

Detaljplan för Skötaren 1 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 delegationsbeslut har rubricerad detaljplan, upprättad 2019-08-23, varit föremål för samråd under tiden 28 augusti – 18 september 2019.

Granskning

Enligt byggnadsnämndens delegationsbeslut har rubricerad detaljplan, upprättad 2019-10-09, hållits tillgänglig för granskning under tiden 17 – 31 oktober 2019 samt remitterats till berörda myndigheter, nämnder m fl.

Betydande miljöpåverkan

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

Samlad bedömning

Avvägningen mellan det allmänna intresset och enskilda intressen kvarstår. Det allmänna intresset att fler bostäder byggs väger tyngre än den störning som det kan ge.

YTTRANDEN

MYNDIGHETER, STATLIGA VERK M FL

Länsstyrelsen Skåne

Yttrande i samråd (aktbilaga 19)

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

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Yttrande i granskning (aktbilaga 35)

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

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Region Skåne

Yttrande i samråd (aktbilaga 24)

Region Skåne har inga synpunkter utifrån det regionala utvecklingsansvaret.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Nämnder och styrelser

Tekniska nämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 18)

Tekniska förvaltningen, enligt delegationsbeslut, ser positivt på planförslaget. Under förutsättning att åtgärder inom närliggande allmän platsmark inte behövs krävs inget exploateringsavtal. Ändras detta ska exploateringsavtal upprättas.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Yttrande i granskning (aktbilaga 37)

Tekniska nämnden beslutar genom delegationsbeslut att tillstyrka bifall till detaljplanen.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Miljönämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 25)

Fastigheten ligger inom ett bullerpåverkat område från väg E22 och med visst bullertillskott från närliggande Vipeholms- och Vipemöll- evägen. Bullerbelastningen är översiktligt utredd, men det framkommer inte vilka höjder som beräknats.

Redovisningen bör göras tydligare för både befintlig byggnad och för planerad tillbyggnad. Det bör framkomma tydligt om nya eller gamla

bullerriktvärden ska tillämpas på befintlig byggnad. Bilden på sidan 18 i samrådshandlingen går inte att tolka.

Detaljplanen bör sedan förse med bullerskyddsbestämmelser.

Kommentar

Yttrandet medför att beskrivningen av buller har kompletterats i planbeskrivningen. En omfattande trafikbullerutredning har gjorts av Trafikverket angående E22 Malmö-Kristianstad delen trafikplats Gastelyckan – trafikplats Lund N. I denna utredning ingår hela planområdet och även beräkningspunkter för alla våningsplan. Bullerutredning visar att det finns befintliga bullerskydds-skärmar mellan planområdet och E22 samt att dessa ska kompletteras med fler skärmar. Dygnskvivalent nivå utan bullerskyddsåtgärder samt med bullerskyddsåtgärder redovisas. Utredningen visar att även utan ytterligare bullerskyddsåtgärder överskrid inte 59 dBA vid fasad och inte heller över-skrids gränsvärden för utomhusbuller vid uteplats om maximalt 55 dBA på huset södra fasad, där balkonger och uteplatser finns och nya balkonger kommer att byggas. Dessutom kan gemensam uteplats anordnas i träd-gården. Plankartan har inte kompletterats med bullerskyddsbestämmelser eftersom bullret inte överstiger gränsvärden vid fasad på någon våning.

Yttrande i granskning (aktbilaga 36)

Miljönämnden påpekar att iordningsställd uteplats eller lekplats för mindre barn saknats. Det finns friytor på den södra sidan av byggnaden och miljönämnden anser att sådana platser bör anordnas på fastigheten.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd. Planbeskrivningen innehåller att det finns plats för lekplats och gemensam sittplats.

Räddningstjänsten Syd

Yttrande i samråd (aktbilaga 22)

Räddningstjänsten Syd har inget att erinra.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

VA SYD

Yttrande i samråd (aktbilaga 17)

VA SYD har ingenting att erinra mot planförslaget.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd

Renhållningsverket

Yttrande i granskning (aktbilaga 40)

Renhållningsverket har inget att invända. Det är bra sophantering som kan byggas ut vid framtida behov.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Ledningsrättshavare m fl

Kraftringen

Yttrande i samråd (aktbilaga 20)

Kraftringen har fjärrvärmeledningar in till byggnaden på fastigheten . Befintliga fjärrvärmeledningar är förlagda på ett djup som gör att de är skyddade mot den belastning som pågående markanvändning innebär. Större belastningar, som under byggskedet, kan innebära risker för ledningsbrott med därtill hörande risk för sak- och personskada . Vid arbete i närheten av fjärrvärmeledning är det av samma anledning viktigt att de anvisningar och föreskrifter som finns kopplat till ledningen följs. Eventuellt behöver dimensionen på ledningen ökas för att kunna tillgodose tillkommande bostäder med fjärrvärme.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Yttrande i granskning (aktbilaga 34)

Kraftringen vill förtydliga sitt samrådsyttrande med att Skötaren 1 är ansluten till el-, fjärrvärme och fibernät med en anslutning från norr. Vid arbeten på fastigheten i samband med genomförandet av planen måste befintliga ledningar beaktas.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd. Planbeskrivningen innehåller endast en beskrivning av ledningarna och ingen kartbild av säkerhetsskäl.

