

Detaljplan för del av Dalby 31:49 m fl. i Dalby, Lunds kommun

BAKGRUND OCH SAMMANFATTNING

Detaljplaneprocessen regleras i plan- och bygglagen och syftar till att pröva om ett givet förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Under samråds- och granskningsskedet ges möjlighet att skriftligen yttra sig. I detta dokument, 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 beslut 2017-12-14 har rubricerad detaljplan, upprättad 2017-12-01, varit föremål för samråd under tiden 23 januari – 23 mars 2018.

Granskning

Rubricerad detaljplan, upprättad 2019-11-11, har varit föremål för granskning under tiden 13 november – 27 november 2019.

Betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen förutsätter att planhandlingarna uppdateras avseende översvämning, MKN för vatten och risk för olyckor, vilket har gjorts inför granskning av detaljplanen.

Stadsbyggnadskontoret bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11-18 §§ miljöbalken och i 4 kap 34 § PBL. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

Samlad bedömning

Tidigare avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen är oförändrad efter granskning. Efter att en övergripande och fördjupad riskanalys tagits fram som underlag till detaljplanen inför granskning har en inventering av riskkällor genomförts i anslutning till planområdet. En ammoniaktank norr om planområdet har identifierats som en riskkälla. Bedömningen är att ammoniaktanken ska vara inbyggd enligt kriterier i genomförd riskutredning innan detaljplanen kommer att antas. Ammoniaktanken är inbyggd och bygglovsärendet är avslutat samt att erforderligt slutbesked daterat 2020-04-20 är utfärdat.

YTTRANDEN

Myndigheter, statliga verk m fl.

Länsstyrelsen Skåne

Yttrande i samråd (aktbilaga 37)

Länsstyrelsen framför i skrivelse att med tanke på den relativt stora lutningen inom området och byggnadernas föreslagna läge i den lägre delen anser Länsstyrelsen att ett något vidare resonemang bör föras gällande hanteringen av extrem nederbörd och dess förväntade påverkan på skolbyggnaderna.

Länsstyrelsen saknar en riskanalys. Det ska tydligt framgå redan i samrådsskedet huruvida marken är lämplig avseende närheten till befintlig industri. Det ska även framgå vilka eventuella åtgärder som krävs för att ett genomförande ska vara möjligt samt hur dessa säkras som planbestämmelser i plankartan.

Om den pågående riskanalysen påvisar risker för planområdet bör kommunen överväga att genomföra ett nytt samråd.

Enligt 2 kap. 10§ PBL ska MKN följas vid planläggning.

Planhandlingarna behöver kompletteras med ett resonemang kring hur exploateringen förväntas påverka miljökvalitetsnormerna för vatten.

Kommentar

Inför granskning har planområdet utökats och kompletteras med användning för park norr om skoltomten. Detta huvudsakligen i syfte att möjliggöra dagvattenhantering men också för att vid extrem nederbörd säkerställa översvämningssytor i områdets befintliga lågpunkt. Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning av dagvattenhantering samt klimatanpassning avseende extrem nederbörd.

Efter att en övergripande och en fördjupad riskanalys tagits fram som underlag till detaljplanen inför granskning har en inventering av riskkällor genomförts i anslutning till planområdet.

En ammoniaktank norr om planområdet har identifierats som en riskkälla. Bedömningen är att ammoniaktanken ska vara inbyggd enligt kriterier i genomförd riskutredning innan detaljplanen kommer att antas.

Planhandlingarna har kompletterats med ett resonemang kring hur exploateringen förväntas påverka miljökvalitetsnormerna för vatten.

Yttrande i granskning (aktbilaga 67)
Länsstyrelsen framför i skrivelse att de 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.

Trafikverket

Yttrande i samråd (aktbilaga 27)
Trafikverket framför i skrivelse att statliga vägar som indirekt berörs av planförslaget är väg 11 cirka 600 meter söder om planområdet. Det framgår inte i planhandlingarna hur 50 dBA ekvivalentljudnivå utomhus på skolgården samt 55 dBA för övriga vistelseytor inom skolgården ska säkerställas. Trafikverket förutsätter att Stadsbyggnadskontoret har undersökt och kommit fram till att planområdet inte påverkas av trafikbuller från väg 11.

Kommentar
Enligt Lunds kommuns bullerkartläggning från 2016 ligger ekvivalent trafikbullernivå huvudsakligen på <50 – 55 dBA inom planområdet och under 60 dBA i anslutning till planområdet. Planområdet bedöms inte påverkas av trafikbuller från väg 11.

Yttrande i granskning (aktbilaga 69)
Trafikverket framför i skrivelse att planområdet tangerar det utredningsområde som Trafikverket pekar ut i utredningen för Simrishamnsbanan. Simrishamnsbanan är ett framtida Riksintresse, åtgärden finns dock inte i beslutad Nationell Transportinfrastrukturplan 2018-2029 och därmed finns ingen pågående planläggning av korridoren. Kommunen har undersökt ytbehovet för en spåranläggning och funnit att planen inte omöjliggör det. Kommunen bedömer att planförslagets genomförande inte kommer medföra någon betydande påverkan på riksintresset. Trafikverket har ingen synpunkt på kommunens bedömning i detta fall.

Kommentar
Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Regionala utvecklingsnämnden, Region Skåne

Yttrande i samråd (aktbilaga 36)

Regionala utvecklingsnämnden framför i skrivelse att planering av skola i utbyggnadsområde för Påskagänget är positivt. Det kollektivtrafiknära läget, med 200-300 meter till regionbusshållplats, gynnar hållbart resande för såväl personal på skolan som barn och föräldrar. I Mobilitetsplan för Skåne betonas vikten av att få fler barn och unga att ta sig till skolan med gång och cykel. Region Skåne vill uppmuntra Lunds kommun att i samband med framtagande av parkeringsutredning till planförslaget ta med mobilitetsperspektivet.

Kommentar

Stadsbyggnadskontoret håller med Regionala utvecklingsnämnden i frågan kring vikten av att uppmuntra barn och unga att ta sig till skolan med gång och cykel. Förutsättningarna för detta är goda, bland annat genom befintligt utbyggda separerade gång- och cykelvägar öster och söder om planområdet. Eventuella mobilitetsåtgärder för skola hanteras i bygglovsprocessen.

Nämnder och styrelser

Kommunstyrelsen

Yttrande i samråd (aktbilaga 34-35)

Kommunstyrelsen beslutar att översända kommunkontorets tjänsteskrivelse som sitt yttrande.

Kommunkontoret framför i skrivelse att kommunfullmäktige har i utbyggnads- och boendestrategin tydligt visat på behovet av bostäder i Dalby. En skola i området kommer att bidra till attraktivitet och öka möjligheten att bygga bostäder. Genomförande av planförslaget innebär ändrad markanvändning från jordbruksmark till kvartersmark med ny exploatering. När jordbruksmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse och service måste det tydligare än i planförslaget framgå hur marken används effektivt.

Kommentar

Planhandlingarna har kompletterats med tydligare beskrivning av effektiv markanvändning samt konsekvenser vid ianspråktagande av jordbruksmark.

