

Detaljplan för del av Sandryggen 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 gavs möjlighet att skriftligen yttra sig. I detta dokument, granskningsutlåtandet, 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 ett förslag till detaljplan, upprättad 2019-09-25, varit föremål för samråd under tiden 30 september – 21 oktober 2019. Under samrådet inkom 17 yttranden.

Granskning

Enligt byggnadsnämndens delegationsbeslut har rubricerad detaljplan, upprättad 2020-02-24, varit föremål för granskning under tiden 26 februari – 11 mars 2020. Under granskningen inkom 19 yttranden.

Betydande miljöpåverkan

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

Samlad bedömning

Projektet ger ett positivt tillskott av bostäder i en central del av Lund vilket är ett allmänt intresse. I Lunds Översiktsplan för 2018 anges att kommunen främst ska växa genom förtätning i en sammanhållen och resurseffektiv bebyggelsestruktur där jordbruksmarken så långt som möjligt bevaras. Att förtäta på centrala hårdgjorda ytor i den redan byggda staden är ett hållbart förhållningssätt.

Förtätningen innebär en förändrad närmiljö, förändrade utblickar samt viss skuggning för intilliggande fastigheter. De bostäder som bedöms påverkas är de som angränsar till planområdet i väster samt öster. Höjdskalan är anpassad till omkringliggande bebyggelse i området med 4-9 våningar. Bedömningen är att i detta centrala läge får försämrad utsikt och skugg- och ljusförhållanden samt utblickar tolereras när staden förtätas. Stadsbyggnadskontorets avvägning mellan det allmänna intresset att möjliggöra utbyggnad av ca 70 nya bostäder

väger tyngre än det enskilda intresset av en något förändrad närmiljö för intillboende. De eventuella negativa konsekvenserna som ett genomförande av planen kan komma att innebära innebär inte någon betydande olägenhet enligt vad som avses i 2 kap 9§ PBL.

YTTRANDEN

Myndigheter, statliga verk m fl

Länsstyrelsen Skåne

Yttrande i samråd (aktbilaga 31)

Länsstyrelsen fram för att de inte har några synpunkter på planförslaget.

Kommentar

-

Yttrande i granskning (aktbilaga 61)

Länsstyrelsen fram för att de inte har några synpunkter på planförslaget.

Kommentar

-

Region Skåne

Yttrande i samråd (aktbilaga 26)

Region Skåne framför att de ser positivt på den förtätning som detaljplanen medger. Förtätningen stämmer väl överens med Strategier för flerkärnigt skåne som framhåller vikten av att arbeta aktivt med att förtäta befintliga strukturer. Att kommunen planerar för ny bostadsbebyggelse i kollektivnäraläge och använder sig av ett gestaltningskoncept som uppmuntrar till ett hållbart resande ser Region Skåne positivt på.

Kommentar

-

Nämnder och styrelser

Tekniska nämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 37)

Tekniska nämnden framför att de i stort är positiva till planförslaget. Förvaltningen framför att planbeskrivningen behöver innehålla information om att kommunen avser ingå exploateringsavtal samt avtalens huvudsakliga innehåll.

Detaljplanens utformning i kombination med den ökande befolkningens mängd medför en kraftigt ökad nyttjandegrad av Karhögsparken. Det är bra att kravet på kompensationsåtgärder står med i planbeskrivningen.
Angöring för Räddningstjänstens fordon behöver säkerställas.

Tekniska nämnden bifaller planförslaget under förutsättning av förvaltningens synpunkter beaktas.

Kommentar

Texten under Genomförande har tagits fram i dialog med Mark- och exploatering som ansvarar för exploateringsavtalet. Räddningstjänsten har tagit del av aktuellt planförslag och har inga synpunkter på åtkomsten.

Yttrande i granskning (aktbilaga 64)

Tekniska förvaltningen framför att de inte har något att erinra och att de genom delegationsbeslut bifaller planförslaget.

Kommentar

-

Miljönämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 36)

Miljönämnden framför genom delegationsbeslut bl.a. följande synpunkter:

- Stora glasfönster kan ge en hög inomhus temperatur. Det är viktigt att fönstren kan avskärma solinstrålning.
- Byggnaden ger möjlighet till byggnation på hela tomten. Fastigheten bör erbjuda möjlighet för barnlek på friytor inom fastigheten.
- Det saknas redovisning av hur lägenheterna inom Sandryggen 2 är utformade

Kommentar

Utformning av fönster, solskydd och ventilation hanteras inom kommande bygglovsprocess. Lekmöjligheter för barn ges på en gemensam takterrass för umgänge och lek. Fastigheten angränsar direkt till en stor kommunal lekplats. Planbeskrivningen kompletteras gällande omgivningspåverkan med en utökad skuggstudie.

Yttrande i granskning (aktbilaga 54)

Miljönämnden har tidigare yttrat sig i ärendet och en del av de synpunkter som nämnden tagit upp kan komma att hanteras i kommande bygglovsskede. Miljönämnden anser att byggnation bör göras så att olägenheter inte uppkommer och risker för olägenheter bör

även beaktas. Bostäder bör utformas så att förhöjda temperaturer inte uppkommer. Byggnad tillåts på i stort sett hela fastigheten och det innebär mer skugga på grannfastigheterna. Ett lämpligare alternativ skulle vara att minska byggnadsytan något för att minska skuggeffekter och möjliggöra lekplats för yngre barn.

