

Detaljplan för Vattenrännan 1-3 och Kvarnskon 3 samt del av Dalby 92:2 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, 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 beslut 2019-09-17 har rubricerad detaljplan, upprättad 2019-09-06, varit föremål för samråd under tiden 1 oktober-29 november 2019.

Granskning

Rubricerad detaljplan, upprättad 2020-06-11, har varit föremål för granskning under tiden 15 juni – 30 juni.

Betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen förutsätter att planhandlingarna kompletteras med redogörelse för markens lämplighet för sitt ändamål gällande översvämning, buller, markföroreningar, risker så att det visas att platsen är lämplig för den förändring som föreslås.

Utifrån aktuellt underlag delar länsstyrelsen kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11-18 §§ miljöbalken och 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. Enligt PBL (Plan- och Bygglagen) 9:3 är bostadsbyggandet och en utbyggnad av förskola ett allmänt intresse. Den samlade bedömningen är att planens genomförande inte medför någon olägenhet av den art som avses i PBL kap 2 § 9.

Efter samrådet har planförslaget justerats vad gäller bl.a. bostäder inom del av Dalby 92:2 har utgått, istället ges området användningen skola, utökning av allmän platsmark för hantering av dagvatten, u-områden har tillkommit för att säkerställa åtkomst av befintligt ledningsnät, egenskaps- bestämmelser på kvartersmark, relevanta faktautredningar, och att startbesked inte får ges innan markens lämplighet har säkerställts genom att markföroreningar slutligen avhjälpes. Justering av bestämmelser på plankartan har skett för att säkerställa byggrätternas lämplighet.

Efter granskning har planförslaget justerats, ändringarna är inte väsentliga utan av redaktionell karaktär. Planbeskrivningen har under rubriken räddning kompletterats med att verksamheterna Krafringen Nät AB (biogaspump) och Bensinbolaget Din-X kommer att vara avvecklade innan planförslaget kommer att genomföras. Plankarta har korrigerats i Vattenrännans nordvästra hörn till att byggrätt delvis ligger på u-område.

YTTRANDEN

Myndigheter, statliga verk m fl.

Länsstyrelsen Skåne

Yttrande i samråd (aktbilaga 45)

Länsstyrelsen framför att beräknade värden för omgivningsbuller behöver kompletteras. Planbeskrivning ska, om bostadsbebyggelsen är bullerutsatt, innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Detta ska redovisas både vid bostadsbyggnadernas fasad och vid uteplats.

Värdet för buller bör beräknas till den gräns för byggrätt som planen medger i full utbyggnad, och inte utifrån illustrationsplan.

I kommunens redogörelse i planbeskrivningen redovisas inte beräknade värden för omgivningsbuller för samtliga byggrätter som medger bostäder, det gäller byggrätter mot Veberödsvägen och Pinnmöllevägen (i de sydöstra delarna av planområdet). Det är också oklart om samtliga föreslagna våningsplan har beräknats. För uteplats konstateras endast att på byggnadernas baksida, d v s sidan vänd från vägen erhålls generellt riktvärdena. Länsstyrelsen menar att utifrån den redovisningen går det i nuläget inte att utläsa hur beräknade värden för omgivningsbuller vid uteplats ska klaras inom området.

Vidare ställer sig Länsstyrelsen frågande till varför kommunen infört en planbestämmelse som reglerar att delar av området ska ha tillgång till bullerskyddad sida, t.ex. med genomgående planlösning, alternativt uppföras med bostäder mindre än 35 kvm, när det utifrån redovisningen i planbeskrivningen redovisas att riktvärdena ligger under 60 dBA ekvivalent ljudnivå och därmed klaras.

Inom planområdet föreslås en byggrätt för skola. Länsstyrelsen menar att redovisade beräknade värden för omgivningsbuller inte ger en tillräcklig bild av hur ljudnivån för skolgården kommer att bli. Länsstyrelsen menar att kommunen bör utgå från Naturvårdverkets "*Riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik, NV-o1534-17*" För att säkerställa en god ljudmiljö för skolgården. I vägledningen anges riktvärden för både äldre och nya skolgårdar. Länsstyrelsen konstaterar att handlingarna måste kompletteras i fråga om bullersituationen inför granskningskedet.

Länsstyrelsen konstaterar att frågan om markföroreningar inte har utretts och redovisats tillfredsställande. Det ska av planhandlingarna och utredning framgå vilka markföroreningar som är aktuella inom området och vilka efterbehandlingar som krävs för att göra marken lämplig för ändamålet. Det är kommunen som vid planläggningen ansvarar för att marken undersöks och bedöms. Om marken är förorenad, ska kommunen även bedöma om olika efterbehandlingsåtgärder som kan säkerställa att marken blir lämplig för det föreslagna ändamålet. Om marken visar sig vara förorenad, och en efterbehandling kan göra marken lämplig, ska markens lämplighet säkerställas antingen innan planen antas eller genom villkorat bygglov enligt PBL 4 kap. 14§.

Länsstyrelsen konstaterar att den markundersökning som genomförts är så översiktlig (endast fem jordprover och ett grundvattenprov analyserade) att den inte kan anses ge en representativ bild av hur föroreningssituationen faktisk ser ut på de undersökta fastigheterna (delar av nuvarande Vattenrännan 1). Undersökningen utgår dessutom från att befintlig markanvändning ska vara kvar inom del av området, vilket inte stämmer med det förslag till detaljplan som nu är aktuellt. I kompletterande miljöteknisk markundersökning bör man titta på syftet med provtagningen, dvs. att åskådliggöra om fastigheterna är lämpliga för bostadsändamål.

Länsstyrelsen konstaterar vidare att den undersökning som genomförts endast omfattar delar av planområdet. Av planbeskrivningen framgår att det på nuvarande Kvarnskon 3 finns ett stenbrott som fylldes igen under 1970-talet. Det framgår inte vilken typ av massor som användes för igenfyllning. Generellt sett är fyllnadsmassor förorenade och bör provtas för att utredas.

På fastigheten Dalby 92:2, öster om planområdet, kan man i EBH-stödet se att det finns en identifierad industri- och hushållsdeponi. Denna bör tas i beaktande vid kompletterande undersökning och grundvattenprovtagning.

Sammanfattningsvis konstaterar Länsstyrelsen att för att få en korrekt bild av föroreningssituationen behöver kompletterande miljöteknisk markundersökning utföras. Den kompletterande undersökningen bör innefatta hela planområdet, så att man får en övergripande bild. En riktad provtagning bör också utföras vid det igenfyllda stenbrottet samt där bensinstationen har legat. Länsstyrelsen förutsätter att detta görs under det fortsatta planarbetet.

Länsstyrelsen efterlyser en närmare beskrivning av vad för typ av verksamheter som kan vara aktuella inom kvartersmarken med användningen BZ, samt hur det är förenligt med bostäder.

Länsstyrelsen kan också konstatera att söder om planområdet finns verksamheter, där gällande detaljplan anger småindustri. Länsstyrelsen saknar kommunens bedömning av eventuell påverkan från verksamheterna.

Gällande Kvarnskon 3 redogör kommunen i planbeskrivningen för att utanför stenbrottskanten bör grundläggning helt uteslutas.

På tillhörande karta redovisas dels ungefärligt läge för stenbrottskanten och dels föreslagen östlig gräns för nya byggnader.

Länsstyrelsen menar att kommunen bör förtydliga hur föreslagna byggrätter förhåller sig till detta.

Länsstyrelsen saknar i planbeskrivningen ett resonemang om och kommunens bedömning avseende hur extrem nederbörd både i nuläget och i ett förändrat klimat ska hanteras inom området. Länsstyrelsen menar att kommunen inför granskningskedet behöver redogöra för detta.

Av planhandlingarna framgår att planområdet inte berörs av biotopskydd. Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att i planbeskrivningen förtydliga kommunens bedömning att planområdet inte omfattas av biotopskydd, då det t.ex. inte går att utläsa vad för typ av trädrad som finns längs Östra Möllevägen.

Länsstyrelsen rekommenderar också kommunen att i planbeskrivningen tydliggöra om det finns några skyddade arter inom eller i närheten av planområdet.

Dalby ingår i det regionala planeringsunderlaget Kulturmiljöprogram för Skåne. Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen inför en varsamhetsbestämmelse för ladugårdsbyggnaden i detaljplanen. För att ge ett stöd i kommande lovprövningar kan det vara lämpligt att förtydliga vilka karaktärsdrag och värden som byggnaden har, antingen i planbestämmelsen eller med hänvisning till planbeskrivningen. I nuläget finns ladugården inte närmare beskriven i ord eller bild i handlingarna.

Utifrån aktuellt underlag delar länsstyrelsen kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras och redogör för markens lämplighet för sitt ändamål gällande översvämning, buller, markföroreningar, risker enligt ovan så att det visas att platsen är lämplig för den förändring som föreslås har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10-11 §§ PBL.

Kommentar

Bullerutredning (2018-10-29, rev 2020-04-09) har kompletterats med värden för omgivningsbuller för samtliga byggrätter som medger bostäder. Bullerutredningen omfattar hela planområdet.

Plankartan är så utformad att byggrätt för bostäder i stort överensstämmer med illustration av bostäder. Stadsbyggnadskontoret är av den uppfattningen att värdet för buller kan beräknas till den gräns som illustration visar.

Planbestämmelse "m" har utgått.

Bullerutredning har kompletterats om bullersituationen för skolgården. Planbestämmelse har införts som medger att bullerskydd mot Pinnmöllevägen får uppföras.

Planhandlingarna har kompletterats med Markteknisk undersökningsrapport (MUR) och PM-Geoteknik och Markmiljö för Vattenrännan 1-3 (2020-04-27), del av Dalby 92:2 (2020-04-29) och Kvarnskon 3 (2020-04-28). Utredningarna har sammanfattats i planbeskrivning.

Plankarta har kompletterats med bestämmelse att startbesked inte får ges innan markens lämplighet har säkerställts genom att markföroreningar slutligen avhjälpes.

