

Detaljplan för Klostergården 2:9 m fl, del av (Centralköket) i Lund, Lunds kommun

BAKGRUND OCH SAMMANFATTNING

Detaljplaneprocessen regleras i plan- och bygglagen och syftar till att pröva om ett givet förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Under samråds- och granskningsskedet 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 2018-12-13 har rubricerad detaljplan, upprättad 2018-11-29, varit föremål för samråd under tiden 14 januari – 18 mars 2019.

Granskning

Enligt byggnadsnämndens delegationsbeslut har rubricerad detaljplan, upprättad 2020-05-08, varit föremål för granskning under tiden 12-27 maj 2020.

Betydande miljöpåverkan

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

Samlad bedömning

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att planförslaget ger ett positivt tillskott av bostäder och verksamheter i området. Avvägningar har gjorts mellan hushöjder i relation till befintliga byggnader och tillkommande byggnaders inverkan på de kulturhistoriska miljöerna har vägts mot möjligheten att förtäta och till skapa nya bostäder och verksamheter på en attraktiv plats i ett område med god tillgänglighet med både cykel- och kollektivtrafik.

Efter granskningen har mindre tillägg och ändringar av icke väsentlig karaktär gjorts till planbeskrivningen. Två mindre u-områden och en administrativ bestämmelse har adderats till plankartan.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att tillskapandet av bostäder och lokaler till skolan genom förtätning, möjligheten att förbättra trafiksäkerheten genom utbyggnad av gång- och cykelbana längs Sankt Lars väg samt förbättrad tillgänglighet till Höje å stråket väger tyngre

än de eventuella negativa konsekvenser som förslaget innebär för omkringliggande fastigheter. Tidigare gjorda avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen kvarstår och konsekvenserna av planens genomförande bedöms sammantaget inte utgöra någon betydande olägenhet enligt vad som avses i 2 kap. 9 § PBL.

YTTRANDEN

Myndigheter, statliga verk m fl

Länsstyrelsen Skåne

Yttrande i samråd (aktbilaga 43)

Länsstyrelsen framför i skrivelse att planområdet för närvarande är föremål för en utredning där Länsstyrelsen i dialog med kommunen och Riksantikvarieämbetet arbetar för att området ska undantas från det aktuella riksintresset och istället utpekas som riksintresse i sin egen kraft. Den pågående processen visar att området bedöms besitta mycket höga kulturhistoriska värden. Alla förändringar inom området bör därför utgå från en stor medvetenhet om de värden som påverkas.

Länsstyrelsen anser det positivt att den befintliga kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen skyddas genom rivningsförbud och relativt långtgående skydds- och varsamhetsbestämmelser då skyddet är en viktig komponent i arbetet att säkerställa kulturvärden inom det riksintressanta området. Dock riskerar den tillkommande bebyggelsen genom sin skala och placering att försvaga sambandet mellan det äldre sjukhusområdet och det nyare Asylen och upplevelsen av den historiska miljön. Länsstyrelsen ser det därför som önskvärt med en lägre grad av exploatering närmast det centrala stråket längs Sankt Lars väg.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att det finns särskilda skäl enligt miljöbalken som är tillämpliga för planområdet och det föreslagna upphävandet av strandskyddet men anser dock att de delar av planområdet där strandskyddet ligger kvar bör planläggas som allmän plats. Detta för att säkerställa allmänhetens tillgång och för att planbestämmelserna inte ska motverka strandskyddets syften.

Enligt planhandlingarna kommer en ny bullerutredning att tas fram inför granskningskedet där bullernivåerna för den föreslagna bostadsbebyggelsen kommer att studeras närmare. Länsstyrelsen kan utifrån nuvarande underlag inte bedöma om det föreligger risk för överskridande av riktvärden för buller utifrån vad den nya utredningen kommer att visa.

Länsstyrelsen förutsätter att utredning av eventuella markföroreningar ska göras då det är en del av bedömningen av markens lämplighet och

för att förekomsten av eventuella föroreningar hanteras i detaljplanen. Föroreningssituationen behöver vara så pass utredd att det av plankartan framgår inom vilka delar av området som en eventuell villkorsbestämmelse är nödvändigt.

Länsstyrelsen informerar om att ett biotopskyddsområde i första hand bör skyddas i detaljplan genom att läggas som allmänplatsmark med bestämmelsen NATUR. Avseende alléer är det inte enbart träden som omfattas av biotopskyddet utan även markområdet kring träden, minst motsvarande omfånget av trädkronorna.

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras och redogör för markens lämplighet för sitt ändamål gällande riksintresse för kulturmiljö, strandskydd, buller och markföroreningar enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10-11 §§ PBL.

Kommentar

I framtagandet av samrådsförslaget har möjligheten till förtätning och tillskapande av bostäder i ett område som har god tillgänglighet med både cykel- och kollektivtrafik, vägts mot de kulturhistoriska miljöerna. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att planförslaget visar en medvetenhet inför de befintliga värdena, både genom skydds- och varsamhetsbestämmelser på befintlig bebyggelse och genom utformning och placering av ny bebyggelse.

I jämförelse med den byggnad som fanns på tomten tidigare kommer platsen, genom planförslaget, att bli mera tillgänglig för allmänheten med större möjligheter att röra sig ner mot Höje å. Därigenom kan kontakten med Asylen på motsatt sida av Höje å öka och den delen av Sankt Lars bli mera närvarande och sambandet mellan det äldre och nyare stärkas för boende och besökare jämfört med hur det upplevs idag. Hänsyn har tagits till siktlinjer och byggnadernas riktning i förhållande till befintlig bebyggelse. Bebyggelsen som föreslås längs Sankt Lars väg förstärker riktningen längs Sankt Lars väg söderut mot Asylen och förhåller sig till institutionsbyggnadernas skala. De tillkommande byggnadernas utförande regleras i detaljplanen så att de, trots att de är moderna tillskott, får ett fasaduttryck som tar hänsyn till och ansluter till karaktärsdrag hos befintlig bebyggelse i omgivningen.

På dem delar där strandskyddet ökar jämfört med idag får befintliga värden på platsen, såsom växtligheten, ett starkare skydd än idag.

Allmänhetens tillgång säkras och förbättras även genom föreslagna trappor och ramp.

En ny bullerutredning är framtagen och resultaten och konsekvenserna av dessa presenteras i granskningshandlingarna.

Precis som det står beskrivet i samrådshandlingarna har en provtagning och undersökning av markföroreningar beställts och genomförts inför granskningen. Resultatet och konsekvenserna av denna presenteras i granskningshandlingarna.

Biotopskyddsområdena har ett lika starkt skydd oavsett om det är allmän platsmark eller kvartermark. Marklovet som regleras genom bestämmelser i plankartan, finns för att skydda den kulturmiljöhistoriska struktur som alléerna utgör. Biotopskyddet i sin tur finns för att skydda naturvärdena och avses finnas kvar och inte ersättas av marklovet. Ett förtydligande avseende detta har adderats granskningshandlingarna.

Yttrande i granskning (aktbilaga 80)

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen genom byggrättens storlek och placering kommer att ha viss inverkan på upplevelsen av den historiska miljön, men att detaljplanen inte innebär påtaglig skada på riksintresset. Den norra delen av planområdet håller sig till ytor som tidigare varit bebyggda, även om den tidigare bebyggelsen hållit en lägre skala. En förutsättning för påtaglig skada inte ska uppstå är att befintliga byggnader bevaras och inte byggs om på ett sätt som förvanskar dess värden. Det finns ett stort värde i att bevara befintliga volymer. Länsstyrelsen har svårt att utläsa nuvarande höjder på befintlig bebyggelse men förutsätter att föreslagna totalhöjder på skyddsvärda byggnader är anpassade efter befintliga förhållanden. En annan förutsättning är att planens intentioner, att den planerade bebyggelsen upplevs anpassad, följs upp i gestaltning och detaljutformning. Länsstyrelsen vill i övrigt meddela att man inom kort avser sända in förslag om revidering av riksintresset till Riksantikvarieämbetet.

Hälsa och säkerhet- buller. Länsstyrelsen noterar att kommunen fört in en m-bestämmelse i plankartan som hänvisar till bullerförordningen riktvärden. Länsstyrelsen anser inte att bullerförordningens beskrivning av högsta tillåtna bullernivåer ska anges som planbestämmelser. Dels för att bullerförordningen kan komma att ändras, varför planbestämmelsen då riskerar att bli inaktuell. Dels för att plankartan ska säkerställas de skyddsåtgärder sin behövs genom planbestämmelser för att säkerställa markens lämplighet. Om kommunen ändå väljer att reglera buller i enlighet med föreslagen m-bestämmelse med dess lydelse vill Länsstyrelsen erinra om vad gäller

uteplatser saknar nuvarande lydelse i planbestämmelsen hänvisning till gällande riktvärden 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Länsstyrelsen fortsätter i sådana fall att detta förs in i planbestämmelsen.