Kommentar

Utformning av byggnaden i form av exempelvis storlek på fönster och därmed frågan om förhöjda temperaturer inomhus beaktas inom kommande bygglovsprocess. Lekomjigheter för barn ges inom fastigheten på en gemensam takterrass. Kravet på friyta i närheten av bostäderna enligt PBL 8 kap §9 anses uppfyllas genom planområdets direkta närhet till Karhögspark och en kommunal lekplats.

Räddningstjänsten Syd

Yttrande i samråd (aktbilaga 22)

Räddningstjänsten Syd framför synpunkter gällande bl.a.

Brandposter föreligger i Jämåkravägen samt inne på området vilket anses vara i tillräcklig omfattning. Planområdet ligger inom normal insatstid (10 minuter).

Om flerbostadshuset dimensioneras för utrymning med hjälp av räddningstjänsten krävs tillgänglighet direkt till fasaden.

Räddningstjänstens höjdfordon kan användas för utrymning under förutsättning att körbar väg/ räddningsväg och uppställningsplatser för höjdfordon finns. Om räddningstjänsten ska utrymma med höjdfordon krävs en 5 x 12 meter stor uppställningsplats, som ska vara placerad 2-9 meter från husvägg eller balkongkant.

Vid den fortsatta planeringen av området och vid projektering av byggnader skall räddningstjänstens tillgänglighet för utrymning

beaktas. Om tillgängligheten inte kan säkerställas krävs att byggnaderna dimensioneras för utrymning utan räddningstjänstens

medverkan. Det löses vanligtvis genom anordnande av Tr2-trapphus eller tillgång till två av varandra oberoende utrymningsvägar.

Om byggnaderna dimensioneras för utrymning utan räddningstjänstens medverkan ska avståndet mellan körbar väg (uppställnings plats för släckbil) och entréer inte överstiga 50 meter.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras under Planförslag, Räddning.

Yttrande i granskning (aktbilaga 46)

Räddningstjänsten förslår följande tillägg i avsnittet om räddning:

"Det behöver också säkerställas att den väg som ska utgöra räddningsväg uppfyller de krav som ställs på bärighet för räddningstjänstens fordon."

Räddningstjänsten har i övrigt inget att erinra då hänsyn har tagits till räddningstjänstens intressen kopplat till bland annat brandvatten, insatstid och tillgänglighet.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras enligt Räddningstjänstens förslag på tillägg.

VA SYD

Yttrande i samråd (aktbilaga 24)

VA SYD ledningsnät framför synpunkter gällande bl.a.:

Under Grönstruktur och Utemiljö, står att förgårdsmarken i markplan föreslås privata uteplatser som inhägnas med häckplantering.

Förgårdsmarken är på den östra sidan prickmarkerad med ett u-område, tillgängligt för underjordiska ledningar. I u-området finns en spill- och dagvattenledning som försörjer fastigheterna Sandryggen 1, 2 och 3. Ledningarna är förutom u-området skyddade med ett servitut. Befintligt servitut måste vara kvar, för att säkerställa att VA SYD har åtkomst till ledningarna vid drifts- och underhållsåtgärder samt vid akuta ledningsbrott.

Under Genomförande, Tekniska och ekonomiska åtgärder, står att eventuell ombyggnad eller utbyggnad av VA-nät bekostas av VA SYD och tas ut via anläggningsavgifter och/eller taxa. VA SYD kommer inte att bygga ut nytt ledningsnät i planområdet. Vid behov av nya serviser kommer vattenservis att lämnas i Järnåkravägen och spill- och dagservis kan lämnas från ledningarna i östra delen av planområdet.

VA SYD ser positivt på att planförslaget innehåller både genomsläpplig markbeläggning, planterbara bjälklag och fördröjningsförslag.

Kommentar

Befintligt servitut för VA SYDs ledningar avses kvarstå.

Yttrande i granskning (aktbilaga 62)

Följande text i planbeskrivningen "Eventuell utbyggnad eller ombyggnad av VA-nät bekostas av VA SYD och tas ut via anslutningsavgifter och/eller taxa" kan tas bort då det inte kommer att ske någon ombyggnation. I övrigt har VA SYD inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar

Texten i planbeskrivningen under Teknisk försörjning revideras enligt VA SYDs yttrande.

Ledningsrättshavare m fl

Kraftringen

Yttrande i samråd (aktbilaga 30)

Kraftringen framför synpunkter gällande bl.a.:

I planbeskrivningen står det under "Teknisk försörjning" att befintliga anslutningar kan användas. Det stämmer inte eftersom det saknas anslutningar eftersom byggnaden ännu inte är uppförd. Däremot kan nya servisledningar dras till planområdet för anslutning till elnätet, fjärrvärmenätet och fibernätet. Den nya byggnaden kan försörjas från befintlig nätstation (N113). Vad gäller anslutning till fjärrvärmenätet kan det konstateras att befintlig byggnad på Sand ryggen 1 (norr om planområdet) har en anslutning och att denna anslutning verkar vara dimensionerad för att kunna försörja den planerade byggnaden med fjärrvärme och således är Kraftringens förslag att koppla på denna anslutning för vidare utbyggnad till den nya byggnaden.

Anslutningsavgift tas ut som täcker kostnaden för investeringen.

Om den nya byggnaden tillsammans med mark ska avstyckas till egen fastighet måste servitutsavtal tecknas för byggnadens servisledningar på stamfastigheten Sandryggen 1.

Kommentar

Planbeskrivningen revideras och kompletteras under Teknisk försörjning i enlighet med yttrandet.

Yttrande i granskning (aktbilaga 47)

Kraftringen framför att de inte har några synpunkter på planförslaget.