Kompletterade undersökningar behandlar inte industri- och hushållsdeponi på fastigheten Dalby 92:2 öster om planområdet. Enligt EBH-stödet är området markerat som mindre känslig markanvändning och inte riskklassad.

Kompletterande/reviderade miljötekniska markundersökningar innefattar hela planområdet. En riktad provtagning har genomförts vid det igenfyllda stenbrottet och där bensinstationen legat, resultat är redovisade i rapporten.

Användningen "Z" (verksamheter) inom Vattenrännan har utgått.

Söder om planområdet medger gällande detaljplan småindustri och bostäder för industrins behov. Verksamheterna ligger ca 50-70m från föreslagna bebyggelse på fastigheten Vattenrännan. Stadsbyggnadskontoret bedömer att verksamheterna inte påverkar den nya bebyggelsen.

Illustration och planbeskrivning har förtydligats med uppgifter om ungefärligt läge för stenbrottskanten i förhållande till föreslagna byggrätter.

Planhandlingar har kompletterats med dagvattenutredning upprättad av Tyréns AB (2020-04-30). Utredningen har sammanfattats i planbeskrivning. Dagvattenutredning redovisar bland annat för hur extrem nederbörd både i nuläget och i ett förändrat klimat ska hanteras inom området.

Inom planområdet finns inga biotopskyddade arter längs Östra Möllavägen. Planbeskrivning har kompletterats uppgifter att trädraden längs gc-vägen vid skoltomtens västra gräns är askar. Bevarande av träden har säkerställts med planbestämmelse (n) att träd ska finnas och får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Marklov krävs för fällning av träd inom område betecknat med n med villkor om att nytt träd planteras.

Enligt artportalen finns det inte några skyddade arter inom eller i närheten av planområdet.

Planbeskrivning har kompletterats med bild av ladugårdsbyggnaden på del av Dalby 92:2 samt med text att byggnaden är av visst kulturhistoriskt värde och bidrar till områdets identitet. Då byggnaden inte är anges som kulturhistoriskt värdefull i Lunds kommuns bevaringsprogram har planbestämmelse utgått.

Yttrande i granskning (aktbilaga 80)
Länsstyrelsen framför i skrivelse att de har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap 10-11 §§ PBL.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Region Skåne

Yttrande i samråd (aktbilaga 43)
Region Skåne framför i skrivelse att bostadsutbudet är en viktig utvecklingsfaktor för Skåne. De ser positivt på kommunens ambitioner att förtäta i ett redan bebyggt område och vill lyfta fram vikten av ett ökat bostadsbyggande med varierad sammansättning vad gäller lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Yttrande i granskning (aktbilaga 81)
Region Skåne framför att de har inga synpunkter utifrån sina ansvarsområden.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Nämnder och styrelser

Kommunstyrelsen

Yttrande i samråd (aktbilaga 31-32)
Kommunstyrelsen framför att de beslutar att yttra sig i enlighet med kommunkontorets kommentarer.

Kommunkontoret framför att de ser det som positivt att bostäder tillskapas i ett område som i dag inte nyttjas på ett tillfredsställande sätt. Kommunkontoret efterfrågar en tydligare beskrivning av de ekonomiska konsekvenserna. Det anges att LKF ska bidra till de kostnader för utbyggnad och ombyggnad av de allmänna platserna som Lunds kommun ansvarar för, men det är inte förrän ett exploateringsavtal är framtaget som det går att göra en bedömning. En kostnadsuppskattning och en tidig exploateringskalkyl bör göras, oavsett hur en kommande fördelning kan komma att se ut.

Kommentar

Tekniska förvaltningen har gjort en bedömning av vilka åtgärder på allmän plats som är nödvändiga för detaljplanens genomförande samt uppskattat kostnaderna för dessa. En bedömning har också gjorts av det ekonomiska resultatet för erforderliga marköverföringar. En slutlig redovisning av nämnda poster kan lämnas av tekniska förvaltningen när berörda parter har kommit överens om exploateringsavtalets utformning. Exploateringsavtal kommer att upprättas innan föreslagen detaljplan antas.

Yttrande i granskning (aktbilaga 89)

Kommunstyrelsen framför genom delegationsbeslut att stadsbyggnadskontoret har gjort ett flertal ändringar inför granskning. Av största signifikans är att bostäder har utgått inom del av Dalby 92:2. Istället ges området användningen skola. Kommunkontoret har inget att erinra mot ärendet.

I samrådet efterfrågade kommunstyrelsen en tydligare beskrivning av ekonomiska konsekvenser. I samrådsredogörelsen besvaras detta med att tekniska förvaltningen har gjort en bedömning av vilka åtgärder på allmän plats som är nödvändiga för detaljplanens genomförande samt uppskattat kostnaderna för dessa. En bedömning har också gjorts av det ekonomiska resultatet för erforderliga marköverföringar. Vidare beskrivs det att en slutlig redovisning av nämnda poster kan lämnas av tekniska förvaltningen när berörda parter har kommit överens om exploateringsavtalets utformning. Ett exploateringsavtal kommer att upprättas innan föreslagen detaljplan antas.

Kommunkontoret bedömer svaret som tillfredsställande och beslutar att tillstyrka förslaget.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Tekniska nämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 55-56)

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

Tekniska förvaltningen framför att planförslaget berör till största delen marken som ägs av LKF. Det finns i planförslaget utlagt en byggrätt för bostäder på den kommunalägda fastigheten där skola/förskola ligger (Dalby 92:2). Tekniska förvaltningen har inte ansökt om detaljplan för bostäder i denna detaljplan och känner inte till att Serviceförvaltningen har begärt denna förtätning.

Även om förvaltningens mening är att förtätning är viktig för kommunen så innebär det föreslagna läget för nya bostäder i det här fallet en minskad flexibilitet för skol- verksamheten som bedöms vara olycklig. Om Dalby ska fortsätta kunna byggas ut och utvecklas kan det ur samhällsekonomiskt perspektiv vara mer gynnsamt att behålla storleken och flexibiliteten i nämnd skol/förskoletomt än att i framtiden riskera att behöva finna en ny plats för att uppfylla skolverksamhetens behov. Förvaltningen ser vidare risk med konflikter när bostäder läggs dikt an skolgården.

Exploateringen som föreslås är i mark med uppvuxen vegetation, bland annat delar av äldre kvarndamm och ravin kopplad till denna. En naturvärdesinventering bör göras för att säkerställa rätt prioriteringar i planarbetet. Också en dagvattenutredning bör göras för området.

Bredderna på den planerade gång- och cykelvägen längs Östra Möllavägen behöver redovisas även i plan på illustrationen, och gärna också med tvärsektioner för både Östra Möllavägen och Pinnmöllevägen.

Planförslaget föreslår en flytt av hållplatsläget på Pinnmöllevägen till Veberödsvägen. Ur trafiksäkerhets- och kapacitetsskäl anser förvaltningen dock att den bör ha kvar sin placering på Pinnmöllevägen.

Detaljplanen kommer att påverka korsningen Veberödsvägen/Östra Möllavägen, vilket behöver studeras och redovisas på illustrationen. Utformningen kan komma att behöva justeras.

Flera infarter kommer att stängas och öppnas vilket påverkar de allmänna gatorna. Dessa åtgärder är föranledda av den aktuella exploateringen. Byggherrarna förväntas bekosta detta, vilket behöver förtydligas i genomförandebeskrivningen.

Kommentar

Byggrätt för bostäder inom del av Dalby 92:2 har utgått, istället ges området användningen skola.

En översiktlig naturvärdesinventering har gjorts av Stadsbyggnadskontoret där det framkom att del av äldre kvarndamm och ravin är värda att bevara vilket har säkerställts på plankartan med att området inte får bebyggas. Det konstaterades även att större träd på skoltomten mot Östra Möllavägen och större träd i den nordöstra delen av Vattenrännan bör bevaras vilket har säkerställts på plankartan (n) med att träd ska finnas och får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Marklov krävs för fällning av träd inom område betecknat med n med villkor om att nytt träd planteras.

Planhandlingar har kompletterats med dagvattenutredning framtagen av Tyréns AB (2020-04-30). Utredningen är samordnad med VA SYD, LKF, Serviceförvaltningen och Stadsbyggnadskontoret.

Gång- och cykelväg längs Östra Möllavägen har utgått. Då Östra Möllavägen är lågt trafikerad har bedömningen gjorts efter överläggningar med Tekniska förvaltningen att vägen kan kompletteras med hastighetsdämpande åtgärder för att minska hastigheten och därmed göra vägen mer trygg för gång- och cykeltrafikanter.

Planbeskrivning har kompletterats med tvärsektion för gång- och cykelväg längs Pinnmöllevägen

Med förslaget torg och ny bebyggelse med lokaler i bottenvåningen mot Veberödsvägen är föreslagen flytt av hållplatsläget från Pinnmöllevägen till Veberödsvägen befogad då det placeras i ett mer centralt och orienterbart läge med koppling till och från det nya bostadsområdet.

Korsningen Veberödsvägen/Östra Möllavägen finns redovisad på illustration i den utformning som den har idag. Om korsningen kommer att påverkas av tillkommande trafik på grund av föreslagen detaljplan är bedömningen att utrymme finns för ny utformningen på angränsande allmän platsmark framöver.

Åtgärder avseende tillkommande och stängda infarter föranledda av exploateringen kommer att regleras i exploateringsavtal. Exploateringsavtal ska upprättas med exploatör innan föreslagen detaljplan antas. Avtalet ska reglera hur detaljplanens genomförande ska ske, bl.a. ansvar och kostnadsfördelning för utbyggnad av allmän platsmark.

Yttrande i granskning (aktbilaga 88)

Tekniska förvaltningen framför att deras synpunkter i samrådsskedet har beaktats förutom hållplatsläget. I planförslaget anges att den befintliga busshållplatsen vid Pinnmöllevägen mot Vattenrännan 3 föreslås flyttas till Veberödsvägen mot Vattenrännan 1.

