

David Tufvesson
Processamordnare

Yttrande över förslag till detaljplan för Riksvapnet 3 i Lund

Förslag till beslut

Miljönämnden beslutar

att anta förvaltningens yttrande som sitt eget

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att uppföra nya bostäder i form av punkthus med en BTA på ca 9500 kvm. Genom planen skapas ca 117 lägenheter i 5 huskroppar med 4 till 5 våningsplan. Planen syftar till att ersätta 3 äldre befintliga lamellhus och tillföra ökad BTA för bostäder inom planområdet.

Vidare syftar planen till att skapa en mer hållbar skyfallshantering i området. I planområdets västra del avses en fördröjningsyta för hantering av skyfall anordnas då planområdet idag vid kraftiga regn skulle drabbas hårt.

Miljöförvaltningen belyser i sitt yttrande frågor om markegenskaper och geoteknik, dagvatten och skyfall, samt närhet till riskkälla och information inför kommande rivning av befintlig bebyggelse.

Miljönämnden föreslås besluta att anta förvaltningens yttrande som sitt eget.

Underlag för beslutet

- Tjänsteskrivelse MN 2023-02-27, Yttrande över förslag till detaljplan för Riksvapnet 3 i Lund, dnr MN 2023/0011.3
- Remiss BN 2023-01-13 innehållandes underrättelse, planhandlingar, utredningar om dagvatten och skyfall, buller, geotekniska förutsättningar, samt BN beslut 2022-12-08 § 165

2023-02-27

Diarienummer

MN 2023/0011.3

Ärendet

Bakgrund

Planområdet är beläget i norra Lund, strax söder om Norra ringen och öster om Monumentsparken. Planområdets yta uppgår till ca 9800 m² och fastigheten Riksvapnet 3 ägs av LKF (Lunds kommuns fastighets AB), vilka också är initiativtagare till planarbetet.

Fastigheten Riksvapnet 3, vilken motsvarar det föreslagna planområdet, innehåller idag tre lamellhus uppförda 1962 för Landstingets räkning som personalbostäder, men vilka idag huvudsakligen nyttjas som pensionärsbostäder.

Planförslaget ger möjlighet för 5 huskroppar med 4 till 5 våningsplan och upp emot 120 lägenhet. Planförslaget innebär att 3 äldre befintliga lamellhus ersätts och en ökad exploateringsgrad för bostäder möjliggörs inom planområdet. Utformningen anges ske i samklang med den parkliknande gamla bäckfåran vilken löper genom planområdets norra del.

Den gamla bäckfåran bevaras som grönstråk och knyter samman Monumentsparken väster om planområdet med parken Tingvallen och Sankt Hans backar i nordöst. I planområdets västra del avses en fördröjningsyta för hantering av skyfall anordnas då planområdet idag vid kraftiga regn skulle drabbas hårt med risk för omfattande materiella skador och till och med risk för liv och hälsa.

Enligt översiktsplanen, ÖP 2018, är området utpekat som blandad befintlig bebyggelse och tas upp som en del av kommunens värdefulla kulturmiljöer. Detta planförslag följer översiktsplanens intentioner. Området är sedan tidigare detaljplanelagt för bostadsändamål.

Detaljplanearbetet handläggs utifrån plan- och bygglagen SFS 2010:900 regler för standardförfarande.

Föredragning

Miljöförvaltningen har tagit del av inkomna planhandlingar för Riksvapnet 3 och vill framföra följande synpunkter:

Buller

Miljöförvaltningen konstaterar att planområdet är bullerutsatt och att reglering om lägenhetsstorlek därför förts in för byggrätten längst åt väster. Denna reglering i plankartan harmoniserar dock inte med planbeskrivningen då plankartan endast medger lägenheter under 35 m² för denna del, medan beskrivningen på sidan 20 säger att buller i den västra delen av planområdet hanteras genom att lägenheter om maximalt 35 kvm medges om enkelsidiga, och större

2023-02-27

Diarienummer

MN 2023/0011.3

än 35 kvm om minst hälften av bostadsrummen orienteras mot ljuddämpad fasad. Plankartan ger inte möjlighet att bygga större än 35 m² i denna del. Enligt riktlinjerna för buller är det, precis som planbeskrivningen anger, möjligt att bygga större med en anpassad planlösning. Viktigt att tänka på vid projektering av mindre enkelsidiga lägenheter är inomhustemperatur och ventilation då dessa kan vara svåra att vädra ut vid höga temperaturer. Risk finns att konfliktsituation uppstår mellan att hålla fönster öppet och vädra mot att ha stängt för att skärma av sig mot trafikbuller.