Kommentar

-

Lunds renhållningsverk

Yttrande i samråd (aktbilaga 21)

Lunds renhållningsverk framför att de inte har några synpunkter på förslaget.

Kommentar

-

TeliaSonera Skanova Access AB

Yttrande i samråd (aktbilaga 25)

TeliaSonera Skanova AB har tagit del av planförslaget och framför att deras anläggningar och rättigheter inte påverkas av planförslaget. Teliasonera Skanova AB har därför inget att erinra mot planen.

Kommentar

-

Organisationer och föreningar

Föreningen Gamla Lund

Yttrande i samråd (aktbilaga 29)

Föreningen Gamla Lund framför synpunkter gällande bl.a. arkitektur, utformning och ytterligare förtätning i området.

Föreningen anser att arkitekturen har höga ambitioner, men stora krav måste också ställas på utformning av nybyggnad på denna plats. Hospitalsgården var banbrytande inom svensk stadsplanering och ett utmärkt exempel på folkhemmets grannskapsideal. Planen var inspirerad av Baronbackarna i Örebro, där meandrande huslängor dels avgränsade U-formade gårdar närmast husen, dels omgav en inre större grön park. De mindre gårdarna var direkt kopplade till parken i mitten. Biltrafiken hålls på utsidan. Sammantaget ställer detta mycket stora krav till Hospitalsgårdens vidare utveckling, där hittills Karhögstorg radikalt har förändrats på okänsligt sätt.

Den föreslagna nybyggnaden kompletterar befintlig höghusbebyggelse intill Karhögstorg, men tar bort något av luftigheten i området. Byggnaden får en viss skuggverkan på grannbebyggelsen men en större nackdel är att den bryter mot en av stadsplanens bärande idéer genom att den skärmar av den direkta visuella kontakten mellan den centrala parken och dels bebyggelsen på Hävdaryggen 1, dels höghuset Karhögstorg 4. Träarkitekturen kontrasterar mot omgivande betong- och tegelarkitektur, men har ändå ett visst strukturellt släktskap, vartill byggnaden har en tydlig orientering mot parken. Planförslaget innebär en avvägning mellan behov av förtätning och önskemål att bevara 1950- och 1960-talens stadsbyggnadsideal med närkontakt bostäder - grönska.

Sammantaget kan Föreningen Gamla Lund med viss tveksamhet acceptera planförslaget, men vill framhålla, att ytterligare förtätning i området, som motverkar visuell och funktionell kontakt mellan befintlig bebyggelse och Karhögspark inte bör tillåtas.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras under Förutsättningar, Historik.

Yttrande i granskning (aktbilaga 55)
Föreningen Gamla Lund noterar med tillfredsställelse planbeskrivningen har kompletterats gällande områdets speciella arkitekturhistoriska kvaliteter. Gamla Lund konstaterar att deras synpunkter på eventuell ytterligare utbyggnad i områdets inre inte har tagits upp.

Kommentar

Frågan om lämplighet för ytterligare förtätning inom Järnåkraområdet hanteras inte inom ramen för aktuell detaljplan.

Lunds kommuns fastighets AB

Yttrande i samråd (aktbilaga 33)

Lunds kommuns fastighets AB (LKF) framför synpunkter gällande bl.a. förtätning, centrumverksamhet, våningshöjder, skuggning och parkering.

LKF är positiva till förtätning i tätorterna. LKF ser det som positivt att det finns möjlighet för centrumverksamhet i exploaterings nedersta våning men det är viktigt att det även i fortsättningen är Karhögstorg som har den huvudsakliga centrumverksamheten.

LKF håller inte med om att den nya exploaterings konsekvenser för omkringliggande enskilda fastigheter genom ökad skuggbildning är godtagbar. LKF anser att illustrerad bebyggelses skuggningskonsekvenser har stor negativ påverkan på bostäder, deras uteplatser och bostadsgård inom Sandryggen 2. Redovisning i samrådshandling omfattar endast sommarsolståndet kl 9 och 18. Vid redovisad eftermiddagstidpunkt skuggas uppskattningsvis 5 våningar i Sandryggen 2. Det innebär att ca 45 bostäder blir av med eftermiddags- och kvällssol i lägenheter och på uteplatser. Bostadsgården skuggas i sin helhet, till och med när solen står som högst på året vid sommarsolstånd. Vid höst- och vårdagjämning kommer sannolikt ännu fler bostäder och uteplatser i Sandryggen 2 bli av med eftermiddags- och kvällssol på grund av illustrerad exploatering. Detta framgår inte av samrådshandlingen.

I föreslagen planbestämmelse finns det inget som hindrar att exploatören gör mycket små terrassindrag för varje våning. Nio våningar plus gemensamhetslokal/teknik kan alltså byggas nästan ända ut till södra gaveln. En trettio meter hög byggnadskropp skulle sannolikt ta bort all eftermiddagssol för större delen av bostäderna och hela bostadsgården i Sandryggen 2 under hela året.

Om befintliga markparkeringsplatser inte avses ersättas ser LKF en risk för en ökad konkurrens om de parkeringsplatser som finns på och kring

Karhögstorg. Det är redan idag ont om parkeringsplatser i området och de platser som finns är därför viktiga att prioritera för kunder till näringsidkare vid torget.

Kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats med en utökad skuggstudie. I Lunds Översiktsplan för 2018 anges att kommunen främst ska växa med fler bostäder genom förtätning i en sammanhållen och resurseffektiv bebyggelsestruktur där jordbruksmarken så långt som möjligt bevaras. Att förtäta på centrala hårdgjorda ytor så som asfalterade markparkeringsplatser i den redan byggda staden är ett hållbart förhållningssätt. Avståndet till angränsande byggnad i väster uppgår till cirka 16 meter vilket bedöms ligga i linje med områdets struktur. Stadsbyggnadskontoret anser att på grund av det centrala läget, får försämrade sikt- och ljusförhållanden tolereras när staden förtätas.

Detaljplanen har kompletterats med reglering av ett minsta djup för terrasser. Detta för att säkra byggnadens utformning och för att undvika att en större volym än illustrerat uppförs.

Detaljplanen medger parkering i ett underjordiskt garage i det fall det blir aktuellt att tillskapa eller ersätta parkeringsplatser inom fastigheten Sandryggen 1. Det finns inget gällande servitut för befintliga parkeringsplatser.

Yttrande i granskning (aktbilaga 58)

LKF vidhåller tidigare framförda synpunkter i samrådet gällande bl.a. förtätning, centrumverksamhet, våningshöjder och parkering. I yttrandet framförs följande tillägg:

LKF anser att illustrerad bebyggelses skuggningskonsekvenser har stor negativ påverkan på bostäder, deras uteplatser och bostadsgård inom Sandryggen 2. Vid redovisad eftermiddagstidpunkt skuggas uppskattningsvis 5 våningar i Sandryggen 2. Det innebär att ca 45 bostäder blir av med eftermiddags- och kvällssol i lägenheter och på uteplatser. Bostadsgården skuggas i sin helhet, till och med när solen står som högst på året vid sommarsolstånd.

Vid höst- och vårdagjämning kommer ännu fler bostäder och uteplatser i Sandryggen 2 bli av med eftermiddags- och kvällssol på grund av illustrerad exploatering. Sammantaget anser LKF att skuggkonsekvenserna för Sandryggen 2 är för stora vid illustrerad exploatering, då de innebär att 45 bostäder blir av med eftermiddags- och kvällssol och att bostadsgården till 80 bostäder skuggas helt på eftermiddag/kväll.

Kommentar

Bedömningen är att i detta centrala läge får försämrade skugg- och ljusförhållanden tolereras när staden förtätas. Bedömningen är att konsekvenserna sammantaget inte innebär någon betydande olägenhet enligt den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL. Stadsbyggnadskontorets samlade avvägning är det allmänna intresset av förtätning med nya bostäder väger tyngre än de eventuella negativa konsekvenser som förtätningen kan komma att innebära för boende i omkringliggande fastigheter.

Hyresgästföreningen

Yttrande i samråd (aktbilaga 23)

Hyresgästföreningen anser att planförslaget i stort är ett bra och tidsenligt förslag. Förslaget innehåller många bostäder på en förhållandevis liten yta på centralt läge. Det tar också hänsyn till behovet av närhet till kollektivtrafik, cykelstråk och lek- och rekreationsbehov.

Hyresgästföreningen ser också positivt på att Lunds kommun väljer att planera för ett boende utan bil. Dessa boende främjar bilden av Lund som en hållbar stad.

Kommentar

-

Yttrande i granskningen (aktbilaga 48)

Hyresgästföreningen vidhåller de synpunkter som framfördes i samrådet.

Kommentar

-

BRF Gillesgården

Yttrande i samråd (aktbilaga 32)

BRF Gillesgården motsätter sig detaljplanen och framför synpunkter gällande bl.a. höjdskala och avstånd till befintlig bebyggelse.

Byggnaden anses alltför hög i ett område som i dagsläget fortfarande domineras av 4-våningshus. Istället föreslås att höjden på nya hus anpassas efter befintlig byggnation och att det byggs ett lägre hus, som inte överskuggar Järnåkravägens övriga hus. Placeringen upplevs hamna alltför nära hus 9 i deras förening. De upplever att det är orimligt då ljusinsläppet och insynen till de boende i hus 9 kommer att påverkas på ett mycket negativt och olyckligt sätt.

Byggnaden har endast anpassats till Skattehuset och den övriga höghusbebyggelsen i östra delen av området. Det är fortfarande så att den äldre och större delen av området består av fyravåningshus. Placera byggnaden längre öster ut där avståndet till befintlig byggnad är mycket större. Bygg utifrån befintliga förutsättningar på plats. Bebyggelsen bör inte överskugga och bygga för de befintliga husen.

Bostadsrättsföreningen ber slutligen också att kommunen lägger ner lite energi och bygger något fint.

Kommentar

I Lunds Översiktsplan för 2018 anges att kommunen främst ska växa med fler bostäder genom förtätning i en sammanhållen och resurseffektiv bebyggelsestruktur där jordbruksmarken så långt som möjligt bevaras. Att förtäta på centrala hårdgjorda ytor så som asfalterade markparkeringsplatser i den redan byggda staden är ett hållbart förhållningssätt. Avståndet till angränsande byggnads gavel i öster uppgår till cirka 11,5 – 18 meter vilket bedöms ligga i linje med områdets struktur. Mellan byggnaderna går ett allmänt gång- och cykelstråk (se bild). Stadsbyggnadskontoret anser att på grund av det centrala läget, får försämrade sikt- och ljusförhållanden tolereras när staden förtätas.

Förslaget till bebyggelse anses ha en hög ambitionsnivå med nytänkande träarkitektur och moderna lösningar för hållbara transportmedel och omhändertagande av dagvatten. Byggnaden terrasseras åt söder, ned mot parken och höjderna anpassas för att inordnas i områdets befintliga bebyggelseskala. Byggnadens höjd ska vara underordnad den intilliggande Skatteskrapan. Höjdskalet om 4-9 våningar anses väl anpassad till omkringliggande bebyggelse som varierar mellan fyra och tolv våningar.

