

Ändring av detaljplan för Pastor Svane 1 i Lund

BAKGRUND OCH SAMMANFATTNING

Detaljplaneprocessen regleras i plan- och bygglagen och syftar till att pröva om ett givet förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Under samråds- och granskningsskedet ges möjlighet att skriftligen yttra sig. I detta dokument, granskningsutlåtande, redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkommit i samråds- och granskningsskedet. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje yttrande.

Samråd

Enligt byggnadsnämndens delegationsbeslut har rubricerad detaljplan, upprättad 2020-01-24, varit föremål för samråd under tiden 27 januari – 10 februari 2020.

Granskning

Enligt byggnadsnämndens delegationsbeslut har rubricerad detaljplan, upprättad 2020-02-13, hållits tillgänglig för granskning under tiden 17 februari – 2 mars 2020 samt remitterats till berörda myndigheter, nämnder m fl.

Betydande miljöpåverkan

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

Samlad bedömning

Under planprocessen har inkomna synpunkter inte föranlett några ändringar av detaljplaneförslaget och därmed inte påverkat utförda avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen varför detaljplaneförslaget bedöms kunna gå till antagande.

YTTRANDEN

Myndigheter, statliga verk m fl

Länsstyrelsen Skåne

Yttrande i samråd (aktbilaga 15)

Råd om planteknik:

Länsstyrelsen anser att det bör tydligare framgå i plankartan vad som har ändrats i detaljplanen, eftersom det inte framgår i plankartan att högsta byggnadshöjd över nollplanet har ändrats. Ändringen i

plankartan kan illustreras t.ex. genom att visa vilken byggnadshöjd som utgår samt vilken som tillkommer.

Länsstyrelsens bedömning:

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

Enligt Boverkets PBL Kunskapsbanken bör illustrationer som visar hur planen har sett ut tidigare och vilka ändringar som föreslås redovisas i planbeskrivningen. Stadsbyggnadskontoret har följt dessa rekommendationer. Yttrandet föranleder ingen åtgärd

Yttrande i granskning (aktbilaga 29)

Länsstyrelsens bedömning:

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.

Nämnder och styrelser

Servicenämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 12)

Serviceförvaltningen har inget att erinra mot aktuellt förslag till ändring av detaljplan.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Yttrande i granskning (aktbilaga 28)

Serviceförvaltningen har inget att erinra mot aktuellt förslag till ändring av detaljplan.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Ledningsrättshavare m fl

TeliaSonera Skanova Access AB

Yttrande i samråd (aktbilaga 19)

Skanova har kabelanläggningar som kommer att beröras av planens genomförande. Med anledning av det har Skanova följande synpunkt som de vill få införd i genomförandebeskrivningen: Flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa Skanovas

kabelanläggningars funktion ska bekostas av
exploatören/fastighetsägaren.

Kommentar

Det framgår redan i genomförandebeskrivningen vem som bekostar sådana åtgärder. Aktuell ändring av detaljplanen hanterar enbart korrigering av byggnadshöjden. Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Kraftringen

Yttrande i granskning (aktbilaga 30)

Kraftringen har inga synpunkter på aktuellt förslag till ändring av detaljplan.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Organisationer och föreningar

Föreningen gamla Lund

Yttrande i samråd (aktbilaga 14)

Föreningen gamla Lund framför kritik mot rivningen av Svaneskolan och att det inte framgår hur konstinstallationen Spectacolare ska hanteras.

Kommentar

Frågorna angående rivningen av Svaneskolan och konsekvenserna för konstinstallationen hanterades i detaljplanen PÅ 2/2017i. Aktuell ändring av detaljplanen hanterar enbart korrigering av byggnadshöjden. Yttrandet föranleder således ingen åtgärd.

Övriga

Maria Runesson

Yttrande i samråd (aktbilaga 13)

Maria framför kritik mot rivning av Svaneskolan för att istället bygga Hedda Anderssongymnasiet på denna plats.