Tekniska nämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 40-41)

Tekniska nämnden beslutar att tillstyrka bifall till planförslaget under förutsättning att förvaltningens synpunkter beaktas.

Tekniska förvaltningen framför att det under detaljplanearbetet har identifierats en riskbild från befintlig industriverksamhet norr om planområdet som har gjort att förutsättningarna ändrats sedan planbegäran. Detta har gjort att planområdet minskats i storlek och att bostäder enligt planbegäran utgått ut planen.

Med gällande krav om 30 m² friyta per skolbarn finns ett behov av friyta på cirka 12 600 m² inom skoltomten, beräknat på 420 elever. Vid eventuell framtida utbyggnad av skolan, vilket rymms inom föreslagen byggrätt, krävs en större friyta.

Behovet av parkering till idrottshallen är ej inkluderad i övriga ytor utan skall utredas mer. Om det finns behov av parkeringsyta till idrottshallen behöver planområdet utökas.

Placeringen av infarten behöver anpassas till den befintliga passagen för gående och cyklister över Pinnmöllevägen, strax väster om Växelbruksgatan.

För gång- och cykel bör koppling till det allmänna gång- och cykelvägnätet tillskapas i fastighetens sydöstra hörn, för att underlätta parkering av cyklar.

Närmsta busshållplats för föreslaget skolområde finns 200-300 meter vid Järnvägsgatan i Dalby stationsområde. Det är viktigt att gångvägen till skolan blir trafiksäker. Skolbuss/utflyktsbuss ska kunna angöra skolfastigheten på ett säkert sätt.

Kommentar

Förslag till detaljplan möjliggör utbyggnad av skola i en första etapp beräknat på 420 elever och i en andra etapp med en eventuell utökning med ytterligare 180 elever, vilket ger totalt 600 elever.

Friyta för 600 elever beräknas till 16 200 kvm, vilket rymms inom föreslagen skoltomt som uppgår till 27 500 kvm.

Parkeringsutredning för skola har efter samråd kompletterats med användning för idrottshall. Antalet parkeringsplatser för skola avgörs utifrån Lunds gällande parkeringsnorm. Utifrån föreliggande förslag baserat på 10 700 kvm bruttoarea (BTA) fullt utbyggd skola inklusive idrottshall beräknas parkeringsbehovet vara 40 bilplatser och 240 cykelplatser. Parkering till idrottshall föreslås samnyttjas med skola.

Idrottshallen beräknas behöva 54 bilplatser, 40 av dessa platser finns på skolan och ytterligare 12 bilplatser uppskattas kunna användas på förskolan som ligger på andra sidan om Pinnmöllevägen.

Placering av infart till skolan anpassas efter befintlig korsningspunkt mot Växelbruksgatan i söder. Passage för gående och cyklister över Pinnmöllevägen kan komma att påverkas av ny infart till skolan och kan eventuellt behöva justeras framöver. Planförslaget möjliggör kopplingar till befintligt gång- och cykelvägnät samt angöring för buss på ett säkert sätt.

Yttrande i granskning (aktbilaga 72)

Tekniska förvaltningen framför i skrivelse att Tekniska nämnden beslutar genom delegationsbeslut att tillstyrka bifall till planförslaget.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Barn- och skolnämnd Lund

Yttrande i samråd (aktbilaga 38-39)

Barn- och skolnämnd Lund beslutar att som sitt eget yttrande översända Barn- och skolförvaltningens tjänsteskrivelse som yttrande till samrådet.

Barn- och skolförvaltningen framför i skrivelse att friyta inom föreslagen skoltomt bedöms som tillräcklig utifrån gällande krav om 30 m² friyta per skolbarn.

I planbeskrivningen anges att byggrätten möjliggör cirka 10 700 kvm BTA. Byggrätten enligt plankartan anger 7000 kvm BTA. Enligt uppgift från serviceförvaltningen behöver byggrätten möjliggöra minst 8000 kvm BTA.

Barn- och skolförvaltningen ser att friytan kommer att begränsa möjligheterna till en eventuell framtida utökning av barn på skolan och hade gärna sett att skoltomten även hade innefattat markområdet norr om förslaget planområde. Detta förutsätter att riskanalys i förhållande till befintlig industriverksamhet klargörs.

Planbeskrivningen anger att friytan bör ligga i direkt anslutning till skolbyggnaden, men att stadsdelsparken Tegelbruksparken ligger nära och kan komplettera med kvaliteter som inte ryms inom den egna skolgården. Barn- och skolförvaltningen poängterar att närliggande parkområde gärna kan komplettera friytan, men kan inte vara en del av friytan för att uppnå kraven.

Förvaltningen anser att planbeskrivningens förslag till trafikplanering för skola bör fungera väl för tomtens framtida användning. Särskilt viktigt är det att eleverna får en säker skolväg. Det anges i planbeskrivningen att det kommer att arbetas fram en parkeringsutredning till granskningshandlingarna avseende idrottshallens behov.

Förvaltningen ser att denna utredning kommer vara högst väsentlig för att säkerställa att det finns tillräckliga ytor till parkering utan att skapa problem för exempelvis angöring och avfallshantering eller påverka friyta negativt.

Barn- och skolförvaltningen är positiv till förslag att anpassa skolbyggnaden till befintlig terräng utan att tillgängligheten förloras och ser gärna att platsens förutsättningar tas tillvara i anläggningen av friyta.

Barn- och skolförvaltningen ser att det är nödvändigt för att säkerställa hur mycket infiltrationsytor för dagvatten som kommer att behövas inom skoltomten, då infiltrationsytorna konkurrerar med både friyta och byggbar yta, och således kan komma att påverka antalet möjliga elever för skolan.

Planområdet innehåller inte nämnvärt med befintlig vegetation som kan avskärma vind, buller eller skapa goda skuggförhållanden. Serviceförvaltningen vill därför framhålla vikten av träd.

Skolområdet kan på lång sikt komma att påverkas av tågbuller vid en eventuell utbyggnad av Simrishamnsbanan. Det är inte klart huruvida bullerdämpande åtgärder ska utföras i samband med skolbyggnation eller hanteras utanför skolområdets fastighet om en utbyggnad av Simrishamnsbanan kommer till stånd.

Förvaltningen har en dialog med Stadsbyggnadskontoret i ärendet, och inväntar också synpunkter från Trafikverket. Förvaltningen ser gärna ett klarläggande av bullerhanteringen, och att detta vid behov ska hanteras utanför skolområdets fastighet, för att säkerställa att det inte vållar problem för skolans verksamhet. Planområdet kan komma att beröras av skyddsavstånd p.g.a. närhet till industriverksamhet. Riskbild från befintlig industriverksamhet norr om planområdet är under utredning och ska klargöras i förhållande till planerad känslig markanvändning för skola. Barn och skolförvaltningen anser att det är viktigt att riskbild från befintlig industri klargörs.

Kommentar

Bestämmelse i plankarta för samråd anger 7000 kvm byggnadsarea (BYA), d.v.s. det fotavtryck som byggnaden upptar på marken. I granskningshandlingar har föreslagen byggrätt utökats till 7500 kvm byggnadsarea (BYA) för att möta skolans uppskattade behov. De ytor som krävs för skola och idrottshall utifrån föreliggande förslag bedöms rymmas inom föreslagen byggrätt.

