för området. Inger och Karl Axel Karlsson tillstyrker därför planförslaget.

**Gun-Britt Flink och Pehr-Åke Persson**

Yttrande i samråd (aktbilaga 37)

Gun-Britt Flink och Pehr-Åke Persson framför i skrivelse att de önskar träd på västra sidan av Arkivgatan.

*Kommentar*

*I planhandlingarna föreslås att träd uppförs på Arkivgatans västra sida.*

**Olle Byström**

Yttrande i samråd (aktbilaga 39)

Olle Byström framför i skrivelse bl.a. följande synpunkter:

Förgårdsmarken framför husen bör tas bort för att skapa mer attraktiva

stadsrum, på samma sätt som i den gamla innerstaden. Hade fasaderna flyttats fram några meter hade större innergårdar kunnat möjliggöras, grönområden som faktiskt utnyttjats och uppskattas av människor. Ytterligare en förbättring hade kunnat vara att planera in kontor här vilket gör att det blir en rörelse av människor dygnet runt, vilket ger underlag för flera trevliga verksamheter.

#### *Kommentar*

*Den relativt breda förgårdsmarken i kvarter 2 och 3 finns för att kunna bevara befintliga alléer längs de omgivande gatorna där.*

*Förgårdsmarken i kvarter 1 och 4 är 2 meter och finns för att kunna erbjuda t.ex. cykelparkering i anslutning till entréerna samt fungera som entrézon till husen.*

*Detaljplanen möjliggör kontor i bottenvåningarna på bostadshusen med användningsbestämmelsen C – centrumverksamhet.*

### **Jes Wienberg och Bodil Petersson**

Yttrande i samråd (aktbilaga 40)

Jes Wienberg och Bodil Petersson framför i skrivelse bl.a. följande synpunkter:

Det är viktigt att genomföra föreslagna trädplanteringar (inklusive västsidan av Arkivgatan) som mer än en tjugosig sak i ritningarna. Grönska är viktiga inslag i urbana miljöer och ska inte ogenomtänkt byggas bort.

Från programmet 2011 har det skett både en förtätning och en märkbar och anmärkningsvärd ökning av bygghöjder, t.ex. 4 våningar plus tak i norr längs Arkivgatan samt ett påfallande manifest torn, vilket är väldigt negativt för området.

Det är positivt att kommunen eftersträvar en varierad bebyggelse med olika sorters arkitektur i form, färg och höjd, men det framlagda förslaget är för högt, enhetligt och mörkt mot Arkivgatan. Den nya bebyggelsen tar för mycket ljus, ger för mycket insyn och tar för lite hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla villabebyggelsen längs Arkivgatans östra sida. De boende i villabebyggelsen har genom åren haft vacker grönska (som togs bort när de fula förskolebarackerna uppfördes) och en fantastisk ljus himmel, åtminstone ovanför EOS-hallen, på Arkivgatans västra sida. Det rimliga med hänsyn till befintlig bebyggelse vore en variation i bebyggelsen med mellan 2-3 våningar längs Arkivgatans västra sida och att byggnaderna uppförs i gult, ljust tegel.

Det är anmärkningsvärt att man inte är realistisk i trafikplaneringen i samband med en så massiv utbyggnad i kvarteret. Redan nu är trafiken och särskilt parkeringssituationen tidvis oacceptabel längs Arkivgatan och även Gylleholmsgatan där bussar, lastbilar, sopbilar och privatbilar trängs om utrymmet. Vid såväl arrangemang i EOS-hallen som vid vardagsbruk råder trafik kaos i området vilket resulterar i att

trafikregler inte följs och att närboende drabbas av olägenheter i form av buller och dålig luft. Att lösa trafikproblemen med parkeringsytor under marken och ett önsketänkande kring ett ökat cyklande är inte trovärdigt.

Det är dock bra att Arkivgatan görs något smalare och förses med trädplanteringar. Gatan bör även fortsättningsvis förses med fartgupp, särskilt vid mötet med Hardebergaspåret. Även korsningen Södra vägen – Kastanjegatan behöver göras mer säker.

Det är obegripligt att man lägger infart till parkeringskällare från Arkivgatan med tanke på de negativa miljökonsekvenser (trafik, buller och utsläpp) det medför för de befintliga villaträdgårdarna. Infarter bör istället lösas på samma sätt som väster om "Lunna töser" dvs. med en parallellväg till Södra vägen med infart till parkeringskällare som enkelt kan nås via parkeringsytan som planeras öster om EOS-hallen.

