



2018-09-28

Diarienummer

MN 2018/0101.5

MR 2018.2183.3

Annika Skoog

046-359 52 70

annika.skoog@lund.se

Miljönämnden

## Yttrande över samråd avseende detaljplan för Fastighetsboken 1 i Lunds kommun

### Sammanfattning

Byggnadsnämnden har för yttrande översänt förslag till detaljplan för ändrad markanvändning inom Fastighetsboken 1 samt del av Norra Fäladen 4:1. Fastigheten planeras för bostäder i 5-6 våningar, centrumverksamheter samt torg.

Exploatören har för avsikt att låta bostädernas upplåtelseformer variera, så även lägenheternas storlek. Här planeras för både bostads- och hyresrätter, studentbostäder och vård- samt anhörigboende. Antalet bostäder uppskattas till mellan 400-500 stycken. Centrumverksamhet kan bli aktuellt i kvarterens bottenvåning. Utanför bebyggelsens nordvästra hörn föreslås att ett torg bildas då platsen utgör en naturlig knutpunkt. Den västra delen av bebyggelsen får ett parkeringsgarage i de två första våningarna, utöver dessa parkeringsplatser kommer markparkeringar att anläggas parallellt med Norra Ringen.

Fastigheten är idag är planlagd för industri, forskning och utveckling och innehåller en asfalterad markparkering samt vegetation. Förslaget innebär att dagvattnet behöver fördröjas för att inte belasta det kommunala nätet med större vattenmängder än vad marken alstrar idag. Planerad bebyggelse förses med skyddsbestämmelser om buller, risk, radon och markförorening.

Miljöförvaltningen föreslår att planens bostadsändamål avstyrks och tar i sitt yttrande upp bland annat upp frågor om trafiksituationen, luftföroreningar, buller och markföroreningar.

Miljönämnden föreslås besluta att anta förvaltningens yttrande som sitt eget.

### Beslutsunderlag

Miljöförvaltningens tjänsteskrivelse den 28 september 2018, dnr MN 2018/0101.5 och MR 2018.2183.3.

2018-09-28

Diarienummer

MN 2018/0101.5

MR 2018.2183.3

Byggnadsnämndens remiss den 3 september 2018 innehållande stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, planbeskrivning, detaljplanekarta med planbestämmelser och illustrationer, trafikbullerutredning, luftkvalitetsutredning, dagvattenutredning och miljöutredning.

Byggnadsnämndens beslut den 23 augusti 2018 § 137.

### **Barnets bästa**

I planhandlingen anges att barnets bästa har beaktats genom till exempel att olika upplåtelseformer av bostäder kan ge olika familjer möjlighet att hitta en bostad. Planområdet har närhet till skola, förskola och en kvartersgård med goda lek- och vistelsemöjligheter.

Miljöförvaltningen anser att barnets bästa bör belysas tydligare då bostäder utsätts för trafikavgaser och buller från Norra Ringen.

### **Ärendet**

Byggnadsnämnden har för yttrande översänt förslag till detaljplan för ändrad markanvändning inom Fastighetsboken 1 samt del av Norra Fäladen 4:1. Fastigheten planeras för bostäder i 5-6 våningar, centrumverksamheter samt torg.

Exploatören har för avsikt att låta bostädernas upplåtelseformer variera, så även lägenheternas storlek. Här planeras för både bostads- och hyresrätter, studentbostäder och vård- samt anhörigboende. Antalet bostäder uppskattas till mellan 400-500 stycken. Möjligheter att etablera någon typ av centrumverksamhet som till exempel restaurang, frukt- och blomsterbutik, mindre matvaruaffär eller cykelreparatör föreslås i kvarterens bottenvåning. Utanför bebyggelsens nordvästra hörn föreslås att ett torg bildas då platsen utgör en naturlig knutpunkt. Den västra delen av bebyggelsen får ett parkeringsgarage i de två första våningarna, utöver dessa parkeringsplatser kommer markparkeringar att anläggas parallellt med Norra Ringen.

Fastigheten är idag planlagd för industri, forskning och utveckling och innehåller en asfalterad markparkering samt vegetation.

Planområdet ingår i avrinningsområdet Höjeå/Önnerupsbäcken. En dagvattenutredning är gjord och denna visar på behovet av fördröjning och rening av dagvatten på fastigheten.

Planerad bebyggelse förses med skyddsbestämmelser om buller, risk, radon och markförorening.

I planbeskrivningen anges att trafikbuller påverkar området, främst från Norra Ringen men även Magistratsvägen och Delfinvägen bidrar med buller. De höga trafikbullernivåerna medför också att utsläpp

2018-09-28

Diarienummer

MN 2018/0101.5

MR 2018.2183.3

från trafiken når bebyggelsen. För dessa frågor finns bilagda rapporter. Då Norra ringen även är utpekad led för farligt gods planeras byggnaderna närmast denna att förses med icke brännbar fasad och fönster som inte är öppningsbara. Centralt avstängningsbar ventilation är också en planbestämmelse.

Trafikbullerutredningen som är utförd av ÅF-Infrastructure AB 2018-05-24 visar att trafikbullernivåerna överskrider riktvärden för nybyggnation på de flesta yttre fasader mot kringliggande vägar. Mot Norra ringen ligger bullernivåerna särskilt högt med nivåer upp till 70 dBA ekvivalent ljudnivå. Riktvärdet för nybyggnation ligger på 60 dBA ekvivalent ljudnivå och WHO har angett 55 dBA ekvivalent ljudnivå som en god ljudmiljö. Mot Magistratsvägen ligger ljudnivåerna på 61-62 dBA ekvivalent ljudnivå och här anges att enkelsidiga mindre lägenheter kan ordnas trots att riktvärdet för dessa överskrids då det enligt bullerutredningen anges som ett mindre överskridande.