Det är inte möjligt att utöka skolområdet norrut med hänvisning till riskavstånd till befintlig industriverksamhet norr om planområdet samt behov av ytor för dagvattenhantering.

Tegelbruksparken räknas inte in i friytebehovet för skola. Däremot kan parken komplettera med kvaliteter som inte ryms inom den egna skolgården.

Förutsättningarna för säkra skolvägar bedöms som goda, bland annat genom befintligt utbyggda separerade gång- och cykelvägar öster och söder om planområdet.

Parkeringsutredning för skola har efter samråd kompletterats med användning för idrottshall. Antalet parkeringsplatser för skola avgörs utifrån Lunds gällande parkeringsnorm. Utifrån föreliggande förslag baserat på 10 700 kvm bruttoarea (BTA) fullt utbyggd skola inklusive idrottshall beräknas parkeringsbehovet vara 40 bilplatser och 240 cykelplatser. Parkering till idrottshall föreslås samnyttjas med skola. Idrottshallen beräknas behöva 54 bilplatser. 40 av dessa platser finns på skolan och ytterligare 12 bilplatser uppskattas kunna användas på förskolan som ligger på andra sidan om Pinnmöllevägen.

Ytor för avfallshantering och angöring bedöms att rymmas inom föreslagen skoltomt och bedöms inte påverka friytebehovet negativt. Stadsbyggnadskontoret håller med om att det är positivt att tillvarata platsen förutsättningar och anpassa skolbyggnaden efter befintlig terräng.

Dagvattenhantering föreslås ske norr om skoltomten, dit befintlig dagvattendamm (avvattning från bostäder i Påskagänget III) flyttas samt utökas med kapacitet för omhändertagande av dagvatten från skolområdet. Detaljplanen kompletteras med bestämmelse för maximal hårdgörande av skoltomten i syfte att säkerställa dimensionering av ny dagvattendamm i norr. Planbestämmelsen bedöms inte konkurrera med friyta utan kan snarare samverka, exempelvis genom anläggning av gräsmattor, grus-ytor, skålade ytor och vegetation.

Stadsbyggnadskontoret håller med om vikten av träd inom skolmiljön. Planhandlingarna har kompletterats med beskrivning av vikten att säkerställa sol och skugga inom skolområdet, förslagsvis med bevarande av befintlig vegetation. Exakt utformning av skola och skolområde fastställs först i bygglovsskedet.

Stadsbyggnadskontoret bedömer det inte som rimligt att i aktuellt planförslag ta hänsyn till framtida utbyggnad av Simrishamnsbanan då eventuell utbyggnad ligger så pass långt fram i tiden samt att det i dagsläget finns någon klar bild över vilken trafikfrekvens en ny järnväg skulle generera.

Riskbild från befintlig industriverksamhet norr om planområdet har utretts inför granskning av detaljplanen. Identifierad riskkälla (ammoniaktank) ska byggas in enligt kriterier i genomförd riskutredning innan detaljplanen kan antas och föreslagen markanvändning för skola anses vara lämplig.

Yttrande i granskning (aktbilaga 77-78)

Barn- och skolnämnden beslutar att anta förvaltningens yttrande som sitt eget.

Barn- och skolförvaltningen framför i skrivelse att i diskussion med Serviceförvaltningen har förvaltningen uppmärksammats på att byggrätten för skola i planbeskrivningen bör utökas till 8 000 kvm. I det fall en utökning av antalet elever på skolan blir nödvändig krävs den större byggrätten.

Det är i planbeskrivningen svårt att utläsa vilka konsekvenser som flytt av dagvattendammen får för grundskolans tillgängliga uteyta. Tillgänglig yta för elevernas utevistelse redovisas inte utifrån exempelvis illustrationerna i plankartan.

Kommentar

Utifrån Serviceförvaltningens bedömning att den största tillåtna byggnadsarean (BYA) i etapp 1 är för låg (7500 kvm) har planhandlingar redaktionellt korrigerats till att den största tillåtna byggnadsarean (BYA) är 8000 kvm.

Tillgänglig yta finns redovisad på illustration namngiven som friyta.

Kultur- och fritidsnämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 47-48)

Kultur- och fritidsnämnden beslutar att godkänna upprättat yttrande över detaljplan samt översända detsamma till byggnadsnämnden.

Kultur- och fritidsförvaltningen framför i skrivelse att upprättad detaljplan är flexibel så till vida att den byggbara ytan är stor, vilket möjliggör för olika placeringar av byggnaderna inom fastigheten. Förutom skola planeras det för en fullstor idrottshall (aktivitetsyta 40 x 20) med där tillhörande funktioner.

Idrottshallen ska vara inriktad på gymnastik, vilket innebär att dess area beror på vilken lösning man väljer i projekteringen. Väljer man den större lösningen behöver ytan för idrottshallen utökas med cirka 100 kvadratmeter.

Även idrottshallens takhöjd behöver säkerställas i detaljplanen. För att möjliggöra för en inriktning mot gymnastik krävs det att den invändiga takhöjden är minst åtta meter. Eftersom hallens utformning ännu inte är fastställd är det viktigt att detaljplanen möjliggör såväl för den större aktivitetsytan som för en invändig takhöjd på åtta meter. Kultur- och fritidsförvaltningen vill i sammanhanget understryka vikten av att säkerställa tillräckliga ytor för skolidrott utomhus samt ytor för rörelse och rekreation.

Kommentar

Yta för idrottshall, inklusive omklädningsrum, är utifrån idag föreliggande förslag räknat till 2400 kvm byggnadsarea (BYA), d.v.s. det fotavtryck som byggnaden upptar på marken. Granskningsförslaget möjliggör 7500 kvm BYA för skola med integrerad idrottshall. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att skola och idrottshall ryms inom denna yta.

Nytt förslag efter samråd innebär att byggnadshöjd inte regleras utan enbart våningsantalet. För skola och idrottshall föreslås att maximalt tre våningar får uppföras, vilket möjliggör skola i upp till tre våningsplan samt en idrottshall i ett plan inom angiven högsta våningshöjd. Planförslaget möjliggör en invändig takhöjd på 8 meter för idrottshall.

Ytor för skolidrott ute bedöms kunna samordnas med friyta för skolan.

Yttrande i granskning (aktbilaga 73)

Kultur och fritidsförvaltningen framför i skrivelse att enligt samrådsredogörelsen kan idrottshallen ha en takhöjd på åtta meter. I det lokalprogram som finns framtaget för idrottshallen anges att hallen ska ha åtta meter fri takhöjd. Kultur- och fritidsförvaltningen förutsätter därför att det är säkerställt att det är åtta meter fri höjd som avses.

I planbeskrivningen anges att byggnaden ska anpassas efter landskapet med en levande takmiljö. Detta torde vara en dyr lösning. Förväntningarna på utformningen bör förankras hos Serviceförvaltningen, Barn- och skolförvaltningen och kommunkontoret för att undvika framtida oklarheter och det bör även säkerställas att det finns tillräcklig budget för projektet.

Kommentar

Planförslaget medger skola i tre våningar. För att erhålla en flexibilitet vid utformningen av byggnadens höjd har inte någon högsta totalhöjd angivits. Stadsbyggnadskontoret anser att idrottshallens fria höjd kan erhållas inom angivna tre våningar.