#### *Kommentar*

*Stadsbyggnadskontoret delar uppfattningen att grönska är viktig i urbana miljöer. Det är av denna anledning som planförslaget är utformat med stor hänsyn till den befintliga grönskan i området.*

*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. Planering innebär en sammanvägning av intressen där anpassning till omgivningen är en del och behovet av bostäder en annan. Stadsbyggnadskontoret menar att den föreslagna bebyggelsestrukturen och de föreslagna våningsantalen/byggnadshöjderna utgör en rimlig sammanvägning av intressen med tanke på att planområdet ligger i de centrala delarna av Lund. Bebyggelsen i närområdet är dessutom väldigt brokig med olika typer av bebyggelse och med våningsantal från 1 till 12 våningar. Att låta skalan hos den äldre småhusbebyggelsen vara helt styrande för skalan på den nya bebyggelsen anser stadsbyggnadskontoret inte vara ett resurseffektivt sätt att förtäta staden på med tanke på de behov som finns idag. I en stad av Lunds storlek och karaktär är det oundvikligt med viss insyn mellan fastigheter eller att bebyggelse påverkar andra fastigheter än den egna med skugga. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att planförslagets påverkan på omgivningen är rimlig.*

*Detaljplanen styr inte val av material och färger på den nya bebyggelsen. Gestaltningen av tillkommande bostadsbebyggelse föreslås dock ha sin utgångspunkt i den omgivande bebyggelsens tegel- och putsfasader och färgskala. Slutliga material och färgval avgörs dock först i samband med bygglovsprövningen.*

*Exploateringen beräknas generera ca 150 nya parkeringsplatser, de flesta i underjordiska källargarage med ramper mot Arkivgatan, Kastanjegatan och Gylleholmsgatan. Detta gör att trafiken fördelas på de olika gatorna. Södra vägen är den gata som sannolikt får mest ny trafik.*

*Samtliga berörda gator bedöms ha mer än tillräcklig kapacitet för att klara den ökade trafiken.*

*Den tillkommande trafiken som genereras av planförslaget är för liten för att ge ökade trafikbullernivåer. Korsningarna med Hardebergaspåret kommer fortsatt att vara upphöjda.*

*Källargaraget med ramp mot Arkivgatan kommer att innehålla ca.50-80 parkeringsplatser, vilket är för få platser för att motivera en parallell gata till Södra vägen av trafikskäl. En parallell gata skulle ta ytor från bl.a. bostadsgårdar, gång-, cykel- och parkytor och stadsbyggnadskontoret anser att det skulle gett en sämre helhetslösning för området.*

Yttrande i granskning (aktbilaga 92)

Js Wienberg och Bodil Petersson framför i skrivelse att de anser att man i samrådsredogörelsen har lyckats med konststycket att tillbakavisa samtliga synpunkter från kringboende, så att inget alls från dessa har lett till några justeringar i planhandlingarna; enbart kommunens egna nämnder tycks ha relevanta synpunkter värda att beakta. Genom detta agerande framstår samrådet med de boende som ett meningslöst spel för galleriet. De anser det därför tyvärr nödvändigt att i princip upprepa sina synpunkter i sin helhet, så att de får en ny chans att beaktas och de hoppas att även andra synpunkter får samma uppmärksamhet. Därefter upprepas samtliga synpunkter som framförts i yttrandet från samrådet, se sammanfattningen från samrådsyttrandet.

*Kommentar*

*Stadsbyggnadskontoret har respekt för att klaganden inte delar stadsbyggnadskontorets bedömning av planförslaget.*

*Stadsbyggnadskontoret har kommenterat inkomna synpunkter under samrådet. Stadsbyggnadskontorets kommentarer kvarstår. Yttrandet föranleder ingen vidare åtgärd.*

### **Kastanjens samfällighet (Gylleholmsgatan 6 -14) genom Iréne Jansson**

Yttrande i samråd (aktbilaga 44)

framför i skrivelse bl.a. följande synpunkter:

Att smälla upp ett höghus på 12-13 våningar inne i en låghusbebyggelse som finns inom och omger området är en förolämpning mot de lundensare som bor i området och mot allt estetiskt tänkande. Huset borde placeras där nuvarande Meriten finns för att bättre smälta in med omgivningen och bilda en kontinuitet längs Södra vägen. Inga grannar skulle påverkas och förskolegård skulle också få plats.

Byggs huset på planerad yta kommer det att innebära stora ingrepp även på boendemiljön för radhusen på Gylleholmsgatan och trevåningshusen på Hyllegränd. Det går att bygga vackert med betydligt lägre hus. Det man vet från miljöpsykologiska rön, är att människor mår

bra i en vacker miljö. Det tycks vara något man inte tar hänsyn till i Lund.

Gylleholmsgatan som är mycket lugn i nuläget kommer att drabbas av mycket störande trafik och buller.

Det framgår inte vad som menas med 260-315 bostäder, antalet måste man väl redan ha koll på?

Att förtäta hela Gylleholmsgatan med 4-5 våningshus saknar vett, inte minst med tanke på småhusbebyggelsen vid Arkivgatan och Gylleholmsgatan.

Att fälla träden längs Gylleholmsgatan och plantera nya på andra sidan gatan kommer att mörklägga fastigheterna där och är ett märkligt beslut ur miljösynpunkt då träd har lång tillväxttid.

Med all den tänkta bebyggelsen är det svårt att se hur ni kan få ihop så många gröna ytor som ni planerar inom det lilla området. Redan nu är det mycket snålt med grönområden på norra sidan om Södra vägen.

Ni som planerar Lunds stads bebyggelse kan väl tänka lite på hur husen ska se ut och placeras. Det ni hittills har presterat är nästan alla anskrämligt fula!

