

Detaljplan för Fastighetsboken 1 m.fl. i Lund, Lunds kommun

BAKGRUND OCH SAMMANFATTNING

Detaljplanprocessen regleras i plan- och bygglagen och syftar till att pröva om ett givet förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Under samråds- och granskningsskedet ges möjlighet att skriftligen yttra sig. I detta dokument, granskningsutlåtande, redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkommit i samråds- och granskningsskedet. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje yttrande.

Samråd

Enligt byggnadsnämndens beslut 2018-08-23 har rubricerad detaljplan, upprättad 2018-08-10, varit föremål för samråd under tiden 4 september – 26 oktober 2018.

Granskning

Enligt byggnadsnämndens beslut 2019-04-11 har rubricerad detaljplan, upprättad 2019-03-29, hållits tillgänglig för granskning under tiden 25 april – 17 maj 2019 samt remitterats till berörda myndigheter, nämnder m fl.

Betydande miljöpåverkan

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

Samlad bedömning

Planförslaget har till mindre omfattning justerats. Dessa justeringar bedöms inte utgöra sådana väsentliga förändringar att planförslaget behöver ställas ut för ny granskning. Dessa justeringar har inte heller påverkat tidigare utförda avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen varför detaljplaneförslaget bedöms kunna gå till antagande.

YTTRANDEN

Myndigheter, statliga verk m fl

Länsstyrelsen Skåne

Yttrande i samråd (aktbilaga 57)

Länsstyrelsen framför att det inte framgår av planhandlingarna vilka konsekvenser den föreslagna markanvändningen får för riksintressets funktion utifrån den föreslagna utformningen av detaljplanen. Planhandlingarna behöver tydligare visa att planförslaget tar hänsyn till riksintresset och funktionen hos Norra Ringen och även vägens funktion avseende bland annat avvattning och drift. Handlingarna behöver även kompletteras med en redogörelse för vilka konsekvenser de föreslagna mark- och separationsåtgärderna får för trafiksäkerheten och därmed risk för olycka med farligt gods på Norra Ringen samt visa att den föreslagna utformningen är lämplig ur trafiksäkerhetssynpunkt. Förutsatt att handlingarna kompletteras och redogör för markens lämplighet för sitt ändamål gällande riksintresset för kommunikation samt trafiksäkerhet 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

Planförslaget har till granskningen justerats så att kvarteretsmarken i planområdet ligger utanför Norra Ringens säkerhetszon och vägområde. Några nya mark- och separationsåtgärder, utöver de redan befintliga, föreslås inte varför stadsbyggnadskontoret bedömer att redogörelse för konsekvenser inte behövs. Stadsbyggnadskontoret menar att hänsyn har tagits till riksintresset då planförslaget inte medför några konsekvenser för riksintresset. Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Yttrande i granskning (aktbilaga 86)

Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några kvarstående formella synpunkter på planförslaget utifrån länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen (2010:900).

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Region Skåne

Yttrande i samråd (aktbilaga 53)

Region Skåne framför i skrivelse att de ser positivt på att Lunds kommun planerar för nya bostäder i varierande upplåtelseformer och

lägenhetsstorlekar. I den regionala utvecklingsstrategin *Det öppna Skåne* läggs stor vikt vid balansen på bostadsmarknaden. Att utbyggnaden sker genom förtätning och i ett läge med goda kollektivtrafikförbindelser är helt i linje med *Strategier för det flerkärniga Skåne*. Det är också ett led i att uppnå den färdmedelsfördelning som krävs för en hållbar utveckling enligt *Strategi för ett hållbart transportsystem i Skåne 2050*. Region Skåne ser en risk att den trafikökning som väntas ske vid detaljplanens genomförande kan påverka bussarnas framkomlighet negativt, framförallt vid cirkulationsplatserna direkt söder om planområdet där framkomligheten redan idag, stundvis, är begränsad. Det är därför positivt och viktigt att kommunen lyfter fram möjligheten att jobba med mobilitetsåtgärder. Trots detta vill Region Skåne lyfta fram risken för problem med framkomlighet som en viktig fråga att bevaka i framtiden.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Yttrande i granskning (aktbilaga 93)

Region Skåne ser en risk att den trafikökning som väntas ske vid detaljplanens genomförande kan påverka bussarnas framkomlighet negativt. Framför allt vid cirkulationsplatsen direkt söder om planområdet för framkomligheten redan idag, stundvis, är begränsad. Region Skåne vill lyfta fram detta som en viktig fråga att bevaka i framtiden.

Kommentar

Under planarbetet har trafikallsträngen förorsakad av planförslaget studerats. Trafikanalysen tyder på att tillkommande trafik endast utgör 10 % av den totala trafikmängden. I de fall framkomligheten är begränsad kan trafik från det planerade området välja annan väg. Kommunen jobbar aktivt med mobilitetsåtgärder både tillsammans med statliga verk och med andra aktörer. Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Trafikverket

Yttrande i samråd (aktbilaga 56)

Trafikverket framför i skrivelse att de inte delar kommunens ingångsvärden i avvägningen mellan riksintresse för kommunikation och kommunens intresse att omvandla området. Avvägningen mellan intressena är bristande och gör utfästelser om planeringsinriktningar som inte finns i någon parts långsiktiga planer. Att Norra Ringens betydelse som genomfartsled på sikt kan förändras kräver gemensamt fördjupat analysarbete och utredningar för att skapa samsyn i frågan innan kommunen kan anta detta som en förutsättning för framtida planer.