Kommentar

Frågorna angående rivningen av Svaneskolan och prövningen av en gymnasieskola på platsen hanterades under detaljplanen PÅ 2/2017i. Aktuell ändring av detaljplanen hanterar enbart korrigering av byggnadshöjden. Yttrandet föranleder således ingen åtgärd.

HSB bostadsrättsförening Gasverket

Yttrande i samråd (aktbilaga 16)

Bostadsrättsföreningen anser att man bör ta hänsyn till att den nya höjden/felräkningen påverkar föreningen på ett negativt sätt.

Föreningen ifrågasätter huruvida skuggstudien, och därmed ljusinsläpp i föreningens lägenheter, fortfarande är korrekt.

Föreningen påtalar också att Lunds kommun tidigare har sagt att skolbyggnaden blir lika hög som höghusen på Trollebergsvägen 21 och Svanevägen 38, 36 och 32, men det stämmer inte då husen varierar i byggnadshöjd.

Kommentar

I plankartan och i planbeskrivningen används begreppet plushöjd. Plushöjd innebär att när man mäter höjder utgår man från havets medelvattennivå. Markens plushöjd längs Svanevägen varierar eftersom den sluttar ned mot sydöst. I norr är Svanevägens plushöjd +39,50 meter medan Svanevägens plushöjd är +37,00 meter längre ned längs gatan. För att få fram den planerade skolbyggnadens maximala plushöjd adderas byggnadshöjden till markens plushöjd. För den norra delen blir det då $17 + 39,5 = 56,5$ meter respektive $19,5 + 37 = 56,5$ meter i den sydöstra delen. Planen är upprättad med en marginal om 1 meter, vilket även adderas, varpå byggnadens plushöjd resulterar i +57,5 meter. Planförslaget innebär en korrigerig av plankartan till PÅ 2/2017i för att överensstämna med den byggnadshöjd som illustrerats och konsekvensbeskrivits i planbeskrivningen för nämnda detaljplan, det vill säga att byggnadshöjden i norr uppgår till 17 meter medan den uppgår till 19,5 meter längre ned längs Svanevägen. Höjdskillnaden beror på att Svanevägen sluttar.

Skuggstudien baseras för enkelhetens skull på en skolbyggnad som är 19,5 meter hög plus teknikutrymmen som är 4,5 meter höga. (Det finns en bestämmelse som anger att tekniska anläggningar får placeras på tak). Konsekvensen av skuggningen avseende skolbyggnad inklusive teknikutrymmen framgår därmed på ett relevant sätt för fastigheten norr om detaljplaneområdet. Skuggningen bedöms inte vara en olägenhet. Lunds kommun har tidigare under processen skrivit att skolbyggnaden och bostadshuset norr om Svanevägen har motsvarande höjd. Höjden på bostadshusens gavelspetsar mot Svanevägen har en höjd på knapp 17 meter. Detta motsvarar ungefär den tillåtna byggnadshöjden för skolan i den norra delen av skoltomten.

Maria Müller

Yttrande i samråd (aktbilaga 17)

1. Maria framför synpunkter på att ändringen av detaljplanen sker i standardförfarande och inte utökat som den underliggande detaljplanen.
2. Planbeskrivningen för den ändrade detaljplanen anger byggnadshöjden till + 57,5. Med fläktrum hamnar högsta punkt 62,5. Maria ifrågasätter huruvida de redovisade skuggstudierna i planbeskrivningen stämmer.
3. Synpunkter framförs också på att planbeskrivningen inte har uppdaterats enligt kommunfullmäktiges beslut att även

högstadiееlever ska gå på skolan. Vidare framförs kritik mot beslutet att bygga ytterligare en gymnasieskola, samt lokaliseringen av denna.