#### *Kommentar*

*Stadsbyggnadskontorets bedömning är att det inre höghuset är väl integrerat i helheten, utan att innebära någon större påverkan på omgivande gaturum eller grannfastigheter. Stadsbyggnadskontorets uppfattning är att även högre hus kan göras vackra.*

*För att uppfylla parkeringsnormen behöver ett underjordiskt parkeringsgarage för ca 50 bilparkeringar att anläggas med utfart mot Gylleholmsgatan. Dessa parkeringsplatser kommer att leda till ökad trafik på Gylleholmsgatan, men det är en för liten ökning för att det ska påverka bullernivåerna i någon större utsträckning.*

*Utgångspunkten är att den befintliga verkstadsbyggnaden (Stenkrossen) ska bevaras och användas för kulturverksamhet. I det fall det av någon anledning i framtiden skulle bli aktuellt med en rivning av den befintliga verkstadsbyggnaden möjliggör detaljplanen dock att det på dess plats kan uppföras nya kulturlokaler och bostadshus. Det är av denna anledning bostadsantalet inom planområdet anges till 260-315 bostäder.*

*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. Planering innebär en sammanvägning av intressen där anpassning till omgivningen är en del och behovet av bostäder en annan. Stadsbyggnadskontoret menar att den föreslagna bebyggelsestrukturen och de föreslagna*

*våningsantalen/byggnadshöjderna utgör en rimlig sammanvägning av intressen med tanke på att planområdet ligger i de centrala delarna av Lund. Bebyggelsen i närområdet är dessutom väldigt brokig med olika typer av bebyggelse och med våningsantal från 1 till 12 våningar. Att låta skalan hos den äldre småhusbebyggelsen vara helt styrande för skalan på*

*den nya bebyggelsen anser stadsbyggnadskontoret inte vara ett resurseffektivt sätt att förtäta staden på med tanke på de behov som finns idag.*

*Utgångspunkten för planförslaget har varit att spara så många träd som möjligt samtidigt som en god stadsmiljö ska skapas och flera allmänna intressen ska tillgodoses inom planområdet. Det har dock inte varit möjligt att utforma förslaget så att all befintlig grönska inom området kan sparas. Att ersätta de träd som måste fällas med ny grönska bl.a. i form av nya gatuträd längs Gylleholmsgatan ser stadsbyggnadskontoret som positivt för stadsmiljön och naturmiljön i området.*

Yttrande i granskning (Aktbilaga 88)

Framför i skrivelse bl.a. följande synpunkter:

Vi som bor runt denna tomt är mycket förvånade och upprörda över att man vidmakthåller bygget av en så hög byggnad och påstår att det dessutom ska bli plats för ett parkområde. Tomten runt höghuset kan knappast betraktas som park eftersom den ska användas av en förskola.. Hardebergaspåret har enligt planerna sin givna plats vilket också påverkar den så kallade parken. Plats krävs också för de boende som ska till och från sina bostäder. Ett höghus i denna miljö skulle också se löjligt ut, sticka och påminna om en fallossymbol och om hur mycket politiker lyssnar till allmänheten och hur mycket dessa lever som de "lär". Vi är inte många som är upprörda av era planer på bebyggelsen, men vi är lundabor sedan länge och har sett hur mycket av stadsmiljön som har utvecklats till det sämre.

Det skulle vara av intresse att få reda på varför skulle vara så omöjligt att anpassa huset till omkringliggande bebyggelse (detaljplanen är uppenbart den samma som ni kom ut med i fjol). Ett av syftena måste väl vara, att vid sidan om en "förtätning" av staden, ge området och närliggande bebyggelse tillgång till en trivsamt närmiljö. Som föreslogs i förra yttrande, skulle ett höghus ha platsen på Meritens tomt med intilliggande parkering och borde då kunna "smälta in" i den nuvarande bebyggelsen.

Uppförandet av fyra till femvåningshus längs Gylleholmsgatan kommer också att ha en mycket negativ påverkan, inte minst på husen som ligger på andra sidan gatan som kommer att ligga i en total skugga och gå miste om den boendekvalité som det har haft sedan mycket lång tid tillbaka. Gylleholmsgatan kommer på grund av planförslaget att bli ett inferno av biltrafik, inte minst på grund av föräldrar som med bil lämnar och hämtar sina barn från förskolan. Hur är det tänkt att de här problemen ska lösas, inte minst då det krävs en stor mängd parkeringsplatser till alla dessa nya boende?

Tillägg till yttrande över detaljplanen (aktbilaga 106)



Som invånare i Lund och sedan 20 år bosatt på Gylleholmsgatan, är jag starkt upprörd över den koloss ni har för avsikt att placera inne på det drabbade grönområdet och vill därför be er att stoppa dylika planer. Snälla ni som bestämmer över oss vad det gäller planering och byggnation i Lund. Gå och ta en ordentlig (inre) bild av en av Lunnatöserna, ta in storlek i omfång och höjd i er tanke, gå till den planerade platsen och placera denna bjässe till byggnad mitt i "smeten" och tänk er vad som kommer att ske. Huset kommer att totaldominera hela områdets byggnader och andra ytor. Som ett elefantben i en myrstack kommer huset att ta död på både ljus och luft för omgivningen. Som redan föreslaget; varför inte bygga höghuset i kontinuitet med Lunnatöserna?!

