

Detaljplan för Tjugan 2 i Lund, Lunds kommun

BAKGRUND OCH SAMMANFATTNING

Detaljplanprocessen regleras i plan- och bygglagen och syftar till att pröva om ett givet förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Under samråds- och granskningsskedet ges möjlighet att skriftligen yttra sig. I detta dokument, 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 2019-08-12, varit föremål för samråd under tiden 16 augusti – 6 september 2019.

Granskning

Enligt byggnadsnämndens delegationsbeslut har rubricerad detaljplan, upprättad 2019-11-11, hållits tillgänglig för granskning under tiden 21 november – 5 december 2019 samt remitterats till berörda myndigheter, nämnder m fl.

Betydande miljöpåverkan

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

Samlad bedömning

Efter samråd har plankartan och planbeskrivningen kompletterats angående de allmänna intressena för biologisk mångfald samt fördröjning av dagvatten och skyfallshantering. Byggrätter har preciserats och plankartan justerats för att tillgodose de allmänna intressena för kulturmiljö och allmänna ledningar samt hänsynen till järnvägsområdet.

Efter granskning har inga ändringar i avvägningarna gjorts.

YTTRANDEN

Myndigheter, statliga verk m fl

Länsstyrelsen Skåne

Yttrande i samråd (aktbilaga 27)

Länsstyrelsens bedömning är att det kan finns skyddade arter i aktuellt område som omfattas av artskyddsförordningen, som tex fladdermöss, och finner att artskyddsfrågan inte är tillräckligt behandlad i planen.

Länsstyrelsens råd till kommun är att det genomförs en naturvärdesinventering för att klargöra vilka hotade arter och livsmiljöer som finns, och som kan beröras av föreslagen exploatering. Påträffas skyddade arter bör en analys göras avseende vad ett genomförande av planen skulle innebära för påverkan på naturmiljö i området och dess arter . Även indirekt påverkan, t ex från ökad belysning och andra förväntade störningar , bör tas upp. Därefter kan ställningstagande göras om ansökan om dispens från artskyddsförordningen bör göras eller inte. Det är angeläget att tydliggöra detta i ett tidigt skede ifall genomförandet av planen är beroende av att dispenser beviljas och det måste tydligt framgå i kommande planhandlingar, helst i en MKB .

Vissa mindre mark- och vattenområden (biotoper) är generellt skyddade med stöd av 7 kap 11 § miljöbalken. De generellt skyddade biotoperna finns preciserade i bilaga 1 till 5 § förordningen om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. Alléer med lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd, där träden till övervägande del utgörs av vuxna träd, längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg eller i ett i övrigt öppet landskap omfattas av biotopskyddsbestämmelserna. Inom sådana biotoper får inga verksamheter eller åtgärder vidtas som kan skada biotopen.

Länsstyrelsen har tidigare haft en policy att inte pröva biotopskydd för alléer och pilevallar inom rent urbana miljöer. Policyn upphävdes i beslut på Länsstyrelsen den 5 september 2018, efter en prejudicerande dom i MÖD (M7363-17) den 12 december 2017.

De generellt skyddade biotoperna har stor betydelse för den biologiska mångfalden och alléer kan ofta ha stor betydelse som tillflyktsorter, spridningskorridorer och ledlinjer för olika växt- och djurarter. Det är framför allt äldre träden i alléer som har höga naturvärden. Det råder brist på gamla träd, och i många områden finns sådana endast kvar i alléerna. De gamla träden i en allé utgör ofta livsmiljö för ett stort antal arter, inklusive rödlistade arter framförallt insekter och lavar , men även bland svampar och mossor. Alléer kan även ge goda häckningsmöjligheter och viloplats för

hålbyggande fåglar och fladdermöss. För födosökande fåglar är träden betydelsefulla genom rik tillgång på frön och insekter.

När ett biotopskyddsområde berörs av framtagandet av en detaljplan bör biotopskyddsområdets naturvärden och planens eventuella påverkan på dessa naturvärden beaktas. Länsstyrelsen anser det angeläget att utformningen av planområdet i första hand görs så att biotopens värde kan bevaras i så stor utsträckning det är möjligt och att den fortsättningsvis kan fylla funktioner inom planområdet, samt att den får ett fullgott skydd inom detaljplanen förslagsvis inom bestämmelse för PARK eller NATUR.