Placering av hållplatser i gatunätet beslutas av väghållare, och är inte möjlig att reglera i en detaljplan. Som tidigare påpekats i samrådsskedet är den föreslagna placeringen bekymmersam ur flera aspekter, och väghållarens bestämda uppfattning är därför att den ska ligga kvar i sitt läge på Pinnmöllevägen.

I övrigt har förvaltningen inget att erinra om detaljplanen.

Tekniska nämnden beslutar genom delegationsbeslut att tillstyrka bifall till planförslaget under förutsättning att förvaltningen synpunkter beaktas.

Kommentar

*Föreslagen detaljplan reglerar inte placering av busshållplats.
LKF har tagit del av Tekniska förvaltningen yttrande i samråd och granskning.*

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Barn- och skolnämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 46-47)

Barn- och skolnämnden beslutar att anta förvaltningens tjänsteskrivelse 2019-11-08 som sitt eget yttrande och översända det till byggnadsnämnden.

Barn- och skolförvaltningen framför att de vill uppmärksamma att det kan uppstå problem när bostäder läggs direkt intill en förskolegård. Vid nybyggnation bör man vara särskilt försiktig med att förlägga boenden direkt mot en förskolegård, då det uppstår höga ljudnivåer som kan upplevas som buller. För att lämplig friyta ska kunna ordnas planeras förskolan i två våningsplan. För planen som helhet vore det ett alternativ att placera bostäderna tillsammans med övrig bostadsbebyggelse för att få en sammanhängande kärna av bostäder och en sammanhållen förskolegård. Ett alternativ skulle vara att placera byggrätten för bostäderna längre söderut så att de förenas med övrig bebyggelse som planeras på Vattenrännan 2.

Gemensam in- och utfart till förskola och bostäder föreslås ske från Pinnmöllevägen enligt planbeskrivningen. Barn- och skolförvaltningen ser att det kan uppstå problem med en sådan lösning. Ett servitut som omfattar parkeringsplatser förbinder förvaltningen till kostnader och behov som kan komma att förändras över tid, vilket inte är att förorda.

I planbeskrivningen redovisas att för bostadsbebyggelsen och förskola gäller gemensam sophantering. Barn- och skolförvaltningen ser att förskolan har ett stort behov av egen sophantering. Ett tillagningskök måste kunna hanteras. Avståndet till miljörummet är också avgörande för en väl fungerande verksamhet.

Enligt Naturvårdsverkets riktlinjer för buller på skolgårdar bör ekvivalent ljudnivå för dygn ligga under 50 dBA på de delar av gården som är avsedd för lek, vila och pedagogisk verksamhet och övriga vistelseytor under 55 dBA. Maximal ljudnivå bör ligga under 70 dBA.

På den sydöstra delen av skoltomten ligger nivåerna en bra bit över riktvärdena. Barn- och skolförvaltningen anser att det i den här delen av planen krävs en fördjupad utredning kring hur bullernivåerna ska kunna sänkas. En förskola bedriver en stor del av sitt pedagogiska arbete utomhus och ljudmiljön för barnen måste uppfylla riktlinjerna.

Kommentar

Byggrätt för bostäder inom del av Dalby 92:2 har utgått, istället ges området användningen skola.

Formuleringen i planbeskrivningen att för bostadsbebyggelse och förskola gäller gemensam sophantering avses att för respektive område bostäder/skola ska gemensam sophantering anordnas. Planbeskrivning har förtydligats.

Bullerutredning har reviderats och kompletterats med bullernivåer på skoltomten. För att säkerställa att ekvivalent ljudnivå för dygn ligger under 50 dBA har plankarta kompletterats med att på prickmarkerat område mot Pinnmöllevägen som medger skola får bullerskydd uppföras.

Yttrande i granskning (aktbilaga 87)

Barn- och skolförvaltningen framför att de har ingen erinran mot förslaget eftersom byggrätt för bostäder inom del av Dalby 92:2 har utgått och området ges istället användning skola.

Bullerutredning har reviderats och kompletterats med bullernivåer på skoltomten. För att säkerställa att ekvivalent ljudnivå för dygn ligger under 50 dBA har plankarta kompletterats med att på prickmarkerat område mot Pinnmöllevägen som medger skola får bullerskydd uppföras.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Miljönämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 33-34)

Miljönämnden beslutar att anta förvaltningens yttrande som sitt eget med följande tillägg att hela detaljplaneområdet bör utformas så att ingen framtida användning av bekämpningsmedel kommer att behövas för underhåll av området.

Miljöförvaltningen framför att de ser det positivt med utvecklad tillgänglighet inom planområdet för fotgängare och cyklister och att dessa stråk ansluts till redan befintliga i närområdet.

Enligt trafikbullerutredningen för planområdet kan byggnaden med beteckningen BZ₁ inom Vattenrännan ligga i tomtgräns. Bullret för denna byggnad är beräknat utifrån placeringen på illustrationskartan. Detta kan medföra att bullerutredningen för denna byggnad blir missvisande och bör därmed revideras.

Utifrån den kompletterande bullerutredningen för skolan framkommer det att en stor del av gården blir bullerutsatt. Det saknas även planbestämmelse för bullerskydd i planförslaget. Naturvårdsverkets riktvärden för buller på förskolegårdar bör följas och miljöförvaltningen anser att planbestämmelse om bullerskydd behövs för förskolegården.

Förutom direkt vägbuller kan även reflexer i bostadsbebyggelsen ytterligare bidra till buller på förskolegården.

Det saknas även bullervärden för den planerade parken. Om parken ska ha rekreativa värden bör bullersituationen belysas. Enligt delmål 6.4 i LundaEko II ska Lunds kommun arbeta förebyggande för att minska antalet kommuninvånare som utsätts för hälsoskadligt buller vid boende, förskolor, skol- och rekreativmiljöer.

Avseende buller inom planområdet vill miljöförvaltningen även lyfta att det kan uppstå buller från verksamheter vid markplan för boende i samma byggnad. Detta beroende på vilken sorts verksamhet som etableras. Detta bör belysas i bygglovsprocessen.

Det har tidigare funnits ett stenbrott inom planområdet och enligt den geotekniska undersökningen som genomförts på fastigheten Kvarnskon 3 kan det finnas rivningsrester från tidigare industri kvar under fyllnadsmassorna vilka kan vara förorenade.

Utifrån de fåtal provpunkter som finns inom Vattenrännan 1-3 går det inte att bedöma saneringsbehovet. Miljöförvaltningen delar därmed inte Stadsbyggnadskontorets bedömning att det inte finns behov av saneringsåtgärder. Miljökonsultens bedömning gällande saneringsbehovet är baserat på nuvarande användning inom fastigheten vilket är bensinstation och andra former av verksamheter, inte bostäder. Naturvårdsverkets generella riktvärden lämpligt för bostäder är KM vilket överskrids i tre provpunkter. Miljöförvaltningen vet av erfarenhet att det kan förekomma lokala föroreningar kring bensinstationers pumpstationer och oljeavskiljare vilket påtalas i den genomförda geotekniska undersökningen. Enligt de geotekniska undersökningarna som genomförts på fastigheten Kvarnskon 3 kan det finnas rivningsrester från tidigare industri kvar under fyllnadsmassorna vilket kan vara förorenade.

Utfifrån ovanstående bedömer miljöförvaltningen att det inom planområdet finns behov av fler mark- och grundvattenundersökningar. Vidare rekommenderas även i de geotekniska undersökningarna att en markradonundersökning genomförs inom planområdet vilket delas av miljöförvaltningen. Detta då kommunens översiktliga markradonkartläggning inte ger så detaljerade uppgifter om markradon. Om stenbrytning har gett upphov till sprickzoner i berget kan det i sin tur leda till förhöjda radonhalter.

Miljöförvaltningen noterar att det inte utförts någon dagvattenutredning för planområdet men att det ska genomföras. Det är viktigt att en dagvattenutredning genomförs vilket bedömer planförslagets påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten och uppnå en god och ekologisk status. I dagvattenutredningen bör även möjligheter till rening och fördröjning inom planområdet finnas med som alternativ.

För den planerade naturmarken i norra delen av planområdet förordnar miljöförvaltningen att denna utformas så att ingen framtida användning av bekämpningsmedel kommer att behövas för underhåll av området.

Kommentar

Detaljplanen reglerar inte frågan om att ingen framtida användning av bekämpningsmedel kommer att behövas för underhåll av området. Stadsbyggnadskontoret anser att det är fastighetsägarnas ansvar att så inte sker.

Beteckningen Z som medger verksamheter inom Vattenrännan har utgått.

Bullerutredning har reviderats till att omfatta hela planområdet där även vägtrafikbuller på skolgården redovisas. För att säkerställa att riktvärden för buller på förskolegårdar följs har plankarta kompletterats med bestämmelse att på prickmarkerat område mot Pinnmöllevägen som medger skola och park får bullerskydd uppföras.

Byggrätt för bostäder inom del av Dalby 92:2 har utgått, istället ges området användningen skola.

Reviderad bullerutredning redovisar även bullervärden för naturparken i den norra delen av planområdet. För att säkerställa att riktvärden för buller på parken följs har plankarta kompletterats med bestämmelse att på prickmarkerat område mot Pinnmöllevägen som medger park får bullerskydd uppföras.

Planhandlingar har kompletterats med Markteknisk undersökningsrapport (MUR) och PM – Geoteknik och Markmiljö för Kvarnskon 3 (2020-04-28) som redovisar rivningsrester från tidigare industri och graden av förorenad mark. Uppgifter har sammanfattats i planbeskrivning.

Planhandlingar har kompletterats med dagvattenutredning framtagen av Tyréns AB (2020-04-30). Utredningen är samordnad med LKF, VA SYD och Stadsbyggnadskontoret. Utredningen behandlar miljö kvalitetsnormer för vatten, rening och fördröjning.