Trafikverket framför även att kvartersmarken i planförslaget måste justeras så att ingen del av vägområdet ingår i det som planläggs för kvartersmark för att inte inskränka riksintressets funktion. Vägområdet utgörs av körbana, dike, slänt, ytterslänt och kantremsa. Trafikverket bedömer att planförslaget i sin nuvarande utformning påverkar riksintresset negativt då den förändrar vägområdet och därmed påverkar vägens bestånd, drift och brukande.

För att trafiksäkerheten inte ska äventyras får det inte förekomma några fysiska hinder i form av fasta oeftergivliga föremål inom vägens säkerhetszon. Säkerhetszonen beräknas utifrån vägtyp, hastighet och trafikflöde och i detta fall är säkerhetszonen 8 meter från vägkant. Trafikverket förutsätter att fasta de fasta hinder som föreslås i detaljplanen, träd och stödmurar, flyttas utanför vägområdet och säkerhetszonen.

Trafikverket vill uppmärksamma att eventuella skydds- eller riskreducerande åtgärder inte får placeras inom vägområdet. Åtgärder som kan krävas för att innehålla riktvärdena för trafikbuller bekostas av kommunen eller exploatören och ska ske utanför vägområdet. Angående områdets påverkan av vibrationer anser Trafikverket att underlag och bedömning saknas.

Slutligen önskar Trafikverket motiv till varför Norra Ringen behöver planläggas som GATA.

Kommentar

Stadsbyggnadskontoret menar att granskningsförslaget innebär mindre än ringa påverkan på Norra Ringens användande och funktion och att hänsyn har tagits till riksintresset. Denna bedömning grundar sig på att planförslaget till granskningen har justerats så att kvartersmarken i planområdet ligger utanför Norra Ringens säkerhetszon och vägområde. Planhandlingarna förtydligas avseende att eventuella skydds-, buller- eller riskreducerande åtgärder måste ske inom kvartersmark och att åtgärder som krävs för att innehålla riktvärdena för trafikbuller bekostas av exploatör.

Med anledning av markens beskaffenhet bedömer stadsbyggnadskontoret att risk för vibrationer är begränsad och därmed har sådan utredning inte genomförts.

Planområdesgränsen har till granskningen justerats så att Norra Ringen inte längre ingår i planområdet.

Yttrande i granskning (aktbilaga 84)

Trafikverket bedömer att kommunen tillgodosett de synpunkter som framfördes i samrådsskedet.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Luftfartsverket

Yttrande i samråd (aktbilaga 36)

Luftfartsverket framför i skrivelse att de inte har något att erinra mot detaljplanen. Yttrandet gäller på utfärdandedatum och Luftfartsverket förbehåller sig rätten att revidera yttrandet.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Swedavia Airports, Malmö airport

Yttrande i granskning (aktbilaga 83)

Swedavia har inget att erinra eller tillägga i detaljplaneförslaget.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Nämnder och styrelser

Kommunstyrelsen

Yttrande i samråd (aktbilaga 38)

Kommunstyrelsen framför i skrivelse att tillstyrka planförslaget.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Yttrande i granskning (aktbilaga 94)

Kommunkontoret tillstyrker planförslaget.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Tekniska nämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 54 och 55)

Tekniska nämnden framför i skrivelse att tillstyrka bifall till planförslaget under förutsättning att förvaltningens synpunkter beaktas samt att det är viktigt att fortsätta planeringen för att bostäderna ska bli mer bullerskyddade än i förslaget. Det är också viktigt att åtgärder vidtas så att lagstadgad hastighet hålls på Norra Ringen, till exempel genom kameraövervakning.

Nämnden framför att det är positivt att det planeras ett torg i nordvästra hörnet av planområdet då det är ett bra läge med stora flöden av gående, cyklister och bussresenärer. Dock bör torget ligga på kvartersmark.

Det är viktigt att det i den offentliga miljön skapas öppenhet som i sin tur ger förutsättning för trygga miljöer, detta är särskilt viktigt vid de

planskilda korsningarna. Alltför branta lutningar och stödmurar nära gång- och cykelvägar ger inte rätt förutsättningar för detta. Höjdförhållanden bör därför studeras och redovisas mer tydligt. Uppställning av sopfordon längs Magistratsvägen bör kunna ske på körbanan. Det är också av vikt att det finns utrymme för dagens trädrad och framtidens gång- och cykelväg som är planerad att vara 3,75 meter bred. En tillräcklig remsa fastighetsmark behöver tas i anspråk för att åstadkomma detta längs hela Magistratsvägen.

Kommentar

Om bostäderna ska bli mer bullerskyddade innebär det att bebyggelsen måste placeras på större avstånd från bullerkällan eller att bullerskärmar uppförs. För att bullerskärmar ska dämpa ljudnivån för alla våningar behöver skärmen vara mycket hög.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att höga skärmar längs gator med höga bullernivåer påverkar stadsbilden negativt och att flytta planerad bebyggelse längre från bullerkällorna skulle innebära att det blir svårt att skapa en tyst och grön gård. Genom att tillämpa den lagstiftning som finns avseende riktvärden för ljudnivå, innehålls riktvärdena för ljudnivån med det förslag som presenteras.