Intentionen i planbeskrivningen är att uppmärksamma på omgivande förutsättningar för att skolan ska kunna förhålla sig till terrängen och omgivningen på ett kvalitativt sätt. Kostnader för projektet behandlas inte i planhandlingarna, frågan hanteras förslagsvis mellan berörda förvaltningar inom Lunds kommun.

Vid kommande projektering av skola och idrottshall beaktas frågan om byggnadens gestaltning och hur den anpassas efter landskapet i förhållande till rådande markhöjder.

Miljönämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 28-29)

Miljönämnden beslutar att anta förvaltningens yttrande som sitt eget med följande tillägg:

Området ligger inom avrinningsområdet för Höje å. Ån är klassificerad med dålig ekologisk status, vilket innebär att försämring av vattnet i ån inte alls får ske vid ny verksamhet inom avrinningsområdet. Dagvatten inom aktuellt planområde får därför inte nå recipienten utan föregående rening. Miljönämnden ser positivt på att en separat dagvattenutredning vilket föreslås i planhandlingarna.

Målsättningen bör då vara att dagvatten i första hand infiltreras inom planområdet utan att nå det kommunala systemet. Om så inte är fallet så måste rening ske på annat vis, till exempel genom att passera ett dammsystem. När dagvattnet väl når det kommunala systemet så fortsätter vattnet utan vidare rening till ån.

Miljöförvaltningen framför i skrivelse att skolan kommer att påverkas av trafikbuller från Pinnmöllevägen. Miljöförvaltningen anser att ljudnivån utomhus inte ska överstiga 50 dBA ekvivalentnivå dagtid för ytor för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet i enlighet med Boverket och Naturvårdsverkets vägledning för utemiljön på förskolor och skolor. Planförslaget möjliggör detta, men det finns inga skyddsbestämmelser som säkrar upp att det kommer bli så.

Det kan på sikt även tillkomma andra vägar och spårväg i nära anslutning till planområdet då detta ligger inom ett utbyggnadsområde. Planhandlingarna redovisar trafikbullernivåer för år 2016.

I planförslaget saknas beräkningar för framtida trafikflöden och ljudnivåer.

En bullerutredning är nödvändig för att uppskatta framtida trafikmängder och se till att bullernivåerna inte överskrider de önskade värdena även i framtiden.

Inom cirka 70 meter från planområdet ligger företaget AAK Dalby AB som framställer livsmedelsprodukter. Verksamheten är tillståndspliktig enligt miljöprövningsförordningen med bland reglering av bulleremissionerna från verksamheten. Tillståndet anger att om verksamheter/bostäder placeras så att bolaget inte kan uppfylla villkoret så skall bolaget vidta bullerdämpande åtgärder så att villkoret uppfylls. Detta kan få konsekvenser att bolagets verksamhet måste begränsas eller påverka verksamhetens möjlighet till att utvecklas. Vid lokalisering av skolan bör bullerfrågan utredas för skolområdet och hur bolagets verksamhet påverkas.

AAK Dalby AB har en kylanläggning med 450 kg ammoniak installerad. Miljöförvaltningen förutsätter att detta kommer att behandlas i den pågående riskutredningen för området.

I planbeskrivningen anges en buffertzona på 100 meter till planområde och 200 meter till byggrätt från riskkällan. Miljöförvaltningen anser att skyddsavståndet skall beräknas från skolområdets inhägnad till detaljplanegränsen för AAK Dalby AB, vilket är cirka 60-70 meter.

Planförslaget möjliggör idrottshall. Utrymme för parkeringsplatser för idrottshallen finns inte med i planförslaget. Det är viktigt att parkeringsfrågan löses samt att det finns möjlighet att lämna och hämta barn utan att olägenheter uppstår för närboende.

Fastigheten bör utformas så att skolbarnen kan vistas utomhus i både sol och skugga. Naturlig skugga saknas på fastigheten varför åtgärder behöver göras för att skapa skuggiga platser så att barnen inte utsätts för alltför mycket UV-strålning.

Miljöförvaltningen förutsätter att planen vid behov omarbetas utifrån ovan efterfrågade utredningars resultat samt att miljöförvaltningen får ta del och delta i utvärderingen av riskutredningen. Detta är av största vikt då miljönämnden är tillsynsmyndighet för AAK Dalby AB och för skolan enligt miljöbalken.

Kommentar

VA Syd har efter samråd fördjupat sig i frågor kring dagvattenhantering i området. Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av dagvattenhantering samt miljökvalitetsnormer.

Enligt Lunds kommuns bullerkartläggning från 2016 ligger ekvivalent trafikbullernivå huvudsakligen inom <50 – 55 dBA inom planområdet och under 60 dBA i anslutning till planområdet. Planområdet bedöms inte påverkas av trafikbuller från väg 11.

En kompletterande trafikbulleranalys har genomförts av stadsbyggnadskontoret inför granskning av detaljplanen. Trafikbuller har analyserats utifrån en ökning av trafiken på Pinnmöllevägen till 1800 fordon per dygn jämfört med dagens 600 fordon per dygn. Resultatet visar att 50 dBA ekvivalentnivå kan uppnås inom planområdet 33 meter från Pinnmöllevägen. Detta innebär att mer än hälften av skolans fria ligger inom område med mindre än 50 dBA ekvivalentnivå.

Övrig yta ligger huvudsakligen inom 55 dBA ekvivalentnivå. Placering av ny skolbyggnad bedöms även kunna få en bulleravskärmande funktion. Riktvärden för trafikbuller avseende barns utemiljö vid skola bedöms kunna innehållas inom planområdet.

Stadsbyggnadskontoret bedömer det inte som rimligt att i aktuellt planförslag ta hänsyn till framtida utbyggnad av Simrishamnbanan då eventuell utbyggnad ligger så pass långt fram i tiden samt att det i dagsläget finns någon klar bild över vilken trafikfrekvens en ny järnväg skulle generera.

AAK Dalby AB:s tillstånd anger att om bostäder placeras så att bolaget inte kan uppfylla villkor för buller, så skall bolaget vidta bullerdämpande åtgärder så att villkoret uppfylls. Tillståndet anger att buller från verksamheten får, som riktvärde, inte ge upphov till högre ekvivalent ljudnivå utomhus vid bostäder än 55 dBA på vardagar kl. 07.00-18.00. Planområdesgräns för föreslagen skola ligger 60-70 meter från industriverksamhetens södra fastighetsgräns, i jämförelse med cirka 10 meter för bostäder i norr. Baserat på industriverksamhetens befintliga tillstånd bedöms förslag till ny skolbebyggelse inte påverkas av industribuller högre än 55 dBA ekvivalent ljudnivå, utan sannolikt lägre med hänsyn till avstånd till industriverksamheten. Förslag till ny markanvändning för skola bedöms därmed inte heller leda till en begränsning av bolagets verksamhet.

En övergripande och en fördjupad riskanalys har tagits fram som underlag till detaljplanen inför granskning. Vid genomförd inventering har en ammoniaktank inom företaget AAK AB:s fastighet Styret 3 norr om planområdet identifierats som en riskkälla. Slutsats i riskanalysen visar att den åtgärd som har störst riskreducerande effekt är att bygga in riskkällan.

Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning att en förutsättning för genomförande av detaljplanen är att ammoniaktanken byggs in enligt förslag till säkerhetshöjande åtgärder i genomförd riskanalys. De åtgärder som krävs för att uppnå tillräcklig riskreducerande effekt ska säkerställas i samband med bygglov för inbyggnad av ammoniaktank. Ur riskhänsyn ska kriterier från genomförd riskanalys uppfyllas innan detaljplanen kan antas och föreslagen markanvändning för skola vara lämplig. Miljöförvaltningen har deltagit i framtagande samt utvärdering av riskutredningen.

Planhandlingarna har kompletterats med beskrivning av parkeringsplatser för skola och idrottshall.

Stadsbyggnadskontoret håller med om att det är viktigt att fastigheten bör utformas så att skolbarnen kan vistas utomhus i både sol och skugga. Planhandlingarna har kompletterats med beskrivning av vikten att säkerställa sol och skugga inom skolområdet, förslagsvis med bevarande av befintlig vegetation. Exakt utformning av skola och skolområde fastställs först i bygglovsskedet.

Yttrande i granskning (aktbilaga 75)

Miljönämnden framför i skrivelse att detaljplaneförslaget innebär ett ianspråktagande av jordbruksmark för bebyggelse. I underlaget saknas redogörelse för de bedömningar och avvägningar som ligger till grund för förslagets ianspråktagande av jordbruksmarken ifråga. En hänvisning till beskrivningar i översiktsplanen är inte tillräcklig, avvägningen ska ske i varje enskilt ärende där jordbruksmark exploateras för bebyggelse.

Den närliggande industriverksamheten har i sitt tillstånd krav på 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostäder. Detta innebär att ljudnivån på skoltomten kan komma att överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå under dagtid. Det saknas en utredning som visar om skyddsåtgärder kommer att behövas för att bullerriktvärdet ska kunna innehållas och planen har inga skyddsbestämmelser om detta. Miljönämnden anser att detta inte är tillräckligt utrett och att planen behöver säkerställa att riktvärdet på 50 dBA för industribuller inte överskrids dagtid för ytor avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet i enlighet med riktvärdena.

Närliggande industri har transporter av farligt gods. Hur dessa påverkar skolfastigheten och parken framkommer inte. Vissa transporter kommer naturligt att ha ammoniakanläggningen som sin målpunkt och miljönämnden anser att planen behöver belysa frågan om farligt gods transporter.

Planen innehåller en nätstation och miljönämnden anser att magnetfältet från denna till skolfastigheten behöver beskrivas och beaktas i planen.

Planen har försetts med en planbestämmelse om att ventilationen till skolan ska placeras bort från riskkälla alternativt på byggnadens tak. Miljönämnden anser att en avstängningsbar ventilation ska installeras på skolan om ett utsläpp av ammoniak tas in i skolbyggnaden via ventilationen.

Trafikbullernivåer från Pinnmöllevägen har beräknats för en framtida situation och dessa visar att bullernivåerna blir förhöjda på skoltomten närmast Pinnmöllevägen. Skolbyggnaden kan komma att läggas nära vägen och då skapa ett bullerskydd för merparten av skolgården, men det finns inga planbestämmelser om detta.

Trafiksituationen och säkerheten för barn är inte tydligt belyst. Barn kan behöva ta sig till och från skola och idrottshall vid olika tidpunkter på dygnet och därför är det av största vikt att siktförhållanden och säkerhet vid passage av trafikerade vägar är utformade på ett trafiksäkert sätt.

Den nya skolan kommer att medföra en ökad trafik mot Genarpsvägen i väster. Genarpsvägen är på sträckan mot Järnvägsgatan i norr och angöring till väg 11 mycket smal, där framkomligheten för mötande trafik stundtals är nästan omöjlig. Vägen trafikeras dessutom av regionbussar till och från Dalby, tung trafik från och till livsmedelsindustrin, samt viss annan trafik från skolor, förskolor och bostadsområdet Påskagänget. Miljönämnden anser att planens genomförande får direkta konsekvenser på intilliggande vägar varför detta behöver belysas.

Miljönämnden anser att planbestämmelser behöver tas fram för att skydda skolgården mot trafik- och industribuller så att riktvärdet på 50 dBA ekvivalent ljudnivå kan innehållas på ytor för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet i enlighet med de riktlinje som finns. Miljönämnden delar inte byggnadsnämndens bedömning att bullernivåer upp till 55 dBA kan accepteras på skolgården utan anser att en bullerskärm eller en byggnad kan behövas vid Pinnmöllevägen för att uppnå goda ljudmiljöer på skolgården. Det kan dessutom komma att behövas åtgärder för att hantera buller från pågående tillståndsgiven industri.

Kommentar

I planbeskrivning redogörs för de bedömningar som gjorts avseende ianspråktagande av jordbruksmark för bebyggelse. I planbeskrivning anges att när jordbruksmark måste tas i anspråk ska detta ske genom en markeffektiv utbyggnad i stations- och hållplatsnära lägen. Effekterna har i den kommuntäckande översiktsplanen vägts mot de negativa effekterna av ökad pendling från andra orter, som i många fall också byggts ut på åkermarken. Avvägningen ledde till att en utbyggnad på god åkermark kan accepteras, om den förenas med krav på god hushållning med marken. Föreslagen exploatering utgör en del i ett redan påbörjat utbyggnadsområde i södra Dalby. Stadsbyggnadskontoret anser att de avvägningar och ställningstaganden som gjorts i gällande styrdokument är tillräckliga och kan ligga till grund för att området kan exploateras.

Plankarta har redaktionellt justerats med att på prickmark får bullerskyddande åtgärd göras.

Planbeskrivning redovisar att planområdet ligger ca 500 meter från rekommenderad färdväg för farligt gods (väg 120). Rekommenderat skyddsavstånd för känslig markanvändning är 150 meter. Avståndet från industri som har transporter av farligt gods till område som är planlagt för skola är ca 170 meter. Inga åtgärder bedöms nödvändiga ur riskhänsyn för farligt gods.

Plankarta anger att nätstation får uppföras inom planområdet. Vid kommande projektering hanteras frågan om lämplig placering av nätstationen där påverkan från magnetfält till skolfastighet beaktas.

I riskanalys redovisas säkerhetshöjande åtgärder beträffande skydd mot gaser och ventilation.

Stadsbyggnadskontoret anser att trafiksituationen, säkerheten och konsekvenser för intilliggande gator är tillräckligt belysta i planbeskrivning under rubrikerna Gång- och cykeltrafik samt trafik.

Plankarta har redaktionellt justerats med att på prickmark får bullerskyddande åtgärd göras.

Servicenämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 32-33)

Servicenämnden beslutar att översända serviceförvaltningens tjänsteskrivelse som svar i samrådet avseende detaljplan.

Serviceförvaltningen framför i skrivelse att friyta inom föreslagen skoltomt bedöms som tillräcklig utifrån gällande krav om 30 m² friyta per skolbarn.