Planhandlingar har kompletterats med Markteknisk undersökningsrapport (MUR) och PM – Geoteknik och Markmiljö för Vattenrännan 1-3 (2020-04-27), del av Dalby 92:2 (2020-0429) och Kvarnskon 3 (2020-04-28) där mark- och grundvattenundersökningar samt markradonundersökning finns redovisade. Uppgifter har sammanfattats i planbeskrivning.

Yttrande i granskning (aktbilaga 77)

Miljönämnden framför att de i sitt yttrande 2020-11-19 gav de synpunkter gällande frågor om trafikbullerutredning, buller, dag- och grundvattenhantering samt miljötekniska markundersökningar. Miljönämnden har gått igenom granskningshandlingarna för planområdet och har inga synpunkter på framtagen detaljplan.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Vård- och omsorgsnämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 52-53)

Vård- och omsorgsnämnden framför att de ser positivt på att det planeras för LSS-bostäder eftersom behovet är stort.

Vård- och omsorgsförvaltningen vill påminna att det viktigt att se till att de övriga husen byggs utan stegvisa nivåskillnader. Detta för att i framtiden undvika bostadsanpassning för äldre personer och personer med funktionsnedsättning. De förutsätter att kravet på god tillgänglighet för alla, exempelvis äldre personer samt personer med funktionsnedsättning, beaktas i den fortlöpande processen av den aktuella detaljplanen och att, "Bygg ikapp" och BFS 2011:13 ALM 2 (utemiljö) är vägledande för projekteringen.

Det är viktigt att tillgänglighet diskuteras med kommunens tillgänglighetsrådgivare.

Kommentar

Vid kommande bygglovsprövning hanteras frågan om god tillgänglighet för alla i dialog med kommunens tillgänglighetsrådgivare.

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Serviceämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 35-36)

Serviceämnden framför att del av Dalby 92:2 prövas även för bostäder. Serviceförvaltningen vill vara tydlig med att bostäder inte ingår i förvaltningens planansökan. Att förlägga bostäder på tomten innebär utmaningar ur flera perspektiv.

Förvaltningen ser att det kan uppstå konflikter genom att bostäder läggs dikt an till skolgården. Vid nybyggnation bör man vara särskilt försiktig med att förlägga boende direkt mot skolgård, då det uppstår höga ljudnivåer som kan upplevas som buller.

För att lämplig friyta ska kunna ordnas planeras förskolan i två våningsplan, detta ser förvaltningen är fullt möjligt. Att avsätta potentiell skolgård till bostäder försvårar en möjlig framtida utbyggnad av skolan. Placeringen för bostäderna skapar dessutom en svårarbetad del av den vilda zonen ur ett pedagogiskt perspektiv, då den inte blir överblickbar. För planen som helhet vore det ett bättre alternativ att placera bostäderna tillsammans med övrig bostadsbebyggelse för att få en sammanhängande kärna av bostäder och en skolgård som medger att verksamheten kan växa och ändras över tid.

Gemensam in- och utfart till förskola och bostäder föreslås ske från Pinnmöllevägen enligt planbeskrivningen. Serviceförvaltningen ser att detta inte är helt okomplicerat. Ett servitut som omfattar parkeringsplatser för all framtid förbinder förvaltningen till kostnader och behov som kan komma att förändras över tid, vilket inte är att förorda. Parkeringsplatser tillhörande förskolan är många gånger överhopade vid hämtning och lämning och för att undvika onödiga konflikter ser Serviceförvaltningen istället fördelar med att parkeringar och lämpliga infarter är separerade.

I planbeskrivningen redovisas att för bostadsbebyggelse och skola gäller gemensam sophantering. Serviceförvaltningen ser att skolan har ett stort behov av egen sophantering.

Del av Dalby 92:2 omfattas inte av trafikbullerutredningen upprättad av Tyréns AB. Serviceförvaltningen tolkar planbeskrivningen som att de beräkningspunkter och de värden som presenteras är beräknad trafikbullernivå på uteplats. Enligt Naturvårdsverkets riktlinjer för buller på skolgård bör ekvivalent ljudnivå för dygn ligga under 50 dBA på de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk

verksamhet, övriga vistelseytor under 55 dBA. Maximal ljudnivå bör ligga under 70 dBA. På den sydöstra delen av skoltomten ligger nivåerna en bra bit över riktvärdena. I det fall beslutet att placera bostäder på del av Dalby 92:2 kvarstår, välkomnar förvaltningen en trafikbullerutredning med en ny beräkningspunkt. En flytt av byggrätten för bostäderna söderut som därigenom även låter parkeringsplatserna verka som ett bullerskydd åt förskolan, norr om bostäderna, ut mot Pinnmöllevägen. Sjunker bullervärdena talar även detta för en flytt av byggrätten för bostäderna.

Serviceförvaltningen noterar att en geoteknisk undersökning inte är utförd.

Serviceförvaltningen noterar att förfarande kring lokalt omhändertagande av dagvatten och öppen dagvattenhantering inte beskrivs i samrådshandlingen. En dagvattenutredning för området pågår och Serviceförvaltningen ser gärna att detta utreds i ett så tidigt skede som möjligt. Detta särskilt då Vattenrännan redan har mycket hårdgjorda ytor och Kvarnskon kommer att få betydligt mer hårdgjorda ytor i och med kommande bostadsbebyggelse.

Kommentar

Byggrätt för bostäder inom del av Dalby 92:2 har utgått, istället ges området användningen skola.

Formuleringen i planbeskrivningen att för bostadsbebyggelse och förskola gäller gemensam sophantering avser att respektive område (bostäder/skola) ska ha gemensam sophantering. Planbeskrivning har förtydligats.

Bullerutredning har reviderats och omfattar hela planområdet.

Planhandlingarna har kompletterats med Markteknisk undersökningsrapport (MUR) och PM Geoteknik och Markmiljö för Vattenrännan 1-3, del av Dalby 92:2 och Kvarnskon 3.

Planhandlingar har kompletterats med dagvattenutredning framtagen av Tyréns AB (2020-04-30). Utredningen är samordnad med LKF, VA SYD och Stadsbyggnadskontoret. Utredningen behandlar miljö kvalitetsnormer för vatten, rening och fördröjning.

Yttrande i granskning (aktbilaga 85)

Serviceförvaltningen framför att till följd av inkomna synpunkter i samrådet har planförslaget justerats i förhållande till samrådshandlingarna. De förslag som serviceförvaltningen framförde har till stor del reviderats till granskningshandlingarna.

Serviceförvaltningen ställer sig särskilt positiv till att de föreslagna bostäderna på fastigheten Dalby 92:2 har lyfts ur planförslaget. Föreslagen detaljplan medger nu skola för området vilket möjliggör för verksamheten att kunna växa och förändras över tid. Planförslaget har kompletterats med bullerutredning även för Dalby 92:2 samt kompletterats med dagvattenutredning och en geoteknisk undersökning, vilket är positivt.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Räddningstjänsten Syd

Yttrande i samråd (aktbilaga 37)

Räddningstjänsten framför att på fastigheten Vattenrännan 1 har Krafringen Nät AB en gastankstation och de har ett giltigt tillstånd att hantera brandfarlig gas utomhus på fastigheten till och med 17 april 2020. På fastigheten Vattenrännan 1 har även Skandinaviska Bensinaktiebolaget Din-X tillstånd att hantera brandfarlig vätska till den 4 september 2024. Enligt föreskrifter ställs det krav på säkerhetsavstånd mellan den typ av verksamheter och den typ av bebyggelse som föreslås i planförslaget. Om planförslaget ska börja genomföras under tiden som verksamheterna finns kvar så behöver riskfrågan avseende riskavstånd mellan verksamheterna och ny bebyggelse utredas noggrannare.

Området kommer behöva kompletteras med fler brandposter. Avstånd mellan brandposterna bör vara maximalt ca 150 m. Avstånden ska utgå från faktisk slangdragning där hänsyn ska tas till byggnader, buskage etc. Avståndet mellan brandposter och eventuell uppställningsplats för släckbil bör inte överstiga 75 m. Uppställningsplatsen ska vara placerad maximalt 50 m från byggnadens entréer/angreppsväg, vilket ger ett totalt avstånd om ca 125 m. Om uppställningsplatsen är placerad nära angreppsvägarna kan avstånd mellan uppställningsplats och brandpost förlängas under förutsättning att det maximala avståndet om ca 125 m bibehålls. Observera att detta är ungefärliga avstånd och ska ses som storleksordningar. Minst lika viktigt som avstånd är logisk placering. Flödet i brandposterna skall dimensioneras enligt VAV-normen P-83. Det är viktigt att det finns en tydlighet om VA SYD ansvarar för och bekostar utbyggnaden av brandpostnätet, eller om det är den enskilde exploatören.

Räddningstjänsten framför vidare att området ligger inom normal insatstid (10 min).

Beträffande Räddningstjänstens tillgänglighet framförs att trädplanteringar, parkerade bilar och dyligt kan komma att påverka räddningstjänstens möjlighet att genomföra effektiv släckinsats. Vid den fortsatta planeringen och vid projektering av byggnader skall räddningstjänstens tillgänglighet beaktas. Det ska även tas hänsyn till utrymme för uppställningsplats av räddningstjänstens bärbara stegar.

Avståndet mellan körbar väg (uppställningsplats för släckbil) och entréer ska inte överstiga 50 m. Det är trots detta viktigt att poängtera att det är bra om det finns möjligheter för räddningstjänsten att ta sig närmare än 50 m in till byggnad då detta underlättar insatsförmågan med höjdfordon vid bl.a. konstruktionsbränder.

Förslagsvis kan tillgängligheten till de centrala delarna av bebyggelsen tillgodoses genom hinder som är öppningsbara med brandkårsnyckel. Observera att om gång- och cykelväg ska utformas som räddningsväg ställs andra krav på t.ex. bärighet så att vägen tål högre belastning.