TeliaSonera Skanova Access AB

Yttrande i samråd (aktbilaga 23)

Skanova har kabelläggningar inom berört område. Kabelläggningarnas lägen är i västra delen av fastigheten nära sophus, i den södra infarten och längs huvudbyggnadens fasader i väster och längs den västra delen av den norra fasaden. Skanova vill få följande infört i genomförande beskrivningen: "Flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa Skanovas kabelläggningars funktion ska bekostas av exploitören/fastighetsägaren."

Kommentar

Yttrandet medför att planbeskrivningen har kompletterats enligt yttrandet.

Organisationer och föreningar

Hyresgästföreningen

Yttrande i samråd (aktbilaga 16)

Hyresgästföreningen Lund/Sjöbo ställer sig bakom förslaget och är positiva till byggande av 10 nya lägenheter, med hiss för god tillgänglighet och förutsättningar för blandad boendemiljö och ökad trygghet.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Yttrande i granskning (aktbilaga 33)

Hyresgästföreningen Lund/Sjöbo ställer sig bakom förslaget och är positiva till att antal lägenheter ökar med tio stycken, att hissar och trapphus utökas och att god tillgänglighet uppnås. Det är ett allmänt intresse att bostadsbyggandet ökar och att det skapas bra förutsättningar för blandad boendemiljö för människor med olika bakgrund. De tillkommande bostäderna bidrar till att befolka området vilket kan ge säkerhet och trygghet. Lund behöver fler hållbara bostäder till rimligt pris snarast möjligt.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Föreningen gamla Lund

Yttrande i samråd (aktbilaga 21)

Föreningen Gamla Lund har inget att erinra mot förslaget.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Kommunala Funktionshinderrådet Lunds kommun

Yttrande i granskning (aktbilaga 38)

Funktionshinderrådet har synpunkter angående hissar och handikapparkeringsplatser. De vill att hissarna ska kunna användas av både boende och besökare. Befintlig hiss, lågfartshiss med död-mans-grepp, finns i östra gaveln och är låst så att endast boende kan använda den.

Om det endast blir en ny hiss till översta våningen skulle det ge ett gångavstånd utomhus på loftgång på ca 60 meter. Det är viktigt att det finns en hiss i vardera änden av huset som når upp till översta

våningen. Huset är ca 70 meter långt. Vid behov ska handikapparkeringsplats kunna anordnas inom 25 meter från den hiss som har kortast väg på loftgången. Funktionshinderrådet anser att det är nödvändigt att ovanstående resonemang gällande handikapparkering och hissars placering kommer med i planbeskrivning och som planbestämmelse på kartan.

Kommentar

Yttrandet medför att resonemanget förts in i planbeskrivningen som en redaktionell ändring. Däremot är det olämpligt med planbestämmelser angående handikapparkeringsplatsers placering eftersom det kan lösas på flera bra sätt.

Övriga

Terese Del Treppo

Yttrande i samråd (aktbilaga 15)

Terese Del Treppo har ett par synpunkter kring den nya detaljplanen för Skötaren 1 Lund, P Å 18, 2018a.

Sida 13: Lekytor/sandlåda ska idag finnas på södra delen av fastigheten. Några sådana finns inte. Barnen leker på parkeringen vilket är en uppenbar säkerhetsrisk. Ett önskemål i ny detaljplan vore just en liten lekyta för barnen som lockar dem till den bakre/södra delen av fastigheten.

Sida 14: "Det saknas hiss idag och nya ombyggnaden möjliggör detta" Hiss finns upp till plan 1 idag. Det omnämns inte hur man ska lösa förrådsutrymmen för de nya lägenheterna. Som befintlig hyresgäst undrar jag om det innebär att mitt förrådsutrymme ska minskas för att få plats med fler?

Kommentar

Yttrandet medför att plankartan kompletterats med byggrätt för förråd. Planbeskrivningen har också justerats angående lekytor och förråd.

