



Yekta Destlund

046-359 64 09

yekta.destlund@lund.se

Miljönämnden

Yttrande över förslag till detaljplan för Stora Råby 37:20

Sammanfattning

Byggnadsnämnden har för yttrande översänt planförslag gällande Stora Råby 37:20 beläget i Stora Råby. Syftet med planförslaget är att pröva lämpligheten med befintlig och tillkommande bostadsbebyggelse inom planområdet. Ny bebyggelse ska bestå av cirka 45 fristående hus samt radhus. En dagvattenutredning och miljöteknisk markundersökning har genomförts inom planområdet.

Miljöförvaltningen belyser i sitt yttrande frågor kring trafik, dag- och spillvattenhantering, verksamhetsområdet för kommunalt VA samt befintliga byggnaders lämplighet för boende avseende eventuella föroreningar.

Miljönämnden föreslås besluta att anta förvaltningens yttrande som sitt eget.

Beslutsunderlag

Miljöförvaltningens tjänsteskrivelse den 23 maj 2019, dnr MN 2019/0034.3 och MR 2019.1967.2.

Byggnadsnämndens remiss den 26 april 2019 innehållande stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, planbeskrivning, detaljplanekarta med planbestämmelser och illustrationer, miljöteknisk markundersökning, dagvattenutredning samt byggnadsnämndens beslut den 11 april 2019 § 76.

Barnets bästa

Planförslaget berör barn i och med prövandet av bostäder. Inom planområdet kommer det finnas möjlighet till lekytor för små barn. Dock saknas en redovisning av hur barn ska ta sig till förskolor respektive skolor från planområdet vilket ligger en bra bit bort från säkra vägar för barn.

2019-05-23

Diarienummer

MN 2019/0034.3

MR 2019.1967.2

Ärendet

Byggnadsnämnden har för yttrande översänt planförslag gällande fastighet Stora Råby 37:20 beläget i Stora Råby. Syftet med planförslaget är att pröva områdets lämplighet för både ny och befintlig bostadsbebyggelse. Planen ska fastslå nuvarande bostadshus samt byggrätter för cirka 45 nya bostadshus vilka kommer vara friliggande hus samt radhus på 1½-2 våningar. Befintlig byggnaden kallad "Greenhouse" kommer bestå av korridorsrum för studenter. Planområdet är lantligt beläget och omgärdat av åkermark. Inom planområdet har det varit bebyggelse sedan 1805. Under slutet av 50-talet övertogs arrendet av Statens Centrala Frökontrollanstalt och en större laboratoriebyggnad, personalbostäder samt växthus uppfördes på fastigheten i början av 60-talet. Denna verksamhet lades ner 1994. Planområdet finns utpekad i ÖP 2018 som utbyggnadsområde år 2040 vilket medför att planförslaget avviker från ÖP tidsmässigt då bostäder skapas på plats utpekad för bebyggelse tidigare än beräknat.

Trafik

Infart till planområdet sker i norr från Stora Råby Byaväg och yta för gemensam parkering är beläget i den södra delen. Byavägen ansluter mot Dalbyvägen i öster och Prästavägen i väster och är en samfällad väg där kommunen är väghållare. Längs Byavägen finns inga separerade gång- eller cykelvägar utan trafikslagen samsas om vägbanan. Närmsta hållplatser för kollektivtrafik finns för regiontrafik vid Dalbyvägen i öster och för stadsbuss vid Råbylundsvägen i nordväst. Korsningen Dalbyvägen/Stora Råby Byaväg har en låg standard gällande trafiksäkerhet, speciellt för trafik som ska svänga västerut från Byavägen ut på Dalbyvägen. Trafikverket genomför i nuläget en åtgärdsvalsstudie för en förbättrad trafikmiljö vilket i framtiden kan innebära att korsningen får en mer trafiksäker utformning. Den översiktliga kommunala bullerkarteringen visar på bullernivåer vilka underskrider riktvärdet för trafikbuller både vad gäller ekvivalent och maximal ljudnivå.