Kommentar

Enligt uppgifter från Lunds kommuns fastighetsbolag (LKF) är avtal uppsagda med Krafringen Nät AB och med Skandinaviska Bensinbolaget Din-X. Verksamheterna kommer att vara avvecklade innan planförslaget kommer att genomföras.

Planbeskrivning har kompletterats med uppgifter att den enskilde exploitören bekostar utbyggnaden av brandpostnätet. VA SYD har ett utbyggt, allmänt vattenledningsnät i området, inklusive brandposter, VA SYD har inte för avsikt att bygga ytterligare brandposter.

Vid kommande projektering hanteras frågan om brandposters placering om 50 m från byggnadens entréer/angreppsväg och uppställningsplatser.

Yttrande i granskning (aktbilaga 83)

Räddningstjänsten Syd framför att det av samrådsredogörelsen framgår att verksamheterna Krafringen Nät AB och Skandinaviska Bensinbolaget Din-X kommer att vara avvecklade innan planförslaget kommer att genomföras. Planbeskrivningen bör kompletteras med dessa uppgifter. I övrigt har Räddningstjänsten Syd inget att erinra och förutsätter att tidigare remissvar fortsatt beaktas.

Kommentar

Yttrandet medför att planbeskrivning redaktionellt kompletteras med uppgifter att verksamheterna Krafringen Nät AB och Skandinaviska Bensinbolaget Din-X kommer att vara avvecklade innan planförslaget kommer att genomföras.

VA SYD

Yttrande i samråd (aktbilaga 50)

VA SYD framför att i sydöstra delen av Dalby 92:2 går en dagvattenledning som kommer norrifrån i Pinnmöllevägen. Ledningen går vidare in på Vattenrännan 1 där den också går parallellt med en spillvattenledning.

Spillvattenledningen, och eventuellt även dagvattenledningen, kommer att försörja den nya bostadsbyggnaden öster om skoltomten. Både dagvatten- och spillvattenledningen ska skyddas med u-område och prickmark.

I nordvästra hörnet av Vattenrännan 1 ser det ut som att den mest nordvästra byggrätten ligger över ovan nämnda VA-ledningar. Antingen behöver byggrätten justeras, eller så får VA SYD undersöka om ledningarna kan flyttas. Eventuell flytt ska bekostas av exploatören. Ledningarna ska vara skyddade med u-område och prickmark.

På den del av Dalby 92:2 som föreslås övergå till Kvarnskon 3 (grön markering på sidan 31 av planbeskrivningen) finns ett dagvattendike tillhörande VA SYD. Planförslaget placerar privat mark med infart och parkeringar rakt över diket. Det behöver utredas hur diket ska hanteras vid exploateringen. Ska det byggas om, flyttas, kulverteras eller annat? VA SYDs anläggningar ska ligga på allmän platsmark.

Med nuvarande utformning av plankartan finns det möjlighet att hårdgöra planområdet i mycket hög grad. Det finns inga restriktioner inom kvartersmarken att inte hårdgöra. Det innebär att avrinningen från tomtmark kan öka och att mer dagvatten kan komma att genereras från området. Som nämnt i planbeskrivningen är recipienten Höje å. Höje å är känslig för föroreningar men också för ökade flöden, både ökad mängd föroreningar och ökade flöden riskerar att försämra miljö kvalitetsnormerna för vattendraget. Befintligt ledningsnät för dagvatten är även det begränsat. VA SYD anser att planen inte på ett tillfredställande sätt har visat hur dagvattnet ska hanteras.

Med tanke på kommande klimatförändringar kommer avrinningen till lednings- nätet och recipienten att bli ännu högre. Det är därför angeläget att alla i samhället bidrar till att göra orten grönare samt minska risken för översvämningar. Plankartan ska kompletteras med krav på max andel hårdgjord yta på kvartersmark. På en av kommunen ägd skola är det extra lämpligt att hantera dagvatten på egen tomtmark. Att ta hand om regnvatten i den lilla skalan på lokal nivå har även en viktig pedagogisk betydelse för barnen. Om max andel hårdgörning inte införs i tillfredsställande grad behöver allmän platsmark tillskapas där fördröjning av dagvatten kan ske.

Det finns allmän platsmark i norr delen av planområdet, men eftersom hela området lutar åt söder går inte denna mark att användas till fördröjning. Yta för fördröjning behöver i så fall skapas i söder.

Under Planförslag – Teknisk försörjning står att VA-ledningar kommer att byggas ut i samband med exploateringen. Inga allmänna ledningar kommer att byggas ut i samband med exploateringen. VA-ledningar som byggs ut byggs i så fall på privat mark och blir privata.

De nya bostäderna och skolan kommer att få VA-anlutningar till befintliga ledningar i Östra Möllavägen och Veberödsvägen och möjligtvis Pinnmöllevägen. Det finns även möjlighet att få anslutning till de ledningar som ligger på Vattenrännan 1 och del av Dalby 92:2.

I samma stycke under Teknisk försörjning nämns också en dagvattenutredning. Det är viktigt att denna dagvattenutredning visar att utsläpp av dagvatten från området inte kommer att öka och att den ger förslag på sätt att fördröja dagvatten inom planen. Vid framtagning av ny detaljplan finns möjlighet till förbättring när det gäller hållbarhet ur miljösynpunkt. Pågående förtätning av städer och orter är en utmaning för alla, men samtidigt en möjlighet att bidra till att bättre kunna hantera pågående och framtida klimatförändringar. Kan vi bygga robust och hållbart, bidrar det till att städer och orter kan fortsätta växa genom förtätning utan att orsaka problem som kan bli kostsamma ur samhällsekonomisk synpunkt.

En förutsättning för hållbar utveckling är att alla bidrar och känner ansvar för att åstadkomma en robust och hållbar stad. VA SYD ska få möjlighet att studera och kommentera dagvattenutredningen.

I planbeskrivningen under rubriken planförslag – Räddning står det att möjlighet finns till komplettering av brandposter i området. VA SYD har ett utbyggt, allmänt vattenledningsnät i området, inklusive brandposter, VA SYD har inte för avsikt att bygga ytterligare brandposter.

I planbeskrivning under rubriken Genomförande – Tekniska och ekonomiska åtgärder står att utbyggnad och ombyggnad av VA-nät ska ske inom del av Dalby 92:2. Det står inte beskrivet någonstans vad det åsyftas. VA SYD ska vara med och diskutera och besluta om utbyggnad och ombyggnad om VA SYDs anläggningar. Kommunen behöver föra en diskussion med VA SYD om eventuella ledningsflytter.

Kommentar

Dagvattenledning i sydöstra delen av Dalby 92:2 som kommer från Pinnmöllevägen och går vidare in på Vattenrännan 1 parallellt med spillvattenledning har kompletterats med u-område på plankartan.

Byggrätt i det nordvästra hörnet av Vattenrännan 1 har justerats så att VA-ledningar kan skyddas med u-område och prickmark.

Plankarta har korrigerats till att dagvattendike tillhörande VA SYD öster om Kvarnskon 3 mot Pinnmöllevägen ligger på allmän platsmark. Hantering av dike och kulvertering vid infart behandlas vid kommande projektering.

Planhandlingar har kompletterats med dagvattenutredning framtagen av Tyréns AB (2020-04-30). Utredningen är samordnad med LKF, VA SYD och Stadsbyggnadskontoret. Utredningen behandlar miljökvalitetsnormer för vatten, rening och fördröjning.

Plankarta har kompletterats med att markyta inom skolområde ska möjliggöra infiltration av dagvatten. Minst 30 % av markytan ska vara genomsläpplig och får därmed inte hårdgöras.

Vid kommande projektering behandlas frågan om behovet av ytterligare brandposter inom området. Om så krävs bekostar exploatör utbyggnad av vattenledningsnät och brandposter.

Planbeskrivning har förtydligats med att inga allmänna ledningar kommer att byggas ut i samband med exploateringen.

Planbeskrivning har förtydligats med att utbyggnad och ombyggnad av VA-nät inom del av Dalby 92:2 åsyftar till område för förskola med ny byggnad.

Yttrande i granskning (aktbilaga 84)

VA SYD framför att så som planbeskrivning beskriver, ska dagvattenhanteringen inom området till största del ske på kvartersmark, i underjordiska magasin, diken och dammar. VA SYD är mycket positiva till denna lösning. Dessutom ger föreslagen dagvattenhantering möjlighet till ett bra användande av marken, då flera funktioner kan kombineras, t.ex. parkeringar och underjordiska kassetter. I övrigt har VA SYD inget mot planen.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Lunds Kommuns Fastighets AB (LKF)

Yttrande i granskning (aktbilaga 86)

LKF framför att på vissa ställen mot Vattenrännan skjuter cykelvägen över fastighetsgräns med några decimeter enligt bifogad illustration.

I Vattenrännans nordvästra hörn har u-område tillkommit. Del av byggnaden som visas i illustration hamnar utanför byggnadsrätten och det finns inte plats att flytta byggnaden. LKF frågar sig om u-området kan anpassas.

I södra delen av Vattenrännan är beteckningen b2 (skärmtak får förekomma) borttagen. Beteckningen fanns med ifall det ska finnas skärmtak till busshållplatsen.

Kommentar

Plankarta anger att gång- och cykelväg (3,5m) med skyddsremsa (0,7m) inte skjuter över fastighetsgräns.

LKF har varit i kontakt med VA SYD och fått uppgifter att spillvatten- och dagvattenrör i u-området i det nordvästra hörnet kan flyttas. Plankarta har redaktionellt korrigerats så att byggrätten delvis ligger över u-området. LKF och VA SYD ska reglera detta vid kommande projektering.

Tekniska förvaltningen har i sitt yttrande framfört att busshållplats mot Veberödsvägen är olämpligt och anser att nuvarande läge mot Pinnmöllevägen ska vara kvar. Plankartan reglerar inte placering av busshållplats därför har beteckningen b2 utgått.

Yttrandet föranleder att plankarta har redaktionellt korrigerats.