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras och redogörs för markens lämplighet för sitt ändamål gällande buller 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

Till planbestämmelsen för buller (indikerad som "m" på plankartan) adderas hänvisning till gällande riktvärden vid uteplats om 50 dBA ekvivalent ska uppfyllas.

Lantmäterimyndigheten

Yttrande i granskning (aktbilaga 69)

U-område ser ut att saknas för befintlig vattenledningar i planområdets södra del mot Klostergården 2:5. U-området bör motsvara den befintliga ledningsrätten 1281K-21514.1s utbredning.

Inget u-område är utlagt för den befintliga fjärrvärmeledningen inom Klostergården 2:9 längs med Sankt Lars väg vilket innebär att ledningen inte kommer kunna säkras med ledningsrätt.

För ledningar fram till E-området behöver u-område finnas.

Kvartersmark för skola och kontor behöver definieras i sin utbredning i kartan till detaljplanen. Inlösenreglerna och ersättning vid inlösen ser olika ut för ändamålen skola och kontor. Skola har mer av en allmän karaktär än kontorsändamål. Vid en eventuell framtida inlösen behöver man därför kunna konstatera om marken ska lösas in som skola eller kontor. Specificeringen kan ske i höjd/våningsplan alternativt utifrån utbredningen i horisontalplanet beroende på vad som är aktuellt.

Lantmäteriet betonar att officialservitut inte kan bildas för x-områden. Lantmäterimyndighetens uppfattning är att områden som utlagts för x-område rent generellt istället bör planeras som allmän plats mark.

Slutgiltigen påpekas att överenskommelse om ändring av servitut 1281K-21008.1 (väg) ska ha träffats mellan förmåns- och lastfastigheterna Klostergården 2:20 respektive 2:9 före detaljplanens antagande.

Kommentar

Befintliga vattenledningar inom planområdets södra del mot Klostergården 2:9 beläggs inte med u-område. Ledningarna har en redan

befintliga ledningsrätt och för att behålla planens flexibilitet om ledningarna i framtiden flyttas kommer inget u-område tillkomma för ledningen.

u-område för fjärrvärmeledning inom Klostergården 2:9 längs med Sankt Lars väg adderas till plankartan.

u-område för ledningar till E- området adderas till plankartan.

Planen syftar till att vara flexibel under längre tid var efter någon definition av utbredning skola/ kontor inte är önskvärd att göra. Plankartan kommer att behållas så som den var utformad i granskning skedet.

x-områdena behålls i planen. Ytorna angivna med x är så små att det inte är ekonomiskt försvarbart för kommunen att ombesörja dem.

Överenskommelse om ändring av servitut 1281K-21008.1 noteras. Förrättningen är nu genomförd.

Region Skåne

Yttrande i samråd (aktbilaga 52)

Region Skåne ser positivt på att Lunds kommun skyddar bevarandevärda byggnader och tillskapar bostäder, skola och verksamheter i ett område som har god tillgänglighet med både cykel- och kollektivtrafik. Den nya bebyggelsen anpassas till platsens karaktär och kan även bidra till bättre underlag för kollektivtrafik på kvällar och helger.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Yttrande i granskning (aktbilaga 75)

Region Skåne har inga synpunkter utifrån sina ansvarsområden.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Svenska Kraftnät

Yttrande i samråd (aktbilaga 34)

Svenska Kraftnät har inget att erinra mot upprättat förslag och önskar att inte medverka i fortsatt remissförfarande för aktuellt ärende förutsatt att planområdet inte förändras.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Nämnder och styrelser

Kommunstyrelsen

Yttrande i samråd (aktbilaga 44-46)

Kommunstyrelsen tillstyrker planförslaget.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Yttrande i granskning (aktbilaga 70)

Kommunstyrelsen tillstyrker förslaget.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Tekniska nämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 55-56)

Tekniska nämnden framför i skrivelse att den förtätning som föreslås med verksamheter söder om Sankt Lars väg bedöms bra för området och att nämnden i stort är positiv till planförslaget.

Då hela planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljö (M:K 87) krävs det att särskild hänsyn tas. Planen redovisar inte tillräckligt tydligt hur exploateringen integreras i den känsliga miljön som Sankt Lars är och bör kompletteras med sektioner i olika väderstreck genom kvartersmarken och dess möte med allmän platsmark.

Då detaljplanen innebär att delar av strandskyddet längs Höje å upphävs bör skyddet av vegetation som strandskyddet innebär ersättas med markklov för fällning av större träd för att inte riskera att vegetation av betydelse för natur- och rekreationsvärden går förlorade. Detaljplanen bör säkerställa att den allé som finns utmed tomtgränsen mot vägen skyddas och bevaras när tomten åter bebyggs för att skydda dess naturvärden som biotop.

Kontroller behöver göras för att säkerställa att breddmåttarna för de föreslagna gång- och cykelbanorna blir tillräckliga. Det kan innebära att kvartersgränsen och husens placering norr om Sankt Lars väg måste justeras. Det är också av vikt att planen anpassas till planeringen för en gc-bro över Höje å.

Det hade varit önskvärt att fler markparkeringar flyttades till det underjordiska garaget.

Kommentar

Särskild hänsyn till kulturmiljön har tagits under arbetet med att ta fram detaljplaneförslaget men för att tydliggöra förhållandet mellan den föreslagna bebyggelsen och de befintliga miljöerna ytterligare har en vy och en ny sektion adderats granskningshandlingarna.

Den del av planområdet där strandskyddet minskas jämfört med hur det är idag utgörs till största del av byggnader och hårdgjorda ytor samt delar av en skolgård. Andra delar av planområdet kommer att få ett utökat strandskydd jämfört med idag och därmed ett ökat skydd. Allén utmed tomtgränsen mot vägen är biotopskyddad även om det inte framgår ur plankartan då biotopskydd inte styrs i plankartan. Biotopskyddet beskrivs i planbeskrivningen. Ytterligare förtydligande har adderats i planbeskrivningen till granskningen.

Utrymmesstudier är genomförda under planarbetet. En illustrationsplan har uppdaterats för att tydligare redovisa gång- och cykelvägens dragning.

Underjordisk parkering är en bra, men kostsam, metod för att frigöra markyta till andra ändamål. Den nya bebyggelsen ger upphov till ca 90 st. parkeringsplatser. I planen föreslås 110 parkeringsplatser varav 71 får plats i det underjordiska garaget. Överskottet är avsett att lösa delar av det parkeringsbehov som uppstått i samband med avstängningen av biltrafik i parkkärnan. 39 av parkeringarna kommer att ske i markplan, vilket är en väsentligt lägre än dagens 100 markparkeringar.

Yttrande i granskning (aktbilaga 82)

Det behöver framgå, exempelvis under rubriken "Teknisk försörjning", hur befintlig dag- och spillvattenledning i den sydöstra delen av centralkökstomten ska flyttas ut i Sankt Lars väg. Till detta behövs en karta som visar berörd ledningsplanerade flytt. Det är viktigt att det framgår att det är exploitören som bekostar flytt av ledningarna och tillser att genomförandet sker samt är överenskommet med VA syd. Genomförandet behöver vara principiellt beskrivet och relaterat till kommunens åtgärder i Sankt Lars väg.

Planen ger stora friheter och liten rådighet vad gäller placering av tex. parkeringar intill parken såsom är visat i illustrationsplanen. Att placeringen av parkering/byggnader borde utredas mer var med TNs yttrande i samrådet och det är tveksamt om det beaktas.

En måttsatt tvärsektion behöver redovisas i planhandlingen.

Vid Sankt Lars väg, 90 graders sväng, övergår allmän gata till fastighet. Bedömningen är att den yta av mark som överlämnas behöver ses över och minskas för att möjliggöra möte för två bussar i 90-graderskurvan samt för att få plats med allmän gång- och cykelbana där det saknas idag. Även flytt av busshållplatsen på nordöstra sidan, behöver bekostas av exploatören.

Kommentar

Text adderas till planbeskrivningen under rubriken "Teknisk försörjning" där det framgår att ledningarna avses att flyttas ut i Sant Lars väg. I genomförandebeskrivningen finns det beskrivet att exploatören står för flytt av ledningar. Kartbild bedöms inte vara nödvändig i planbeskrivningen.

Måttsatt sektion adderas inte till planbeskrivningen. Principiell skiss över Sankt Lars väg finns i planbeskrivningen. Planen möjliggöra yta att genomföra förändringen. Mått och exakt utformningen bedöms vara en fråga att fortsatt utreda i genomförandet.

90 graders svängen på Sankt Lars väg har diskuterats tidigare i och med planprocessen tillsammans med tekniska förvaltningen och exploatör. Jämknings i ytor har då gjorts, granskningsförslaget presenterar den yta som kommunen har fortsatt arbeta med i utformningen av vägen.