Åtgärder för att lagstadgad hastighet innehålls för trafik på Norra Ringen regleras inte genom planbestämmelser.

Allmän platsmark för torgändamål har i granskningsförslaget ersatts med kvartersmark.

Under framtagandet av granskningshandlingarna har höjdförhållandena studerats och förslag på nya sektioner har tagits fram i samråd med tekniska förvaltningens gata- och parkavdelningar. Ny sektion över den östra gång- och cykelvägens förhållande till exploateringsområdet redovisas i planbeskrivningen.

Tillräcklig bredd för framtida utökning av befintlig gång- och cykelbana längs Magistratsvägen ombesörjs i granskningshandlingen.

Yttrande i granskning (aktbilaga 91)

Två av tekniska nämndens synpunkter på planen har inte tillmötesgått. Bullernivåerna har inte kunnat reduceras med argumentet att höga skärmar påverkar stadsbilden negativt och att flytta planerad bebyggelse längre från bullerkällorna skulle innebära att det blir svårt att skapa en tyst grön gård. Förvaltningen anser att avvägningen som gjorts är rimlig. I den lagstiftning som finns avseende riktvärden för ljudnivå, klaras riktvärdena för ljudnivån med det förslag som presenteras.

Vidare har åtgärder för att lagstadgad hastighet hålls för trafik på Norra Ringen inte tagits med då detta inte regleras genom planbestämmelser. Förvaltningen anser att även denna synpunkt är behandlad och förklarad på ett bra sätt.

Torget i nordväst som i samrådet var allmän platsmark har i granskningshandlingen ersatts med kvartersmark vilket är positivt.

Förvaltningen anser det olämpligt att del av busstorget har tagits med i planen och redovisad gestaltning kommer inte att bli aktuell då platsen redan är gestaltad och utbyggd. Befintligt gång- och cykelstråk är ett mycket viktigt stråk och bör fortsatt vara överordnat gestaltningen och utformningen varför platsbildningen bör följa plangräns för fastighetsmark i plankartan. Vissa mindre åtgärder som kopplar samman platsbildningen på kvartersmark med ytor vid busstorget kan diskuteras som en del av utformningen och framtagandet av gatukostnadsersättning.

Illustrationsplanen är något otydlig vad gäller antalet infarter till området via Magistratsvägen. Förvaltningen utgår från att det bara är en och illustrationen bör förtydligas med avseende på detta. Om det krävs ytterligare infart för att klara tillgängligheten ska den vara smal och utan att påverka befintliga träd längs Magistratsvägen men i första hand anser förvaltningen att angöring för parkering för funktionsnedsatta ska nås via kvartersgatan.

Det är önskvärt med en tydlig gränsdragning mellan fastighetsmark och allmän plats. Detta gäller trappavsatsen i det nordöstra hörnet.

Detsamma gäller dike för avvattnings som helt och hållet ska ligga på allmän plats för att ha en tydlighet i ansvar och rådighet.

Slutligen ser förvaltningen gärna att viss kompletterande plantering av träd och buskar görs längs fastighetens södra sida vilket skulle vara positivt för de estetiska värdena.

Kommentar

Utökningen av planområdet så att även del av busstorget ingår, har skett i samförstånd med tekniska förvaltningen just för att beräkning av gatukostnadsersättningen skulle underlättas.

Gestaltningen av platsen på illustrationen är endast ett förslag. Inför genomförande bör exploatör och kommun gemensamt fram ett förslag till platsens gestaltning.

Granskningsförslaget visar en huvudinfart till kvarteret. Några bestämmelser om hur många infarter som får finnas är inte reglerat i detaljplanen, dock finns utfartsförbud bland annat längs delar av kvarterets norra kant mot Magistratsvägen. För att tillgodose kraven om tillgänglig angöring och tillgängliga parkeringsplatser måste ytterligare en tillfart finnas. Att dra in trafik från kvartersgatan i väster in på gården skulle innebära att de kvaliteter som gården avser att tillhandahålla de boende, som varit ytterst eftersträvarvärda i detta projekt, går förlorade.

Trappavsatsen i det nordvästra hörnet avses endast ligga på kvartersmark varför planbeskrivningstexten förtydligas i detta avseende.

Diket för avvattning ligger enligt plankartan i sin helhet på allmän mark. Bestämmelse om att plantering av kvartersmark ska finnas längs den södra sidan förekommer inte i detaljplanen, det står exploitören fritt att förse marken med vegetation. Bestämmelser om vegetation finns inuti kvarteret, det ställe där de boende måste garanteras en god utemiljö. Yttrandet medför att planbeskrivningen förtydligas avseende att trappavsatsen i sin helhet ska ligga på kvartersmark.

