



Yttrande över samråd till detaljplan Sandby 50:2 i Södra Sandby i Lunds kommun

Sammanfattning

Byggnadsnämnden har för yttrande översänt samrådsförslag för detaljplan för del av Sandby 50:2. Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten för bostadsbebyggelse och vårdboende samt åtgärda dagvattenproblematik inom del av Sandby 50:2 och Kardborren 1. Huvudidén med förslaget är att skapa ett kvalitativt och centralt boende i Södra Sandby, i nära kontakt med landskapet. Bostäderna utgörs av ca 235 lägenheten i radhus i 2-3 våningar samt flerbostadshus upp till 4 våningar. Radhusen grupperas kring bilfria täta gårdsrum, vilka anpassas till landskapets höjdkurvor. Centralt i området förstärks den befintliga grönskan och ett sammanhängande grönstråk med dagvattenåtgärder tillskapas.

Miljöförvaltningen belyser i sitt yttrande frågor om buller, dagvatten och radon.

Miljönämnden föreslås besluta att anta förvaltningens yttrande som sitt eget.

Beslutsunderlag

Miljöförvaltningens tjänsteskrivelse den 1 april 2019, dnr MN 2019/0017.3 och MR 2019.0380.3.

Byggnadsnämndens remiss den 13 februari 2019 innehållande stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, planbeskrivning, detaljplanekarta med planbestämmelser och illustrationer, ÅF trafikbullerutredning 2017, Tyréns dagvattenutredning 2018-10-01, Tyréns översvämningsanalys 2018-02-08 samt byggnadsnämndens beslut den 24 januari 2019 § 10.

Barnets bästa

Planområdet innehåller bostäder och möjliga lekytor för barn och en närhet till både skola, idrott, service och rekreationsområde.

Planförslaget ger goda möjligheter att röra sig till fots och med cykel till närliggande målpunkter för barn. Trafikflödena bedöms som låga

2019-04-01

Diarienummer

MN 2019/0017.3

MR 2019.0380.3

och det finns god tillgänglighet i form av en separat gång- och cykelväg.

Ärendet

Byggnadsnämnden har för samråd remitterat planförslag för bostäder och vårdboende inom del av fastigheten Sandby 50:2. Syftet med planen är att pröva lämpligheten för bostadsbebyggelse och gruppboende samt åtgärda dagvattenproblematik inom del av Sandby 50:2 och Kardborren 1. Marken utgörs idag av en sluttning med jordbruksmark av klass 5-6 samt en skogsdunge.

Bostäderna utgörs av ca 235 lägenheten i radhus (2-3 våningar) samt flerbostadshus (upp till 4 våningar). Flerbostadshuset och ett serviceboende om ca 500 m² föreslås placeras inordnat i strukturen i norr. Radhusen grupperas kring bilfria täta gårdsrum, vilka anpassas till landskapets höjdkurvor.

Infarter till området planeras från Dalbyvägen, en infart i norr via Kardborrevägen och en ny infart i söder i höjd med infarten till Almbacksvägen. Centralt i området förstärks den befintliga grönskan och ett sammanhängande grönstråk mot Killebäck med gångstigar samt terrassering med dagvattenåtgärder tillskapas.



Illustration.

2019-04-01

Diarienummer

MN 2019/0017.3

MR 2019.0380.3

Stadsbyggnadskontoret anger att planförslaget kommer att innebära konsekvenser för befintlig bebyggelse genom förändrade utsiktsförhållanden vilket är oundvikligt när tätorten utvecklas. Utredningar som visar på lämpliga åtgärder för skyfallshantering, dagvattenhantering och buller har utförts. Bebyggelsefritt avstånd från kraftledning uppfylls.

Miljöförvaltningens synpunkter

Miljöförvaltningen ser att planområdet medför att åkermark tas i anspråk, att bebyggelsen kan bli störd av trafikbuller, att det finns en problematik gällande dagvatten och skyfall och att markradon skulle kunna vara förhöjd inom området. Det är inom dessa områden miljöförvaltningen lämnar synpunkter.

