

Detaljplan för Orion 4 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 2019-09-25, varit föremål för samråd under tiden 27 september – 18 oktober 2019.

Granskning

Enligt byggnadsnämndens delegationsbeslut har rubricerad detaljplan, upprättad 2020-03-02, hållits tillgänglig för granskning under tiden 6 mars – 20 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

Detaljplanen har varit ute på granskning under tiden 6 mars – 20 mars 2020. Synpunkter angående buller har inkommit från länsstyrelsen vartefter mindre justeringar har skett.

Den samlade bedömningen är att det inte kvarstår några motstående intressen och att planens genomförande inte innebär några olägenheter enligt vad som avses i PBL 2 kap. 1 §.

YTTRANDEN

Myndigheter, statliga verk m fl

Länsstyrelsen Skåne

Yttrande i samråd (aktbilaga 19)

Det framgår av planhandlingarna att föreslagen bostadsbyggnad är bullerutsatt mot Tornavägen. Det framgår inte vilka bullervärden eller om det kan krävas åtgärder för att klara gällande bullerförordning för bostäder. Det framgår att bullerskyddad uteplats kan tillskapas i närheten av bostadshusen med det finns ingen planbestämmelser som säkerställer detta. Länsstyrelsen menar att handlingarna måste kompletteras i fråga om bullersituationen. Det ska av planhandlingarna framgå vilka bullernivåer som planområdet beräknas utsättas för. Beräkningen ska framgå vilka bullernivåer som planområdet beräknas utsättas för. Beräkningar ska utgå från ett framtida scenario och ta hänsyn till samtliga bullerkällor. Nödvändiga skyddsåtgärder måste säkerställas genom planbestämmelser.

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

Kommentar

Yttrandet medför att planbeskrivningen uppdateras med rådande bullernivåer och prognostiserade buller nivåer samt nödvändiga planbestämmelser för att uppfylla gällande bullerförordning för bostäder. Beträffande bullerskyddad uteplats finns även befintlig sådan intill bostadsrättsföreningens huvudbyggnad. Den påverkas inte av den nu aktuella planläggningen och ingår därför inte i detaljplanen.

Yttrande i granskning (aktbilaga 31)

Länsstyrelsen hade vid samrådsskedet synpunkter angående buller. En bullerutredning har genomförts och planbestämmelser har tillförts plankartan. Dock är utgångspunkten i bullerutredningen inte gjorde efter gällande bullerförordningens krav utifrån planprocessen för detaljplanering utan är uppräta enligt 9 kap 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen (2010:900) som hanterar bygglovsprövning avseende ändrad användning i befintliga byggnader. Därmed blir planbestämmelser och tillämpningen av förordningens krav ej korrekt utfört.

Länsstyrelsens samlade bedömning är att det finns frågor som inte är tillräckligt utredda avseende buller, varför planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10-11 §§ PBL.

Kommentar

Bullerutredningen utgår ifrån den gällande bullerförordningens krav och korrekta utgångsvärden för den befintliga bullersituationen.

Mindre justeringar görs till plankartan och planbeskrivningen för att förtydliga planbestämmelsernas intentioner.

Efter inkommet yttrande har en dialog med Länsstyrelsen ägt rum (per telefon 2020-03-30) och kvarstående bullerfråga har retts ut.

Region Skåne

Yttrande i samråd (aktbilaga 16)

Region Skåne har inga synpunkter utifrån det regionala utvecklingsansvaret.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Yttrande i granskning (aktbilaga 32)

Region Skåne har inga synpunkter utifrån det regionala utvecklingsansvaret.

Kommentar

Yttrandet föranleder inge åtgärd.

Nämnder och styrelser

Tekniska förvaltningen

Yttrande i samråd (aktbilaga 21)

Användningen ändras från handel till bostäder och centrumverksamhet utan tillkommande bebyggelse. Den begränsade byggrätten föranleder inget åtgärdsbehov inom allmän plats varför exploateringsavtal inte behöver upprättas.

Vid eventuella förändringar när det gäller infarter till parkering på fastigheten ska detta stämmas av med tekniska förvaltningens gatu- och trafikavdelning.

I övrigt ingen erinran mot förslaget.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Yttrande i granskning (aktbilaga 33)

Det finns egenskapsbestämmelser k1-k5 som har med byggnadens uttryck att göra. Det bör finnas något motsvarande angående bullerplanket, som kan behövas enligt m1 och m2.

Tekniska nämnden beslutar genom delegationsbeslut att tillstyrka bifall till planförslaget.