Barn- och skolnämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 45 och 46)

Barn- och skolnämnd Lund framför i skrivelse att trafiksituationen i korsningen Magistratsvägen/Delfinvägen är mycket kaotisk under morgonrusningen och stora delar av sen eftermiddag, vilket uppmärksammades av flera förvaltningar i samband med Delfinskolans öppnande 2014-2015. Detta är ett bra tillfälle att planera och säkerställa en säker skolväg till Delfinskolan för både skolbarn boende i detaljplaneområdet och de som har det smala gång- och cykelstråket längs Magistratsvägen som skolväg.

Nämnden framför att de bedömer att planändringen inte påverkar nämndens verksamheter då det ökade antalet bostäder ryms inom befintliga eller planerade skolor och förskolor.

Kommentar

Gång- och cykelvägen längs den södra sidan av Magistratsvägen kommer att kunna göras bredare då planförslaget innebär att det blir möjligt att överföra del av kvartersmark från Fastighetsboken 1 till allmän platsmark. Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Yttrande i granskning (aktbilaga 99 och 100)

Barn- och skolförvaltningen har inga synpunkter på granskningshandlingen.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Miljönämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 40 och 41)

Miljönämnden framför att barnets bästa bör belysas tydligare då bostäder utsätts för avgaser och buller från Norra Ringen. Planområdet som ligger intill Norra Ringen utsätts för höga bullernivåer då trafiken är tät. Under senare år har det förekommit en kösituation vid rusningstrafik då trafikmängden ökat år från år. Ljudnivåerna för den prognosticerade trafiken år 2035 uppgår till 65 - 70 dBA ekvivalent ljudnivå för bebyggelse mot Norra Ringen och för merparten av övrig bebyggelse beräknas ljudnivåerna överstiga 60

dBA. Enligt trafikbullerförordningen (2015:216) är riktvärdet för bostadsfasader vid nybyggnation 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Avsteg är möjliga att göra men miljönämnden anser att åtgärder måste utföras för platser där den ekvivalenta ljudnivån överstiger 65 dBA innan bostadsbyggnation är lämplig på platsen.

Nämnden anser det högst troligt att trafiken på Norra Ringen kommer att öka med 20 till 50 % under de kommande 15 åren vilket medför större mängd utsläpp av luftföroreningar jämfört med idag, även med en positiv utveckling inom fordonsindustrin avseende minskad bränsleförbrukning och bättre däckprodukter. Framförallt beräknas partikelhalterna öka. Planhandlingarna innehåller inga prognoser för luftmiljön. Redovisade halter av kvävedioxider och partiklar (PM₁₀) för dagsläget ligger enligt mätningarna över nivåerna för miljömålen som är antagna i LundaEko II och Skånes miljömål men under den nationella miljökvalitetsnormen.

Trafiken till och från det nya bostadskvarteret kommer ge upphov till en mindre trafikökning. Då trafiksituationen redan idag är ansträngd vid rusningstrafik kommer varje trafikökning som ger upphov till köbildning på intilliggande gator att riskera att skapa ännu sämre luft i området.

Sammantaget innebär detta att miljönämnden bedömer att platsen intill Norra Ringen varken är lämplig för bostäder idag eller i framtiden, varför planförslaget avstyrks.

Om planeringen för bostäder ändå fortskrider bör utredningar avseende trafikbuller och luftföroreningar kompletteras med ett framtida scenario som täcker minst detaljplanens genomförandetid. Vid placering av bostäder bör fasader anpassas efter de riktvärden som finns och inga bostäder bör utsättas för mer än 65 dBA ekvivalent ljudnivå. Då flera upplåtelseformer kan bli möjliga behöver varje byggnad ha sin egen avstängningsbara ventilation och tilluft bör tas från platser som ligger skyddad från vägar, särskilt Norra Ringen. Slutligen framförs att avhjälpandeåtgärder bör ske inom fastigheten om den ska kunna bli lämplig för bostäder, markradonhalterna behöver mätas för att rätt radonskydd för byggnader ska kunna väljas, dagvatten behöver fördröjas och renas och transporter, lastning och lossning behöver ordnas så att närboende inte störs.

Kommentar

Stadsbyggnadskontorets prövning av ärendet avseende luftkvalitet baseras på miljökvalitetsnormen för luft vilken förutsätts vara gällande för både barn och vuxna.

Prövningen av planförslaget avseende ljudnivåer baseras på trafikbullerförordningen. Där framgår det tydligt vilka riktvärden för ljudnivåer som gäller och vilka åtgärder som krävs för att innehålla dessa riktvärden, vilket förslaget förhåller sig till på ett korrekt sätt.

Utredningen för luftmiljö innehåller inga prognoser eftersom sådan prognos skulle baseras på flera osäkra parametrar eftersom kommunen genomför flera olika infrastrukturprojekt inom de närmsta åren samtidigt som forskning och utveckling inom fordonsteknologi och material gör stora framsteg. Planens genomförandetid är 10 år och planen innebär att lämpligheten för utbyggnaden sträcker sig till genomförandetidens slut.

Trafikprognoserna för 2035 bedöms enligt trafikplaneringsavdelningen även gälla för prognosåret 2040.

Planförslaget innehåller bestämmelse om att byggnader ska utföras med mekanisk till- och frånluft med friskluftsintag placerade minst 8 meter ovan mark. Reglering om att avhjälpandeåtgärd ska utföras innan startbesked om uppförande av nya byggnader ges finns som planbestämmelse.