Gösta och Kerstin Westman

Yttrande i granskning (aktbilaga 39)

Gösta och Kerstin Westman är djupt oroad över den utveckling av motortrafiken som uppkommer av pågående och tillkommande anläggnings- och byggnadsarbeten eftersom det ger miljöproblem och skador.

1. Anläggnings- och byggnadsarbeten inom Vippan-området som syftar till att 2400 lägenheter ska uppföras.
2. Campus Vippan-projektet där ombyggnader och tillkommande fastigheter för utveckling av gymnasium, Komvux m m. Arbetena ska enligt kommunen pågå i sex år (2019-2025).
3. Området väster om Solhällan (Mårtens fälad 1:15) där ett helt nytt bostadsområde med åtföljande verksamheter ska utföras. Det

kommer astt medföra betydande trafik på Fritjofs väg, som därvid ska göras om till huvudgata, med betydande konsekvenser för närboende i form av trafik och miljöproblem.

4. Planerad utbyggnad av E22 till en sexfilig väg. Arbetet kommer att ske under många år och förstärka buller- och miljöproblemen för de som bor eller vistas inom närliggande område, t ex Vipan.
5. Skötaren 1 i Lund, där man ska uppföra en våning med fler lägenheter ovanpå befintlig byggnad som ökar trafik- och bullerproblem.

Redan idag är trafik- och säkerhetssituationen inom och i anslutning till Vipanområdet, dvs Fritiofs väg, Hjalmar Gullbergs väg, Vipeholmsvägen, helt oacceptabel till följd av buller och avgaser. Redan idag parkerar personal och boende på Knut Wiksells väg. Fullastade långtradare och budbilar m m kör med full fart fram genom Fritiofs väg (där lastbilar inte får köra) via Hjalmar Gullbergs väg och Vipeholmsvägen (där 30 km/h inte hålls). Vissa lastbilar med längre släps klarar inte av att köra från Vipeholmsvägen till Hjalmar Gullebergs väg utan måste köra på cykel- och gångbanor. Vissa förare som har särskilt bråttom tillbaka kör då på bussfilen till Dalbyvägen. Situationen förvärras av den omfattande trafiken med bilar från Mårtens Fälad, Östra Torn, m fl som uppenbarligen föredrar Hjalmar Gullbergs väg till Fritiofs väg för att komma till Dalbyvägen.

I yttrandet begär de därför att inga ytterligare bygglov (inbegriper Skötaren 1) ska beviljas innan Lunds kommun har, med anlitanade av extern kompetens, genomfört en komplett och allsidig trafik- och miljöutredning som inkluderar alla pågående och tillkommande projekt i avsikt att se till att inga bestående miljöproblem ska uppkomma som en konsekvens av förutnämnda projekt (eller andra).

Att kommunens handläggare är medvetna om problemet har de visat vid telefonsamtal med två av dem. Problemet är dock att de inte har något svar på eller plan för hur trafik- och miljöproblem som följer av projekten ska kunna lösas på ett för de närboende acceptabelt sätt.

Tyvär ser det ut som att Lunds kommun prioriterat utbyggnader framför att utveckla en långsiktig och säker miljö- och trafikförhållanden för de boende. Att säga att kommunen värnar om miljön är en sak och en annan är att verkligen göra det. Lunds kommun har uppenbarligen en lång väg att gå för att nå målet.

Kommentar

Yttrandet medför att frågan har vidarebefordrats till Gatukontoret, Tekniska förvaltningen. Problemet med byggtrafik kan inte lösas i detaljplan. Denna plan påverkar trafiken ytterst lite på sikt eftersom det



endast är 10 nya relativt små lägenheter som ska byggas ovanpå ett befintligt hus. Byggtrafiken kan vara störande men det är övergående.

SAMLAD BEDÖMNING

Utifrån yttranden har planbeskrivningen fått en ändring angående hissar och handikapplatser.

Avvägningen mellan det allmänna intresset och enskilda intressen kvarstår. Det allmänna intresset att fler bostäder byggs väger tyngre än den störning som det kan ge.

Följande justering har gjorts efter granskning.

Planbeskrivning:

- På sidan 14 har följande text införts under rubriken Tillgänglighet: Befintlig hiss, lågfartshiss med död-mans-grepp, finns i östra gaveln och är låst så att endast boende kan använda den. Hissarna ska kunna användas av både boende och besökare. Det bör finnas en hiss i vardera änden av huset som når upp till översta våningen. Huset är ca 70 meter långt. Vid behov ska handikapparkeringsplats kunna anordnas inom 25 meter från den hiss som ger kortast väg.

STADSBYGGNADSKONTORET I LUND

Maria Milton
biträdande planchef

Astrid Avenberg Rosell
planarkitekt