Vidare anger bullerutredningen och planbeskrivningen att riktvärdet om 50 dBA ekvivalent ljudnivå för tyst uteplats överskrids inom hela planområdet och att bullerdämpande åtgärder därför behöver genomföras. Miljöförvaltningen menar att dessa åtgärder är en förutsättning för att marken ska ses som lämplig för bostadsändamål och att det därför ska säkerställas på plankartan. Miljöförvaltningen vill i sammanhanget lyfta frågan om att bullerskydda vid källan. Norra ringen och Kävlingevägen är i det större sammanhanget kring fastigheten Riksvapnet 3 två stora bullerkällor som påverkar sin omgivning. I stället för att som i denna detaljplan arbeta lokalt med bullerskyddsåtgärder inom den egna fastigheten för att skapa gårdsmiljöer som följer riktvärdena väcker denna detaljplan frågan om att bullerskydda i stort. Buller från Norra ring skärmas av genom den befintliga bebyggelsen inom området Tre leoparder, men från Kävlingevägen finns ingen barriär. Om skydd hade uppförts i anslutning till de bulleralstrande vägarna hade mest troligt bullersituationen sett annorlunda ut för fastigheten Riksvapnet 3, och riktvärden för buller för utomhusmiljön hade erhållits. Detta planärende kan då, utifrån att åtgärder på något sätt behöver göras, agera igångsättare som är till gagn för området i stort. Och utifrån denna princip skulle då området Tre leoparder få en bättre bullersituation i stället för att agera bullerskydd. Det skulle innebära att vända arbetssättet från att agera reaktivt i en liten skala på bullernivåer till att arbeta proaktivt i den större skalan och hantera störningen vid källan. Miljöförvaltningen är medveten om att ett sådant angreppssätt innebär en planteknisk utmaning och att frågan behov/rådighet/säkerställande för både kommande bebyggelse som denna detaljplan möjliggör och för befintlig omkringliggande bebyggelse behöver studeras vidare om det ska vara möjligt.

Markegenskaper

Stycket i planbeskrivningen på sidan 14 om markens beskaffenhet uppfattas som otydlig då de geotekniska förutsättningar anges vara okontrollerade jordmassor samtidigt som det framgår vilka jordarter som återfunnits. Det står klart genom den geotekniska undersökningen att för byggnation i den norra delen är

2023-02-27

Diarienummer

MN 2023/0011.3

grundförstärkning nödvändig. Vilket kan ske genom exempelvis utskiftning av massor eller genom att lasterna från nybyggnation först ner till fasta lager där de kan tas upp. Miljöförvaltningen ser att denna förutsättning för grundläggning kan komma att ge upphov till överskottsmassor som behöver hanteras och förespråkar därför att volymer och eventuella föroreningshalter utreds i ett tidigt skede för att avgöra om en plan för masshantering behöver tas fram.

Rivning

Planförslaget innebär att rivning av en befintliga lamellhus kommer att ske. Som information inför kommande rivning vill miljöförvaltningen därför förmedla att det är ett lagkrav att sortera ut och särbehandla de olika avfallsslagen, och för att möjliggöra detta krävs det att en materialinventering av byggnaden görs innan rivningen startar. Ansvar för inventeringen och att avfallet hanteras korrekt ligger hos fastighetsägaren eller byggherren.

Inom ramarna för materialinventeringen görs provtagning i byggnader för att utreda om det finns risk för miljöstörande ämnen i byggnadsmaterial som kräver särskild hantering. Det samma gäller vid schakt för grundläggning, då är det viktigt att veta status (föroreningsnivå, geotekniska egenskaper samt möjlighet till återanvändning) på schaktmassorna för att kunna avgöra lämplig hantering.