Ledningsrättshavare m fl

Kraftringen

Yttrande i samråd (aktbilaga 54)

Kraftringen framför att inom planområdet är gasnätet väl utbyggt. En anslutning av tillkommande bebyggelse till gasnätet bör av denna anledning övervägas. Gränsande till planområdet i söder i Veberödsvägen finns en fjärrvärmeledning. Huruvida det finns utrymme att ansluta den nya bebyggelsen till fjärrvärmenätet måste undersökas. LKF ombeds att ta kontakt med Kraftringen för att diskutera anslutning av den nya bebyggelsen till fjärrvärme- och gasnätet. Kraftringen menar att inför detaljplanens granskningskede vore det bra om energiförsörjningen har konkretiserats.

Inom planområdet finns infrastruktur ingående i gasnätet. Det rör sig om distributionsnät samt gasmack. Gasmacken är uppsagd för avflyttning medan distributionsledningar fortsatt används för gasleverans.

Till följd av planförslaget kommer det bli nödvändigt att lägga om gasledningar. Det måste ske på ett sätt som säkerställer fortsatt leverans av gas till anslutna kunder.

Nya lägen måste säkerställas innan flytt kan ske. Slutligen framför Krafringen att det är exploatören som får bekosta ombyggnationer och flytt av befintliga ledningar.

Lämpliga nya lägen överenskomms lämpligen innan detaljplanens granskningsskede. På så vis kan detaljplanen justeras så planmässigt skydd erhålls för nödvändig ledningsinfrastruktur.

Kommentar

Detaljplanen reglerar inte typ av energiförsörjning till aktuellt planområde. LKF har varit i kontakt med Krafringen och diskuterat eventuell anslutning av den nya bebyggelsen till fjärrvärme- och gasnät samt ledningsinfrastruktur.

Plankarta har kompletterats med u-område för att säkerställa infrastruktur gasnät.

Planbeskrivning har kompletterats med uppgifter om att exploatören ska bekosta ombyggnation och flytt av befintliga ledningar inom planområdet. Vid kommande projektering behandlas frågan om nya lägen för gasledningar i samråd med Krafringen.

Lunds renhållningsverk

Yttrande i samråd (aktbilaga 38)

Renhållningsverket framför att de har inget att tillägga sen tidigare utlåtande.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Yttrande i granskning (aktbilaga 75)

Lunds renhållningsverk framför att i granskningshandlingar anges det att inom respektive område för bostäder och skola föreslås det gemensam sophantering. De ser inga förslag på gemensamma lösningar i de nya handlingarna och frågar sig om det är på grund av att inga förslag på avfallshantering har presenterats. Det är viktigt att de olika byggherrarna skickar in förslag på sophantering i god tid.

Kommentar

Där bostäder medges har LKF tidigare varit i kontakt med Lunds renhållningsverk avseende gemensam sophantering.

Där område för skola medges kan gemensam sophantering placeras. Vid kommande projektering kommer placeringar att fastställas.

Byggherrar är informerade att skicka in förslag på sophantering i god tid för samordning med Lunds renhållningsverk.

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

TeliaSonera Skanova Access AB

Yttrande i samråd (aktbilaga 49)

Telia Sonera Skanova Access AB framför att de har kabel- anläggningar inom berört planområde, vilka eventuellt kommer att beröras av planens genomförande. Kabelanläggningarnas läge framgår ungefärligt av bifogad karta, se nedan. Skanova har med anledning av detta följande synpunkter som de vill få införd i genomförande- beskrivning: "Flyttning eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa Skonovas kabelanläggningars funktion ska bekostas av exploatören/fastighetsägaren".

Kommentar

Under rubriken genomförande i planbeskrivning har texten kompletterats med att flyttning eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa Skonovas kabelanläggningars funktion ska bekostas av fastighetsägaren. Fastighetsägare har tagit del av Skonovas yttrande.

Svenska kraftnät

Yttrande i samråd (aktbilaga 41)

Svenska kraftnät framför att de har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har ingenting att erinra mot upprättat förslag.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Organisationer och föreningar

Hyresgästföreningen

Yttrande i samråd (aktbilaga 30)

Hyresgästföreningen framför att de ser positiva till att detaljplanen ger förutsättningar för olika typer av boendeformer och bostadsstorlekar. Fler bostäder behöver byggas. Bra och närliggande möjligheter till att åka kollektivt ger möjligheter till ett ekonomiskt och miljömässigt hållbart resande.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Yttrande i granskning (aktbilaga 76)

Hyresgästföreningen framför att de är positiva till de kompletteringar som görs i områdena. De har varit i kontakt med deras medlemmar som bor i Dalby, bland annat den lokala föreningen "Hällan" som tycker att det behövs bostäder och ny förskola.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Övriga

Pär Bierlein

Yttrande i samråd (aktbilaga 28)

I skrivelse framförs bland annat att på Vattenrännan 1 finns idag en befintlig biogaspump som drivs av Krafringen, en av endast tre biogastankstationer inom Lunds kommun. Den föreslagna detaljplanen innebär att biogaspumpen måste tas bort vilket leder till ökade utsläpp både i form av längre transporter för att tanka biogas, men även i form av lägre attraktivitet för fler att välja biogasdrivna fordon. Det bör åläggas exploatören att i samråd med Krafringen säkerställa att en ny tankmöjlighet för biogas uppförs inom närområdet.

Kommentar

Enligt uppgifter från Krafringen finns det idag en gasmack på Vattenrännan 1 som de äger. Krafringens gasmack är uppsagd och macken kommer inte att vara kvar. Exploatör har inte för avsikt att upprätta någon ny tankmöjlighet för biogas inom aktuellt planområde. Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Lena Orrling

Yttrande i samråd (aktbilaga 39)

Lena Orrling framför bland annat att det är utmärkt att det byggs bostäder på Vattenrännan 1-3 av en sort som behövs i Dalby men rör inte kullen och dungen på Kvarnskon 3.

Den aktuella delen av Kvarnskon 3 består delvis av den gräsbevuxna kullen och dels trädbeståndet dungen. I planförslaget betecknas dungen helt riktigt som en rekreativ miljö, medan man menar att kullen kan bebyggas. Hon menar att det är kullen och dungen tillsammans som är attraktiv naturlekplats, en viktig grön miljö intill ett tätbebyggt område. Framförallt yngre barn och förskolans elever använder båda områdena frekvent. Hus, trädgårdar och vägar på kullen kommer inte bara att ta bort den som ett rekreativt område, de kommer också oundvikligt att kraftigt begränsa tillgången till dungen som en spännande lekplats. Dessutom är kullen och dungen viktig för fåglar, fjärilar, insekter och växters pollinering.

Hon frågar sig vad händer, när man börjar rota i fyllnadsmassorna på Kvarnskon 3 då det måste schaktas bort avsevärda mängder för att komma i nivå med gångvägen i väster. Hon frågar sig även vad fyllnadsmassorna består av och vilka luftföroreningar kommer att spridas i närmiljön vid schaktarbeten, hur garanterar man att där inte ligger sådant som är hälsoskadligt. Prover för ett tiotal år sedan visade att det är helt olämpligt att bygga där.

Hon menar att två- och fyra våningshus på kullen (Kvarnskon 3) skulle på grund av skillnaden i mark höjd upplevas som ännu högre, med insyn samt skugga på förmiddagen framförallt under vinterhalvåret. Sådan bebyggelse skulle omintegroera det för henne ur livsmiljö avgörande läget för hennes hus. Hon motsätter sig synnerligen bestämt den föreslagna bostadsbebyggelsen på Kvarnskon 3.

Kommentar

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att kullen (Kvarnskon 3) kan bebyggas med bostäder. Frågan har tidigare prövats och gällande detaljplan från 2016-03-09 reglerar användningen till bostadsändamål i två våningar. Aktuellt planförslag visar att hela dungen (ca 3500 kvm) med sitt trädbestånd i den norra delen av planområdet bevaras för att vara en rekreativ och grön miljö för de som bor i och intill området.

Som Lena Orrling noterat kommer området (Kvarnskon 3) att schaktas ur för att bland annat komma i nivå med gångvägen i väster. Då fyllnadsmassorna på lång sikt är att betrakta som sättningsbenägna och eventuellt instabila föreslås att marken delvis schaktas ur vilket kommer att medföra förändrade markhöjder.

Föreslagen byggrätt som medger två våningsbebyggelse ligger ca 25m från befintlig bebyggelse. Vid en förtätning i de östra delarna av Dalbys tätort bedöms avståndet vara acceptabelt och viss insyn är vanligt förekommande och så gott som oundvikligt.

Den föreslagna bebyggelsens skuggning finns redovisad i planbeskrivning. Studien visar att föreslagen bebyggelse inte skuggar angränsande bebyggelse. Under vinterhalvåret är skuggbildning generellt förekommande då solen står lågt och är då så gott som oundviklig.

Stadsbyggnadskontoret anser att bygga på Kvarnskon 3 ger ett positivt tillskott av bostäder i området vilket är ett mål i den gällande översiktsplanen som anger förtätning.

Det har bedömts att fyllnadsmassorna på Kvarnskon 3 behöver tas bort innan byggnader kan uppföras. Under tidigare planarbetet med gällande detaljplan för Kvarnskon 3 har de geotekniska förhållandena undersökts då området ligger på randen till gamla Dalby stenbrott. Undersökningen visade att jordlagren består av sand, silt, lera, grus, sten och block. Över stenbrottet utgörs fyllningen huvudsakligen av "Siporexskrot". Vid kommande projektering och utförande kommer närmiljön att beaktas.

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Yttrande i granskning (aktbilaga 78)

Lena Orrling framför bland annat att gröna lungor i närområdet är viktiga för både vår fysiska och psykiska hälsa, vilket mångårig forskning visar. Därför är det viktigt att bevara sådana, när man ökar bebyggelsen i närheten. Det är utmärkt, att det byggs bostäder på Vattenrännan 1-3 av en sort som väl behövs i Dalby. Lena Orrling menar att man inte ska röra kullen och Dungen på Kvarnskon 3. Hon frågar sig vad händer när man ska bygga på kullen och börja rota i marken. Enligt uppgift finns där diverse fyllnadsmassor, bl. a. från Siporex och radon i marken och vilka luftföroreningar kommer att spridas i närmiljön. Hon frågar sig även om vilka luftföroreningar kommer att spridas i närmiljön och hur kan man garantera att massorna hanteras så att vi som bor intill inte skadas.