Reglering om att grundläggning ska utföras radonskyddad finns som planbestämmelse men kompletteras med att grundläggningen ska utföras minst radonskyddad.

Plats för lastning och lossning samt fördröjning av dagvatten finns inom området. Yttrandet medför att bestämmelsen om radonskydd kompletteras.

Yttrande i granskning (aktbilaga 96)

Byggnadsnämnden har inte genom planbestämmelser eller i planhandlingarna visat att en god boendemiljö kan uppnås. Bostadsbyggnation föreslås även i lägen där den ekvivalenta ljudnivån beräknas överskrida 65 dBA. Prognoser för luftkvaliteten finns inte redovisade. Tilluft till bostäder kan tas in från Norra Ringen. Dagvattenutredningen visar att föroreningar av fosfor, kväve, metaller, olja och partiklar kommer att öka till recipienten genom exploateringen. Detta innebär att MKN för vatten inte kan innehållas. Miljönämndens bedömning, att platsen intill Norra Ringen inte lämpar sig för bostadsbebyggelse, kvarstår och avstyrker bostadsbebyggelse i denna del med hänsyn till situationen avseende luftkvalitet och trafikbuller.

Kommentar

Bostadsbebyggelse enligt planförslaget har, genom den prövning som detaljplaneprocessen utgör, funnits lämplig att uppföra. Planförslaget förhåller sig till lagstiftningen på ett korrekt sätt både vad gäller ljudnivå och MKN för luft. Planförslagets påverkan på MKN för vatten är marginell. För att ytterligare förbättra reningen av dagvattnet från området, jämfört med illustrationen som dagvattenutredningen baseras på, föreslås åtgärder som är effektiva på att ta hand om framförallt fosfor och kväve. Yttrandet medför att planbeskrivningens konsekvensdel

kompletteras avseende detta och att plankartan kompletteras med bestämmelse om att friskluftsintag ska placeras vända från Norra Ringen.

Vård- och omsorgsnämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 51 och 52)

Vård- och omsorgsnämnden framför att de inte har några önskemål om äldreboende, LSS-boende eller någon annan verksamhet inom vård- och omsorgsnämnden i denna plan då det geografiska läget innebär att det kan bli svårt att uppfylla de behov som krävs för personer med funktionsnedsättning och äldre personer som bland annat är ljudkänsliga, störningsskydd och skyddsåtgärder till trots. Luftkvalitén, ljud- och bullerstörning kan även skapa en ohälsosam boendemiljö. Vidare framförs att nämnden förväntar sig att alla tillgänglighetsaspekter följs fullt ut så att det blir tillgängligt för alla och att tillgänglighet diskuteras med kommunens tillgänglighetsrådgivare.

Kommentar

Planförslaget innebär att tillgänglighetsaspekter kan tillgodoses. Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Yttrande i granskning (aktbilaga 88)

Vård- och omsorgsnämnden har inget nytt att tillägga utöver det som yttrades i samrådet.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Servicenämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 43 och 44)

Servicenämnden ställer sig i helhet positiv till förslaget som möjliggör fler bostäder och vårdboende vilket är välkommet. Placeringen av vårdboendet bör studeras utifrån brukarnas behov, såsom särskilda behov på grund av ljudkänslighet, då liknande projekt kan medföra komplikationer i efterhand.

Servicenämnden uppmärksammar att träd som beskrivs som värda att bevaras inte har ett skydd i plankartan. Vidare anser nämnden att fördröjningsåtgärderna som beskrivs i planbeskrivningen och åskådliggörs på illustrationsplanen även tydliggörs som bestämmelse på plankartan.

Om parkeringsplatserna längs den södra sidan av kvarteret inte behövs för att uppnå parkeringsnormen anser nämnden att stora fördelar finns med mer grönska där istället för att avskärma bostadsområdet bättre mot den starkt trafikerade vägen. Detta skulle också bidra till en grönare upplevelse av kvarteret redan från start vilket är attraktivt.

Kommentar

Vårdboende kan uppföras i den norra och nordöstra delen av planområdet. Där finns djupare byggrätter som är nödvändiga för att kunna uppföra ett resurseffektivt vårdboende.

Träd inom kvartersmark har inte åsatts med skyddsbestämmelse då det är upp till exploatören att bestämma hur fastighetens befintliga vegetation ska omhändertas och hur gårdarna ska utformas.

Träd inom allmän platsmark har inte skyddsbestämmelse då kommunen har rådighet över dessa träd. I avtal med exploatör ställs dock krav att på förhand utpekade träd inom allmän plats flyttas för att säkerställa dess fortlevnad.

Bestämmelse som reglerar exakta platser för fördröjning av dagvatten har inte bedömts nödvändigt. Detta beror på att mark som är försedd med så kallad "prickmark" innebär bland annat att marken får underbyggas med anläggningar för dagvattenhantering. Det innebär att en eller flera av dessa ytor kan användas för dagvattenhantering. Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Yttrande i granskning (aktbilaga 90)

Förvaltningen ställer sig i helhet positiv till förslaget.