#### *Kommentar*

*Stadsbyggnadskontorets bedömning av planförslaget kvarstår.*

*Stadsbyggnadskontorets anser att det inre höghuset är väl integrerat i helheten, utan att innebära någon större påverkan på omgivande gaturum eller grannfastigheter. Stadsbyggnadskontorets uppfattning är att även högre hus kan göras vackra.*

*Stadsbyggnadskontoret menar att den föreslagna bebyggelsestrukturen och de föreslagna våningsantalen/byggnadshöjderna, med i huvudsak fyravåningsbyggnader mot Gylleholmsgatan, Arkivgatan och Hyllegränd, utgör en rimlig sammanvägning av intressen och en rimlig anpassning till omgivningen. Bebyggelsen i närområdet är dessutom väldigt brokig med olika typer av bebyggelse och med våningsantal från 1 till 12 våningar. Att låta skalan hos den äldre småhusbebyggelsen vara helt styrande för skalan på den nya bebyggelsen anser stadsbyggnadskontoret inte vara ett resurseffektivt sätt att förtäta staden på med tanke på de behov som finns idag.*

*Exploateringen beräknas generera ca 150 nya parkeringsplatser, de flesta i underjordiska källargarage med ramper mot Arkivgatan, Kastanjegatan och Gylleholmsgatan. Detta gör att trafiken fördelas på de olika gatorna. Södra vägen är den gata som sannolikt får mest ny trafik. Samtliga berörda gator bedöms ha mer än tillräcklig kapacitet för att klara den ökade trafiken.*

*Yttrandet föranleder inga vidare åtgärder.*

#### **Elisabeth Pupp**

Yttrande i samråd (aktbilaga 51)

Elisabeth Pupp framför i skrivelse bl.a. följande synpunkter:

Den variation av bebyggelsen och den grönska som beskrivs i detaljplanen syns inte mot Arkivgatan. Lägre byggnader eller en varierad höjd med på mellan två och tre våningar hade harmonierat bättre med de gamla tegelhusen på andra sidan gatan. Även valet av fasadbeklädnad bryter starkt mot befintlig bebyggelse och ljusare färgsättning är önskvärd. Förslaget tar inte hänsyn till områdets

befintliga värden, dess placering i staden samt omgivningarnas förutsättningar i någon större omfattning.

Nybyggnadsplanerna medför en ökning av trafiken och det är uppenbart att antalet parkeringsplatser inte kommer att vara tillräckligt. Redan i dagsläget är trafiksituationen tidvis problematisk, många barn och ungdomar lämnas utanför EOS-hallen med bil, och inte minst av säkerhetsskäl måste det finnas en realistisk planering av hur trafiken ska flyta och var parkeringsplatser ska placeras. Det är också förvånande att nedfarten till parkeringshuset är planerad att ligga mittemot villaträdgårdarna på Arkivgatan så att buller och avgaser ökar ytterligare i detta område.

#### *Kommentar*

*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. Planering innebär en sammanvägning av intressen där anpassning till omgivningen är en del och behovet av bostäder en annan. Stadsbyggnadskontoret menar att den föreslagna bebyggelsestrukturen och de föreslagna*

*våningsantalen/byggnadshöjderna utgör en rimlig sammanvägning av intressen med tanke på att planområdet ligger i de centrala delarna av Lund. Bebyggelsen i närområdet är dessutom väldigt brokig med olika typer av bebyggelse och med våningsantal från 1 till 12 våningar. Att låta skalan hos den äldre småhusbebyggelsen vara helt styrande för skalan på den nya bebyggelsen anser stadsbyggnadskontoret inte vara ett resurseffektivt sätt att förtäta staden på med tanke på de behov som finns idag. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att planförslagets påverkan på omgivningen är rimlig.*

*Detaljplanen styr inte val av material och färger på den nya bebyggelsen. Gestaltningen av tillkommande bostadsbebyggelse föreslås dock ha sin utgångspunkt i den omgivande bebyggelsens tegel- och putsfasader och färgskala. Slutliga material och färgval avgörs dock först i samband med bygglovsprövningen.*

*Parkeringsbehovet för de nya byggnaderna löses inom planområdet i bl.a. underjordiska parkeringsgarage.*

*För EOS-hallens behov kommer det fortsatt att finnas en parkeringsplats öster om hallen, det kommer även finnas parkeringsplatser i gatorna runt kvarteren. Vegaskolans och Järnåkraskolans parkeringsplatser kan användas på kvällar och helger, då efterfrågan på parkering är som störst till EOS-hallen. Totalt kommer det finnas ca 110 parkeringsplatser i närheten av EOS-hallen. Utöver det finns parkeringshuset Dammgården att tillgå. Sammantaget bedöms parkeringsmöjligheterna i närområdet som tillräckliga för verksamheten i EOS-hallen.*

#### **Ros-Marie Edlund och Kaj Hansson**

Yttrande i samråd (aktbilaga 55)

Ros-Marie Edlund och Kaj Hansson framför i skrivelse bl.a. följande synpunkter:

I samband med förtätning i Lund har de ansvariga ett stort ansvar för att inte för all framtid förstöra Lunds kulturhistoriska miljöer. Varje förtättningsobjekt måste anpassas efter miljöerna runt omkring, i synnerhet när fastigheter i närmiljön ingår i bevarandeplanen. På Gylleholmsgatan idag finns en vacker lönnallé som tillsammans med fastigheterna Gylleholm 5, Fyrklöverhusen, garage- och lagerbyggnaden och kontorsbyggnaden ger gatan dess kulturhistoriska miljö. På Arkivgatans östra sida ligger fyra gatuhus som är med i bevarandeplanen.