I övrigt framförs samma synpunkter som i samrådet.
Se sammanfattning yttrande och kommentarer ovan.

Kommentar

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att kullen (Kvarnskon 3) kan bebyggas med bostäder. Frågan har tidigare prövats och gällande detaljplan från 2016-03-09 reglerar användningen till bostadsändamål i två våningar. Aktuellt planförslag visar att hela dungen (ca 3500 kvm) med sitt trädbestånd i den norra delen av planområdet bevaras för att vara en rekreativ och grön miljö för de som bor i och intill området.

Vid kommande projektering och utförande kommer närmiljön att beaktas. Generellt för hela planområdet gäller informationsplikt om påträffande föroreningar enligt Miljöbalken 10 kap. Inga åtgärder avseende förorenad mark får utföras utan tillstånd från aktuell tillsynsmyndighet. Startbesked får inte ges innan markens lämplighet har säkerställts genom att markföroreningar slutligen avhjälpes.

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Brita Nilsson

Yttrande i samråd (aktbilaga 41)

Brita Nilsson framför bland annat att när det gäller Vattenrännan 1-3 har hon inga synpunkter och att det är bra att det bebyggs med välbehövligen bostäder och utökad skola/förskola.

Hon framför att man inte ska röra deras kulle och dunge på Kvarnskon 3. Dungen är visserligen tänkt för rekreation men det är kullen och dungen tillsammans som är en viktig grön oas och lekplats intill Hällestadsvägens Samfällighetsförening som är ett mycket tättbebyggt område med mycket små tomter, som inte ger några större möjligheter till lek för yngre barn.

Kullen och dungen används även av förskolan och med fler barn vid utökad skola/förskola blir det ännu viktigare med ett litet stycke natur med vilda växter, fåglar, fjärilar mm i närområdet. Det är hennes bestämda uppfattning att bebyggelsen inte bör förtätas på samma sätt ute i byarna som inne i Lund och att de som bor här har valt detta alternativ för att slippa den sterila stadsmiljön.

Hon menar att det är fullständigt oacceptabelt att planera för två- och fyra våningshus på Kvarnskon 3. Föreslagen bebyggelse ligger betydligt högre än den närbelägna befintliga villabebyggelsen. Insynen ökar och deras hus skuggas. Hon menar att de som intill det aktuella området har valt detta läge för den trivsel det ger att ha naturen intill. Det vore att utarma närmiljön i allra högsta grad om området skulle bebyggas på det sätt som föreslagits.

Hon frågar sig vad som egentligen finns i kullen, Siporex gamla brott och soptipp samt vad händer när man börjar rota i de gamla fyllnadsmassorna. Kommer luftkvaliteten att försämrats för de som bor runt platsen och kan man garantera att inte hälsovådligt innehåll sprids i omgivningen. Detta är frågor som hon vill ha besvarade.

Hon motsätter sig mycket bestämt den föreslagna bostadsbebyggelsen på Kvarnskon 3.

Kommentar

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att kullen (Kvarnskon 3) kan bebyggas med bostäder. Frågan har tidigare prövats och gällande detaljplan från 2016-03-09 reglerar användningen till bostadsändamål i 2 våningar.

Aktuellt planförslag visar att hela dungen (ca 3500 kvm) med sitt trädbestånd i den norra delen av planområdet bevaras för att vara en rekreativ och grön miljö för de som bor i och intill området.

Vid planering för en ny förskola är målsättningen att friyta ska vara 40 kvm/barn. Vid planering av friytan kommer dess naturvärden att beaktas.

Stadsbyggnadskontoret anser att bygga på Kvarnskon 3 ger ett positivt tillskott av bostäder i området vilket är ett mål i den gällande Översiktsplanen som anger förtätning.

Föreslagen bygggrätt som medger två våningsbebyggelse ligger ca 25m från befintlig bebyggelse. Vid en förtätning i de östra delarna av Dalbys tätort bedöms avståndet vara acceptabelt och viss insyn är vanligt förekommande och så gott som oundvikligt.

Den föreslagna bebyggelsens skuggning finns redovisad i planbeskrivning. Studien visar att föreslagen bebyggelse inte skuggar angränsande bebyggelse.

Det har bedömts att fyllnadsmassorna på Kvarnskon 3 behöver tas bort innan byggnader kan uppföras. Under tidigare planarbetet med gällande detaljplan för Kvarnskon 3 har de geotekniska förhållandena undersökts då området ligger på randen till gamla Dalby stenbrott. Undersökningen visade att jordlagren består av sand, silt, lera, grus, sten och block. Över stenbrottet utgörs fyllningen huvudsakligen av "Siporexskrot". Vid kommande projektering och utförande kommer närmiljön att beaktas.

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Birgitta Blomquist, Lars Andersson och Ann-Kristin Andersson

Yttrande i samråd (aktbilaga 42)

De framför i gemensam skrivelse bland annat att undertecknade flyttade hit 2001 respektive 1990. Vid köp av deras fastigheter fick de veta att det aldrig skulle bli aktuellt att bygga på kullen (Kvarnskon 3) framför dem. Detta då tomten är full av radon eftersom Siporex använt den att tömma sitt avfall på. De befarar en ny Teckomatorps skandal om man börjar rota här. De motsätter sig all byggnation på tomten.

Kommentar

Stadsbyggnadskontoret anser att kullen (Kvarnskon 3) kan bebyggas med bostäder och att det ger ett positivt tillskott av bostäder i området vilket är ett mål i den gällande Översiktsplanen som anger förtätning. Frågan har tidigare prövats och gällande detaljplan från 2016-03-09 reglerar användningen till bostadsändamål.

Det har bedömts att fyllnadsmassorna på Kvarnskon 3 behöver tas bort innan byggnader kan uppföras. Under tidigare planarbetet med gällande detaljplan för Kvarnskon 3 har de geotekniska förhållandena undersökts då området ligger på randen till gamla Dalby stenbrott. Jordlagren består av sand, silt, lera, grus, sten och block. Över stenbrottet utgörs fyllningen huvudsakligen av "Siporexskrot". Vid kommande projektering och utförande kommer närmiljön att beaktas. Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Barbro Jönsson och Bo Månsson

Yttrande i samråd (aktbilaga 44)

De framför i skrivelse att det är bra att området bebyggs men frågar sig varför inte ha 2 våningshus utmed Östra Möllegatan så det blir en mjuk övergång från villabebyggelse till högre hus.

Kommentar

Föreslagen byggrätt som medger en blandning av 2-4 våningsbebyggelse mot Östra Möllegatan ligger ca 25m från befintlig bebyggelse. Vid en förtätning i de östra delarna av Dalbys tätort bedöms avståndet till befintlig bebyggelse och föreslagna våningshöjder vara acceptabelt.

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Mikael Jönsson och Ulrika Jönsson

Yttrande i samråd (aktbilaga 48)

De framför i skrivelse bland annat att Vattenrännan 1-3 är lämpliga områden för bebyggelse då det idag bara är delvis förfallen industrimark. Det är mycket bra och välkommet förslag att bygga på marken. Bostäder som behövs i Dalby då bristen på bostäder är stor. Även utbyggnaden av förskolan är välkommen då den varit utdömd i omgångar men fortfarande behövs pga. barnantalet i Dalby.

De anser att Kvarnskon däremot inte är lämplig för bebyggelse. Det första skälet är att det är där avfall dumpades vid nybyggnationen på 70-talet när Siporexgatan bebyggdes och när radhusområdet som ägs av LKF samt Hällans och Hällestadsvägens samfällighet byggdes. Vid tidigare provtagningar har planeringen av bebyggelse på Kvarnskon 3 avbrutits då det finns mycket avfall i marken som då behöver tas

omhand. Stora jordmassor kan behöva bytas ut vilket äventyrar markmiljön för de boende i området och potentiellt kan medföra stora saneringskostnader.

Det andra skälet till att det är olämpligt att detta område, tillsammans med del av Dalby 92:2 utgör ett väldigt uppskattat grönområde. LKF på Siporexgatan och Hällans och Hällestadsvägens samfällighet är alla väldigt tätbyggda radhusområden med väldigt små tomter. Grönområdet utgör då ett viktigt rekreativområde för de som bor i området. Speciellt gäller detta för de yngre barnen. Området har de senaste åren genomgått en föryngring, med mycket barn och rörelse. De menar att då ta bort det lilla grönområde som finns med vilda växter, insekter och fåglar gör att områdets miljö försämras avsevärt. Med en utbyggd förskola är det också väldigt viktigt med grönområden i närmiljön för utflykter och upptäckter för barnen i naturen.

Det tredje skälet som framförs är att det kommer försämra boendemiljön i området med ökad insyn från höga lägenhetshus på framsidan. De menar att kommunen har här en skyldighet att sätta upp insynsskydd för befintliga bostäder vilket kommer bli väldigt svårt med tanke på att Kvarnskon ligger betydligt högre än omgivande mark och att det dessutom planeras att byggas flervåningshus på tomten.

Slutligen framförs att det som är rimligt är att bebygga Vattenrännan 1-3 med bostäder eftersom det är mark som inte används och som för tillfället förfaller samt att man bygger om och bygger ut förskolan. Samtidigt som man lämnar Kvarnskon 3 och del av Dalby 92:2 som grönområde för rekreation för boende i närområdet och för lek för områdets många barn samt för förskolan att utnyttja i utflykts- och undervisningssyfte.

Kommentar

Stadsbyggnadskontoret anser att kullen (Kvarnskon 3) kan bebyggas med bostäder och att det ger ett positivt tillskott av bostäder i området vilket är ett mål i den gällande Översiktsplanen som anger förtätning.