Planförslaget ger möjlighet att etablera vård- och anhörigboende men enligt med samrådsredogörelsen så har vård- och omsorgsnämnden inte ett kommunalt behov av vårdboendet som möjliggörs genom denna plan, varför frågan inte heller då berör servicenämndens verksamhet. Förvaltningen ser särskilt positivt på att eken vid stråkets östra sida flyttas för att garantera dess fortlevnad och förvaltningen ser även positivt på om det finns möjlighet att ytterligare stärka skyddet av enstaka värdefulla träd och att göra en analys av befintliga ekosystemtjänster på den västra delen som är den mest bevuxna. En hel del vegetation har redan tagits bort men en del enstaka träd står kvar så det kan ju vara så att en inventering redan har utförts i detta syfte men det framgår inte.

Kommentar

Att med planbestämmelse reglera om skydd av träd på kvartersmark inskränker i äganderätten och bör därför användas när ett allmänt skäl motiverar det. Istället har planbestämmelsen "plantering" använts som innebär att marken ska förses med grönska. Efterfrågad analys av ekosystemtjänster har inte gjorts. Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Räddningstjänsten Syd

Yttrande i samråd (aktbilaga 58)

Räddningstjänsten Syd framför i skrivelse att de inte har någon erinran mot planförslaget.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Yttrande i granskning (aktbilaga 89)

Räddningstjänsten anser att nuvarande planbestämmelse är för otydlig och riskerar att missa syftet med åtgärden. Planbestämmelsen [m] och tillhörande text i planbeskrivningen bör formuleras om så att det blir tydligt att det är obrännbara material och brandteknisk klass EI 30 på både väggar och dörrar som avses medan det accepteras brandtekniska klass EW 30 för fönster.

Yttrande i granskning (aktbilaga 101)

Räddningstjänsten har kompletterat sitt tidigare inskickade granskningsyttrande. I detta yttrande framhålls att de inte har något att erinra efter att de tagit del av de förtydligande som konsulten för riskutredningen har redogjort för, se aktbilaga 102.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

VA SYD

Yttrande i samråd (aktbilaga 37)

VA SYD framför i skrivelse att det finns nyare dokument som styr dagvattenhanteringen i Lunds kommun, vilket man bör hänvisa till i planbeskrivningen. Det bör informeras om att fastigheten idag inte är ansluten till VA-ledningsnätet men att området kommer att anslutas nätet i Magistratsvägen. Dagvattenfrågan behöver utredas ytterligare och dessutom behöver det identifieras vad som händer vid ett skyfall efter exploatering och vilka åtgärder som måste vidtas för att vattnet inte ska orsaka problem för omgivningen.

Kommentar

Planbeskrivningen justeras i den del där hänvisning till dagvattenhantering i Lunds kommun beskrivs och att fastigheten idag inte är ansluten till VA-ledningsnätet. Dagvattenutredningen kompletteras i enlighet med framförda synpunkter ovan.

Yttrande i granskning (aktbilaga 95)

Planförslaget innebär att en stor del av området som idag är vegetationsklätt blir hårdgjort. I planbeskrivningen anges att riskerna för översvämning av området är små. Däremot kan större vattensamlingar i gång- och cykelvägarna under Norra Ringen fyllas på vilket i sig är positivt. Det är dock viktigt att det finns framkomlighet till och från området samt att förtätningen i sig inte bidrar negativt till vattensamlingen.

I planbeskrivningen på sidan 18 ska texten "Anslutningspunkt finns i Magistratsvägen" ändras till "Fastigheten kommer anslutas till VA-ledningsnätet i Magistratsvägen".

På sidan 23 i planbeskrivningen beskrivs bestämmelser som satts på innegården. Bestämmelsen korsmark anger att marken får underbyggas med anläggning för dagvattenhantering. Fördröjningsvolym för planområdet som anges i dagvattenutredningen bör framgå även i planbeskrivning och plankarta.

På sidan 29 beskrivs dagvattensituationen inom planområdet. VA SYD har framfört ett maximalt utsläppskrav från området om 20 l/s, ha vid ett 10-årsregn. Detta ska skrivas in i exploateringsavtalet för att säkerställa att åtgärder för att uppfylla detta blir utförda. För att kunna tillgodose utsläppskravet krävs någon form av reglermöjlighet från planområdet.

Vid kraftig nederbörd föreslås att vatten kan rinna ut längs gator och gångstråk. Bilden som visar på lämpliga rinnvägar kan bidra till att mer vatten rinner till de två vattensamlingar i gång- och cykelunderfarterna under Norra Ringen som redan är omfattande. Det är positivt ur skyfallssynpunkt med kan försvåra framkomlighet för oskyddade trafikanter.

Kommentar

När det råder extrema nederbördssituationer kommer framkomligheten att påverkas där vattensamlingar bildas, så som i gång- och cykeltunnlarna under Norra Ringen. Det är en konsekvens som får anses acceptabel även om återkomsttiden förmodas bli tätare.

I planbeskrivningen finns angivet vilken fördröjningsvolym som krävs. Planbestämmelse om krav på specifik fördröjningsvolym är inte möjlig att reglera med dagens lagstiftning, varför sådan bestämmelse inte finns på plankartan.

Exploateringsavtalet innehåller krav om maximal utsläppsnivå om 20 l/s och hektar vid ett 10-årsregn.