Länsstyrelsen får, om det finns särskilda skäl i det enskilda fallet, medge undantag från förbuden i biotopskyddsbestämmelserna. Om särskilda skäl föreligger att medge dispens kan ett beslut om dispens enligt 16 kap 2 § miljöbalken tidsbegränsas och förenas med villkor. Dispensen får även enligt 16 kap 9 § 3 punkten miljöbalken förenas med skyldighet att utföra eller bekosta särskilda åtgärder för att kompensera det intrång som åtgärden medför i biotopen.

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL.

Kommentar

Yttrandet medför att planbeskrivningen har förtydligats angående biotopskydd och hotade arter.

Det har beskrivits tydligare i planbeskrivningen att biotopen, de dubbla trädraderna, alléerna planterade på 1920-talet, är en skyddad biotop med stora naturvärden. Dessa värden ska inte påverkas negativt av planens genomförande.

Gällande plan tillåter byggnader på hela tomten utom 6 meter förgårdsmark. Gällande plan är industri. Gatan har gatubelysning. Dispens från biotopskydd eller artskyddet skulle bara göras om bygglov söktes idag där det ingår att träd behöver tas bort för en ny industribyggnad. Gällande plan innebär att byggnation är tillåten i större omfattning och närmre träden än i den nya planen.

I det nya planförslaget är byggrätten inom fastigheten begränsad till befintliga byggnader, asfaltytor och gräsmatta mot gatan så att kulturmiljö och naturmiljö skyddas. Byggrätterna i den nya planen ligger enbart på artfattig mark, dvs byggrätt för befintlig byggnad, på asfaltytor respektive på kortklippt gräsmatta intill en gata.

Den nya detaljplanen är en förbättring för alléerna som biotop och hotade arter jämfört med gällande plan.

Planens syfte är att bekräfta pågående markanvändning; användningen J har bytts mot CZ. Skyddet för träden och livet i dem stärks av den nya planen. Byggrätterna begränsas och en "buffertzona" med byggnadsfri mark (prickad) kring träden och befintliga byggnader införs i planen. För att förtydliga skyddet för träden utifrån dess värde som kulturmiljö och naturmiljö har krav på komplettering av träd och utökad lovplikt införts för avverkning av träden.

Även om en inventering skulle visa att det finns hotade arter innebär genomförandet av den nya planen troligtvis inget hot och ingen dispens behöver sökas. På grund av detta bedömer stadsbyggnadskontoret att frågan inte behöver utredas mer detaljerat.

Yttrande i granskning (aktbilaga 44)
Länsstyrelsen har inget att erinra.

Kommentar
Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Lantmäterimyndigheten i Lund

Yttrande i samråd (aktbilaga 16)
Lantmäterimyndigheten har funnit att på sidan 17 under rubriken "Fastighetsrättsliga åtgärder" och stycket som avser punkten "ledningsrätt" ska tas bort och ersättas helt enligt följande:
Rätt att lägga ner allmänna underjordiska ledningar inom område betecknat med "u" på planförslaget sker genom upplåtelse av ledningsrätt. Det ankommer på berörda ledningshavare alternativt ägaren av belastad fastighet att ansöka om upplåtelse av ledningsrätt. De befintliga allmänna underjordiska ledningar inom område betecknat med "u" på detaljplaneförslaget har inte upplåtits med ledningsrätt. Det ankommer på berörd ledningshavare alternativt ägaren av belastad fastighet att ansöka om ledningsrätt.
Vidare saknas stycket "Fastighetsindelningsbestämmelser" och följande ska läggas till under punkten.
Fastighetsindelningsbestämmelser
Några bestämmelser om fastighetsindelning bedöms inte behövas för att detaljplanen ska kunna genomföras. Om behov uppstår kan fastighetsindelningsbestämmelser införas senare genom ändring av detaljplan.
I övrigt har lantmäterimyndigheten ingen erinran gällande fastighetsrättsliga åtgärder på sidorna 16 och 17 i planbeskrivningen.

Kommentar
Yttrandet medför att planbeskrivningen har ändrats enligt yttrandet.

Yttrande i granskning (aktbilaga 38)
Lantmäterimyndigheten har inget att erinra.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Region Skåne

Yttrande i samråd (aktbilaga 29)
Region Skåne har inga synpunkter utifrån det regionala utvecklingsansvaret.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Yttrande i granskning (aktbilaga 40)
Region Skåne har inga synpunkter utifrån det regionala utvecklingsansvaret.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Tekniska nämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 28)
Tekniska nämnden har genom delegationsbeslut yttrat sig. Tekniska förvaltningen tillstyrker bifall till planförslaget under förutsättning att förvaltningens synpunkter beaktas.