Barn- och skolnämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 31-32)

Barn- och skolnämnd Lund framför i skrivelse att planen inte påverkar barn- och skolförvaltningens verksamheter och att man därmed inte har några synpunkter på detaljplanen.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Yttrande i granskning (aktbilaga 83)

Barn- och skolnämnden yttrade sig i samrådsskedet. Planförslaget bedömdes inte påverka nämndens verksamheter.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Miljönämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 35-38)

Miljönämnden framför i skrivelse att åtgärder för att minimera biltrafiken måste göras och att nya trafikmätningar måste tas fram då

flera förskolor och skolor de senaste åren har fått ett ökat barnantal samt att närområdet fått nya bostäder, båda faktorer som bör påverka trafiksituationen.

Vidare anser miljönämnden att butiker inte bör inriktas mot bilburna kunder och att genomfartstrafiken bör begränsas med hänsyn till att det vistas ett stort antal barn i området.

Miljönämnden anser att bullerutredningen behöver kompletteras för att belysa bullersituationen för de planerade bostadshusen inom planområdet samt att utemiljöerna bör ses över så att uteplatser blir bullerskyddade för alla bostadshusen. I planen bör det även ges möjlighet att sätta upp bullerskärmar som kan bidra till en bättre ljudnivå på Kunskapsskolans skolgård.

Miljönämnden vill se en redogörelse av hur och var cykelparkering ska lösas så att det kan ske utan att planerade friytor för boende tas i anspråk.

Cykelbanorna ska vara enkelriktade och skiljas från gångbanor genom en tydlig åtskillnad.

Kommentar

Stadsbyggnadskontoret arbetar målstyrt med trafiksituationen i Lund. Med utgångspunkt från målet i den nya översiktsplanen, att all resandeökning i Lunds kommun ska ske med gång, cykel eller kollektivtrafik, och det omfattande arbete Lunds kommun utför för att uppmuntra till ett hållbart resande anser stadsbyggnadskontoret att den trafikprognos som gjorts för 2040 är tillräcklig.

Typ av butik regleras inte i detaljplanen utan blir en fråga under bygglovsskedet där åtkomst och tillgång till parkering för önskad verksamhet måste visas. Att begränsa genomfartstrafiken i Sankt Lars är en bredare trafikplaneringsfråga som inte kan begränsas genom reglering i detaljplan.

Precis som det beskrivs i samrådshandlingarna har en kompletterad bullerutredning tagits fram till granskningsskedet. Dess resultat och konsekvenserna av dessa presenteras i granskningshandlingarna och har föranlett att åtgärder för att uppfylla trafikbullerförordningen reglerats genom skyddsbestämmelser som adderats planhandlingarna. För att få god effekt på bullernivåer placeras bullerskärmar bäst i anslutning till bullerkällan. Då det mesta av bullret kommer från Malmövägen och E22 kommer ett bullerplank på Kunskapsskolans skolgård ge väldigt begränsad effekt. Det finns planer på bullerskyddande åtgärder utmed E22 vilket skulle påverka ljudnivåerna positivt. Effekten

av dessa planerade åtgärder presenteras i granskningshandlingarna under rubriken "Störningsskydd".

En mer detaljerad redogörelse av hur cykelparkering kan lösas har adderats planhandlingarna. Slutlig lösning redovisas i bygglovsskedet.

På grund av befintliga begränsade mått på platsen görs avsteg från vad som anges i Lunds kommuns "Riktlinjer för utformning för fotgängare och cyklisterna". Stadsbyggnadskontoret bedömer dock det som viktigare att få till en gång- och cykelbana på den sida av Sankt Lars väg där det idag saknas än att den helt uppfyller alla riktlinjer. Utformningen är gjord i samråd med tekniska förvaltningen som har ansvar för kommunens gång- och cykelvägar.

Yttrande i granskning (aktbilaga 71)

Miljönämnden noterar att det enbart genomförts miljöteknisk markundersökning för den norra delen av planområdet. I delen söder om Sankt Lars väg är inte markundersökningar gjorda. Inom detta område planeras en förtätning med tre nya byggnader. Inom denna del har tidigare funnits ett växthus i byggnad 33, tvätt i byggnad 19, ångpanna i byggnad 20 och ackumulator i byggnad 35. Samtliga av dessa verksamheter kan ha bidragit till markföroreningar inom området. Miljöförvaltningen anser att markundersökningar behöver genomföras i denna del för att säkerställa att marken kan nyttjas för planerad användning.

Trafikprognoser har inte uppdaterats gällande 2019 års trafik. Detta innebär att prognosen för 2040 anger väsentligt lägre flöden än de som uppmättes 2019. Utifrån uppmätta värde på 3300 fordon år 2019 beräknas en trafikökning på 300 fordon utifrån plangenomförandet. Detta medför en ökning uppemot 30 % jämfört med angivet värde i trafikbullenutredningen. Miljönämnden anser att trafikbullenutredningen bör uppdateras utifrån detta.

Bostäder kommer att utsättas för trafikbuller. Placering av byggnaderna är inte gjord utifrån trafikbullersituationen varför åtgärder behöver göras för att uppnå acceptabla ljudmiljöer i enskilda lägenheter. Miljönämnden anser att man reda i planeringsskedet bör utgå från platsens förutsättningar för att skapa goda boendemiljöer. Ut mot Sankt Lars väg planeras för små enkelsidiga lägenheter i det trafikbullenutsatta läget. Miljönämnden vill här uppmärksamma ägaren att dessa blir svåra att vädra i ett söderläge där det förekommer höga ljudnivåer. Åtgärder för solavskärmning bör tas fram i projekteringen så att temperaturriktvärden kan innehållas även sommartid. Klagomål på värme i nybyggda lägenheter är återkommande hos miljöförvaltningen.

Kommentar

Miljöteknisk markundersökning – I den södra delen om St Lars väg har genomförts. I en provpunkt överskreds riktvärdena för PAH-M. Till plankartan har administrativ bestämmelse om avhjälpande åtgärd före startbesked lagts till byggrätten vid den aktuella provpunkten.

En ytterligare beräkning av de punkterna som vetter ut mot Sankt Lars väg har gjorts med de nya prognostiserade värdena för år 2040 av Stadsbyggnadskontoret. Slutsatsen av uträkningarna är att så gott som samtliga beräkningspunkter visar på samma bullernivåer, eller bättre, än de som är angivna i bullerutredningen. Detta beror till stor del på att andelen tung trafik har justerats till en mer rimlig nivå. Det är därmed ej motiverat att beställa en ny bullerutredning.

Under planprocessen har bullerutredning genomförts vartefter planförslaget har justerats utefter. Stadsbyggnadskontoret bedömer att planen ger möjlighet att i och med byggnation av bostäder uppfylla de rådande riktlinjerna gällande buller.

Serviceämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 50)

Serviceämnden framför i skrivelse att planförslaget inte direkt påverkar de verksamhetsområden som serviceämnden och serviceförvaltningen ansvarar för men man anser det positivt att det i planförslaget finns regleringar som syftar till att skydda befintliga träd och säkerställa plantering av nya.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Yttrande i granskning (aktbilaga 81)

Förvaltningen noterar att det har gjorts en del förändringar i handlingarna sedan samrådsskedet. Förslaget påverkar såvitt kan bedömas inte direkt de verksamhetsområden som serviceämnden/serviceförvaltningen ansvarar för eller har särskild kännedom om.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Räddningstjänsten Syd

Yttrande i samråd (aktbilaga 51)

Räddningstjänsten Syd anser i skrivelsen att det brandpostnät som i handlingarna beskrivs ska utformas norr om Sankt Lars väg i samband med byggnation ska utformas enligt VAV P83. Vidare ska det utformas så att det maximala avståndet mellan brandposterna är ca 150 meter så att avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och brandpost blir ca 75 meter.

Om räddningstjänstens fordon ska ha åtkomst till innergårdarna behöver bärigheten beaktas med hänsyn till det underjordiska garaget.

Kommentar

Yttrandet medför att text som behandlar utformning av nytt brandpostnät har adderats i enlighet med Räddningstjänst Syds förslag. Genom byggnadernas placering och möjligheterna till åtkomst av området från flera olika håll bedömer stadsbyggnadskontoret att behovet för åtkomst till innergården för räddningstjänstens fordon inte kommer att uppstå.

Yttrande i granskning (aktbilaga 73)

Räddningstjänsten vill förtydliga vad som avsågs med skrivelse i yttrandet i samrådsskedet. Om byggnaderna projekteras så att den alternativa utrymningsvägen ska ske med hjälp av räddningstjänsten så behöver utemiljön och bärigheten på vägnätet som ska användas vara anpassat för detta.

Räddningstjänsten vill flagga för underjordiska garage sällan uppfyller de krav på bärighet som behövs för räddningstjänstens höjdfordon ska kunna ställa upp samt köra på marken ovanpå. Detta är viktigt att ha i åtanke vid planering av utrymningsstrategier för de olika byggnaderna.

Räddningstjänstens höjdfordon kan användas för utrymning under förutsättning att körbar väg/ räddningsväg och uppställningsplatser för höjdfordon finns. Räddningstjänstens stegutrustning kan utgöra alternativ utrymningsväg upp till 23 meters höjd (motsvarar ofta 8 våningar).