Lokala hyresgästföreningen Karhögstorg

Yttrande i samråd (aktbilaga 34)

Lokala hyresgästföreningen Karhögstorg framför (genom Kristian Jönsson) synpunkter gällande bl.a. olägenheter gällande insyn och skugga, träd, tillgänglighet med bil och markparkering.

Huset anses totalt felplacerat på en yta som är alldeles för liten för ytterligare byggnation. Ett hus som skulle ligga så nära befintlig byggnation skulle innebära stor olägenhet för båda de berörda husen. Det skulle p.g.a. det korta avståndet mellan husen bli alltför mycket insyn dem emellan, dels skulle båda husen stjäla ljus och sol från varandra. Personer som bor i lägenhet sätter stort värde på sin balkong eftersom de inte har tillgång till trädgård.

Uppförandet av det föreslagna cykelhuset skulle även medföra att en del träd tas bort, dvs. allt det som vi idag njuter av från våra balkonger. Husets utformning rimmar även illa vid sidan om övriga byggnader i området. Ett hus i parken har även föreslagits i tidigare planprogram, vilket då förkastades. Vi kan inte finna det rimligt att denna ide tas upp ytterligare en gång. Ett dåligt förslag är alltid ett dåligt förslag. Utnyttja den obebyggda tomten mellan Järnåkravägen och Ruben Rausing's gata istället.

Tillgängligheten med bil till Karhögstorg 4, t.ex. vid ut-och inflyttning, som idag sker via infarten till Sandryggen 1 måste säkerställas även i framtiden. Även färdtjänst och taxi måste, på ett enkelt sätt, kunna nå denna fastighet. Alla känner sig inte bekväma med att ställa sig i ett ev garage inom Kv Margretedal utan vill av säkerhetsskäl gärna parkera i markplan. Hyresgästföreningen tycker det är mycket viktigt att detta beaktas och kräver en plan för hur markparkering ska tillgodoses i området framöver.

Kommentar

I Lunds Översiktsplan för 2018 anges att kommunen främst ska växa med fler bostäder genom förtätning i en sammanhållen och resurseffektiv bebyggelsestruktur där jordbruksmarken så långt som möjligt bevaras. Att förtäta med bostäder på centrala hårdgjorda ytor så som asfalterade markparkeringsplatser i den redan byggda staden är ett hållbart förhållningssätt. Förtätningen föreslås på en privatägd fastighet. Exploatören har fått dispens från Länsstyrelsen för att få ta ned de träd som omfattas av biotopskydd inom planområdet.

Planbeskrivningen har kompletterats med en utökad skuggstudie som redovisar konsekvenserna för omkringliggande bebyggelse. Avståndet till angränsande byggnader bedöms ligga i linje med områdets övriga struktur. Stadsbyggnadskontoret anser att på grund av det centrala läget, får försämrade sikt- och ljusförhållanden tolereras när staden förtätas. Infarten samt markparkeringen inom Sandryggen 1 är privatägd och det finns inget servitut eller känd rättighet för Karhögstorg 4 att nyttja denna infart för angöring och parkering. Sandryggen 1 har tillgänglig angöring till sin fastighet via Karhögstorg.

Yttrande i granskning (aktbilaga 49)

Lokala hyresgästföreningen Karhögstorg vidhåller tidigare framförda synpunkter i samrådet och framför följande tillägg gällande bl.a. insyn, skuggning, husets utformning, trafikanalys, tillgänglighet och parkering.

Ett hus som skulle ligga så nära befintlig byggnation skulle innebära stor olägenhet gällande bl.a. insyn, skuggning och mindre ljusinstrålning. Personer som bor i lägenhet sätter stort värde på sin

balkong eftersom de inte har tillgång till en egen trädgård. Skuggningen kommer också att påverka den gemensamma utemiljön. Kom ihåg att god tillgång till solljus är nödvändig för människors välbefinnande. Husets utformning rimmar även illa vid sidan om övriga byggnader i området.

Hyresgästföreningen efterlyser en mer övergripande analys av hur trafiken är tänkt att flöda i området innan man beslutar om någon nybyggnation. Planprogrammet pekar också på ett utökat cykelstråk väster om den föreslagna nybyggnationen. Ett parkeringshus är tänkt att, i framtiden, byggas på andra sidan Södra vägen (kv Margaretedal). Alla känner sig dock inte bekväma med att ställa sig i ett garage utan vill parkera i markplan. Vi tycker det är mycket viktigt att detta beaktas och kräver en plan för hur markparkering ska tillgodoses i området framöver.

Förslaget att tillgängligheten till Karhögstorg 4 ska ske via Karhögstorg går stick i stäv mot tidigare plan. Passagen mellan Karhögstorg och fastigheten Karhögstorg 4 är spärrad.

Kommentar

Bedömningen är att i detta centrala läge får försämrade skugg- och ljusförhållanden tolereras när staden förtätas. Bedömningen är att konsekvenserna sammantaget inte innebär någon betydande olägenhet enligt den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Förslaget till bebyggelse anses ha en hög ambitionsnivå med nytänkande träarkitektur och moderna lösningar för hållbara transportmedel och omhändertagande av dagvatten. Byggnaden tar inspiration från befintliga byggnader inom området från 1950 talet där synliga, vertikala och horisontala bärande system i betong speglas i nybyggnadens kvadratiska former och de centriskt placerade fönstren. Slutlig utformning bestäms i samband med bygglovsprövning.