Detaljplanegräns mot järnvägsområdet i norr bör följa befintlig fastighetsgräns, för att inte inkräkta på framtida möjligheter i detta långsträckta parkområde. Om området som idag är avsett för järnvägsändamål minskas behövs en konsekvensbeskrivning av vad intrånget för med sig för eventuell framtida trafikering. Skulle slutsatserna i konsekvensbeskrivningen innebära att området kan överföras till Tjugan 2, så bör det tydligare framgå att marken som Lunds kommun äger kan regleras in i Tjugan 2 först efter det att överenskommelse träffas med kommunen.

Detaljplaneförslaget innebär att en befintlig grönyta inom fastigheten hårdgörs. Det framgår inte av planhandlingarna om någon bedömning har gjorts beträffande fördröjningsbehov för dagvatten. Detta behöver utföras och förtydligas. Avsnittet konsekvenser bör även kompletteras med en bedömning av påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten.

Exploateringsavtal kan komma att behövas om allmän plats inom eller i planområdets närhet behöver anläggas eller åtgärdas på grund av

utbyggnaden inom Tjugan 2. Detta avtal ska i sådant fall tecknas innan detaljplanen kan antas. Detta behöver förtydligas i planbeskrivningen.

Kommentar

Yttrandet medför att planen ändrats enligt yttrandet.

Samrådets förslag till detaljplanens gräns mot järnvägsområdet ändras i granskningsförslaget och blir kvar i befintlig fastighetsgräns. Detta på grund av att det bedöms som svårt att få ett besked om kommunen bedömer att man kan minska möjligheterna att i framtiden utnyttja marken till järnvägsändamål. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det är komplicerat och tidsödande att få fram en konsekvensbeskrivning av vad intrånget skulle föra med sig.

Planbeskrivningen har förtydligats vad gäller fördröjning av dagvatten och påverkan på miljö kvalitetsnormen för vatten. Krav på eventuellt exploateringsavtal har lagts till i planbeskrivningen.

Yttrande i granskning (aktbilaga 45)

Tekniska förvaltningen ser att hänsyn tagits till de synpunkter som framförts vid samrådet, därför lämnas yttrandet utan erinran.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Barn- och skolnämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 26)

Barn- och skolnämnden framför att de inte har några synpunkter.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Kultur- och fritidsnämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 15)

Kultur- och fritidsförvaltningen har inget att erinra och finner det positivt att pågående användning bekräftas, så att verksamheten kan fortskrida och utvecklas på platsen.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Yttrande i granskning (aktbilaga 49)

Kultur- och fritidsförvaltningen har inget att erinra.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Miljönämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 20)

Miljöförvaltningen delar miljökonsulten PQ AB:s rekommendationer gällande avhjälpande åtgärder för planområdet. Detta utifrån de halter av föroreningar som påträffats i markundersökningen. Vid all typ av schaktning inom planområdet ska avhjälpande åtgärder genomföras. En anmälan om detta ska då, i god tid innan schaktarbetena påbörjas, skickas till Miljöförvaltningen.

När det gäller den befintliga kulturhistoriskt värdefulla stallbyggnaderna efterfrågar Miljöförvaltningen en miljöteknisk inventering av stallbyggnaderna. Detta för att säkerställa att det inte finns hälsovådligt material som kan inverka negativt på den pågående verksamheten. Miljöförvaltningen har erfarenhet av att äldre byggnader kan ha rester av exempelvis bekämpningsmedel i träbalkar, asbest och tjärpapp med höga halter av cancerogena ämnen invändigt.

I övrigt har Miljöförvaltningen inga synpunkter eller invändningar gällande planförslaget.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen förändring av planhandlingarna. Stadsbyggnadskontoret har diskuterat med Miljöförvaltningen och det är klargjort vad som ingår i planarbetet.