Yttrandet medför att text på sidan 18 i planbeskrivningen justeras.

Ledningsrättshavare m fl

Kraftringen Fjärrvärme

Yttrande i samråd (aktbilaga 42)

Kraftringen Fjärrvärme framför i skrivelse att fjärrvärmeledningar finns i Magistratsvägen och öster om Delfinvägen och att fjärrvärme kan dras till aktuell fastighet.

Kommentar

Planbeskrivningen innehåller information om möjligheten att ansluta planerad bostadsbebyggelse till fjärrvärmenätet. Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Kraftringen Nät AB

Yttrande i samråd (aktbilaga 47)

Kraftringen Nät framför i skrivelse att ett E-område för nätstation behövs för att kunna försörja fastigheterna med el. Förslag på plats för nätstation finns på skiss som bifogas. I övrigt ingen erinran.

Kommentar

Plankartan förses med ett så kallat "E-område".

Yttrande i granskning (aktbilaga 87)

För att säkerställa skydd för de ledningar Kraftringen ska anlägga inom kvarteret behöver plankartan förses med u-områden. Föreslagen nätstation fungerar inte ur ett eltekniskt perspektiv varför nätstationen bör flyttas. Innan Kraftringen bygger ut infrastruktur inom kvarteret ska markupplåtelseavtal tecknas med fastighetsägaren. Med ovanstående kompletteringar och förändringar har Kraftringen inga kvarstående synpunkter på planförslaget.

Yttrande i granskning (aktbilaga 97)

Kraftringen har kompletterat sitt tidigare inskickade granskningsyttrande. I kompletteringen framgår att de vill behålla nätstationens placering enligt granskningsförslaget. Dessutom vill Kraftringen sätta två kabelskåp.

Kommentar

Yttrandet medför att planområdet förses med u-område i enlighet med Kraftringens önskemål. Planbeskrivningen kompletteras med text om att ett u-område införs på kvartersmark.

TeliaSonera Skanova Access AB

Yttrande i samråd (aktbilaga 50)

TeliaSonera Skanova Access AB framför i skrivelse att de har kabelanläggningar inom berört planområde vilka eventuellt kommer att beröras av planens genomförande. Med anledning av det behöver genomförandebeskrivningen kompletteras med följande: "Flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa Skanovas kabelanläggningars funktion ska bekostas av exploatören/fastighetsägaren."

Kommentar

Planbeskrivningen innehåller under rubriken "Genomförande" information om att ledningar som behöver flyttas med anledning av exploateringen ska hanteras och bekostas av exploatören. Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Organisationer och föreningar

Hyresgästföreningen

Yttrande i samråd (aktbilaga 35)

Hyresgästföreningen framför i skrivelse att de ställer sig positiva till att bebygga området med en variation av både upplåtelseformer och storlekar på lägenheterna. Då platsen står oanvänd kommer tillkommande bebyggelse att gagna förbipasserande och området i helhet. Föreningen kommer med stort intresse följa att miljö kvalitetsnormerna uppfylls enligt gällande normer.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Kommunala funktionshinderrådet Lund

Yttrande i samråd (aktbilaga 49)

Kommunala funktionshinderrådet Lund framför i skrivelse att Fastighetsboken 1 ligger i skyddszonen mellan trafikleden Norra Ringen och bostadsbebyggelsen, vilket man planerade för redan när den första områdesplanen gjordes för Norra Fäladen i mitten av 1960-talet. Även om skydd mot buller och skyddsåtgärder på grund av närhet till led där farligt gods transporteras kommer luftkvalitet och buller skapa en ohälsosam boendemiljö. Genom forskning vet man att en bullrig miljö medför sjukdomar av olika slag. Kommunala funktionshinderrådet avstyrker därför detaljplaneförslaget. Bygg- och trafikmiljögruppen kommenterar dock vidare planeringen för att handikapparkeringsplatser vid behov ska kunna tillkomma på realistiska platser. De menar att förutsättningarna för att kunna åstadkomma handikapparkering måste ges i detaljplanen då det inte räcker vid den kommande bygglovsprövningen. Man måste i detaljplanen avsätta mark för handikapparkeringsplatser på ställen där det inte uppstår konflikter med andra boenden och så att det maximalt tillåtna gångavståndet mellan parkeringsplats och entré tillgodoses.

Kommentar

En detaljplaneprocess innebär att markens lämplighet prövas för ett eller flera ändamål, till exempel bostäder. I prövningen ingår bland annat att utreda om uppsatta mål kan uppnås och riktlinjer/gränsvärden kan innehållas. I föreliggande plan har utredningar avseende luftkvalitet och ljudnivåer tagits fram. Dessa tyder på att förslaget går att genomföra om vissa åtgärder vidtas. Stadsbyggnadskontoret bedömer därigenom att platsen är lämplig för bostadsändamål. Under planskedet är projekteringen av byggprojektet i regel inte påbörjad, varför det inte går att veta exakt var bostadsentréerna kommer att hamna. Det innebär att det då inte heller går att öronmärka ytor där handikapparkeringar ska förläggas. Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Yttrande i granskning (aktbilaga 92)