Räddningstjänstens bärbara steg kan användas som alternativ utrymningsväg om det vertikala avståndet mellan marken och ett fönsters underkant inte överstiger 11,0 meter.

Vid utrymning med hjälp av räddningstjänstens utrustning ska utemiljön utformas så att eventuella uppställningsplatser för fordon eller bärbara stegar samt räddningsvägar uppfyller det som anges i dokumentet *Råd och anvisning – Utrymning med hjälp av Räddningstjänsten Syd*.

Kommentar

Text i planbeskrivningen förtydligas utifrån Räddningstjänstens yttrande.

VA SYD

Yttrande i samråd (aktbilaga 47)

VA SYD framför i skrivelse att det finns en ledningsrätt (1281K-21514) framtagen för ledningar som VA SYD tagit över och att byggrätterna norr om Sankt Lars väg ligger väldigt nära eller på denna ledningsrätt. Därmed måste byggrätterna flyttas eller minskas.

Det finns även två ledningssträckor som inte kommit med när ledningsrätten togs fram, en spillvattenledning och en dagvattenledning. Ledningsrätt måste ordnas även för dessa ledningar och ett U-område läggs in i plankartan.

Eftersom VA SYD tagit över delar av de privata ledningarna bör även dessa ledningar visas som befintliga ledningar under rubriken *Teknisk försörjning*. Dessa ledningar behövs det också tas hänsyn till vid planering av ny sektion för Sankt Lars väg.

Rubriken *Vatten-, avlopp och dagvattenhantering* bör ändras till *Vatten-, spill och dagvattenhantering*.

Planområdet kommer att ingå i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten men texten att VA SYD kommer att ansvara för att ta hand om dagvattnet bör tas bort eftersom det kan missförstås. På privat mark ansvarar fastighetsägaren för att ta hand om dagvattnet men det får sedan ansluta till VA SYDs system.

Om befintligt privat nät ska bevaras i delar av planområdet är det viktigt att tänka på att det, ifall det är ett kombinerat system, måste separeras innan anslutning sker till VA SYDs system. Dag och spillvatten måste ledas i separata ledningar alternativt att dagvattnet leds ytligt i ett öppet system där dagvattnet fördröjs och renas inom kvartersmark.

Under rubriken *Vatten-, spill och dagvatten* beskrivs även markavrinning, skyfall och översvämningsskartering. Förslagsvis beskrivs detta under egen rubrik.

När det gäller skyfall är det viktigt att vid höjdsättning av marken se till att skyfallsvattnet styrs genom området till vägar eller grönstråk så att det når Höje å utan att påverka byggnader.

Kommentar

Med vetskap om ledningarnas existens och läge har byggrätternas placering justerats inför granskning samt u-område lagts till.

Dag- och spillvattenledningarna längs Sankt Lars väg har adderats i granskningshandlingarna så att de beskrivs under rubriken Teknisk försörjning.

Rubriken Vatten-, avlopp och dagvattenhantering har justerats i granskningshandlingarna enligt VA SYDs förslag.

När det gäller ansvaret för att ta hand om dagvattnet har detta justerats i granskningshandlingarna enligt VA SYDs yttrande för att undgå missförstånd.

Texten om dag- och spillvatten har förtydligats i granskningshandlingarna så att det framgår att befintliga ledningar måste separeras innan anslutning till VA SYDs system alternativt att dagvattnet leds ytligt i ett öppet system.

Rubriksättningen Vatten-, spill och dagvatten har separerats från text som berör skyfall och översvämningskartering i granskningshandlingarna.

Text om skyfallshantering har kompletterats i granskningshandlingarna för att förtydliga vikten av höjdsättning för att styra skyfallsvattnet till Höje å.

Yttrande i granskning (aktbilaga 76)

Väster om planområdet finns en spillvattenpumpstation som är under ombyggnad. Pumpstationen behöver vara ombyggd och i full drift innan det går att ansluta nya fastigheter till spillvattensystemet.

Biotopskyddad mark. Det står nu tydligt att de biotopskyddade trädraderna skyddas med ett n i plankartan vilket innebär att träd inte får fällas om det inte är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. I arbetet med detaljplanen har framkommit önskemål om att flytta VA SYDS ledningar på en sträcka i Sankt Lars väg och det kan vara svårt att lyckas med utan att påverka vissa träd. Det står längre fram i planbeskrivningen att flytt av ledningar är en förutsättning för planen. Det bör säkerställas att det är möjligt att ta bort de träd som kommer i konflikt med ledningsomläggning.

Teknisk försörjning/ Vatten- spill- och dagvattenhantering. Texten bör kompletteras med möjliga anslutningspunkter. Gällande delen norr om Sankt Lars väg: Serviser till dag- och spillvattennätet kan erhållas i Sankt Lars väg. Servisen till dricksvattennätet kan erhållas nere vid Höje å precis norr om Sankt Lars väg. Gällande delen söder om Sankt Lars väg: Om serviser önskas till denna delen av planområdet kan

anslutning till spillvatten och vatten ske i områdets södra kant längs Höje å.

Teknisk ekonomisk försörjning. Här står om flytt av kabelanläggningar och därunder nämns som exempel flytt av dag- och spillvattenledning. Det är bra att texten är med men förslagsvis benämner man det som flytt av ledningar och kabelanläggningar eller delar upp det i två punkter.

Kommentar

Träd som kommer påverkas av ledningsflytten innefattas av biotopskydd. Det finns en beslutad dispens från biotopskyddet inför antagandet.

Texten "Teknisk försörjning/ Vatten- spill och dagvattenhatering" kompletteras med möjliga anslutningspunkter.

Planbeskrivningen justeras avseende flytta av ledningar och kabelanläggningar.

Ledningsrättshavare m fl

Kraftringen

Yttrande i samråd (aktbilaga 40)

Kraftringen framför i skrivelse att det i detaljplanen behövs ett reserverat utrymme för en ny nätstation (E-område) norr om Sankt Lars väg för att försörja tillkommande bostadsbebyggelse samt att ett markupplåtelseavtal för nätstationen måste tecknas med markägaren innan den uppförs.

För att skydda befintliga underjordiska elkablarna och optoledning inom det nya bostadskvarteret behövs ett u-område för dessa.

Kommentar

Yttrandet medför att ett område för en framtida nätstation adderats på plankartan och beskrivs i granskningshandlingarna. I genomförandebeskrivningen har en text om markupplåtelseavtal adderats och i plankartan har ett u-områden lagts till för att skydda de underjordiska ledningarna tillhörande Kraftringen.

TeliaSonera Skanova Access AB

Yttrande i samråd (aktbilaga 53)

TeliaSonera Skanova Access AB framför i skrivelse att de har kabelanläggningar inom planområdet vilka eventuellt kommer att beröras av planens genomförande. Med anledning av detta bör det i genomförandebeskrivningen stå att "Flyttningar eller andra åtgärder

som krävs för att säkerställa Skanovas kabelanläggningars funktion ska bekostas av exploatören/fastighetsägaren.”

Kommentar

Yttrandet medför att en formulering i enlighet med föreslagen har lagts till i granskningshandlingarnas genomförandebeskrivning.

Organisationer och föreningar

Föreningen Gamla Lund

Yttrande i samråd (aktbilaga 39)

Föreningen Gamla Lund anser plankonceptet välstuderat och anpassat till områdets karaktär av regelbundet placerade paviljongbyggnader i grön omgivning samtidigt som det finns tydliga gårds- och stadsrum. Torget Sankt Lars plats kommer att bli ett naturligt centrum för hela Sankt Larsområdet och området förstärks därför som en egen stadsdel med en starkare identitet.

De plana taken är främmande för den befintliga bebyggelsestrukturen i området. Det vore därför värdefullt att undersöka andra möjligheter med sadeltak, valmade tak eller övervåningar med neddragna tak i kombination med takkupor.

Planområdet är felaktigt placerat på bild på sidan 6.

Kommentar

Under planarbetet har byggnadernas utformning, placering och utförande studerats och en bedömning och avvägning gjorts där föreslagna byggnader har anpassats till områdets karaktär som nämns i yttrandet. Stadsbyggnadskontoret har under planarbetet vägt tillkommande byggnaders inverkan på de kulturhistoriska miljöerna mot förtätning och möjligheten att tillskapa bostäder och verksamheter i ett område med god tillgänglighet med både cykel och kollektivtrafik.

Kartbilden på sidan 6 är korrigerad i granskningshandlingarna så att markeringen för planområdet illustreras på rätt plats.

Yttrande i Granskning (77)

Föreningen Gamla Lund har i yttrande till samrådsförslaget ställt sig positiv till planen, med kommentaren att sadeltak, valmade tak eller övervåningar med neddragna tak hade inneburit en bättre anpassning till den äldre grannbebyggelsen. Stadsbyggnadskontoret kommenterar denna synpunkt allmänt med att kontoret har ”vägt” tillkommande byggnaders inverkan på de kulturhistoriska miljöerna mot förtätning och möjligheten att tillskapa bostäder och verksamheter...”. Detta kan inte betraktas som en tillfredställande kommentar, eftersom takets

utformning inte nämnvärt behöver påverka exploateringen. Föreningen Gamla Lund kan ändå, jfr. samrådssvaret, acceptera planförslaget.