Stadsantikvarien har också lämnat synpunkter på yttrandet: "Angående eventuella hälsovådliga material i äldre byggnader. Det har utvecklats en ökad kunskap om att träskyddsmedel som använts under 1900-talet innehåller hälsovådliga ämnen. Frågan är komplex och det är viktigt att skilja mellan de ämnen som är bundna eller inkapslade från de ämnen som påverkar inomhusmiljön. I alla byggnader, även nyproducerade miljöklassade byggnader, finns ämnen som är farliga för organismer, det kanske vanligaste är cellplast med polystyren som vi använder i stor utsträckning trots dess negativa miljöpåverkan. Det finns även ett stort antal ämnen i kontorsmaterial, möbler och mattor så som flamskyddsmedel. För att göra undersökningar om ämnen i befintliga byggnader bör man undersöka luftkvaliteten i befintliga rum, för att avgöra påverkan på miljön. Det är mindre effektivt att mäta gifter i bundna eller inkapslade material. Det finns inte några fastställda gränsvärden för gifter bundna i byggnader, dessa gifter måste hanteras vid ändringar eller rivningar och i samband med det upprättas miljöinventeringar för att kunna ta hand om avfallet på rätt sätt. Om syftet är att säkerställa ett gott inomhusklimat bör fokus ligga på luftkvaliteten och hur den påverkar de som uppehåller sig i byggnaden, inte vid eventuella gifter i stommen. Mätningar i inkapslad stomme kan

leda till onödig oro hos de som vistats i byggnaden eller ska vistas i byggnaden.”

I detaljplanen prövas markens lämplighet för användning. Som stadsbyggnadskontoret ser det ska miljöförvaltningen göra tillsyn om de misstänker att det är hälsovådlig luft i en byggnad där verksamhet pågår. Det ingår inte i detaljplaneläggningen.

Miljöförvaltning har tackat för klarläggandet gällande vad som prövas i detaljplanen. De uppskattar att vi kan ha en diskussion kring frågorna. De går vidare med förfrågan kring inomhusluften med fastighetsägaren separat från planhandläggandet.

Yttrande i granskning (aktbilaga 39)
Miljönämnden har inget att erinra.

Kommentar
Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Vård- och omsorgsnämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 19)
Vård- och omsorgsförvaltningen är positiv till ny bebyggelse och vill framföra att i den fortsatta processen är det viktigt med god kommunikation med kommunens tillgänglighetsrådgivare. De anser att det är väsentligt att grönområden, gång- och cykelvägar samt eventuella lekplatser utformas i enlighet med lagstiftningen så att även barn med funktionsnedsättningar kan använda dem. Lunds kommuns ”Bättre för alla” version 3 ska vara med och att ”Bygg ikapp” och att BSF 2011:13 ALM 2 (utemiljö) är vägledande för projekteringen.

Kommentar
Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Yttrande i granskning (aktbilaga 46)
Vård- och omsorgsförvaltningen har inget ytterligare att erinra.

Kommentar
Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Socialförvaltningen

Yttrande i granskning (aktbilaga 47)
Socialförvaltningen har inget att erinra.

Kommentar
Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Räddningstjänsten Syd

Yttrande i samråd (aktbilaga 22)

Räddningstjänsten har tagit del av detaljplanen och har inget att erinra.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

VA SYD

Yttrande i samråd (aktbilaga 25)

VA SYD avger följande yttrande:

Teknisk försörjning, sidan 11: Lägg till att den allmänna vattenledningen ligger parallellt med östra fastighetsgränsen, delvis inne på fastigheten. Ledningen måste skyddas av ett u-område som kommer att gå längs med hela fastighetsgränsen. Vilket innebär att gränsen för byggrätten österut måste flyttas i planen. Ändra även text på sidan 13 angående östra byggrätten.

Den allmänna dagvattenledning som fastighetens servis ansluter till är i dagsläget överbelastad vid 10-årsregn. Se "Åtgärdsplan för hantering av dagvatten i befintlig stadsmiljö - Lunds stad." Åtgärder har utretts för att avlasta ledningen, men åtgärderna har bedömts att inte vara genomförbara (åtgärd 10:5 till 10:7). Nya förslag på åtgärder ska tas fram och bedömas. När en detaljplan görs om och ett område detaljstuderas är det lämpligt att se över möjliga åtgärder. Åtgärd 10:6 berör denna detaljplan direkt och skulle kunna aktualiseras. Markåtkomst finns på fastigheten Nöbbelöv 24:1, som ägs av Lunds kommun .

Tekniska och ekonomiska åtgärder, s 16:

Förtydligande: Fastighetsgränsens flytt norrut innebär att förbindelsepunkterna för 4 serviser (2 grupper om spill- och dagvatten) måste flyttas utanför fastighetsgränsen. Det innebär att nya servisbrunnar behövs på servisledningarna. Dessa nya servisbrunnar utförs av VA SYD och bekostas av fastighetsägaren enligt gällande taxa.