Dagvatten och spillvatten

Planområdet ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för både dagvatten och spillvatten. Dagvattnet kommer i huvudsak att avledas via dagvattenledning till ett kulverterat dike sydväst om planområdet och antas sedan gå via ett antal dikningsföretag till Höje å. Innan dagvattnet avleds till diket ska det fördröjas inom planområdet. En dagvattenutredning har tagits fram för planområdet och i den föreslås fördröjandning av dagvattnet med öppna lösningar såsom växtbäddar, skelettjordar, översilningsytor, permeabla ytbeläggningar, diken och anläggandet av översvämningssytor i

2019-05-23

Diarienummer

MN 2019/0034.3

MR 2019.1967.2

området. Utöver detta föreslås även ett översvämningssdike i den södra delen av planområdet. En planbestämmelse [n₂] reglerar inom planområdet att marken ska möjliggöra fördröjning av dagvatten. Detaljprojekteringen av området med höjdsättning av byggnader och vägar kommer vara mycket viktigt för att undvika översvämningar vid extrema regn. Dagvattenanläggningarna kommer kräva regelbundet underhåll för att för att upprätthålla rening- och fördröjningsfunktionen. Skyfallsleder behöver skapas som säkerställer att nedströms bebyggelse inte översvämmas och att föreslagna översvämningssytor tillåts brädda kontrollerat. Ansvaret för detta underhåll både inom egen tomt men även av anläggning utanför tomten måste enligt planbeskrivningen klargöras och säkerställas.

Gällande spillvattnet för planområdet föreslås en ny spillvattenledning anläggas norr om planområdet över den kommunalägda fastigheten Stora Råby 37:22. Denna nya ledning kopplas sedan till en befintlig kommunal spillvattenledning med god kapacitet för kommande bebyggelse. Spillvattnet kan inte nå den kommunala ledningen med självfall utan måste pumpas vilket medför att en pumpanläggning måste införlivas i planområdet genom bestämmelse.

Då det inte råder kommunalt huvudmannskap inom planområdet föreslås en generell administrativ planbestämmelse införas som reglerar att startbesked inte får ges för nybyggnad av bostadshus förrän anläggningar för spill- och dagvattenhantering har kommit till stånd.

Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning har genomförts inom planområdet. Marken består ytligt av matjord samt fyllnadsmassor med inslag av sand, grus, lera, matjord, lermorän och sten med inslag av tegel, kol, plåt, plast och kakel. Naturlig jord under fyllningen består av lermorän, sand, lera och morän. Provtagningen påvisade halter av PAH och barium över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) i 4 av 25 analyserade prover. Då det inom planområdet tidigare funnits växthus togs även prover för analys av bekämpningsmedel, analyserna av dessa prov detekterade inga halter av bekämpningsmedel. Miljökonsult Miljöfirman AB:s rekommendationer är att sanering bör ske via urschaktning av den förorenade jorden. Utifrån påvisade halter av föroreningar inom delar av marken inom planområdet samt föreslagen användning skrivs det i planen in en administrativ bestämmelse att

2019-05-23

Diarienummer

MN 2019/0034.3

MR 2019.1967.2

avhjälpandeåtgärd för förorening i mark ska utföras innan startbesked för uppförande av nya byggnader ges.

Miljöförvaltningens synpunkter

Planområdet ligger en bit utanför annan befintlig bebyggelse vilket leder till att området blir påfallande avskilt. Planområdet är utpekade för vidare bebyggelse efter år 2040 i ÖP 2018 vilket medför att planområdet kommer vara avskilt under de kommande 20 åren beroende på om närområdet utvecklas utifrån planerad takt. Mellan det aktuella området och Lunds tätbebyggelse finns åkermark Klass 10, konsekvensen av att anslutande byggnation inte realiseras enligt ÖP 2018 har inte belysts i planförslaget. Skulle en utveckling av angränsande jordbruksmark inte ske kan detta komma att få en inverkan på beslut kring trafiklösningar, verksamhetsområde för VA etc för området ifråga. Miljöförvaltningen noterar avsaknaden av en utförligare intresseavvägning av eventuella enskilda och allmänna motstående intressen för planområdet som skall redovisas enligt Plan- och bygglagen, utöver det allmänna intresset med fler bostäder. Detta har även inverkan på själva konsekvensanalysen för planområdet där redogörelse för vilka motstående intressen som berörs, hur avvägningen har skett samt vilka konsekvenser planförslaget kommer ha inte beskrivs i tillräcklig omfattning.

Trafik

Boende i planområdet är till stor del beroende av bil för att kunna ta sig ut från området på ett trafiksäkert sätt. Denna problematik med avskilt planområde blir väldigt tydligt gällande kommunikationsleder för framförallt skolbarn, Stora Råby Byaväg är inte lämplig för barn överhuvudtaget då det inte råder någon separation av trafikslagen, att ta sig till exempelvis närliggande busshållplatser är allt annat än lämplig. Även studenter boende i korridorsrummen i "Greenhouse" har mycket begränsade möjligheter att ta sig ut från planområdet, speciellt med cykel. Miljöförvaltningen bedömer att det föreslagna trafikförhållandet för planområdet ej är förenligt med Lunds kommuns ställningstagande i LundaMats3 samt LundaEkoll.