## **Miljöförvaltningens synpunkter**

### ***Trafikbuller och luftsituation***

Planområdet ligger invid den tätt trafikerade Norra Ringen. Här har trafikmängderna ökat år från år och prognosen är en fortsatt trafikökning. Under senare år har det här förekommit en kösituation för fordon vid rusningstrafik. Bullernivåerna från Norra Ringen är höga. För den planerade bebyggelsen handlar det om ekvivalenta ljudnivåer mellan 65 och 70 dBA för den prognosticerade trafiken år 2035. Merparten av byggnaderna som vetter mot planrådets andra ytterkanter har beräknade ljudnivåer över 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Ekvivalent ljudnivå på 60 dBA är riktvärde för bostadsfasader vid nybyggnation enligt Förordningen 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Avsteg är möjliga att göra, men för platser där den ekvivalenta ljudnivån överstiger 65 dBA anser miljöförvaltningen att åtgärder ska göras för att få ner denna nivå innan bostadsbyggnation är lämplig på platsen.

I planhandlingarna figurerar flera olika uppgifter om trafikmätningar och andel tung trafik. Det finns en beräknad trafikbullersituation för år 2035, men det saknas en beräkning av luftsituationen för samma tidpunkt. Under de närmsta 15 år beräknas trafiken på Norra Ringen öka mellan 20 och 50 % varför ytterligare utsläpp tillkommer med både mer buller och högre värden av kvävedioxider och partiklar.

Miljöförvaltningen anser det högst troligt att trafikökningen kommer att medföra högre utsläpp av luftföroreningar jämfört med idag, även med en positiv utveckling inom fordonsområdet avseende minskad

2018-09-28

Diarienummer

MN 2018/0101.5

MR 2018.2183.3

bränsleförbrukning och, ur miljösynpunkt, bättre däckprodukter. Framförallt beräknas partikelhalterna att öka.

För luftsituationen har mätningar gjorts under den period år 2018 som E22:an var avstängd. Att E22:an var avstängd hade stor påverkan på Norra Ringens trafikflöden. Det bedöms bli svårare att beräkna den framtida luftsituationen för planområdet. Redovisade kvävedioxidhalter och partiklar PM10 för dagsläget ligger enligt mätningarna över nivåerna för miljömålen som är antagna i LundaEko II och Skånes miljömål men under de nationella miljökvalitetsnormen. Planhandlingarna innehåller inga prognoser för luftmiljön.

Trafiken till och från området kommer också ge upphov till en mindre trafikökning. Då trafiksituationen redan idag är ansträngd vid rusningstrafik kommer varje trafikökning som ger upphov till kösituationer på Norra Ringen, Delfinvägen eller Magistratsvägen att riskerar att skapa en ännu sämre luft i området.

Sammantaget innebär detta att miljöförvaltningen bedömer att platsen intill Norra Ringen varken är lämplig för bostäder idag eller framgent. Miljöförvaltningen avstyrker den planerade bostadsbyggnationen.

Miljöförvaltningen kan tillstyrka en fortsatt användning för verksamheter, parkering och liknande användning.

Om planeringen för bostadsbebyggelse ändå fortskrider anser miljöförvaltningen att utredningar avseende trafikbuller och luftföroreningar bör kompletteras med ett framtida scenario som minst täcker 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 olika upplåtelseformer kan bli möjliga behöver varje byggnad ha sin egen avstängningsbara ventilation i händelse av att ventilation kan behöva stängas av. Tilluft bör tas från platser som ligger skyddade från vägar, särskilt Norra Ringen.

### **Mark- och vattenfrågor**

Genomförda miljötekniska markundersökningar inom planområdet visar på relativt ytliga föroreningar med halter av främst PAH överstigande Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning (KM). I ett av proverna påvisades även halter över Naturvårdsverkets generella riktvärde för mindre känslig markanvändning (MKM). Utifrån dessa provresultat bedömer miljöförvaltningen att avhjälpande åtgärder bör ske inom fastigheten om den ska kunna bli lämplig för bland annat bostäder.

2018-09-28

Diarienummer

MN 2018/0101.5

MR 2018.2183.3

Markradonhalter i planområdet är inte uppmätta och för att välja rätt radonskydd för byggnader behöver dessa mätas upp.

Dagvatten behöver fördröjas och renas inom planområdet.

För centrumverksamhet behöver transporter, lastning och lossning kunna ske så att närboende inte störs.

### **Miljöförvaltningens ställningstagande**

Sammanfattningsvis i enlighet med ovan anser miljöförvaltningen att planförslaget i första hand ska avstyrkas med anledning av situationen gällande luft och trafikbuller. I andra hand ska det omarbetas utifrån nedanstående synpunkter.

- Planen anpassas till prognoser för luft och buller så att Lunds kommuns miljömål följs.
- Avhjälpan av markföroreningar.
- Radonskydd av byggnader utifrån uppmätt markradonhalt.

### **Förvaltningens förslag till beslut**

#### ***Miljönämnden föreslås besluta***

att anta förvaltningens yttrande som sitt eget.

Björn Berséus  
Miljödirektör

Annika Skoog  
Miljöinspektör

*Beslut expedieras till:*  
Byggnadsnämnden