Fastighetsrättsliga åtgärder, s 16:

I fastighetsregleringen måste hänsyn tas till vattenledningen som ligger på Nöbbelöv 24:1. Rättighet och u-område måste tillkomma.

Servitut/Ledningsrätt, sidan 17: I nordöstra fastighetsgränsen ligger en vattenledning delvis inne på fastigheten. Det finns en buffertzona på 3,0 meter runt ledningen. Detta motsvarar det område som bör vara u-område i planen .

Ett annat alternativ är att lägga om vattenledningen, så att den hamnar utanför fastighetsgränsen, men detta är en kostnad som fastighetsägaren står för. VA SYDs bedömning är att detta är ett kostsamt alternativ.

Den del av vattenledningen som ligger på Nöbbelöv 24:1, i det område som ska fastighetsregleras till Tjugan 2, har idag ingen rättighet. Detta måste regleras. Det ankommer kommunen eller fastighetsägaren att i samråd med VA SYD att ansöka om rättigheten senast i samband med fastighetsregleringen. Fastighetsägaren står för kostnaden för att få denna rättighet.

Miljö kvalitetsnormer (eller egen rubrik), sidan 18:

Dagvattnet från detaljplaneområdet ansluter till

Rinnebäcken/Rinnebäcksravinen innan det når Höje å.

Rinnebäcksravinen är ett naturreservat och klassas som mycket erosionskänslig. Kraftiga dagvattenflöden har orsakat erosions-skador i kanterna av vattendraget. Det är därför mycket viktigt att minska dagvattenflöden från avrinningsområdet - på alla sätt som är möjliga.

Enligt "Åtgärdsplan för hantering av dagvatten i befintlig stadsmiljö - Lunds stad." ger avrinningsområdet (avrinningsområde 10 på bild 1) ett stort bidrag till föroreningsmängderna till Höje å. Se sidan 7 till 9.

Skyfall:

Lägg gärna till rubriken ovan.

Varje åtgärd som bidrar till att minska belastningen på dagvattennätet, innebär samtidigt en möjlighet att bidra till både en hållbar stad ur klimatsynpunkt samt att minska risken för olägenhet vid stora/extrema regn. Se även Strategier i "Översvämningssplan för Lunds kommun".

Detaljplaneområdet riskerar inte att översvämmas vid skyfall, men det påverkar områden nedströms som i sin tur riskerar att översvämmas. Om alla hjälper till att ta emot och hantera dagvatten skyddar vi bättre samhället mot översvämningar och förbättrar för recipienten.

Dagvattenhantering:

Lägg gärna till rubriken ovan.

Det finns flera skäl till att dagvattenåtgärder måste göras; Andelen hårdgjord yta kommer att öka vid genomförandet av planen. Aktuellt dagvattennät lokalt är redan idag överbelastat. Avrinningsområdet går till Rinnebäcksravinen (vattenmängden måste minskas). Avrinningsområdet ger ett stort bidrag till Höje å (vattenmängd och föroreningsbelastning bör minskas).

Det är positivt med bestämmelse om att en del av ytan ska vara tillgänglig för infiltration av dagvatten och inte får hårdgöras, men i den här detaljplanen kan inte utflödet av dagvatten öka utan kompensation måste göras så att man inte släpper ut mer dagvatten från fastigheten än idag. Ytan som ska bebyggas är idag grön. Det innebär att antingen får andelen icke hårdgjord yta ökas i bestämmelsen eller andra åtgärder.

Plankartan:

U-område ska anges på plankartan för allmän vattenledning i östra fastighetsgränsen. Byggrätt måste flyttas längre in på fastigheten. Se text ovan.

Andelen max hårdgjord yta bör minskas.

Vid framtagning av ny detaljplan finns möjlighet till förbättring när det gäller hållbarhet ur miljösynpunkt. Pågående förtätning av städer och orter är en utmaning för alla, men samtidigt en möjlighet. En möjlighet att bidra till att bättre kunna hantera pågående och framtida klimatförändringar. Ett robust och hållbart byggande bidrar till att städer och orter kan fortsätta växa genom förtätning utan att orsaka problem som kan bli kostsamma ur både samhälls- och privatekonomisk synpunkt. En förutsättning för hållbar utveckling är att alla bidrar och känner ansvar för att åstadkomma en robust och hållbar stad. Små åtgärder som t.ex. att anlägga gröna tak på ekonomibyggnader/förråd, genomsläppliga ytor för P-platser eller liknande bidrar både till en trevlig närmiljö men samtidigt också en insats för miljön i ett större perspektiv.