Kommunala funktionshinderrådets bygg- och trafikmiljögrupp avstyrker att detaljplanen för Fastighetsboken 1 ändras till att tillåta byggandet av bostäder på denna tomt av samma skäl som angavs vid yttrandet i samrådet. Istället borde ett parkeringshus byggas på tomten som möjliggör att man kan bygga nya bostäder på andra ställen på Norra Fäladen.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Övriga

Boende på Norra Fäladen tillika medlemmar i socialdemokratiska föreningen SAP NORR i Lund Yttrande i samråd (aktbilaga 48)

Medlemmarna framför i skrivelse att de, som boende på Norra Fäladen sedan många år tillbaka, anser att marken på Fastighetsboken 1 inte ska bebyggas med bostäder alls. Bostäderna kommer inte vara en acceptabel boendemiljö eftersom marken sedan långt tillbaka är utlagd som skyddsområde för bostadsområdet norr om Magistratsvägen. På skyddsområdet ligger idag verksamheter där man inte vistas kontinuerligt och utsätts därför bara periodvis av bullret, luftföroreningar och risken för farligt gods. Detta skulle inte vara fallet om det var bostäder där man vistas under stor del av sin lediga tid. Medlemmarna konstaterar också att värdena för trafiktätheten är upp till 5 år gamla och intensiteten i trafiken har ökat väsentligt under de senaste åren. Därmed har både buller och föroreningar ökat. Konsekvensen av detaljplanens genomförande kan innebära att invånare i Lunds kommun som inte har råd att köpa sina bostäder och hänvisas till dessa bostäder ska tvingas acceptera att deras bostäder utgör "effektiva skydd mot trafikbuller och risker". Om man öppnar sina fönster får man skylla sig själv om man blir störd av det icke acceptabla bullret eftersom bullerskyddet sitter i ytterväggen och om byggherren väljer att utnyttja hela byggrätten kommer fönstren mot Norra Ringen inte att vara öppningsbara.

Bygg gärna – men i så fall enligt gällande detaljplan där man tagit hänsyn till att människor inte kan leva och bo i denna bullriga och riskfyllda miljö.

Kommentar

En detaljplaneprocess innebär att markens lämplighet prövas för ett eller flera ändamål, till exempel bostäder. I prövningen ingår bland annat att utreda om uppsatta mål kan uppnås och riktlinjer/gränsvärden kan innehållas. I föreliggande plan har utredningar avseende luftkvalitet och ljudnivåer tagits fram. Dessa tyder på att förslaget går att genomföra om

vissa åtgärder vidtas. Stadsbyggnadskontoret bedömer därigenom att platsen är lämplig för bostadsändamål. Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Per Wickenberg och Mats Bohgard Yttrande i granskning (aktbilaga 85)

Per och Mats framför i sin skrivelse att de ställer sig bakom miljönämndens yttrande över samrådsförslaget och tillägger att det hade varit bra att istället uppföra ett parkeringshus på området. På så vis kunde man bygga fler studentbostäder på de stora outnyttjade parkeringsytorna på Delphiområdet. Parkeringsnormen för Delphi kan uppfyllas med parkeringshus på anvisad plats.

Om det ändå ska byggas bostäder på området måste det byggas barnsäkra skolvägar. Det handlar inte bara om Magistratvägens södra sida utan om alla tänkbara väg- och gångdelar runt om det aktuella området. Det måste göras en barnkonsekvensanalys för och av hur barnen i området på ett bra och säkert sätt ska kunna ta sig till skola/skolorna som då ligger på andra sidan av Magistratsvägen.

Kommentar

Denna planprövning innefattar i huvudsak markens lämplighet för bostadsändamål, vilket är den markanvändning som fastighetsägaren vill få prövad och som byggnadsnämnden beslutat att pröva.

Varken föreliggande detaljplaneförslag eller några av de omkringliggande gällande detaljplanerna förhindrar möjligheterna att utföra åtgärder för att öka trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter, varför en barnkonsekvensanalys inte har tagits fram. Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

SAMLAD BEDÖMNING

Planförslaget har till mindre omfattning justerats. Dessa justeringar bedöms inte utgöra sådana väsentliga förändringar att planförslaget behöver ställas ut för ny granskning. Efter granskningen har planbeskrivningen omformulerats på sidan 18 avseende text om anslutning till VA-ledningsnätet. På sidan 24 justeras text angående att trappavsatsen i sin helhet ingår i kvartersmarken. På sidan 29 har kompletterande text om u-område förts in. Slutligen har förtydligande text förts in på sidan 37 angående konsekvenser för MKN vatten. Plankartan har i sin bestämmelse om friskluftsintag kompletterats med att tilluftsintag ska ske från platser skyddade från vägar, dessutom har ett u-område lagts ut.

Dessa justeringar bedöms inte utgöra sådana väsentliga förändringar att planförslaget behöver ställas ut för ny granskning. Dessa justeringar har inte heller påverkat tidigare utförda avvägningar mellan allmänna



GRANSKNINGSUTLÅTANDE
2019-10-04

19 (19)
PÄ 30/2017a

och enskilda intressen varför detaljplaneförslaget bedöms kunna gå till antagande.

STADSBYGGNADSKONTORET I LUND

Maria Milton
Biträdande planchef

Jenny Lindström
Planingenjör