Att bygga så som är föreslaget längs Gylleholmsgatan är en katastrof för den kulturhistoriska miljön och här tar man ingen hänsyn till de redan boende. De föreslagna fyra- och femvåningshusen är varken förenliga med bestämmelserna i Plan- och bygglagen om hur särskild varsamhet ska tillämpas för värdefull bebyggelse, ambitionerna om ökat skydd för Lunds värdefulla bebyggelse som uttrycks i "Värna och vinna staden" eller ambitionerna i planprogrammet om att bevara gaturummen längs bl.a. Gylleholmsgatan.

Att såga ner den gamla vitala lönnallén för att bygga 4-våningshus som en kompakt mur längs hela gatan är inte bara att förstöra den kulturhistoriska miljön utan dessutom totalt motstridigt planbeskrivningens egna skrivningar om att bevara den värdefulla grönskan. Likaså går det inte att förstå hur man tänker när man väljer att såga ner en av de absolut vackraste ekarna, med en 5:a i vitalitet, för att ge plats för ett femvåningshus.

Med planförslaget förstör man markant boendekvaliteten och livsvillkoren för de redan boende. Fastigheten Gylleholm 5 kommer att bli väldigt mörk och skuggig p.g.a. att de alldeles för höga husen placeras så nära. Likaså kommer insynen i trädgården att bli total och en arena för alla som bor i de nya husen. Detta är inte att ta hänsyn till de redan boende.

Garagedofarten är föreslagen endast några meter rakt utanför trädgården på Gylleholm 5, vilket medför störande buller och väldigt mycket avgaser rakt in i fastighetens ventilation och trädgård.

Cyklarna på Gylleholmsgatan kommer att, som sker redan idag, framföras på gångbanorna och inte som föreslaget på vägbanan.

Det är märkligt att elnätsstationen som tidigare var klassad som en viktig historisk byggnad inte längre är värd att bevara.

I samband med byggnationen kommer det att uppstå buller som blir olidligt samt vibrationer som kommer att skada huset på Gylleholm 5. Vem tar ansvar för de skador som uppkommer?

Det går inte att förstå på vilket sätt man menar att en inhägnad förskoletomt (som man kallar park i planbeskrivningen), där allmänheten inte har rätt att beträda, ska bli en mötesplats för hela kvarteret.

I stället för att bygga som planförslaget bör man göra norra och östra delen av Stenkrossen till park. Då kan hela miljön; lönnallén, ekarna vid Hardebergaspåret och de kulturhistoriska husen vara tillgängliga och synliga för allmänheten och tillhöra "Gylleholmsparken". Detta skulle rädda en fantastisk kulturhistorisk miljö för allmänheten.

Längs Södra vägen kan man bygga 8- till 10-vånings punkthus med lägre våningstal som förbinder dessa. Där finns redan fyra stycken 12-våningshus. Enligt planprogrammet föreslogs det att byggnadsdelar närmast Lunna Töser kan göras högre.

Om Lunds politiker tycker att förtättningsprocessen går före kulturhistoriska miljöer är det beklagligt, eftersom Lund är en gammal kulturhistorisk stad.

#### *Kommentar*

*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. Planering innebär en sammanvägning av intressen där anpassning till omgivningen, grönskan och kulturmiljön är en del och behovet av bostäder och utveckling av staden en annan.*

*Planförslaget har utformats med stor hänsyn till den kulturhistoriska miljön och den befintliga grönskan. Fyra av de äldre byggnaderna inom området avses bevaras och förses med varsamhetsbestämmelser. En stor del av den befintliga grönskan föreslås bevaras. Det har dock inte varit möjligt att utforma förslaget så att all befintlig grönska inom området kan sparas. Av denna anledning föreslås att de träd som måste fällas ersätts med ny grönska bl.a. i form av nya gatuträd längs Gylleholmsgatan.*

*Stadsbyggnadskontoret menar att den föreslagna bebyggelsestrukturen och de föreslagna våningsantalen/byggnadshöjderna, med i huvudsak fyra våningsbyggnader mot Gylleholmsgatan, Arkivgatan och Hyllegränd, utgör en rimlig sammanvägning av intressen och en rimlig anpassning till omgivningen. Bebyggelsen i närområdet är dessutom väldigt brokig med olika typer av bebyggelse och med våningsantal från 1 till 12 våningar. Att låta skalan hos den äldre småhusbebyggelsen vara helt styrande för skalan på den nya bebyggelsen anser stadsbyggnadskontoret inte vara ett resurseffektivt sätt att förtäta staden på med tanke på de behov som finns idag.*

*I en stad av Lunds storlek och karaktär är det oundvikligt med viss insyn mellan fastigheter eller att bebyggelse påverkar andra fastigheter än den egna med skugga. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att planförslagets påverkan på omgivningen är rimlig i dessa avseenden.*

*Genomförd bullerutredning visar att bullernivåerna längs Gylleholmsgatan kommer att vara låga.*

*Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom*

*planområdet. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse. Bygg- och anläggningsarbetena styrs inte av detaljplanen utan regleras av annan lagstiftning. Planförslaget innehåller en separat förskolegård, som föreslås vara allmänt tillgänglig då den inte används av förskoleverksamheten, samt ett separat park- och torgrum som alltid är tillgängligt för allmänheten. Det är park- och torgrummet som åsyftas som den allmänt tillgängliga mötesplatsen.*

Yttrande i granskning (aktbilaga 97)

Rose-Marie Edlund och Kaj Hansson framför i skrivelse bl.a. följande synpunkter:

Lunds kommun poängterar att jordbruksmarken så långt som möjligt ska bevaras. Att lunds kommun ska arbeta mot resurseffektiv bebyggelsestruktur kan väl inte vara något som man anser enbart ska införlivas just på Stenkrossen och i centrala Lund. På Stenkrossen finns ingen jordbruksmark, däremot finns det sådan på Råbylund, Stångby, Annehem m.fl där man bygger många låga hus. Platser utanför Lunds centrum och med mycket högklassig jord. Förtätning av höga hus gäller tydligen i södra delen av Lund och just nu på Stenkrossen. Vid planeringen av Arkivgatan och Gylleholmsgatan har stadsbyggnadskontoret gjort en sammanvägning av intressen där enbart nybyggnation av bostäder har varit styrande. Är det att utveckla staden när man vill förvanska en kulturhistorisk miljö där omgivande hus på Arkivgatan och Gylleholmsgatan ingår i bevarandepånen och tillhör en särskilt kulturhistorisk värdefull? Den föreslagna förtätningen med en lång, hög och kompakt husmur längs Gylleholmsgatan är en fruktansvärd syn och den kommer dessutom att ligga endast 2 meter från trottoaren.

Planförslaget har definitivt INTE utformats med stor hänsyn till den befintliga miljön och grönskan. Om så varit fallet, hade man inte planerat att fälla 10 stycken vackra, fullvuxna lönnar d.v.s. hela allén längs Gylleholmsgatan och bygga 4-5 våningshus som kommer att helt skymma "sotarvillan och garaget". Det enda kulturhistoriska hänsynen är att inte riva dessa hus. Den kulturhistoriska miljön som husen tillhör försvinner och endast några få personer kommer att kunna se dem. Vad är nyttan med att bevara tre hus, när man tar bort miljön som husen befinner sig i? Gör istället nordöstra delen av Stenkrossen till en liten park, där gamla förskolan Arken låg och bevara alla träden. Detta skulle rädda den fantastiska kulturhistoriska miljö för allmänheten som Arkivgatan och Gylleholmsgatan med dess allé och fastigheter utgör. Det låter fint att "en stor del av den befintliga grönskan föreslås bevaras". Planen är att fälla trädallén i Gylleholmsgatan och flera mycket stora träd. Hur är detta förenligt med att man ska ta stor hänsyn

till den befintliga grönskan? Träd som har god vitalitet enligt arborister som inventerat träden. Träd man lovordar i detaljplanen som fantastiska och unika som ramar in hela kvarteret. De nya träd på andra sidan Gylleholmsgatan vill inte de som bor längs gatan ha. Den fantastiska stora eken med en 5:a i vitalitet, som står mot Arkivgatan och trädallén i Gylleholmsgatan anser vi det vore en skandal att fälla! Det är förslaget det är fel på, när man utformar det så att man måste fälla stora vitala träd!

Det är bara Stadsbyggnadskontoret som tycker planförslaget innebär en rimlig sammanvägning av intressen och en rimlig anpassning till omgivningen.

Höj våningsantalet längs Södra vägen. Då får man en lämpligare övergång från skalan på den äldre bebyggelsen till skalan på befintliga hus längs Södra vägen. Att bygga 4-5 våningar längs Arkivgatan och Gylleholmsgatan är absolut inte en rimlig sammanvägning till omgivningen som stadsbyggnadskontoret anser.

Stadsbyggnadskontoret bedömer tydligen att allt i Planförslaget är rimligt. Är det rimligt att få stora delar av en 115 år gammal redan befintlig trädgård lagd i skugga? Är det rimligt att få full insyn i sin privata trädgård? Vi som familj som har bott här i många generationer tycker absolut inte det är rimligt.

Vi kan inte förstå hur Stadsbyggnadskontoret kan bedöma att buller och luftföroreningarnas nivåer inte kommer att förändras för befintlig bebyggelse. Det förstår väl alla att detta ökar när fler människor och bilar ska användas Gylleholmsgatan. Man väljer dessutom att lägga garage nedfart precis utanför vår villaträdgård. Det säger sig själv att avgaser och buller ökar!

Vi upplever att väldigt mycket fokus ligger på att EOS ska få sina önskemål infriade, väldigt lite fokus på gröna ytor. Hur kan det komma sig att man kan använda så pass stor del för en "idrottsplats" för Spykens elever som ska vara stängd för allmänheten under dagtid. Kommunen anlade för några år sedan en idrottsplats framför Garaget för Spykens elever som ingen har använt.

Parken och torgrummet åsyftas vara allmänt tillgänglig mötesplats i ett bostadsområde som tydligt avskärmas med murar av hus. Vem av boende runt omkring denna bebyggelse går in i en gryta mitt i ett bostadsområde man inte tillhör? Hur ska icke användare av sportområdet kunna befinna sig där, när det är tänkt att andra springer, spel boll och tjoar och tjimmar.