Förvaltningens uppfattning är att byggrätten behöver möjliggöra minst 8000 kvm BTA för att klara av att säkerställa såväl skolans som idrottshallens initiala ytbehov, vilket aktuellt planförslag också medger. Det tredje våningsplanet skapar en flexibilitet i detaljplanen för eventuellt framtida behov av utökning av skolverksamhet i området. Byggnadshöjden är idag satt till 10 meter, med möjlighet att bygga den tredje våningen upp till 12,6 meter. Serviceförvaltningen ser ett behov av att öka höjden till 12 meter för att uppfylla kultur- och fritidsnämndens krav på idrottshall, och då även öka det tredje våningsplanet till en maximal höjd om 14,6 meter.

Serviceförvaltningen ser att friytan kommer att begränsa möjligheterna till en eventuell framtida utökning av barn på skolan, och hade gärna sett att skoltomten även hade innefattat markområdet norr om förslaget planområde. Planbeskrivningen anger att friytan bör ligga i direkt anslutning till skolbyggnaden, men att stadsdelsparken Tegelbruksparken ligger nära och kan komplettera med kvaliteter som inte ryms inom den egna skolgården. Serviceförvaltningen poängterar att närliggande parkområde gärna kan komplettera friytan, men kan inte vara en del av friytan för att uppnå kraven.

Ytor för uteidrott finns inte med i lokalprogrammet för idrottshall från kultur- och fritidsförvaltningen. Dialog förs med barn- och skolförvaltningen huruvida de planerar för uteidrottsverksamhet i sitt lokalprogram. Beroende på beslut kring uteidrott kan friyta för barn komma att påverkas.

Förvaltningen anser att planbeskrivningens förslag till trafikplanering för skola bör fungera väl för tomtens framtida användning. Det anges i planbeskrivningen att det kommer att arbetas fram en parkeringsutredning till granskningshandlingarna avseende idrottshallens behov. Serviceförvaltningen ser att denna utredning kommer vara högst väsentlig för att säkerställa att det finns tillräckliga ytor till parkering utan att skapa problem för exempelvis angöring och avfallshantering eller påverka friyta negativt.

Serviceförvaltningen är positiv till förslaget att anpassa skolbyggnaden till befintlig terräng utan att tillgängligheten förloras och ser gärna att platsens förutsättningar tas tillvara i anläggningen av friyta. Serviceförvaltningen är positiv till föreslagen placering av skolbyggnaden, bland annat för avstånd till industriverksamheten norr om planområdet.

För planområdet föreslås krav på att dagvatten från den egna fastigheten ska avledas ovan mark för fördröjning innan det når det kommunala systemet. Sannolikt kommer befintlig dagvattendamm att behöva flyttas vid en framtida exploatering. Det anges i planbeskrivningen att det ska tas fram en separat dagvattenutredning med förslag till helhetslösning av dagvattensituationen i området. Serviceförvaltningen ser att det är nödvändigt för att säkerställa hur mycket infiltrationsytor som kommer att behövas inom skoltomten, då infiltrationsytorna konkurrerar med både friyta och byggbar yta, och således kan komma att påverka antalet möjliga elever för skolan.

Planområdet innehåller inte nämnvärt med befintlig vegetation som kan avskärma vind, buller eller skapa goda skuggförhållanden. Serviceförvaltningen vill därför som alltid framhålla vikten av träd.

Skolområdet kan på lång sikt komma att påverkas av tågbuller vid en eventuell utbyggnad av Simrishamnsbanan. Det är inte klart huruvida bullerdämpande åtgärder ska utföras i samband med skolbyggnation eller hanteras utanför skolområdets fastighet om en utbyggnad av Simrishamnsbanan kommer till stånd. Förvaltningen har en dialog med Stadsbyggnadskontoret i ärendet, och inväntar också synpunkter från Trafikverket. Förvaltningen ser gärna ett klarläggande av bullerhanteringen, och att detta vid behov ska hanteras utanför skolområdets fastighet, för att säkerställa att det inte vållar problem för skolans verksamhet.

Kommentar

Nytt förslag efter samråd innebär att byggnadshöjd inte regleras i detaljplanen, utan enbart våningsantal. För skola och idrottshall föreslås att maximalt tre våningar får uppföras, vilket möjliggör skolbyggnad i två till tre våningar enligt serviceförvaltningen önskemål samt en idrottshall i ett plan inom angiven högsta våningshöjd. Serviceförvaltningens önskade höjd på 12 meter ryms inom denna planbestämmelse.

Det är inte möjligt att utöka skolområdet norrut med hänvisning till riskavstånd till befintlig industriverksamhet norr om planområdet samt behov av ytor för dagvattenhantering.

Tegelbruksparken räknas inte in i friytebehovet för skola. Däremot kan parken komplettera med kvaliteter som inte ryms inom den egna skolgården.

Ytor för uteidrott ryms inom planförslaget men kan, precis som serviceförvaltningen påpekar, komma att påverka friyta för skolan. Viktigt är att kvalitativ friyta säkerställs för planerat antal elever.

Parkeringsutredning för skola har efter samråd kompletterats med användning för idrottshall. Antalet parkeringsplatser för skola avgörs utifrån Lunds gällande parkeringsnorm. Utifrån föreliggande förslag baserat på 10 700 kvm bruttoarea (BTA) fullt utbyggd skola inklusive idrottshall beräknas parkeringsbehovet vara 40 bilplatser och 240 cykelplatser. Parkering till idrottshall föreslås samnyttjas med skola. Idrottshallen beräknas behöva 54 bilplatser. 40 av dessa platser finns på skolan och ytterligare 12 bilplatser uppskattas kunna användas på förskolan som ligger på andra sidan om Pinnmöllevägen.

Ytor för avfallshantering och angöring ryms inom föreslagen skoltomt och bedöms inte påverka friytebehovet negativt.

Stadsbyggnadskontoret håller med om att det är positivt att tillvarata platsen förutsättningar och anpassa skolbyggnaden efter befintlig terräng.

Dagvattenhantering föreslås ske norr om skoltomten, dit befintlig dagvattendamm (avvattning från bostäder i Påskagänget III) flyttas samt utökas med kapacitet för omhändertagande av dagvatten från skolområdet. Detaljplanen kompletteras med bestämmelse för maximal hårdgörande av skoltomten i syfte att säkerställa dimensionering av ny dagvattendamm i norr. Planbestämmelsen bedöms inte konkurrera med friyta utan kan snarare samverka, exempelvis genom anläggning av gräsmattor, grus-ytor, skålade ytor och vegetation.

Stadsbyggnadskontoret håller med om vikten av träd inom skolmiljön. Planhandlingarna kompletteras med beskrivning av vikten att säkerställa sol och skugga inom skolområdet, förslagsvis med bevarande av befintlig vegetation. Exakt utformning av skola och skolområde fastställs först i bygglovsskedet.

Stadsbyggnadskontoret bedömer det inte som rimligt att i aktuellt planförslag ta hänsyn till framtida utbyggnad av Simrishamnsbanan då eventuell utbyggnad ligger så pass långt fram i tiden samt att det i dagsläget finns någon klar bild över vilken trafikfrekvens en ny järnväg skulle generera.