I planprogrammet för Söderport som ligger till grund för aktuell detaljplan anges en analys för framtida trafikflöden i området. Aktuell detaljplan förstärker det utpekade gång- och cykelstråket väster om planområdet genom att centrumverksamhet och bostadsentréer placeras ut mot stråket. Befintlig markparkering inom Sandryggen 1 är privat. Detaljplanen medger fortsatt parkering i ett underjordiskt garage i det fall det blir aktuellt att tillskapa eller ersätta parkeringsplatser inom fastigheten Sandryggen 1. För synpunkter gällandeparkering inom kvarter Margretedal hänvisas till pågående detaljplan för Kvarter Margretedal

Infarten inom Sandryggen 1 är privatägd och det finns inget servitut eller känd rättighet för Karhögstorg 4 att nyttja denna infart för tillgänglig

angöring. LKF ansvarar för att tillgodose tillgängligheten till fastigheten Karhögstorg 4.

Övriga

Elin Cedergren

Yttrande i samråd (aktbilaga 27)

Ovanstående motsätter sig förslaget och framför synpunkter gällande bl.a. avstånd till befintlig bebyggelse, insyn, parkering, förtätning.

Med tanke på såväl höjd på det tänkta nybygget som avstånd till befintliga hus åt både väster och öster kommer insyn att påverkas mycket negativt. Att avståndet mellan det planerade nybygget och Karhögstorg 4 är kortare än avståndet mellan Karhögstorg 4 och Mellanvångsvägen 2 förbättrar inte situationen utan leder till maximal insyn.

Redan i dagsläget råder det brist på parkeringsplatser inom området. Att tro att nyinflyttade, redan boende samt besökande kommer att avstå från bilen i ett samhälle där allt fler kör bli är naivt och något som inte följer den senaste forskningen.

Att nu planera att bygga ytterligare ett höghus och ta bort en stor del av den fria yta som finns, kommer att befästa området som ett område med endast höghuskomplex. Bostadsområden mår alltid bäst av blandade typer av boenden och av "andningsutrymmen" mellan boendena. Det finns frågetecken kring vad som förändrats från den gällande detaljplanen från 1996, där det tilltänkta området har markerats med "marken får inte bebyggas", fram till nu.

Kommentar

I Lunds Översiktsplan för 2018 anges att kommunen främst ska växa med fler bostäder genom förtätning i en sammanhållen och resurseffektiv bebyggelsestruktur där jordbruksmarken så långt som möjligt bevaras. Att förtäta med bostäder på centrala hårdgjorda ytor så som asfalterade markparkeringsplatser i den redan byggda staden är ett hållbart förhållningssätt. Dessa strategier för stadsplanering fanns inte när gällande detaljplan togs fram för tjugo år sedan. Förtätningen föreslås ej på allmän parkmark, friyta utan på en privat fastighet.

Planbeskrivningen har kompletterats med en utökad skuggstudie. Avståndet till angränsande byggnader bedöms ligga i linje med områdets övriga struktur. Stadsbyggnadskontoret bedömer att i detta centrala läge, får försämrade sikt- och ljusförhållanden tolereras när staden förtätas.

Markparkeringen inom Sandryggen 1 är privat. Detaljplanen medger fortsatt parkering i ett underjordiskt garage i det fall det blir aktuellt att tillskapa eller ersätta parkeringsplatser inom fastigheten Sandryggen 1.

Yttrande i granskning (aktbilaga 50)
Elin Cedergren motsätter sig fortsatt förslaget och framför samma synpunkter som framförts i samrådet.

Kommentar
Se svar från samrådet ovan.

Annika Olsson Åhlund

Yttrande i samråd (aktbilaga 28)
Ovanstående motsätter sig förslaget och framför synpunkter gällande bl.a. tillgång till dagsljus, insyn, förändrad utsikt och parkering.

För boende på Karhögstorg 4 kommer aktuellt förslag vara förödande. De allra flesta får inte god tillgång till dagsljus på grund av att solen till stor del kommer att skymmas av den nya byggnaden. God tillgång till solljus är nödvändig för människors välbefinnande. Den nya byggnaden innebär stora inskränkningar i den grundlagsskyddade rätten till privatliv, då det blir insyn rakt in i lägenheter. Ett nybygge skulle också innebära att de som bor på Karhögstorg 4 inte kommer kunna utnyttja de kommande nya balkongerna av samma anledning. All utsikt försvinner för de flesta boende. Utsikten är det enda som berättigar den höga hyra de betalar, trots att huset är gammalt och underhållet eftersatt.

Biltrafik är en nödvändig del av ett fungerande samhälle och därmed också tillgång till parkeringar, inte bara för boende, utan även för besökande och för de som arbetar i området.

Kommentar
I Lunds Översiktsplan för 2018 anges att kommunen främst ska växa med fler bostäder genom förtätning i en sammanhållen och resurseffektiv bebyggelsestruktur där jordbruksmarken så långt som möjligt bevaras. Att förtäta med bostäder på centrala hårdgjorda ytor så som asfalterade markparkeringsplatser i den redan byggda staden är ett hållbart förhållningssätt.

Planbeskrivningen har kompletterats med en utökad skuggstudie. Avståndet till angränsande byggnader bedöms ligga i linje med områdets övriga struktur. Stadsbyggnadskontoret bedömer att i detta centrala läge, får försämrade sikt- och ljusförhållanden tolereras när staden förtätas.