Kommentar

Yttrandet medför att plankartan och beskrivningen ändrats enligt yttrandet.

Ett u-område har lagts till i den östra kanten av fastigheten och byggrätten har flyttats till 3 meter från ledning.

Fastighetsgränsen norrut kommer inte att flyttas utan kommer att ligga kvar. Granskningsförslaget är ändrat.

Angående skyfall och dagvatten görs flera justeringar av planen. Hårdgjord yta är idag 56 % av fastigheten. En byggrätt placeras på asfalten väster om befintlig byggnad och en byggnad på gräsmatta öster om befintlig byggnad. Planbestämmelsen angående andelen hårdgjord yta har minskats från 75 % till 50 %. Denna siffra kan uppnås tack vare att nya byggnader ska ha gröna tak, typ sedumtak eller liknande och dessa räknas inte som hårdgjord mark. Maximal byggnadsarea har införts för de båda byggrätterna för nya byggnader. Maximal

byggnadsarea är så stor som illustrationen visar. Ytan med planbestämmelse att marken inte får förses med byggnad (prickmark) har ökats.

Att öppna upp dagvattenledning inom fastigheten är i nästan alla delar i direkt konflikt med "biotopskydd" (alléer) och "skydd av hotade arter" (ev fladdermöss) då fastigheten kantas av stora gamla träd. Se även länsstyrelsens yttrande. Den enda yta som kan vara aktuell för fördröjning inom Tjugan 2 är gräsmattan öster om byggnaden. En mindre del av den skulle kunna utnyttjas som fördröjning om gräsytan skålas. Det finns inte möjlighet att införa en planbestämmelse om fördröjning av dagvatten inom denna gräsyta på kvartersmark. För att fördröja dagvatten har planbestämmelse med krav på gröna tak lagts till för nya byggnader inom fastigheten. "Taktäckning på ny bebyggelse skall vara sedumtak eller liknande."

Yttrande i granskning (aktbilaga 48)
VA SYD är nöjd med hur VA SYD:s samrådsyttrande hanterats i granskningshandlingen och har inget att erinra.

Kommentar
Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Ledningsrättshavare m fl

Kraftringen

Yttrande i samråd (aktbilaga 23)
Kraftringen menar att ny nätstation kan komma att behövas beroende av vilken verksamhet som de nya och den befintliga byggnaden kommer att inhysa. Förslag på läge för ny nätstation är på andra sidan kolonivägen inom den lilla fastigheten Nöbbelöv 23:7 eller i norra kanten av Tjugan 2. Kraftringen önskar att få klarlagt behovet i kommande planarbete så att plankartan inför granskning kan kompletteras med E-område om sådant behövs.

Den västligaste byggrätten är förlagd alldeles i kanten av u-område för överföringsledning av fjärrvärme. Av illustration verkar det som att träd planteras nära ledningen. Kraftringen önskar ett byggnadsfritt och trädffritt område om 2 meter från ytterkant av ledningen. Om ledningen schaktas fram i samband med genomförandet finns risk för att den bågvar på grund av spänningar i röret och brott på ledningen riskeras. Inför byggskedet är det särskilt viktigt med dialog mellan exploitör och Kraftringen så att arbete sked enligt föreskrifter för arbete i närheten av fjärrvärmeledning till skydd mot skada på person och egendom.

Kommentar

Yttrandet medför att plankartan har ändrats enligt yttrandet så att byggrätten minskats och det är byggnadsfritt och fritt från nya träd 2,0 meter från ledningens kant (och 2,5 meter från ledningens mitt).

Det är mycket osäkert i dagsläget om de behöver mycket mer el. Stadsbyggnadskontoret menar att eftersom det är i exploatörens intresse med en transformatorstation den dagen det är aktuellt kan en transformator placeras inom kvartersmark. Plankartan har kompletterats med bestämmelse om möjlig placering av transformator inom Tjugan 2. "Utrymme ska finnas för allmännyttig energianläggning" har lagts till den bestämmelse som medger komplementbyggnader.