Samtidigt vill vi beklaga att Centralköket, den enda byggnaden i Lund som ritats av Sven Markelius, har rivits.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Bostadsrättsföreningen S:t Lars Park

Yttrande i samråd (aktbilaga 48)

Bostadsrättsföreningen S:t Lars Park framför i skrivelsen en oro för ökad normaltrafik på Karpvägen, bland annat för att barn, cyklande och gående blir utsatta med mer trafik på en så liten väg.

Idag finns det parkeringar längs Karpvägen där medlemmarna backar ut och bostadsrättsföreningen undrar ifall vägen måste breddas för att detta ska kunna hanteras på ett säkert sätt även i framtiden.

Bostadsrättsföreningen är också oroliga för ökad tung trafik under byggperioden.

Det borde inte tillåtas mer än 4 våningar i den tillkommande bebyggelsen med tanke på befintliga, omkringliggande byggnader. Det är dock positivt att det tillkommer bostäder i parken då det kan generera ett behov av tätare bussturer.

Kommentar

På den del av Karpvägen där Brf S:t Lars Park ligger bedöms inte planförslaget bidra till ökad trafik i sådan omfattning att det kommer att störa de boende. Den trafikstring som planförslagets genomförande kan tänkas bidra med, främst trafik till och från parkeringsgaraget, förväntas köra via Karpvägen, kortaste vägen till Sankt Lars väg, och alltså inte passera förbi Brf S:t Lars Park. Ett förtydligande angående vilken väg trafikstringen förväntas köra till och från det underjordiska garaget har adderats granskningshandlingarna.

En ökad tung trafik i samband med byggperioden är inget som en detaljplan kan hantera. Bäst sker en dialog direkt med fastighetsägaren och den framtida exploatören.

Stadsbyggnadskontoret har under planarbetet gjort bedömningen att platsen är lämplig för nya byggnader i ett spann mellan 3 och 5 våningar. Avvägningar har gjorts mellan hushöjder i relation till befintliga byggnader och möjligheten att förtäta och tillskapa nya bostäder och

verksamheter på en attraktiv plats i ett område med god tillgänglighet med både cykel- och kollektivtrafik.

Hyresgästföreningarna, LH Glaciären, LH Regnbågen och LH Snödrivan

Yttrande i granskning (aktbilaga 72)

Först en eloge till alla er olika yrkeskategorier, som arbetat denna detaljplan, för att ni använt ett för oss "lekmän" begripligt språk, lätt att ta sig till förutom några få termer ... Det har i stort sett gett fördjupad insikt och kunskaper om alla de detaljer och hänsyn som krävs. För att ett stadsdelsområde ska utökas eller bli till.

Befintlig byggnation och miljö och hänsyn vid nybyggnation. Bra att utgå från de befintliga gamla tegelbyggnaderna och naturmiljö med gamla träd och biotopskyddade områden. Dock måste man begära viss despens (från Länsstyrelsen) från biotopskyddet p g a omledning av vatten- och avloppsrör vid nybebyggelse. Vissa träd måste offras, i gengäld planteras nya, anpassade till det tidigare beståndet, positiv.

Även positivt, om än självklarhet, att ta hand hänsyn till arkeologiska aspekter före byggstart och att anpassning av byggmaterial görs för att ge ett enhetligt utseende. Dock ifrågasätter vi det "självklara" i att bygga endast bostadsrätter! Generellt talas de i samhället om att vi ska bygga blandade typer av hem: Varva bostadsrätter med hyresrätter, och radhus, som båda kan ägas och hyras, med villor. Var finns denna variation, dessa alternativ beskrivna?

Kan det vara så, att detta område är så attraktivt, att det vore synd och skam att erbjuda gemene man att få tillgång till denna kulturhistoriska miljö - även om det troligen inte är möjligt för gemene man med tanke på att även hyresrätterna i nybyggnation kosta (skjortan)? Är risken eller rädslan för förslumning så stor.

Vad säger LKF/ Lunds Kommuns Fastighets AB? Nog måste de " ha ett ord med i laget"? En del av planområdet tillhör ju Lunds kommun!

Utbyggnad av gång- och cykelvägar.

Vi noterar med tillfredställelse ambitionen att bygga ut gång- och cykelvägar på området, i synnerhet den dubbla GC-vägen utmed S:t Lars väg inklusive på själva bron över Höje å: Hänsyn till barnperspektivet vad gäller säkerheten med barnens väg mellan hemmet och förskolorskolor.

Parkeringsgarage för bilar och cyklar.

Vi välkomnar även planen på underjordiskt garage för såväl bilar som cyklar, även om det trots detta kommer att erbjuda platser ovan jord.

Nyanlagda cykelställ bör vara bredare än de gamla, särskilt med tanke på unga familjers christianiaavagnar.

Tillgänglighet till Höje ås promenadstråk

På vardera sida om bron, kommer det att byggas trappor ner till Höje ås nivå med promenadstråk och Hälsans stig. Varför ramp endast på den ena sidan av bron? Vi saknar också tydligare besked om den framtida sträckningen av Hälsans stig, den för boende i området så viktiga möjlighet till motion och rekreationer.

Affärer och caféer/restauranger och annan service

Det framkommer, att en del av de nya husen kommer att erbjuda möjlighet för affärsverksamhet av olika slag i basplanet, kanske även för att inhysa caféer och restauranger? Även annan service?

Sammanfattning

Sammanfattningsvis finner vi tre Lokala Hyresgästföreningar, att detta är ett ambitiöst arbete med tjugig planbeskrivning för en köpstark medelklass. Vi efterlyser en fördjupning av tankarna kring blandad bostadsbyggelse för att undvika social segregering! Ta gärna en titt på Wien, hur man arbetat mot social segregering!

Kommentar

Upplåtelseform styrs inte och får inte heller styras av detaljplanens bestämmelser.

Synpunkter angående parkeringar för cykel noteras. Synpunkterna är dock inget som regleras i en detaljplan.

Framtida sträckning av Hälsans stig bestäms inte i detaljplanen.

Vegetation och topografi gör det lämpligt att uppföra ramp på den östra sidan om St Lars väg och inte uppföra någon ramp på den västra sidan.

Bestämmelsen C=centrum är en relativt bred bestämmelse som tillåter många olika användningar så som handel, samlingslokaler, cafe mm. Vilken användning som kommer tillkomma till de nya byggnaderna är upp till fastighetsägaren i samarbete med intresserad näringsidkare och/eller föreningar.

Naturskyddsföreningen Lund

Yttrande i granskning (aktbilaga 78)

Lunds Naturskyddsförening, LNF, har inget emot att bostäder uppförs i S:t Larsparken på det gamla centralkökets plats. LNF vill dock peka på de problem med ökande biltrafik som planen medför. Eftersom många skolor finns i området är det stort antal barn och ungdomar som rör sig här, och det bör vara anledning till att begränsa motortrafikens

omfattning och hastigheter. Vi tillstyrker miljönämndens samrådsyttrande. Inom den här planen är det dags att utnyttja möjligheterna till att reducera parkeringsnormen med hänvisning till klostergårdens tågstation och de generösa bussförbindelserna på Malmvägen. Underjordiska garage ska överhuvudtaget inte förekomma i modern stadsplanering. Den självklara principen att bilisterna själva ska betala för sin parkering i bostadsgarage genomförs sällan utan kostnaderna fördelas på alla boende med höjda boendekostnader som följd.

Planen föreslår förbättringar för gående och cyklister genom att gång- och cykelväg ordnas på båda sidorna av S:t Lars väg utom för sträckan närmast bron över Höje å. Det är uppenbart att passagen på den smala bron över ån är problematisk och behöver åtgärdas. LNF noterar att en breddning av bron kan ske först när exploatering på andra sidan ån aktualiseras. Vi kan inte finna att detta villkor är rimligt. Tidshorisonten är oviss och trafiken är redan tillräckligt omfattande för att motivera en gång- och cykelväg även på södra sidan om bron.

LNF ser positivt på de åtgärder som föreslås för att underlätta vandring längs Höje å och som kan bli en del av ett sammanhängande längre gångstråk längs ån. De inskränkningar i strandskyddet som föreslås kan godtas om de inte hindrar framkomligheten för vandrare.

I planbeskrivningen sidan 17 visas tre trädrader som omfattas av biotopskydd, och som enligt texten ska markeras med n på plankarta. Beteckningen n saknas dock på kartan för den långa trädraden längs S:t Lars väg. Vi förutsätter att detta rättas och att även dessa träd skyddas från att fällas.