Yttrande i granskning (aktbilaga 74)

Serviceförvaltningen framför i skrivelse att i nuvarande förslag till detaljplan medges användning för skola i upp till tre plan med integrerad idrottshall. Högsta tillåtna exploateringsgrad regleras i föreslagen plan till max 7 500 kvm byggnadsarea och intentionerna är sannolikt inte att detta är detsamma som fotavtrycket på tomten.

I granskningshandlingen uppskattas en första utbyggnadsetapp om 420 elever i årskurs F-6 medför ett ytbehov på 4100 kvm byggnadsarea (BYA). Det tillkommer byggnadsarea (BYA) för idrottshall med ca 2400 kvm. Detta ger en total byggnadsarea (BYA) om ca 6500 kvm. Det redogörs för att i en andra utbyggnadsetapp med ytterligare 180 elever kommer det att krävas ytterligare 900 kvm byggnadsarea (BYA).

Serviceförvaltningen vidhåller att det är lågt räknat för skolbyggnaden i första etappen och bedömer att för 420 elever ligger det totala behovet närmre 7000 kvm byggnadsarea (BYA). Det ger sammantaget med etapp två en byggnadsarea om ca 7900 kvm. Förvaltningen önskar därför att den totala byggrätten utökas till 8000 kvm. Med en byggnadsarea om 7500 kvm kommer 420 elever att få plats men inte en utökning till 600 elever.

Planförslaget medger att skola och idrottshall byggs i upp till tre våningar. Serviceförvaltningen tyder detta som att det är möjligt att bygga tre våningar från samtliga håll, både från högsta och lägsta marknivån.

I förvaltningens samrådsremiss såg förvaltningen ett behov av att öka höjden till 12m för att klara av att uppfylla kultur- och fritidsförvaltningens krav på idrottshall, och då även öka det tredje våningsplanet till en maximal höjd om 14,6m. I samrådsredogörelsen står att 12m ryms inom planbestämmelsen om högsta våningshöjd. För att inte höjden ska var begränsande vill serviceförvaltningen säkerställa att även en takkonstruktion ingår i de tre våningarna och att detaljplanen kommer att medge 14,6m i höjd.

I planförslaget står det att friytan vid en framtida utbyggnad kommer att behöva ligga på totalt 16 200 kvm. Förvaltningen ser att vid en eventuell framtida andra etapp med totalt 600 elever kommer det att krävas ytterligare kvadratmeter för att följa gällande riktlinjer, därutöver tillkommer övriga ytor.

I planbeskrivningen redogörs för flertal kompletterande åtgärder som driver kostnader på ett eller annat sätt. Samtliga åtgärder är en förutsättning för byggnation av skolan.

Serviceförvaltningen vill framhålla att detta vanligtvis inte är kostnader som räknas in i projektering av skola och medel för samtliga åtgärder behöver avsättas. Det är av stor vikt att besluta hanteringen av kostnader inom kommunen i tidigt skede.

Enligt planbeskrivningen ska ny bebyggelse anpassas till terrängen så att sluttning och utsikt över slätten tillvaratas. För att undgå missförstånd ser förvaltningen gärna att skrivningen förtydligas kring vems utsikt det är som ska tillvaratas och om detta regleras av planbestämmelserna.

Kommentar

Planbestämmelsen e₁ 7500 anger den största tillåtna byggnadsarea (BYA) i kvadratmeter som medges inom angiven byggrätt. Byggnadsarean (BYA) är detsamma som det fotavtryck som byggnaden ger inom angiven byggrätt. Plankarta anger inte skolbyggnadens totala area (BTA) då skolans omfattning inte är fastställd i dagsläget.

Utifrån Serviceförvaltningens bedömning att den största tillåtna byggnadsarean (BYA) i etapp 1 är för låg (7500 kvm) har planhandlingar redaktionellt korrigerats till att den största tillåtna byggnadsarean (BYA) är 8000 kvm.

Som serviceförvaltningen framför så medger planförslaget att skola och idrottshall kan byggas i tre våningar vilket innebär att det ges möjligt att bygga från högsta och lägsta marknivån. Stadsbyggnadskontoret har valt att endast ange högsta våningshöjd och inte någon maximal höjdangivelse vilket ger en större flexibilitet när den slutliga placeringen av byggnaden fastställs inom angiven byggrätt.

Som tidigare framförts i samrådsredogörelsen är det inte möjligt att utöka skolområdet med hänvisning till riskavstånd till befintlig industriverksamhet och behov av ytor för dagvattenhantering. Vid kommande bygglovsprövning när byggnadens omfattning och placering är fastställd hanteras frågan om omfattning av friyta.

Planbeskrivning föreslår åtgärder och förutsättningar för byggnation av en attraktiv skola. Förutsättningar för byggnation av skolan hanteras framöver av berörd förvaltning och vid kommande bygglovsprövning.

Anpassning till terrängen och att utsikt över slätten ska tillvaratas regleras inte med någon planbestämmelse. Intentionen i planbeskrivningen är att uppmärksamma på dessa förutsättningar för att skolan ska kunna förhålla sig till terrängen och omgivningen på ett kvalitativt sätt.

Räddningstjänsten syd

Yttrande i granskning (aktbilaga 76)

Räddningstjänsten syd framför i skrivelse att formuleringen i planbeskrivningen om att aktuell detaljplan kan antas först när ammoniaktanken är inbyggd behöver förtydligas. Det behöver framgå hur det säkerställs att tanken är inbyggd. Det kan till exempel vara ett formellt beslut om att bygglovsärendet är avslutat och att det finns ett slutbesked.

Kommentar

Planbeskrivning har förtydligats med text att aktuell detaljplan kan antas först när ammoniaktanken är inbyggd och bygglovsärendet är avslutat samt att erforderligt slutbesked är utfärdat.

VA SYD

Yttrande i samråd (aktbilaga 50)

VA SYD framför i skrivelse att det finns ett behov att ta fram en helhetslösning för området. För att kunna hantera vattnet från föreslaget planområde behövs en yta med allmän platsmark där en damm kan placeras. Antingen behöver befintlig damm förstöras eller en ny anläggas. I samrådsförslaget ligger delar av befintlig mark inom kvartersmark för skola, denna måste ligga på allmän plats.

På grund av klimatförändringar med ökade vattenmängder så är det nödvändigt att alla bidrar till att ta hand om dagvatten inom privata fastigheter. Plankartan ska kompletteras med bestämmelse om max hårdgöringsgrad inom skolans område. Vid planering av planområdet och vid höjdsättning och utformning av marken är det viktigt att ta hänsyn till grundvattennivån som står relativt högt i området.

Kommentar

Yttrandet medför att plankartan kompletteras med användning för park i norra delen av området, i syfte att möjliggöra hantering av dagvatten och extrem nederbörd.

Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning av dagvattenhantering samt klimatanpassning avseende extrem nederbörd.

Detaljplanen har kompletterats med bestämmelse för maximal hårdgörande av skoltomten i syfte att säkerställa dimensionering av ny dagvattendamm i norr.

Yttrande i granskning (aktbilaga 71)

VA SYD framför i skrivelse att beträffande den långsiktiga lösningen av dagvatten kommer Lunds kommun och VA SYD undersöka möjligheterna att fördröja dagvatten från befintlig damm som måste flyttas, skolan och andra områden i samlande, större fördröjningsdammar längre nedströms planområdet.