Kommentar

- 1. Den underliggande detaljplanen handlades i utökat förfarande eftersom den prövade en ny gymnasieskola vilket bedöms vara av betydande intresse för allmänheten. Aktuellt ärende (ändring av detaljplan) prövar däremot endast en korrigering av byggnadshöjden, vilket inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten. Därmed handläggs ändring av detaljplanen i standardförfarande.*
- 2. I plankartan och i planbeskrivningen används begreppet plushöjd. Plushöjd innebär att när man mäter höjder utgår man från havets medelvattennivå. Markens plushöjd längs Svanevägen varierar eftersom den sluttar ned mot sydöst. I norr är Svanevägens plushöjd +39,50 meter medan Svanevägens plushöjd är +37,00 meter längre ned längs gatan. För att få fram den planerade skolbyggnadens maximala plushöjd adderas byggnadshöjden till markens plushöjd. För den norra delen blir det då $17 + 39,5 = 56,5$ meter respektive $19,5 + 37 = 56,5$ meter i den sydöstra delen. Planen är upprättad med en marginal om 1 meter, vilket även adderas, varpå byggnadens plushöjd resulterar i +57,5 meter. Planförslaget innebär en korrigering av plankartan till PÅ 2/2017i för att överensstämja med den byggnadshöjd som illustrerats och konsekvensbeskrivits i planbeskrivningen för nämnda detaljplan, det vill säga att byggnadshöjden i norr uppgår till 17 meter medan den uppgår till 19,5 meter längre ned längs Svanevägen. Höjdskillnaden beror på att Svanevägen sluttar. Skuggstudien baseras för enkelhetens skull på en skolbyggnad som är 19,5 meter hög plus teknikutrymmen som är 4,5 meter höga. (Det finns en bestämmelse som anger att tekniska anläggningar får placeras på tak). Konsekvensen av skuggningen avseende skolbyggnad inklusive teknikutrymmen framgår därmed på ett relevant sätt för fastigheten norr om detaljplaneområdet. Skuggningen bedöms inte vara en olägenhet.*
- 3. Huruvida kommunen ska bygga ytterligare en gymnasieskola prövas inte i planprocessen, utan sker med andra politiska beslut. Prövningen av en skola på platsen hanterades under detaljplanen PÅ 2/2017i. Aktuell ändring av detaljplanen hanterar enbart korrigering av byggnadshöjden. Yttrandet föranleder således ingen åtgärd.*

Birgitta Bennet

Yttrande i samråd (aktbilaga 18)

Birgitta framför synpunkten att barnkonventionen numera är svensk lag och att detaljplanen inte tillräckligt redovisar underlaget för att barns behov är tillgodosedda.

Synpunkter framförs också på att planbeskrivningen inte har uppdaterats enligt kommunfullmäktiges beslut att även högstadieelever ska gå på skolan.

Kommentar

Prövningen av en skola på platsen hanterades under detaljplanen PÄ 2/2017i. Aktuell ändring av detaljplanen hanterar enbart korrigering av byggnadshöjden. Yttrandet föranleder således ingen åtgärd.

SAMLAD BEDÖMNING

Under samrådet har yttranden som rör exempelvis rivningen av Svaneskolan, lokaliseringen av Hedda Anderssongymnasiet och kommunstyrelsens beslut att inrymma högstadieelever i skolan inkommit. Huruvida kommunen ska bygga ytterligare en gymnasieskola prövas inte i planprocessen, utan sker med andra politiska beslut. Prövningen av en skola på platsen hanterades under detaljplanen PÄ 2/2017i. Aktuell ändring av detaljplanen hanterar enbart korrigering av byggnadshöjden. Yttrandena har således inte föranlett någon åtgärd.

Yttranden har även inkommit angående konsekvenserna av de plushöjder ändringen av detaljplanen medför. De plushöjder som föreslås i förslaget är redan konsekvensbeskrivna i detaljplan PÄ 2/2017i. Den skuggstudie som tidigare redovisats är därmed fortsatt relevant även för de korrigerade plushöjderna i ändringen av detaljplanen. Skuggningen bedöms inte vara en olägenhet.

Endast yttranden utan erinringar har inkommit under granskningen varför det inte är aktuellt med några förändringar av planförslaget.

Under planprocessen har inkomna synpunkter inte föranlett några ändringar av detaljplaneförslaget och därmed inte påverkat utförda avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen, varför detaljplaneförslaget bedöms kunna antas.

STADSBYGGNADSKONTORET I LUND

Ole Kasimir
planchef

Jenny Lindström
planingenjör