Kommentar

Utformning av bullerskydd avgörs i bygglovskedet.

Miljönämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 17)

Miljöförvaltningen noterar att det finns felaktigheter gällande vilka trafikbuller nivåer som byggnaden utsätts för. Enligt kommunens bullerkartläggning gällande år 2016 beräknas ljudnivåerna till ungefär 60 dBA ekvivalent och 75 dBA maximalt. Med en sannolikt ökande trafik framöver finns behov av en bullerutredning så att bostäder skyddas mot trafikbuller även i en framtida situation i enlighet med lagstiftningen.

På både Tornavägen och Tellusgatan går även tung trafik och det kan förväntas påverka bostädernas uteplatser och inomhus nattetid med förhöjda maxbullernivåer.

Utifrån uppgifterna i planförslaget råder det oklarheter kring hur innemiljön ska skyddas från buller. Om gamla fönster ska behållas kan ljudnivån inne påverkas negativt av det. Och om det uppkommer en situation med både bostäder och verksamheter samtidigt bör det beaktas hur störningar kan uppkomma för boende.

Då aktuell byggnad tidigare inte varit bostäder bör det genomföras undersökningar kring vilka kemikalier och eventuella föroreningar som finns i byggnaden, vilka behöver saneras innan lägenheter inreds. Fastigheten har inte heller blivit undersökt avseende radon i byggnadsmaterial då den tidigare inte varit en bostadsfastighet.

Det framkommer inte vilket avstånd som går att få mellan parkering och bostäder. Avståndet bör vara tillräckligt för att förhindra att avgaser kan komma in i bostäderna. Detta gäller särskilt om friskluft ska tas in via fasaden.

I övrigt har Miljöförvaltningen inga synpunkter eller invändningar gällande planförslaget.

Kommentar

Yttrandet medför att planbeskrivningen uppdateras med rådande bullernivåer och prognostiserade buller nivåer samt nödvändiga planbestämmelser för att uppfylla gällande bullerförordning för bostäder.

Planbestämmelserna hindrar inte byte av fönster för att klara bullernivåerna inomhus. Bullernivåer inomhus är en fråga som hanteras i bygglovet. Detaljplanen prövar buller vid fasad samt säkerställande av uteplats.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att användningen centrum och bostäder rimligtvis inte bör föranleda problem om de skulle samexistera inom planområdet. Detta med tanke på byggnadens storlek. Användningen bostäder och centrum ger byggnaden en flexibilitet för framtiden, och ger möjlighet för önskvärda kvalitéer som kan bidra till området.

Undersökningar angående eventuella föroreningar, kemikalier och radon ska genomföras i bygglovet. Detaljplanen prövar markens lämplighet.

Avståndet mellan husets fasad och parkeringsplatserna styrs inte i plankarta. Text till planbeskrivningen läggs till för att uppmärksamma byggherren på frågan.

Yttrande i granskning (aktbilaga 34)

Miljönämnden har gått igenom granskningshandlingarna för planområdet och har inga synpunkter på framtagna detaljplan.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

VA SYD

Yttrande i samråd (aktbilaga 18)

Ingen erinran

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Ledningsrättshavare m fl

Kraftringen

Yttrande i samråd (aktbilaga 15)

Kraftringen har gasledning i omedelbar närhet till planområdet, vilket innebär att en anslutning av tillkommande bostäder till gasnätet är kostnadseffektivt. Såväl fjärrvärme som fjärrkyla saknas i närområdet.

Kommentar
Noterat

Yttrande i granskning (aktbilaga 30)
Krafteringen har inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar
Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

TeliaSonera Skanova Access AB
Yttrande i samråd (aktbilaga 20)
Ingen erinran.

Kommentar
Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

SAMLAD BEDÖMNING

Detaljplanen har varit ute på granskning under tiden 6 mars – 20 mars 2020. Synpunkter angående buller har inkommit från länsstyrelsen vartefter mindre justeringar har skett.

Den samlade bedömningen är att det inte kvarstår några motstående intressen och att planens genomförande inte innebär några olägenheter enligt vad som avses i PBL 2 kap. 1 §.

Följande justeringar har gjorts efter granskningen

Plankarta:

- Mindre justeringar och förtydliganden angående planbestämmelserna kring buller.

Planbeskrivning:

- Redaktionella ändringar i text.

STADSBYGGNADSKONTORET I LUND

Maria Milton
biträdande planchef

David Larsson
planarkitekt