VA SYD ser positivt på att skoltomten får en begränsning av möjligheterna att hårdgöra marken. Procentandelen för ytan som måste vara tillgänglig för infiltration skulle dock kunna vara ännu större. På en kommunalägd skolfastighet finns stora möjligheter att bidra till en hållbar miljö genom att ytterligare begränsa hårdgöringsgraden.

Gällande planförslaget – Räddning, där det står att det finns möjlighet till komplettering av brandposter i området. Brandpost finns i norra delen av Växelbruksgatan. VA SYD har inte för avsikt att sätta av några nya brandposter.

Kommentar

Stadsbyggnadskontoret förutsätter att stora delar av elevernas friyta inte kommer att hårdgöras vilket kommer att bidra till en ökad infiltration av dagvatten.

Ledningsrättshavare m fl

Eon Energidistribution AB

Yttrande i samråd (aktbilaga 30)

Eon Energidistribution AB framför i skrivelse att planområdet inte berör koncessionsområde för elnät och tar därmed inte ställning till planförslaget.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Skånska Energi Nät AB

Yttrande i samråd (aktbilaga 26)

Skånska Energi Nät AB framför i skrivelse att man är elnätsägare i området och innehar befintliga högspänningsledningar i marken inom planområdet. För att kunna exploatera området måste dessa ledningar flyttas. För att kunna förse området med el behöver plats avsättas för en nätstation. Skånska Energi AB har ett servitutsavtal på den berörda ledningen vilket gör att beställaren av arbetet bör stå för kostnader av ledningsflytt.

Kommentar

Planhandlingarna har kompletterats med beskrivning av ledningarna i fråga, vilka kommer att behöva flyttas vid genomförande av detaljplanen. Flytt sker förslagsvis till befintlig allmän platsmark öster och söder om föreslaget planområdet. U-område har införts i plankartan vilket innebär att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. Detta möjliggör även ny lokalisering av ledningar inom kvartersmark.

Plankartan kompletteras med planbestämmelse att nätstation får uppföras inom planområdet.

Under "Utbyggnad, ansvarsfördelning och kostnadsfördelning av anläggningar", i genomförandebeskrivningen, anges att ledningshavarna är ansvariga för omdragning av berörda ledningar och att omdragningarna bekostas av exploatören.

TeliaSonera Skanova Access AB

Yttrande i samråd (aktbilaga 31)

TeliaSonera Skanova Access AB framför i skrivelse att kabelanläggningar finns inom berört planområde, vilka kommer att beröras av planens genomförande. Skanova har med anledning av detta följande synpunkt som vi vill få införd i genomförandebeskrivningen: "Flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa Skanovas kabelanläggningars funktion ska bekostas av exploatören".

Kommentar

Under "Utbyggnad, ansvarsfördelning och kostnadsfördelning av gemensamma anläggningar", i genomförandebeskrivningen, anges att ledningshavarna är ansvariga för omdragning av berörda ledningar och att omdragningarna bekostas av exploatören.

Kraftringen

Yttrande i granskning (aktbilaga 68)

Kraftringen framför i skrivelse att de har varken elnät, fjärrvärmenät eller gasnät inom planområdet. Områdeskoncessionen avseende elnät tillhör Skånska Energi. Kraftringen har en optoledning som angränsar planområdet i öster. Från den borde anslutning av den nya skolan till fibernätet kunna ske.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Lunds renhållningsverk

Yttrande i granskning (aktbilaga 70)

Lunds renhållningsverk framför i skrivelse att de har inga kommentarer. Inväntar mer information om valt system för avfallet i god tid innan skola/idrottshallen anläggs.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Övriga

Håkan Sandsten

Yttrande i samråd (aktbilaga 25)

Håkan framför i skrivelse att det är bra att kommunens ska bygga ny skola och idrottshall på Påskagänget i Dalby. Det är en bra tomt att bygga på förutom att det är mycket blåsigt. Ny skolbyggnad bör placeras så att det blir lä på skolgården, förskolan Mandelblomman framhålls som ett gott exempel. Att den nya skolbyggnaden föreslås anpassas till terrängen så att sluttning, siktlinjer och utsikt tas tillvara ses som positivt.

Kommentar

Vindförhållandena ska beaktas vid nybyggnation. Exakt utformning av ny bebyggelse fastställs först vid bygglov.

Yttrande i granskning (aktbilaga 65)

Håkan Sandsten framför i skrivelse att han är kritisk till att detaljplanen sträcker sig ut över den dagvattendamm som finns idag sydväst om detaljplaneområdet då den används för rekreation.

Håkan Sandsten frågar sig varför inte detaljplanegränsen går längs med den sydgående banvallen den borde ingå som natur i detaljplanen och inte röras alls.

Kommentar

Vid en framtida exploatering och utbyggnad av skola samt eventuell väg och järnväg kommer dagvattendammen att behöva flyttas. Detaljplanen möjliggör både en kortsiktig och en långsiktig lösning för dagvattenhanteringen. Som en kortsiktig lösning föreslås att den befintliga dagvattendammen flyttas till ny parkmark norr om skoltomten. Även en långsiktig lösning för dagvattenhantering förutsätter att dagvattendammen flyttas. I en långsiktig lösning skulle parkmarken kunna nyttjas som en del i ett sammanhängande blå/grönt stråk i södra Dalby, i enlighet med fördjupad översiktsplan.

Område mellan banvallen och gräns till aktuellt planområde är avsatt för framtida eventuell utbyggnad av väg och järnväg.

SAMLAD BEDÖMNING

Tidigare avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen är oförändrad efter den genomförda planprocessen. Ammoniaktanken norr om planområdet har byggts in enligt kriterier i genomförd riskutredning och slutbesked utfärdades 2020-04-20. Detaljplanen kan därmed antas.

Efter samrådet har planförslaget justerats vad gäller bl.a. våningshöjd, en tredje våning, omfattande 25 % av byggnadsarea har utgått, egenskapsbestämmelser för kvartermark, komplettering relevanta faktautredningar. Justering av bestämmelser på plankartan har skett för att säkerställa byggrättens lämplighet.

Efter granskning har planförslaget justerats, ändringarna är inte väsentliga utan av redaktionell karaktär.

Justeringarna gäller för plankartan:

- Största tillåtna byggnadsarea (BYA) har justerats från 7500 kvm till 8000 kvm.
- På prickmarkerat område får bullerskyddande åtgärder göras.

För planbeskrivning:

- Justering av högsta tillåtna byggnadsarea.
- Förtydligande att ammoniaktanken ska vara inbyggd enligt kriterier i genomförd riskutredning innan detaljplanen kan antas. Innan föreslagen markanvändning för skola är lämplig ska det finnas ett slutbesked och bygglovsärendet avseende inbyggnad av ammoniaktanken ska vara avslutat. Detaljplanens antagande har inväntat att ammoniaktanken byggts in. Slutbesked utfärdades 2020-04-20 och bygglovsärendet är avslutat.

STADSBYGGNADSKONTORET I LUND

Maria Milton
biträdande planchef

Kent Ratcovich
planarkitekt