Yttrande i granskning (aktbilaga 41)
Kraftringen har inget att erinra.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Telia Sonera Skanova Access AB

Yttrande i samråd (aktbilaga 30)

Skanova har kabelanläggningar inom berört planområde, vilka ev. kommer att beröras av planens genomförande. Kabelanläggningarnas läge framgår ungefärligt av bifogad karta/PDF-fil. Skanova har med anledning av detta följande synpunkt som vi vill få införd igenomförandebeskrivningen: "Flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa Skanovas kabelanläggningars funktion ska bekostas av exploatören/ fastighetsägaren."

Kommentar

Yttrandet medför att plankartans ändrats enligt yttrandet.

Lunds renhållningsverk

Yttrande i samråd (aktbilaga 21)

Lunds Renhållningsverk har tagit del av detaljplanen och har inget att erinra.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Organisationer och föreningar

Föreningen gamla Lund

Yttrande i samråd (aktbilaga 24)

Föreningen Gamla Lund ser positivt på planförslaget, men ser gärna möjlighet till sadeltak på den västra nybyggnaden. Själva plankartan reglerar dock inte takformen.

Plankartan är oklar när det gäller bestämmelsegränsen för rivningsförbud. Gränsen går tvärs igenom träbyggnaden som föreslås rivas. Rivningsförbudet bör begränsas till 1920-talsbyggnaden. Ingen planbestämmelse hindrar heller att ny bebyggelse byggs ihop med 1920-talsbebyggelsen. För att säkerställa att byggnaderna blir friliggande bör marken närmast 1920-talsbebyggelsen på alla sidor ges bestämmelsen "Marken får inte förses med byggnad".

Kommentar

Yttrandet medför att plankartans ändrats enligt yttrandet.

Yttrande i granskning (aktbilaga 43)

Föreningen gamla Lund noterar med tillfredsställelse att oklarheter i plankartan åtgärdats men ser fortfarande gärna att planen möjliggör sadeltak på den västra byggnaden.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd. Planen möjliggör både ett sadeltak eller ett flackt pulpettak på den västra byggnaden.

Kommunala funktionshinderrådet

Yttrande i granskning (aktbilaga 42)

Kommunala funktionshinderrådet har inget att erinra.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Övriga

Ägare till Tjugan 4

Yttrande i samråd (aktbilaga 18)

Malmö Stav, representant för Jesu Kristi Kyrka av Sista Dagars Heliga, ägare till Tjugan 4 och sakägare i ovan nämnda detaljplan har efter samråd med FMG, Stavens Högråd och Stavspresidentskapet följande uppfattning:

DE välkomnar en förtätning av området, med den ökade rörelse som det kan bidra till. De ser inte att föreslagna verksamheter eller nybyggnationer kommer att störa verksamheten och ser detaljplanen som att vara i linje med deras förhoppningar om områdets utveckling.

Den för dem viktiga punkten med bevarande av trädrader är särskilt omnämnd i detaljplanen. De är därför nöjda med den föreslagna detaljplanen.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

SAMLAD BEDÖMNING

Efter samråd har plankartan och planbeskrivningen kompletterats angående de allmänna intressena för biologisk mångfald samt fördröjning av dagvatten och skyfallshantering. Byggrätter har preciserats och plankartan justerats för att tillgodose de allmänna intressena för kulturmiljö och allmänna ledningar samt hänsynen till järnvägsområdet.

Följande justeringar har gjorts efter samrådet.

Plankarta:

- Planområdets gräns i norr ändras till att ligga i befintlig fastighetsgräns
- U-område för VA införts
- Dagvattenfördröjning och gröna tak införts
- Hårdgjord yta inom fastigheten har minskats
- Plats för allmännyttig energianläggning inom mark för komplementbyggnader
- U-område för fjärrvärme har breddats
- Byggnadsfri yta ökats

Planbeskrivning:

- Biotopskydd och skydd av hotade arter
- Fastighetsrättsliga åtgärder och fastighetsindelingsbestämmelser har justerats
- Eventuellt exploateringsavtal
- VA-ledningar
- Dagvattenfördröjning och skyfallshantering
- Möjlig transformatorstation

Efter granskning har inga väsentliga ändringar i handlingarna och inga ändringar i avvägningar gjorts.

STADSBYGGNADSKONTORET I LUND

Maria Milton
biträdande planchef

Astrid Avenberg Rosell
planarkitekt