Med tanke på hur fort Lunds Kommuns politiker svänger i sina åsikter anser vi att man måste tänka igenom vad man gör innan det är för sent. Allt är rimligt enligt Lunds kommun, men planförslaget är orimligt för oss. Vi kommer i allra högsta grad att bli påverkade av detta. Vi och kommande generationer kommer för all framtid att bli påtagligt påverkade.

Vi upplever det som fruktansvärt att behöva uppleva, att hela Lilla Råbys sista kulturhistoriska miljö kommer att försvinna för all framtid. Att lunds kommuns politiker inte vill bevara dessa kulturhistoriska miljöer till våra barn, barnbarn, barnbarnsbarn är för oss helt vansinnigt och helt obegripligt.

Att vi som kommuninvånare blir tillfrågade att komma med synpunkter på detaljplaner och sedan blir totalt nonchalerade, detta kallar inte vi demokrati. Vi förväntar oss att planen justeras och står upp för Lunds kommuns egna intentioner om staden.

#### *Kommentar*

*Stadsbyggnadskontoret har i kommentarerna till klagandens samrådsyttrande försökt förklara hur stadsbyggnadskontoret bedömer planförslaget. Det är uppenbart i granskningsyttrandet att klaganden inte delar stadsbyggnadskontorets bedömning, vilket stadsbyggnadskontoret respekterar. Det inlämnade yttrandet ändrar dock inte stadsbyggnadskontorets bedömning. 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. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att planförslagets påverkan på omgivningen i form av t.ex. skugga, insyn och trafikallsträng är rimlig i en stad av Lunds storlek och karaktär. Yttrandet föranleder inga vidare åtgärder.*

### **Anna Lundsgård, Britta Lundsgård Goldsmith och Carl Johan Lundsgård**

Yttrande i samråd (aktbilaga 57)

Anna Lundsgård, Britta Lundsgård Goldsmith och Carl Johan Lundsgård framför i skrivelse bl.a. följande synpunkter:

Trafikintensiteten på Kastanjegatan har ökat markant på senare år.

Busstrafiken skulle kunna delas upp så att Arkivgatan har busstrafik åt ena hållet och Kastanjegatan åt det andra hållet.

För att minska trafikintensiteten på Gylleholmsgatan bör den vara enkelriktad och endast öppen för behörig trafik.

Med tanke på nuvarande trafiksituation på Kastanjegatan är exploateringsgraden i området för hög.

#### *Kommentar*

*Detaljplanen reglerar inte busstrafiken.*

*Senast gjorda trafikmätning visar att trafiken på Kastanjegatan har minskat sedan 2013. Detaljplanen reglerar inte busstrafiken. Ur ett kollektivtrafikperspektiv försöker man undvika den typen av slingor för bussar och istället ha hållplatser för, i det här fallet, norrgående och södergående trafik samlade.*

*Samtliga berörda gator har kapacitet att klara det trafiktillskott som orsakas av planförslaget.*

Yttrande i granskning (aktbilaga 96)

Anna Lundsgård, Britta Lundsgård Goldsmith och Carl Johan Lundsgård framför i skrivelse bl.a. följande synpunkter:

Husen längs Södra vägen kunde varit högre. Då hade punkthuset kunnat undvikas. Att bygga dessa hus så låga som tänkt är resursslöseri. Visserligen är Södra vägen ganska trafikerad, men ju högre husen blir där ju mindre buller i lägenheterna och den fina utsikten såväl mot söder som inåt staden åt norr skulle kunna ge kvalité åt bostäderna. Vidare kunde garaget placeras i närheten av Södra vägen så att trafiken på Kastanjegatan och garageutfarten vid Gylleholmsgatan hade blivit onödig. Det finns ingen anledning att föra in bilar längs Arkivgatan och Kastanjegatan samt Gylleholmsgatan, om miljön längs dessa ursprungliga gator ska kunna bevaras utan alltför hög grad av bullerbelastning.

*Kommentar*

*Stadsbyggnadskontoret menar att den föreslagna bebyggelsestrukturen och de föreslagna våningsantalen/byggnadshöjderna utgör en rimlig sammanvägning av intressen med tanke på att planområdet ligger i de centrala delarna av Lund. Samtliga berörda gator bedöms ha mer än tillräcklig kapacitet för att klara den ökade trafiken. Det är endast mot Södra vägen som bullernivåerna överskrider gällande bullerriktvärden och bullerskyddande åtgärder behöver vidtas.*

### **Fastighets AB Pegasus i Lund**

Yttrande i samråd (aktbilaga 58)

Framför i skrivelse bl.a. följande synpunkter:

Fastighets AB Pegasus anser att planförslaget är bra med ett undantag; varför lägga 12-våningshus i norra delen och förstöra ljusinsläppet till Kastanjen 5.

Det borde vara självklart att lägga detta hus utmed Södra vägen så att det inte påverkar ljusförhållandena för den gamla bebyggelsen. Detta kommer att medföra stora problem med uthyrningar av lägenheter och fastigheten kommer att tappa i värde.