Kommentar

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det inte är rimligt att begränsa planens möjlighet att anlägga parkeringsgarage i källarvåning/bottenvåning. Men håller med om att det centrala läget samt närheten till olika kollektivtrafikslagen möjliggör ett lägre parkeringsbehov för fastigheten i framtiden.

Breddningen av bron förutsätter ekonomiskt att exploatering av marken söder om bron också tillkommer.

Inskränkningarna i strandskyddet bedöms inte påverka åtkomsten för vandring längst med Höje å.

Allén längs med S:t Lars väg är inte belagd med bestämmelsen n. Vid utbyggnad av området kommer arbeten med vägen att göras vilket

kommer att göra det nödvändigt att fälla några av träden. Dispens från biotopskyddet för två träd är beviljad hos länsstyrelsen.

Övriga

Astrid Kander

Yttrande i samråd (aktbilaga 30)

I planhandlingarna står att såväl infart som utfart till det underjordiska garaget ska ske från Karpvägen och att man ska ändra dess dragning något för att möjliggöra den nya bebyggelsen. Det finns en oro att infarten till det underjordiska garaget kommer att ske nära befintliga bostäder på Karpvägen och att den justering av vägens sträckning som benämns i planhandlingarna kommer att innebära att allén längs Karpvägen tas ner.

Det är också oklart var tillfarten kommer att ske och om det blir ökad biltrafik förbi befintliga bostäder i Brf St Lars Park med risk för olyckor och ökat buller på morgon och kväll.

Kommentar

Läget för in-och utfarten till det underjordiska garaget enligt planförslaget framgår av illustrationsplanen på plankartan. In- och utfarten kommer att vara placerad i ett läge i höjd med byggnad 82, ca 70 meter in på Karpvägen från Sankt Lars väg. Det är även på denna sträcka av Karpvägen som en mindre justering av dragningen kommer att behövas för att möjliggöra delar av planförslagens bebyggelse.

Tillfarten till de föreslagna bostäderna och det underjordiska garaget är tänkt att ske via Karpvägen direkt från Sankt Lars väg och alltså inte förbi Brf St Lars Park. Det innebär också att allén längs Karpvägen inte berörs av planförslaget. Ett förtydligande angående vilken väg trafikallsträngen förväntas köra till och från det underjordiska garaget har adderats granskningshandlingarna.

Jonas Wallgren och Jenny Karlsson

Yttrande i samråd (aktbilaga 48)

Jonas Wallgren och Jenny Karlsson framför i skrivelse att när de köpte sin bostad i Brf S:t Lars park var ett av skälen att det utlovades en lugn och rofylld parkmiljö. Med anledning av detta motsätter de sig nedanstående delar av detaljplanen.

Då detaljplanen föreslår sophämtning via Karpvägen och att planen innefattar ca 130 parkeringsplatser (90+40) kommer det att innebära en överhängande risk att det blir en ökad trafik på Karpvägen, samt att Karpvägen kommer att användas som genomfartsled till Sankt Lars väg.

En ökning på ca 5500 bilar per månad om man inte räknar in varutransporter och liknande skapar en överhängande risk att närmiljön påverkas på ett negativt sätt av trafiken, ej berättigad parkering, ökat buller samt miljörelaterade problem. Karpvägen bör stängas av för genomfart norr ifrån och göras till en återvändsgränd ansedd endast för boende i Brf S:t Lars Park.

Föreslagen uteservering (bakom Gamla Kyrkan) kopplad till restaurang skapar en överhängande risk att medföra störningar för boende i Brf S:t Lars Park, vilket inte är acceptabelt. Dels genom höjda ljudnivåer över större delar av dygnets timmar men också nedskräpning samt att en restaurang drar till sig icke önskvärda aktiviteter till området.

Det finns en rädsla att utsikten mot de gamla delarna av Sankt Larsområdet skymms då det föreslås byggnader på upp till fem våningar. Bebyggelse som blir högre än Brf S:t Lars Parks hus på Karpvägen 10 är inte ok.

Kommentar

På den del av Karpvägen där Brf S:t Lars Park ligger bedöms inte planförslaget bidra till ökad trafik i sådan omfattning att det kommer att störa de boende. Den trafikalstring som planförslagets genomförande kan tänkas bidra med, främst trafik till och från parkeringsgaraget, förväntas köra via Karpvägen, kortaste vägen till Sankt Lars väg, och alltså aldrig passera förbi Brf S:t Lars Park. Ett förtydligande angående färdväg för trafik till och från det underjordiska garaget har adderats granskningshandlingarna.

Stadsbyggnadskontoret anser det positivt om en exploatering kan bidra till att även verksamheter etableras i området. Vad den nämnda byggnaden kommer att användas till i framtiden beskrivs inte i planhandlingarna. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att en publik verksamhet skulle bidra till mer positivt för Sankt Larsområdet och alla som bor och vistas där än vad eventuellt störande konsekvenser från en verksamhet skulle kunna resultera i för de närmast boende.

Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att platsen är lämplig för nya byggnader i ett spann mellan 3 och 5 våningar. Avvägningar har gjorts mellan hushöjder i relation till befintliga byggnader och möjligheten att förtäta och tillskapa nya bostäder och verksamheter på en attraktiv plats i ett område med god tillgänglighet med både cykel- och kollektivtrafik.

Martin Aronsson

Yttrande i samråd (aktbilaga 48)

Martin Aronsson framför i skrivelse att skrivningen om Karpvägens sträckning är oklar och önskar att det i texten explicit anges att utfart ska kunna ske direkt till S:t Lars väg från byggnaderna och garaget inom planområdet utan att trafiken behöver ta vägen via Källby Ängaväg.

Kommentar

Den trafikalstring som planens genomförande bidrar med, främst trafik till och från parkeringsgaraget, förväntas köra via Karpvägen, kortaste vägen till Sankt Lars väg. Därmed passerar trafiken aldrig Brf S:t Lars Park. På den del av Karpvägen där Brf S:t Lars Park ligger bedöms inte planförslaget bidra till ökad trafik i sådan omfattning att det kommer att störa de boende.

Yttrandet medför att ett förtydligande angående vilken väg den tillkommande trafiken förväntas köra har adderats granskningshandlingarna.

Lena och Jan Friberg

Yttrande i samråd (aktbilaga 48)

Lena och Jan Friberg framför i skrivelse att då omkringliggande byggnader inte har högre höjd än fyra våningar bör ny bebyggelse heller inte bli högre än så. Parken ska fortsätta att vara en inbjudande miljö där nya byggnader inte blir dominerande över växtligheten och den gamla bebyggelsen. Därför rekommenderas att ingen byggnad får fler än fyra våningar. Höga byggnader skymmer sikten och påverkar upplevelsen av parken.

Sankt Lars parken är ett unikt område som bör bevaras i möjligaste mån och ny bebyggelse bör efterlikna den befintliga i så stor grad som möjligt.

Kommentar

Stadsbyggnadskontoret har under planarbetet gjort bedömningen att platsen är lämplig för nya byggnader i ett spann mellan 3 och 5 våningar. Avvägningar har gjorts mellan hushöjder i relation till befintliga byggnader och möjligheten att förtäta och tillskapa nya bostäder och verksamheter på en attraktiv plats i ett område med god tillgänglighet med både cykel- och kollektivtrafik.

Den föreslagna nya bebyggelsen är ett modernt tillskott som med sin placering och sina planbestämmelser för utformning och utförande tar stor hänsyn till kringliggande miljöer. Att kopiera och efterlikna befintliga byggnader bedöms inte bidra till att lyfta de kulturhistoriskt viktiga byggnaderna och unika miljöerna i Sankt Lars utan riskerar bara att underminera de kvaliteter som gör dem bevarandevärda.

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Yttrande i granskning (aktbilaga 74)

Lena framför i sitt yttranden att det hus som ska bli 5 våningar högt och innehålla garage så bör den översta våningen vara indragen för att minska påverkan på omkringliggande bebyggelse och kulturmiljö. Byggnaderna som presenteras i planförslaget ser ut som fyrkantiga lådor. Se till att göra något så att detta inte blir fallet. Håller inte heller med om att planen är strikt reglerad för att passa in med den befintliga bebyggelsen då man tillåter 5 våningshus. Som husen ser ut på skisserna kommer de inte att berika miljön på något sätt.

”Den nya bostadsbebyggelsen kommer att få sin egen identitet och uttryck men tydligt referera till den omkringliggande äldre bebyggelsen genom både material, färg och fasaduttryck.” Att bygga ”lådor” refererar inte till befintliga byggnader. Se till att de nya byggnaderna utformas så att det blir mindre stela och mer efterliknar de gamla byggnaderna.

Enligt detaljplanen har planområdet god koppling till kollektivtrafiken. Detta stämmer under vardagar men knappast under lördagar, sön- och helgdagar då inga bussar går igenom S.t Lars efter lördag kl 15 samt inte några kvällar efter ca 21. Busstrafiken måste byggas ut så att man kan ta sig till och från centrum senare på kvällarna eller på helgerna. Att ta sig från Malmövägen när det är mörkt känns väldigt otryggt då gatubelysning på denna sträcka är otillräcklig.