Dagvatten och spillvatten

Problematiken kring planområdets avskildhet påverkar även planerad spill- och dagvattenhantering inom området. Enligt planbeskrivningen råder inget kommunalt huvudmannaskap för området. Planområdet ingår heller inte i verksamhetsområdet för kommunalt VA i dagsläget.

Utifrån denna nuvarande utgångspunkt anser Miljöförvaltningen att planen måste säkra att dagvattenutredningens förslag till lösningar

2019-05-23

Diarienummer

MN 2019/0034.3

MR 2019.1967.2

för att hantera dagvatten och säker skyfallshantering genomförs. Det får inte vara valbart för exploatören att genomföra valda delar. Detaljplanen måste säkra att nödvändiga samfälligheter bildas för att hantera t.ex. dagvatten. Det måste finnas en organisation som är juridiskt ansvarig för drift och skötsel av dagvattenanläggningen i området samt juridiskt ansvarig för utsläppet till recipienten. För bedömning om utsläpp av dagvatten kan ske i den punkt som föreslås i planen behöver dikningsföretaget utredas och eventuellt omprövas. Planen måste säkra att exploateringen inte påverkar grannfastigheters (t.ex. Stora Råby 37:23 och 37:24) möjlighet att avvattna sina fastigheter. En lantmäteriförrättning bör således även omfatta dessa fastigheter.

Enligt 6§ lag (2006:412) om allmänna vattentjänster ska kommunen tillhandahålla de vattentjänster som behövs inom ett större sammanhang med hänsyn till skyddet av människors hälsa eller miljön. Då den planerade bebyggelsen omfattar omkring 45 bostadshus och studentboende uppfylls kravet på ett större sammanhang. Vare sig om planen endast omfattar en fastighet eller i framtiden avstyckas, så bör rimligtvis 45 bostadshus och studentboende innebära lika stora risker som om planen medfört att fastigheten styckas av i 45 mindre fastigheter. Det korta avståndet på drygt 500m till befintligt verksamhetsområde styrker kommunens skyldighet att inrätta verksamhetsområde för allmänna vattentjänster. Miljöförvaltningen anser att en central avloppslösning måste till för att säkerställa skyddet för människors hälsa och miljön i området.

Utifrån nuvarande förutsättningar bör aktuell detaljplan ej antas om inte Lunds kommun och VA SYD utvidgar verksamhetsområdet för kommunalt VA till att omfatta även detta planområde.

Föroreningar

Utifrån genomförd miljöteknisk markundersökning behöver avhjälpande åtgärder genomföras inom planområdet inför kommande byggnation. Detta ska anmälas till miljöförvaltningen i god tid innan planerat genomförande. Även befintliga byggnader ska uppfylla kraven om lämplighet för bostäder i samband med prövning av planförslaget.

Enligt Lunds Bevaringsprogram har befintliga byggnader inom planområdet byggts på 30- respektive 60-talet. I planbeskrivningen redovisas inte om det genomförts någon miljöteknisk undersökning av byggnaderna med avseende på hälsovådligt material i form av exempelvis asbest, behandlat trä, PCB eller rester från tidigare laborieverksamhet.

2019-05-23

Diarienummer

MN 2019/0034.3

MR 2019.1967.2

Miljöförvaltningens ställningstagande

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

- Tydligare redovisning av intresseavvägning och konsekvenserna med införandet av planförslaget.
- En omarbetat och utförligare redovisning av möjligheterna för boende att ta sig till och från planområdet via gång, cykel eller kollektivtrafik.
- Fastställande av ansvaret gällande spill- och dagvattenhantering inom planområdet.
- Ej tillstyrka planförslaget om inte verksamhetsområdet för kommunalt VA inrättas.
- Redovisning av nuvarande byggnaders lämplighet som bostäder avseende eventuella föroreningar.

Miljöförvaltningens förslag till beslut

Miljönämnden föreslås besluta

att anta förvaltningens yttrande som sitt eget.

Björn Berséus
Miljödirektör

Yekta Destlund
Miljöinspektör

Beslut expedieras till:
Byggnadsnämnden