Markparkeringen inom Sandryggen 1 är privat. Detaljplanen medger fortsatt parkering i ett underjordiskt garage i det fall det blir aktuellt att tillskapa eller ersätta parkeringsplatser inom fastigheten Sandryggen 1.

Synpunkter gällande Södra vägen och Margretedals utformning utanför planområdet hänvisas till aktuellt planärende för Kvarter Margretedal.

Yttrande i granskning (aktbilaga 52)
Ovanstående motsätter sig fortsatt förslaget och framför samma synpunkter som framförts i samrådet.

Kommentar
Se svar från samrådet ovan.

Håkan Andersson

Yttrande i samråd (aktbilaga 35)
Ovanstående motsätter sig förslaget och framför synpunkter gällande bl.a. tillgång till dagsljus, insyn, förändrad utsikt och parkering.

För boende på Karhögstorg 4 kommer aktuellt förslag vara förödande. De allra flesta får inte god tillgång till dagsljus på grund av att solen till stor del kommer att skymmas av den nya byggnaden. God tillgång till solljus är nödvändig för människors välbefinnande.

Den nya byggnaden innebär stora inskränkningar i den grundlagsskyddade rätten till privatliv, då det blir insyn rakt in i lägenheter. Ett nybygge skulle också innebära att de som bor på Karhögstorg 4 inte kommer kunna utnyttja de kommande nya balkongerna av samma anledning. All utsikt försvinner för de flesta boende. Utsikten är det enda som berättigar den höga hyra de betalar, trots att huset är gammalt och underhållet eftersatt.

Biltrafik är en nödvändig del av ett fungerande samhälle och därmed också tillgång till parkeringar, inte bara för boende, utan även för besökande och för de som arbetar i området. Det är viktigt att planera för nya parkeringar också och inte bara tar bort.

Kommentar
I Lunds Översiktsplan för 2018 anges att kommunen främst ska växa med fler bostäder genom förtätning i en sammanhållen och resurseffektiv bebyggelsestruktur där jordbruksmarken så långt som möjligt bevaras. Att förtäta med bostäder på centrala hårdgjorda ytor så som asfalterade markparkeringsplatser i den redan byggda staden är ett hållbart förhållningssätt.

Planbeskrivningen har kompletterats med en utökad skuggstudie. Avståndet till angränsande byggnader bedöms ligga i linje med områdets övriga struktur. Stadsbyggnadskontoret bedömer att i detta centrala läge, får försämrade sikt- och ljusförhållanden tolereras när staden förtätas.

Markparkeringen inom Sandryggen 1 är privatägd. Detaljplanen medger fortsatt parkering i ett underjordiskt garage i det fall det blir aktuellt att tillskapa eller ersätta parkeringsplatser inom fastigheten Sandryggen 1.

Synpunkter gällande Södra vägen och Margrethedals utformning utanför planområdet hänvisas till aktuellt planärende för Kvarter Margrethedal.

Yttrande i granskning (aktbilaga 53)
Ovanstående motsätter sig fortsatt förslaget och framför samma synpunkter som framförts i samrådet.

Kommentar
Se svar från samrådet ovan.

Maria Listrup

Yttrande i granskning (aktbilaga 51)
Ovanstående motsätter sig förslaget och framför synpunkter gällande bl.a. tillgång till dagsljus och skuggning.
Då förslaget innebär att undertecknad och flera av de boende på de nedre våningsplanen inte längre kommer att få någon sol in i deras lägenheter kvällstid yrkar undertecknad på att våningsantalet minskas.

Det är generellt bra att det förtätas istället för att vi bygger på åkermark men det kan inte accepteras att det ska påverka befintliga bostäder på detta negativa sätt. Att bara kunna få sol på balkongen/uteplatsen och in i lägenheten under dagtid innebär att de boende aldrig mer kommer kunna sitta i solen efter jobbet eller på helgkvällar/sommarkvällar utan endast dagtid lördag/söndag.

Kommentar
I Lunds Översiktsplan för 2018 anges att kommunen främst ska växa genom förtätning i en sammanhållen och resurseffektiv bebyggelsestruktur där jordbruksmarken så långt som möjligt bevaras. Att förtäta på centrala hårdgjorda ytor i den redan byggda staden är ett hållbart förhållningssätt. Bedömningen är att i detta centrala läge får försämrade skugg- och ljusförhållanden tolereras när staden förtätas. Bedömningen är att konsekvenserna sammantaget inte innebär någon betydande olägenhet enligt den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Anne Kristiansen, Pernilla Thelaus, Marie Magnusson

Yttrande i granskning (aktbilaga 56)

Ovanstående motsätter sig förslaget och framför synpunkter gällande bl.a. husets utformning, våningsantal, insyn och skuggning.

Estetiskt så passar inte det terrasserade huset in i områdets byggnadsstil. Hur kan man känna att detta hus passar in med de andra husen som främst är byggda på 50-talet? Är trä som fasadmateriel ett tidsenligt inslag inom Järnåkra? De flesta befintliga byggnaderna är uppförda i tegel. Hur kan 4-9 våningar anses som inordnad bebyggelse? Nio våningar anses för högt i området. Fyra till fem våningar anses mer lämpligt. Den nya bebyggelsen föreslås väldigt nära Karhögstorg 4a vilket innebär en stor insyn och begränsat solljus. Det är ett mindre avstånd än mot bebyggelsen på andra sidan torget och huset mittemot.

I avvägningen står det att skuggning av befintligt hus väger mindre och att förtätning med nya bostäder väger tyngre. På vilket sätt väger nya bostäder tyngre?