Kommentar

Stadsbyggnadskontoret bedömer att de volymer som presenterats i granskningsförslaget passar väl in med befintlig bebyggelse. Den föreslagna bebyggelsen får sitt egna uttryck och identitet samtidigt som material, kulör och fasaduttryck samspelar med den befintliga bebyggelsen.

Synpunkter om turtäthet regleras inte i detaljplan.

Leif Berggren

Yttrande i samråd (aktbilaga 48)

Leif Berggren undrar om det finns en risk att Karpvägen blir en tillfarts- och utfartsväg, med tidvis hård trafik, för det planerade garaget.

Det är dags att strama upp trafikmönstren i Sankt Lars så att det inte blir kaos á la Nova. Tidigare var både nord-sydlig och syd-nordlig genomfartstrafik förbjuden inom Sankt Lars men nu är det bara i förbjudet i den ena riktningen.

Det vore även önskvärt att gatuansvarig planerar in rondeller och vägbulor vid skolor och vid den Palliativa Enheten speciellt med hänsyn

till skolbarnen då många fordon passerar med alldeles för hög hastighet.

Visa gärna de dubbla cykelvägarna lite mer överskådligt så att man kan se vad som eventuellt drabbas.

Kommentar

Risken att Karpvägen blir en tillfarts- och utfartsväg för det planerade garaget bedöms som väldigt liten. Den absoluta merparten av den tillkommande trafiken till och från garaget bedöms komma att använda den närmaste och snabbaste vägen till Sankt Lars väg, via Karpvägen, och inte förbi Brf S:t Lars Park. Ett förtydligande angående färdväg för trafik till och från det underjordiska garaget har adderats granskningshandlingarna.

Trafikreglering är en fråga som hanteras av gatukontoret, Tekniska förvaltningen. Att begränsa genomfartstrafik är en bredare trafikplaneringsfråga som inte kan regleras i detaljplan. Likaså styrs inte hastighetsbegränsningar och byggande av rondell och vägbulor vid den Palliativa Enheten inom detaljplanen för fd. Centralköket.

Illustrationsplanen har uppdaterats för att bättre illustrera de föreslagna cykelvägarnas sträckning.

Martina Kvist Reimer

Yttrande i samråd (aktbilaga 54)

Martina Kvist Reimer anser att det behövs en miljökonsekvensbeskrivning eftersom planen kommer att påverka djurlivet i dess närhet samt en förändring av avstånd inom strandskyddsområdet.

Eftersom trafikmängden kan förväntas att öka på grund av fler boende och verksamheter i området finns det ett behov av en barnkonsekvensutredning. Med tanke på att det finns ett lagförslag för införande av barnkonventionen i början av 2020 hinner konventionen bli lag innan detaljplanen vinner laga kraft.

Plankartan anger biotopskyddsområden men på sidan 14 i planbeskrivningen benämns träden "gatuträd" fast de i tidigare tolkning fastställs vara del av en biotopskyddad allé. Enligt miljöbalken och Naturvårdsverkets tolkning behövs det starkare skäl för att få påverka dessa träd än vad planbeskrivningen anger. Även åtgärder som riskerar att påverka trädens rötter borde det sökas dispens för.

I dagsläget förefaller det tveksamt att Sankt Lars väg kan flyttas närmare den biotopskyddade allén utan att riskera att skada

naturmiljön i biotopen. Vid eventuellt ny sträckning av Sankt Lars väg måste även rötternas utbredning beaktas. Områden som ingår i biotopskyddsområden avgränsas normalt till bredden av trädens rötters utbredning. Därför bör ytorna som är biotopskyddade ökas för att få med den dubbla krondiametern.

Planen avser att säkerställa en gång- och cykelväg på båda sidor om Sankt Lars väg och förslår en sträckning även på den västra sidan som kopplar till den befintliga gång- och cykelvägen i den nordöstra delen av planområdet. Det är inte på den västra sidan utan på den östra som cykelväg saknas vilket bör rättas till i planbeskrivningen.

Planen behöver på ett mer noggrant sätt beskriva den föreslagna cykelvägens sträckning då utrymmet på den östra sidan av Sankt Lars väg är mycket begränsat på grund av befintlig bebyggelse. Även efter att vägen svänger begränsar en mur möjligheten till en utbyggnad för att ge plats till en cykelväg. Det förefaller nästan osannolikt att uppnå vad planförslaget presenterar utan stora kostnader och utan att tvingas påverka den biotopskyddade allén.

En analys av ledig kontorsyta i Sankt Lars parken, både Hemsös och Nyfosas/NewSecs kontor, visar att det i dagsläget finns 5852 kvm kontor ledig kontorsyta och att det enligt egen observation under de senaste 3 åren funnits gott om ledig kontorsyta att hyra. Det skapas dessutom nya kontor på ett flertal platser i Lund och det förefaller finnas mer brist på lokaler för andra verksamheter än kontorslokaler. Den planerade ytan för kontor bör kunna omvandlas till mer prioriterad användning som bostäder eller lokaler för utbildning eller service.

De nya byggnaderna är inte anpassade till miljön och byggnadsstilen hos de äldre byggnaderna i Sankt Lars. Rivningen av köksbyggnaden borde ses som en möjlighet att uppföra bebyggelse som bättre stämmer överens med kulturmiljön i övrigt. För att bevara särprägel av området bör det övervägas att välja en utformning som på ett harmoniskt sätt förenar det nya med det gamla. För att ytterligare säkra att de nya byggnaderna inom planområdet passar in i omgivningen borde utformningsbestämmelserna kompletteras med föreskrifter om fönster och tak för att inte skadligt inverka på kulturmiljön.

Exploateringsavtalet borde kompletteras med restriktioner för att minimera skada på naturmiljön, speciellt den biotopskyddade allén. Det bör även göras en särskild analys på hur exploateringsarbetet kan utformas utan att riskera barnens rörelsefrihet och hälsa.

Framkomligheten för alla trafikanter i området måste vara garanterad på vardagarna lovfri tid. Då arbeten kräver avspärrning av vägen, bör detta ske under tidpunkter med minimal trafik i området, tex lovtider eller helger.

Kommentar

I planarbetets inledning gjordes en undersökning av betydande miljöpåverkan som visade att det inte anses finnas något behov av att ta fram en MKB.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att en barnkonsekvensanalys inte behövs i denna planprocess.

På plankartan finns inga ytor som markerar avgränsning för biotopskydd. Biotopskydd styrs inte i plankartan. Allén längs med Sankt Lars väg omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11§ miljöbalken även om det inte framgår ur plankartan, vilket beskrivs i planbeskrivningen. Ett förtydligande avseende biotopskydd och marklov har adderats granskningshandlingarna.

Vilket väderstreck gång- och cykelvägen planeras i förhållande till Sankt Lars väg som felaktigt beskrevs i samrådsförslaget har åtgärdats till granskningsskedet.

Avseende gc-vägens bredd är den utredd i planarbetet. En illustrationsplan har uppdaterats för att tydligare redovisa gång- och cykelvägens dragning.

Planbestämmelsen SK medger både gymnasieskola/vuxenutbildning och kontor. Den föreslagna byggrätten som finns inom det aktuella området är placerad i direkt anslutning till Consensum Gymnasium och är därmed planerad att utnyttjas för utbildningsändamål eller kontor kopplat till detsamma och vore mindre lämplig för bostäder eller service.

Stadsbyggnadskontoret har under planarbetet vägt tillkommande byggnaders inverkan på de kulturhistoriska miljöerna mot förtätning och möjligheten att tillskapa bostäder och verksamheter i ett område med god tillgänglighet med både cykel och kollektivtrafik.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att byggnaderna genom planförslaget kommer att få ett uttryck som tar hänsyn till och ansluter till karaktärsdragen hos befintlig bebyggelse i omgivningen.

En skrivning om att särskilda regleringar för skydd av allén under byggnation vid behov kommer att tas med i exploateringsavtalet är tillagt i planbeskrivningens genomförandedel.

Som med alla utbyggnader och exploateringar riskerar störningar i trafiken tidvis att ske under byggnationen, Sankt Lars inte undantaget. När arbetet kräver avspärrningar och när detta får ske är inget som kan styras i en detaljplan.

Yttrande i granskning (aktbilaga 79)

Martina framför i sitt yttranden att hon är nöjd med att synpunkterna som skickades in under samrådsperioden, och som syftade till fel och oklarheter i planen, beaktades och att planen reviderades med hänsyn till dessa. Samtidigt är yttrande besviken på hur andra av synpunkterna har behandlats och accepterar inte den reviderade planens förslag vad det gäller följande.