Eftersom det är ett förslag förutsätter Fastighets AB Pegasus att stadsbyggnadskontoret tar hänsyn till deras yttrande och ändrar läget för höghuset eller helt enkelt halverar antalet våningar vilket hade gynnat hela kvarteret.

*Kommentar*

*Stadsbyggnadskontorets bedömning är att det inre höghuset är väl integrerat i helheten och genomförd skuggstudie visar att det inte*



*orsakar någon större påverkan på ljusförhållandena på fastigheten Kastanjen 5.*

Yttrande i granskning (aktbilaga 108)

Fastighets AB Pegasus framför i skrivelse bl.a. följande synpunkter: Boende i kvarteret Kastanjen 5 ser med fasa vad som miljömässigt kommer att ske för de boende om tänkt plan blir verklighet med ett 12/13-våningshus söder om vägen Hylliegränd.

Länsstyrelsen, nämnder, myndigheter mm har yttrat sig i långa skrivelser utan att någon hänsyn tagits till befintlig äldre bebyggelse.

Lunds kommun planlägger ofta bebyggelse på jordbruksmark. I detta fall finns utrymme för annan planläggning genom byggnation av två stycken höghus i stället för ett. Dessa kan då läggas utmed Södra vägen, ett hus på Meriten-tomten och ett intill EOS-hallen. Detta skulle medföra naturlig höghusbebyggande längs Södra vägen där redan höga hus är byggda. Då kunde istället läggas 4-våningshus där 12-våningshus planerats. Det skulle även medföra större antal lägenheter och spara byggande på en kommande plan av jordbruksmark.

Med tanke på miljön för befintlig bebyggelse och helt felplacerat höghus hoppas vi att Byggnadsnämnden inser vidden av hur den framtagna planen skulle påverka många boende i kvarteret Kastanjen samt många av de omkringboende och därför beslutar om reviderande av den framtagna planen.

*Kommentar*

*Stadsbyggnadskontorets bedömning är att det inre höghuset är väl integrerat i helheten, utan att innebära någon större påverkan på omgivande gaturum eller grannfastigheter. Stadsbyggnadskontorets uppfattning är att även högre hus kan göras vackra. Det inlämnade yttrandet ändrar inte stadsbyggnadskontorets bedömning. 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.*

## **SAMLAD BEDÖMNING**

Planförslaget innebär förtätning i en central del av Lunds stad. 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.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att planförslagets påverkan på omgivningen i form av t.ex. skugga, insyn och trafikallsträng är rimlig i en stad av Lunds storlek och karaktär.

Stadsbyggnadskontoret anser inte att det kvarstår några intressekonflikter eller olägenheter i den bemärkelse som avses enligt 2 kap 9 § PBL.

Följande justeringar har gjorts i planhandlingarna efter samrådet

Plankarta:

- Byggrätterna i anslutning till EOS-hallen har justerats så att det är möjligt att uppföra övriga byggnader i det berörda kvarteret och samtidigt bibehålla befintlig entrédel till EOS-hallen.
- Bostäder har möjliggjorts som användning ovan bottenvåningen på den föreslagna byggnadsvolymen söder om EOS-hallen.
- Multisportplanen har planlagts som kvartersmark med användningsbestämmelsen R<sub>2</sub> – idrottsplan.
- Garage- och lagerbyggnaden (1924) har försetts med en byggrätt som möjliggör en tillbyggnad österut.
- Byggrätten har justerats för förskolebyggnaden.
- Byggrätten har justerats för bostadshuset i kvarter 3.
- Plankartan har korrigerats vad gäller skyddsbestämmelser för f.d. petroleumagrets byggnad.
- Byggrätten har justerats så att entrétak möjliggörs mot Kastanjegatan på den befintliga kulturverkstadsbyggnaden.
- Illustrationen har uppdaterats i enlighet med gjorda förändringar.

Planbeskrivning:

- Kompletteringar har gjorts med resultatet från kompletterande markundersökningar.
- Planbeskrivningen har förtydligats kring beskrivningen av föroreningar i de bevaringsvärda byggnaderna har förtydligats.
- Förtydligande har gjorts kring idrottsundervisningen i EOS-hallen.
- Genomförandedelen har kompletterats bl.a. kring beskrivningen av de ekonomiska konsekvenserna.
- Justeringar och kompletteringar har gjorts kring beskrivningen av hur park- och torgrummet föreslås gestaltas samt om hur ljud från aktiviteterna bör hanteras.
- Beskrivningen av dagvatten-/skyfallshanteringen i området kompletterats med resultatet från fördjupande undersökningar..
- Kompletteringar har gjorts med information om förskolans friyta och utformningen av denna.



- Komplettering har gjorts med exempelsektion som visar hur trafiken på Hardebergaspåret kan organiseras.
- Kompletteringar har gjorts med resultat från den uppdaterade bullerutredningen.
- Kompletteringar har gjorts kring beskrivningen av utrymning.
- Komplettering har gjorts med resultat från den arkeologiska utredningen.
- Illustrationsmaterialet har uppdaterats efter genomförda förändringar.

Granskningen har inte resulterat i några ändringar av planförslaget.

STADSBYGGNADSKONTORET I LUND

Ole Kasimir  
planchef

Henrik Nilsson  
planarkitekt