Markföroreningar

Planbeskrivningen anger att det inte finns några registrerade markföroreningar inom planområdet. Det är riktigt att miljöförvaltningen inte har några uppgifter om tidigare miljöfarlig verksamhet etcetera som kan gett upphov till föroreningar. Då aktuell fastighet ligger i tätorten Lund, där föroreningar i marken är vanligt förekommande, anser miljöförvaltningen att marken behöver undersökas. Detta beroende på att vid genomgång av äldre flygbilder ser ut som det varit någon aktivitet i området även innan nuvarande byggnader etablerades. Miljöförvaltningen menar därför att en historisk genomgång av markanvändningen bör göras, och som ligger till grund för vad som bör ingå i en översiktlig miljöteknisk markundersökning. Det vill säga att omfattningen på undersökningen, aktuella analysparametrar och provtagningsstrategi utgår från områdets historik.

Miljöförvaltningen ser fördelar med att utföra materialinventering innan markundersökning så att information om eventuell förekomst av miljöstörande ämnen i byggnaderna kan korrelera med den översiktliga miljötekniska markundersökningen Detta då det i byggnader uppförda, renoverade eller omfögade mellan år 1953-

2023-02-27

Diarienummer

MN 2023/0011.3

1973, föreligger risk för PCB i mjukfogar (även om fogsanering skett). Om materialinventeringen i byggnaderna påvisar PCB bör detta beaktas vid planeringen av markundersökningen då riktad provtagning avseende PCB krävs i mark i anslutning till PCB-fogar medan övriga områden bör omfattas av mer slumpmässig provtagning.

Den historiska genomgången av marken bör också ta hänsyn till om fyllnadsmassor finns i området, speciellt då planförslaget anger att grundläggningsförhållande är sämre i vissa delar av planområdet. Jordmassor kan därför ha skiftats och tillförts i samband med att befintlig bebyggelse upprörts. Fyllnadsmassor består ofta av mycket heterogent fördelade föroreningar vilket kräver en strategi av slumpmässig provtagning för att få information om både höga och låga halter. Provtagningen bör även ge svar på eventuella fyllnadsmassors utbredning i plan och djup inom planområdet och att provtagningspunkter inte endast förläggs till områden där geotekniska provtagningar behöver göras.

Kompletterande provtagning för att klassificera massorna kan krävas längre fram om jordmassor måste tas bort från området (beroende på oacceptabel föroreningsnivå alternativt på grund av byggnadstekniska skäl).

Dagvatten och skyfall

Miljöförvaltningen ser positivt på planens syfte att bättre kunna ta hand om regn och skyfall inom fastigheten. Enligt framtagna dagvattenutredning redovisas att planområdets förutsättningar att hantera skyfall och ett 100-årsregn förbättras jämfört med befintlig situation. Planen följer rekommendationer i dagvattenutredningen om rinnvägar för vatten och en höjdsättning av marken så att vatten vid skyfall leds från den föreslagna bebyggelsen. Miljöförvaltningen instämmer i bedömningen att ett genomförande av planförslaget inte antas innebära att möjligheter att uppnå MKN för vatten försämras. Regleringar i plankartan om höjdsättning och genomsläpplighet säkerställer att lokal fördröjning och att infiltration kan ske, vilket har en positiv inverkan för vattenkvalitet i slutrecipient.

Miljöförvaltningen ställer sig dock frågande till skrivning om dagvattennatering på sidan 13 om att leda in dagvatten från gata till översvämningssytan. Dels om detta är lämpligt då beräkningar och volymer utgår från att lösa skyfalls situationen som uppstår genom exploatering inom den egna fastigheten. Dels om det är ansvars- och rådighetsmässigt möjligt att leda vatten från allmän plats till kvartersmark då kommunen som huvudman för allmän plats ansvarar för avvattning av dessa platser. Vidare har kommunen som

2023-02-27

Diarienummer

MN 2023/0011.3

fastighetsägare, i detta fall gatumark, ansvar för avvattningen av sina fastigheter.

Risker

Närhet till led för farlig gods lyfts i planbeskrivningen och att planområdet ligger utom riskavstånd. Miljöförvaltningen ser att detta stycke bör kompletteras med närhet till järnväg, som är ca 100 meter från planområdet, samt med ställningstagande om riskbild finns från spårtrafiken.

Beredning

Ärendet har beretts internt på miljöförvaltningen.

Barnets bästa

En barnkonsekvensanalys har inte bedömts relevant i ärendet.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget medför inga ekonomiska konsekvenser för miljönämnden.

Björn Berséus
Miljödirektör

David Tufvesson
Processamordnare

Beslutet skickas till

För verkställighet eller motsvarande åtgärd:
Byggnadsnämnden