Krav på MKB. I samband med att detaljplanen kräver dispens från strandskydd samt att detaljplanen påverkar riksintresset för rekreation och friluftsliv, Höje å, är en MKB indikerad. Byggnadsnämnden i Lunds kommun borde ha ambition att i alla planärenden där det kan förutses att känsliga värden eller grupper kan påverkas, göra en miljö- och hälsokonsekvens analys.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att en barnkonsekvensanalys inte behövs. Med tanke på att 2700, fördelade på 14 skolor, vistas dagligen i omedelbar närhet till området och där en stor del passerar området på sin väg till och från skolan, uppfattas bedömningen som felaktig. Med så många barn i rörelse i området måste det utgå ifrån att barn kommer att påverkas negativt särskilt under byggnadsskedet. Lunds kommun borde ha en ambition att ta hänsyn, i enlighet med barnkonventionen, och bedöma risker och konsekvenser av förändringar av barnens livsmiljö under byggnadsskedet. Risker med ökade transporter av tung trafik (som idag i stort sätt saknas) och ökat buller borde analyseras, detta för att påvisa möjligheter för att kunna minimera negativ påverkan.

Märkning av biotopskyddade områden. Två av områdena med biotopskyddade träden i kartan är märkta med "n", vad är anledningen till det? Det tredje området är helt omärkt. "Vid behov kommer särskilda regleringar för att skydda allén längs Sankt Lars väg vid exploatörens byggnation tas med i exploateringsavtalet." Allén är skyddad genom Biotopskyddet. Vad menas med "vid behov"?

Biotopskyddet innebär att dispens måste sökas för åtgärder som kan skada naturmiljön i biotopen, vilket medför en mer omfattande tolkning än fällning. Jag är av uppfattningen att, genom att märka träden med "n2, marklov och genom skrivelsen ovan, det förespeglas att kommunen har rådighet gällande tillstånd för att fälla träd, vilket inte är förenligt

med förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken och Naturvårdsverkets definitioner gällande biotopskyddade alléer.

Biotopskyddade områden bör märkas enligt länsstyrelsens synpunkt ”Länstyrelsen informerar om att ett biotopskyddsområde i första hand bör skyddas i detaljplan genom att läggas som allmänplatsmark med bestämmelsen NATUR. Avseende alléer är det inte enbart träden som omfattas av biotopskyddet utan även markområdet kring träden, minst motsvarande omfånget av trädkronorna.”, för att det inte ska uppträda tvetydigheter kring vilken skyddsstatus träden har. Se även referensen i Appendix för Naturvårdsverkets tolkning.

”Verksamhet och åtgärder som kan skada naturmiljön i biotopen inom ett biotopskyddsområde får man inte bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd som kan skada naturmiljön. Den som planerar att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd i ett biotopskyddsområde måste därför först bedöma om detta kan komma att skada naturvärdena i biotopen. Om det finns risk för att naturmiljön skadas ska dispens från biotopskyddsbestämmelserna sökas hos länsstyrelse. Om det finns särskilda skäl får dispens från förbudet ges i det enskilda fallet.”

Övriga synpunkter

Att utnyttja marken till skapandet av nya bostäder och undervisningslokaler välkomnas. Stadsbyggnadskontoret motiverar sina planer genom att beskriva avsedda effekter. I två punkter anser jag dock att denna typen av beskrivningar är missvisande. Stadsbyggnadskontorets bedömer att ”planen ger möjligheten att förbättra trafiksäkerheten genom utbyggnad av gång- och cykelbana längst Sankt Lars väg samt en förbättrad tillgänglighet till Höje å stråket”. Trafiksäkerheten förefaller inte vara särskilt prioriterad, då utbyggnaden av bron görs beroende av exploatering på södra sidan Höje å. Argumentet är tveksamt, då resultatet är beroende av ett annat ärende som är oberoende från denna. Trafiksäkerheten är inget prioriterat ändamål, men användas i argumentationen för att förespegla ytterligare positiva effekter av planen. Jag cyklar dagligen på nuvarande cykelväg och har under de senaste 6 åren haft tillfälle att kunna iaktta beteendet av mina medtrafikanter. Så länge det inte finns en cykelväg på både sidor även bron kommer ”snabba” cyklister i stor utsträckning cykla i vägbanan. Med nuvarande parkering kommer planens syfte alltså inte kunna uppnås. Att som från söder kommande cyklister byta sida från den västra sidan till den östra vid den tillkommande cykelöverfarten är enbart attraktiv för den som ska ta sig förbi Realgymnasiet eller Consensus. Övriga som ska genom Sankt Lars, kommer av bekvämlighetsskäl förmodligen inte byta sida. Dessutom finns det idag redan cykeltrafik genom område i sådan volym som motiverar utbyggnad av bron redan nu, om trafiksäkerheten verkligen

är prioriterad. I samband med förbättringar av cykelstråket Malmö-Lund kan cykeltrafiken förväntas öka ännu mer. Det är därför inte motiverat att koppla realisering av en påtaglig förbättring av trafiksäkerheten för cyklister och gående på en, i dagsläget osäker, framtida utbyggnad av södra Sankt Lars.

”Ett genomförande av planförslaget ökar även tillgängligheten till årummet genom att trappor, ramp och gångvägar anläggs.” Det saknas inte tillgänglighet till Höjeå i området vad det gäller gångvägar. Idag leder grusstigar ner från Sankt Lars väg till Höje ås strand. Det finns idag generell tillgänglighet till att nå Höje ås strand i planområdet genom 4 olika stigar på en sträcka på mindre än 200 m. Generellt sett kan graden av förbättring därmed anses vara av ytterst marginell betydelse. Givetvis kan tillgängligheten förbättra med hänseende till tillgänglighet för individer med inskränkt rörelseförmåga, då det saknas en ramp. Sådan ramp betecknas med ”X3” i planbeskrivningen, i planen kunde den dock inte hittats. Var ska rampen anläggas?

Det ska tilläggas att tillgängligheten under byggnadsskedet förmodligen vara kraftigt begränsad om inte Lunds kommun ser till att det hålls en passage fri under byggtiden.

Kommentar

Detaljplanen har tidigare bedömts inte innebära någon betydande miljöpåverkan, således ska inte en miljökonsekvensbeskrivning upprättas i och med planförfarandet. Stadsbyggnadskontoret står fast vid bedömningen som tidigare gjorts i ärendet.

Stadsbyggnadskontoret bedömer fortsatt att en separat barnkonsekvensbeskrivning inte behövs ta fram i och med planprocessen.

Trafikpåverkan på skolmiljön bedöms inte påverkas negativt av en utbyggnad av detaljplanen.

Den biotopskyddade allén vid St Lars väg har inte belagts med n=trädrad ska finnas efter som bedömningen är att det finns risk för påverkan på träden här. Dispens från biotopskyddet har beviljats för två alléträd.

Bestämmelsen X³ är beläget på östra sidan om S:t Lars vägen strax norr om bron.

SAMLAD BEDÖMNING

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att planförslaget ger ett positivt tillskott av bostäder och verksamheter i området. Avvägningar har gjorts mellan hushöjder i relation till befintliga byggnader och tillkommande byggnaders inverkan på de kulturhistoriska miljöerna har vägts mot möjligheten att förtäta och tillskapa nya bostäder och verksamheter på en attraktiv plats i ett område med god tillgänglighet med både cykel- och kollektivtrafik.

Efter granskningen har mindre tillägg och ändringar av icke väsentlig karaktär gjorts till planbeskrivningen. Två mindre u-områden och en administrativ bestämmelse har adderats till plankartan.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att tillskapandet av bostäder och lokaler till skolan genom förtätning, möjligheten att förbättra trafiksäkerheten genom utbyggnad av gång- och cykelbana längs Sankt Lars väg samt förbättrad tillgänglighet till Höje å stråket väger tyngre än de eventuella negativa konsekvenser som förslaget innebär för omkringliggande fastigheter. Tidigare gjorda avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen kvarstår och konsekvenserna av planens genomförande bedöms sammantaget inte utgöra någon betydande olägenhet enligt vad som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Följande ändringar och revideringar har gjorts efter samrådet.

Plankarta:

- Till bestämmelsen m läggs texten till om att uteplats ska uppfylla 50 dBA ekvivalent ljudnivå.
- u-område söder om S:t Lars väg läggs till i plankartan.
- a2 administrativ bestämmelse som föreskriver avhjälpande åtgärder innan startbesked ges.

Planbeskrivning:

- Markprover på södra delen av området har utförts och text om detta adderas till planbeskrivningen.
- Uppdaterade trafikräkningar i planbeskrivningen.
- Förtydligande i planbeskrivningen avseende räddningstjänstens yttrande.
- Förtydligande under rubriken teknisk försörjning hur befintlig dag- och spillvattenledning i den sydöstra delen av centralkökstomten ska flyttas ut i Sankt Lars väg.
- Möjliga anslutningspunkter för Vatten, spill och dagvatten adderas till planbeskrivningen.
- Redaktionella ändringar av texten "Teknisk ekonomisk försörjning".



GRANSKNINGSUTLÅTANDE
2021-01-08

33 (33)
PÄ 38/2015a

STADSBYGGNADSKONTORET I LUND

Maria Milton
Biträdande planchef

David Larsson
Planarkitekt