Frågan om att medge bostadsbebyggelse på Kvarnskon 3 har tidigare prövats och gällande detaljplan från 2016-03-09 reglerar användningen till bostadsändamål i två våningar.

Kvarnskon 3 föreslås att schaktas ur för att bland annat komma i nivå med gångvägen i väster. Då fyllnadsmassorna på lång sikt är att betrakta som sättningsbenägna och eventuellt instabila föreslås att marken schaktas ur vilket kommer att medföra förändrade markhöjder. Exploatör ansvarar för att urschaktning inte äventyrar markmiljön för boende i angränsande område samt att exploatör står för de kostnader som urschaktningen medför.

Aktuellt planförslag visar att hela dungen (ca 3500 kvm) med sitt trädbestånd i den norra delen av planområdet bevaras för att vara en rekreativ och grön miljö för de som bor i och intill området.

Vid planering för en ny förskola är målsättningen att friyta ska vara 40 kvm/barn för att barn ska få så mycket lekyta som möjligt. Dungen i norr kommer fortsättningsvis vara ett utflyktsmål för förskolan.

Föreslagen bygggrätt som medger två våningsbebyggelse ligger ca 25m från befintlig bebyggelse. Vid en förtätning i de östra delarna av Dalbys tätort bedöms avståndet vara acceptabelt och viss insyn är vanligt förekommande och så gott som oundvikligt. Stadsbyggnadskontoret anser att kommunen inte har någon skyldighet att sätta upp insynsskydd för befintliga bostäder. Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Karin Engström

Yttrande i samråd (aktbilaga 51)

Karin Engström framför att hon har flyttat till Dalby för att bo i en liten ort med lantlig känsla. Det är en mycket tråkig utveckling att det kommer fler och fler höghus till Dalby, särskilt då det gäller bebyggelse i hela fem våningar. Om denna plan kommer till verket så kommer verkligen Dalbys karaktär att förstöras.

Karin Engström tycker även att det är tragiskt att ni ämnar bygga en stor förskola med hela åtta avdelningar, vilket påverkar framför allt små barn negativt t.ex. på grund av att de tvingas ha fler relationer än de klarar av.

Hon ställer sig frågan vad ni ska göra med barnen som för närvarande går på Östra Mölla förskola då den nya förskolan byggs och hur kommer ljudnivåerna bli för barnen som går där då det byggs i närheten.

Kommentar

Stadsbyggnadskontoret anser att Vattenrännan 1-3 och Kvarnskon 3 kan bebyggas med bostäder och att det ger ett positivt tillskott av bostäder i området vilket är ett mål i den gällande Översiktsplanen som anger förtätning.

Med fler bostäder kommer det att finnas behov av en utbyggd förskola på grund av ett ökat barnantal i Dalby. Vid kommande planering av utbyggnadsetapper beaktas frågan om när förskolan ska byggas för att minimera störningar på verksamheten.

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Kristina Nolén och Ulf Nilsson

Yttrande i granskning (aktbilaga 79)

Kristina Nolén och Ulf Nilsson framför bland annat att de motsätter sig bestämt att kullen, del av Kvarnskon 3 bebyggs. Kullen är ett rekreationsområde, grön natur som behövs för vuxna och barn nära bostäder samt för barn i förskolan. Det räcker inte att bevara dungen, den är helt annorlunda, med just därför är de viktiga båda. De har inget emot bebyggelse på Vattenrännan. Med avsevärt fler boende i närheten och med större skola blir behovet av kullen som lek- och rekreationsområde ännu större. Bebyggs det på Kvarnskon 3 så försvinner det sammanhang som kullen och dungen tillsammans utgör.

Ytterligare en anledning att inte röra kullen på Kvarnskon 3 är att den är ett igenfyllt tidigare stenbrott. Fyllnadsmassorna består enligt uppgifter bl. a av hälsoskadliga material. Förra gången det var aktuellt att bygga där (2015) konstaterades det att det var olämpligt just på grund av detta. Slutligen frågar de sig hur skadligt för oss närboende blir det om man börjar gräva upp och schakta bland massorna.

Kommentar

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att kullen på fastigheten Kvarnskon 3 kan bebyggas med bostäder enligt föreliggande förslag. Frågan har tidigare prövats och gällande detaljplan från 2016-03-09 reglerar användningen till bostadsändamål i två våningar. Aktuellt planförslag visar att hela dungen (ca 3500 kvm) med sitt trädbestånd i den norra delen av planområdet bevaras som naturmark för att vara en rekreativ och grön miljö för de som bor i och intill området.

Som Kristina Nolén och Ulf Nilsson noterar så finns det ett gammalt stenbrott inom Kvarnskon 3. Fyllnadsmassor är att betrakta som sättningsbenägna och instabila vilket begränsar byggrättens utbredning. Stenbrottet kommer inte att schaktas ur och ny bebyggelse bedöms endast vara lämplig inom fastighetens västra, mellersta och norra delar. Byggrätt är därför föreslagen ca 6m från stenbrottskanten. Vid kommande projektering och utförande kommer närmiljön att beaktas.

Generellt för hela planområdet gäller informationsplikt om påträffande föroreningar enligt Miljöbalken 10 kap. Inga åtgärder avseende förorenad mark får utföras utan tillstånd från aktuell tillsynsmyndighet. Startbesked får inte ges innan markens lämplighet har säkerställts genom att markföroreningar slutligen avhjälpas.

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Elena Linder

Yttrande i granskning (aktbilaga 82)

Elena Linder framför att hon inte vill att det byggs på kullen, Kvarnskon 3, utanför hennes hus. Kullen är en lekplats för barn och ett välbesökt grönt område, vilket är viktigt för hälsan. Kullen fyller en annan roll än dungen och båda behövs. Kullen kommer att behövas ännu mer i framtiden, när det blir fler människor i närheten när det byggs på Vattenrännan. Låt kullen vara en attraktiv rekreationsplats för alla i området och inte att förglömma alla insekter som ska pollinera blommor, växter och fruktträd.

Slutligen framför Elena Linder att hon är mycket orolig för vad som kommer att röras ur marken om man schaktar i kullen där det ligger fyllnadsmassor av olika slag, en del enligt uppgift skadliga för hälsan. Redan när det var förslag på att bygga där 2005, så konstaterades det att det var olämpligt just av den anledningen vilket är en tungt vägande anledning att inte bygga på kullen.

Kommentar

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att kullen på fastigheten Kvarnskon 3 kan bebyggas med bostäder enligt föreliggande förslag. Frågan har tidigare prövats och gällande detaljplan från 2016-03-09 reglerar användningen till bostadsändamål i två våningar.

Upprättad Miljöteknisk markundersökning visar att fyllnadsmassor med föroreningar på kullen måste avhjälpas. På plankartan finns en planbestämmelse som anger att startbesked får inte ges innan markens lämplighet har säkerställts genom att markföroreningar slutligen avhjälpas. Generellt för hela planområdet gäller informationsplikt om påträffande föroreningar enligt Miljöbalken 10 kap. Inga åtgärder avseende förorenad mark får utföras utan tillstånd från aktuell tillsynsmyndighet.

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

SAMLAD BEDÖMNING

Tidigare avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen är oförändrad efter granskning. Enligt PBL (Plan- och Bygglagen) 9:3 är bostadsbyggandet och en utbyggnad av förskola ett allmänt intresse. Den samlade bedömningen är att planens genomförande inte medför någon olägenhet av den art som avses i PBL kap 2 § 9.

Efter samrådet har planförslaget justerats vad gäller bl.a. bostäder har utgått inom del av Dalby 92:2, istället ges området användningen skola, utökning av allmän platsmark för hantering av dagvatten, u-områden har tillkommit för att säkerställa åtkomst av befintligt ledningsnät, egenskapsbestämmelser på kvartersmark, relevanta faktautredningar, och att startbesked inte får ges innan markens lämplighet har säkerställts genom att markföreningar slutligen avhjälpes. Justering av bestämmelser på plankartan har skett för att säkerställa byggrätternas lämplighet.

Följande justeringar har gjorts efter samrådet.

Plankarta:

- Bostäder inom del av Dalby 92:2 har utgått, istället ges området användningen skola.
- Utökning av allmän platsmark.
- Komplettering u-områden.
- Korrigering omfattning skolfastighet.
- Korrigering egenskapsbestämmelser på kvartersmark.
- Komplettering ändrad lovplikt, lov med villkor.
- Komplettering markens anordnande.
- Justering användning av kvartersmark.
- Justering användningsgränser mot gator.

Planbeskrivning:

- Korrigering av illustration.
- Bostäder inom del av Dalby 92:2 har utgått.
- Antalet bostäder har korrigerats.
- Slutsatser utifrån exploateringsavtal har lagts till.
- Slutsatser utifrån kompletterad dagvattenutredning har lagts till.
- Slutsatser utifrån reviderad bullerutredning har lagts till.
- Slutsatser utifrån kompletterad Markteknisk undersökningsrapport (MUR) och PM-Geoteknik och Markmiljö för Vattenrännan 1-3, del av Dalby 92:2 och Kvarnskon 3 har lagts till.
- Slutsatser utifrån VA SYDs yttrande har lagts till.
- Slutsatser utifrån Räddningstjänstens yttrande har lagts till.
- Slutsatser utifrån ledningsrättshavares yttrande har lagts till.
- Figur gång- och cykelvägar har korrigerats.
- Tvärsektion gång- och cykelväg mot Pinnmöllevägen har lagts till.



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

Justering gäller för plankartan:

- Byggrätt på Vattenrännans nordvästra hörn ligger delvis på u-område.

För planbeskrivning:

- Verksamheterna Krafringen Nät AB (biogaspump) och Bensinbolaget Din-X kommer att vara avvecklade innan planförslaget kommer att genomföras.

STADSBYGGNADSKONTORET I LUND

Ole Kasimir
planchef

Kent Ratcovich
planarkitekt