Finns det någon intention från Lunds kommun att förtäta med gröna ytor med viktiga träd och grönska likt att förtäta staden med byggnader?

Kommentar

Ambitionen är att den nya byggnaden ska utgöra ett tidstypiskt tillägg för vår nutid samtidigt som den förhåller sig till befintlig byggnadstradition i området och förhåller sig till rådande byggnadsskala.

Förslaget till bebyggelse anses ha en hög ambitionsnivå och moderna lösningar för hållbara transportmedel och omhändertagande av dagvatten. Trä som fasadmateriel är ett nytt inslag i järnåkra som speglar vår nutida arkitektur. Byggnaden tar inspiration från befintliga byggnader inom området från 1950 talet där synliga, vertikala och horisontala bärande system i betong speglas i nybyggnadens kvadratiska former och de centriskt placerade fönstren. Huset har en långsmal byggnadskropp likt befintliga byggnader och avståndet till angränsande byggnader bedöms ligga i linje med områdets övriga struktur. Höjdskalet om 4-9 våningar anses väl anpassad till omkringliggande bebyggelse som varierar mellan fyra och tolv våningar. Slutlig utformning bestäms i samband med bygglovsprövning.

Bostadsbyggandet anges som ett allmänt intresse i PBL för att tydliggöra kopplingen mellan planläggning och möjligheterna att tillgodose det kommunala bostadsförsörjningsbehovet. I "Riktlinjer och åtgärder för att öka bostadsbyggandet i Lunds kommun" är målsättningen att bygga minst 900 nya bostäder per år. Lunds Översiktsplan för 2018 utgår från

samma målsättning och anger att kommunen främst ska växa genom förtätning i en sammanhållen och resurseffektiv bebyggelsestruktur där jordbruksmarken så långt som möjligt bevaras. Att förtäta i ett centralt läge i Lund och tillskapa nya bostäder bedöms som ett starkt allmänt intresse.

För mer information gällande Lunds kommuns strategi för gröna ytor i staden hänvisas till Lunds Grönprogram från 2019.

Per Bäcker

Yttrande i granskning (aktbilaga 57)

Ovanstående motsätter sig förslaget och framför synpunkter gällande bl.a. minskad utsikt, ökad insyn och minskad eftermiddags- och kvällssol.

Det blir mindre attraktivt att använda balkongerna när ett nytt hus planeras framför. De ytor som inte är bebyggda i området behövs för ljus, trivsel och rekreation.

Kommentar

I Lunds Översiktsplan för 2018 anges att kommunen främst ska växa genom förtätning i en sammanhållen och resurseffektiv bebyggelsestruktur där jordbruksmarken så långt som möjligt bevaras. Att förtäta på centrala hårdgjorda ytor så som markparkeringsplatser är ett hållbart förhållningssätt. Bedömningen är att i detta centrala läge får försämrade skugg- och ljusförhållanden tolereras när staden förtätas.

Nina Borg m fl (65 namnunderskrifter)

Yttrande i granskning (aktbilaga 59)

Samtliga som skrivit under bifogad namninsamling är emot att det byggs ett hus precis utanför deras fönster. Namninsamlingen innehåller 65 namnunderskrifter från boende på Karhögstorg 4a, 4b och 4c.

Kommentar

Stadsbyggnadskontoret har tagit emot synpunkterna och namninsamlingen.

SAMLAD BEDÖMNING

Projektet ger ett positivt tillskott av bostäder i en central del av Lund vilket är ett starkt allmänt intresse. I Lunds Översiktsplan för 2018 anges att kommunen främst ska växa genom förtätning i en sammanhållen och resurseffektiv bebyggelsestruktur där jordbruksmarken så långt som möjligt bevaras. Att förtäta på centrala hårdgjorda ytor i den redan byggda staden är ett hållbart förhållningssätt.

Förtätningen innebär en förändrad närmiljö, förändrade utblickar samt viss skuggning för intilliggande fastigheter. De som bedöms påverkas är de bostäder som angränsar till planområdet i väster samt öster. Avståndet till angränsande byggnads gavel i väster uppgår till cirka 11,5-18 meter. Avståndet till byggnaden i öster uppgår till cirka 33 meter, vilket bedöms ligga i linje med områdets stadsstruktur. Höjdskalan är anpassad till omkringliggande bebyggelse i området med 4-9 våningar. Bedömningen är att i detta centrala läge får försämrade sikt- och ljusförhållanden samt utblickar tolereras.

Stadsbyggnadskontorets avvägning mellan det allmänna intresset att möjliggöra utbyggnad av ca 70 nya bostäder väger tyngre än det enskilda intresset av en något förändrad närmiljö för intillboende. De eventuella negativa konsekvenserna som ett genomförande av planen kan komma att innebära innebär inte någon betydande olägenhet enligt vad som avses i 2 kap 9§ PBL.

Följande justeringar har gjorts efter samrådet.

Plankarta:

- Reglering gällande minsta djup för terrasser

Planbeskrivning:

- Utökad studie över skuggning för omkringliggande fastigheter
- Komplettering gällande beviljad ansökan om biotopskydd
- Komplettering gällande arkitekturhistoria
- Revidering och komplettering gällande teknisk försörjning

Följande justeringar har gjorts efter granskningen

Planbeskrivning:

- Förtydligande gällande räddning och teknisk försörjning

STADSBYGGNADSKONTORET I LUND

Ole Kasimir
planchef

Ulrika Thulin
planarkitekt