Trafikbullerutredningen visar att bullerriktvärden beräknas överskridas på 27 tänkta uteplatser mot Dalbyvägen för de radhus som planeras mot Dalbyvägen. Detta är inte skrivet i planbeskrivningen och behöver rättas till. Miljöförvaltningen anser att varje radhus ska ha en bullerskyddad egen uteplats. Det är inte tydligt om de bullerstörda uteplatserna mot Dalbyvägen kan kompenseras av bullerskyddade uteplatser vid entréerna på den östra sidan av byggnaderna och detta behöver redovisas tydligare. Det finns enligt bullerutredningen även bostäder som exponeras för 66 dBA ekvivalent ljudnivå och detta är en väldigt hög ljudnivå och bostäder bör byggas först efter åtgärder har gjorts för att få ner bullernivåerna från vägtrafiken.

Hastigheten på Dalbyvägen är 40 respektive 70 km/h. Det är en kraftig lutning vilket kommer att medföra accelerationer och inbromsningar och bullerutredningen bör ta med detta i beräkningarna.

Dalbyvägen beräknas enligt bullerutredningen ha 8% (660 stycken) tunga fordon per dygn och detta kan ge upphov till bullerstörningar inte bara på uteplatser utan även på högre våningsplan vilket bör utredas i en fördjupad och uppdaterad bullerutredning som också utgår från de fastlagda byggnadsplaceringarna och höjderna.

Det bör inte uteslutas att det bästa bullerskyddet kan vara att lägga en skärm i nära anslutning till Dalbyvägen. Att sedan lägga bostäder längs med Dalbyvägen kan medföra en tystare sida baksida/entré från vägen vilket är positivt.

Enligt LundaEkoII ska kommunen arbeta förebyggande för att minska antalet kommuninvånare som utsätts för hälsoskadligt buller vid boende och rekreativmiljöer.

2019-04-01

Diarienummer

MN 2019/0017.3

MR 2019. 0380.3

Planhandlingarna uppmärksammar att planområdet sluttar kraftigt (norrsluttning) och att det finns en problematik med dagvatten. Utredning finns om hur nederbörden behöver ges möjlighet att svämma över bilparkering och samlas i dagvattendamm för att inte orsaka skador på närliggande bostadsområde vid ett 100-års regn. Planen informerar om flöde för utsläpp till dagvattenledning vid ett 10-års regn.

Då kringliggande område norr om planområdet även får ta emot dagvatten från område väster om Dalbyvägen kan bara ett litet tillskott av dagvatten från planområdet bidra till skador på andra platser utanför planområdet. Detaljplanen blir då en del i en större problematik vilket miljöförvaltningen anser bör hanteras i samband med denna detaljplan så att ett 100-års regn i området kan hanteras utan risk för allvarliga skador inom närområdet.

Dammar bör utformas och placeras så att de yngsta barnen inte når dem i direkt anslutning till bostaden och därmed kan riskera att drunkna.

Förhöjda markradonhalter finns i närliggande delar av Södra Sandby genom alunskiffer i marken. Det är viktigt att utreda om detta kan förekomma inom planområdet och då välja radonsäker grundläggning.

Gemensamma grön- och lekytor bör kunna användas av alla ådrar. Vid anläggande av till exempel bollplaner bör platsen väljas så att ett avstånd uppkommer till närmsta bostad för att undvika ljud från bollar som studsar i stålstaket och liknanden. Rekreationsytor bör placeras och utformas så att de inte påverkas negativt av trafikbuller.

Miljöförvaltningens ställningstagande

Sammanfattningsvis i enlighet med ovan anser miljöförvaltningen att planförslaget ska omarbetas utifrån nedanstående synpunkter.

- Uppdaterade trafikbullerutredning efter placeringar av bostadshus, uteplatser och grönytor för rekreation.
- Dag- och regnvattenhantering utifrån ett 100-års regns effekter i närområdet
- Dag- och regnvattenhantering i förhållande till husplaceringar och lekytor för de yngsta barnen inom planområdet.
- Markradonhalter för området.
- Komplettera illustrationsplan med tänkta funktioner för boende såsom bollplaner.

2019-04-01

Diarienummer

MN 2019/0017.3

MR 2019.0380.3

Förvaltningens förslag till beslut

Miljönämnden föreslås besluta

att anta förvaltningens yttrande som sitt eget.

Björn Berséus
Miljödirektör

Annika Skoog
Miljöinspektör

Beslut expedieras till:
Byggnadsnämnden