



Yekta Destlund

046-359 64 09

yekta.destlund@lund.se

Miljönämnden

Förslag till yttrande över förslag till detaljplan för fastighet Vattenrännan 1-3, Kvarnskon 3 samt del av Dalby 92:2

Sammanfattning

Byggnadsnämnden har för yttrande översänt planförslag gällande Vattenrännan 1-3, Kvarnskon 3 samt del av Dalby 92:2 i Dalby.

Syftet med planförslaget är att pröva lämpligheten med att bygga bostäder inom fastigheterna Vattenrännan 1-3, Kvarnskon 3 samt förskola på del av Dalby 92:2. Befintlig bensinstation, industri- och kontorsbyggnader kommer att rivas. Totalt planeras cirka 233 bostäder på två till fem våningar med tillhörande parkering samt en förskola på två våningar med parkmark. Planförslaget inkluderar även nya in- och utfarter samt gång- och cykelvägar.

En trafikbullerutredning, två geotekniska undersökningar och en miljöteknisk markundersökning har genomförts inom planområdet.

Miljöförvaltningen belyser i sitt yttrande frågor kring buller, dagvatten, markradon och förorenad mark.

Miljönämnden föreslås besluta att anta förvaltningens yttrande som sitt eget.

Beslutsunderlag

Miljöförvaltningens tjänsteskrivelse den 29 oktober 2019, dnr MN 2019/0063.4 och MR 2019.2995.3.

Byggnadsnämndens remiss den 2 oktober 2019 innehållande stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, planbeskrivning, detaljplanekarta med planbestämmelser och illustrationer, trafikbullerutredning, miljöteknisk markundersökning, geotekniska undersökningar samt byggnadsnämndens beslut den 17 september 2019 § 166.

Barnets bästa

Planförslaget berör barn då det planeras både flerbostadshus, förskola samt parkmark. Bevarandet av naturområdet i norr gynnar barns

2019-10-29

Diarienummer

MN 2019/0063.4

MR 2019.2995.3

möjlighet till lek och rekreation. Nya gång- och cykelvägar i planområdet bidrar till säkrare farleder för barn.

Ärendet

Byggnadsnämnden har för yttrande översänt planförslag gällande fastigheterna Vattenrännan 1-3, Kvarnskon 3 samt en del av Dalby 92:2 beläget i Dalby. Planförslaget följer ÖP 2010 samt kommande ÖP 2018 som anger området för ny blandad bebyggelse.

Syftet med planförslaget är att pröva områdets lämplighet för ny bebyggelse av flerbostadshus, förskola samt parkmark. Till detta tillkommer nytt gång- och cykelnät vilket ska anslutas till befintliga nät. Förskolan planeras i mitten av planområdet med bostäder i norr, söder och öster om förskolan.

På fastigheterna Vattenrännan 1-3 finns i nuläget en bensinstation, gatukök, småindustrier samt kontor. Fastigheten Kvarnskon 3 är i nuläget obebyggt med gräsytor och har i norr ett vildvuxet område med större träd. Detta område föreslås i planen att behållas som naturmark. För aktuell del av Dalby 92:2 ligger en förskola i provisoriska paviljonger samt parkmark med gång- och cykelvägar. Inom området finns även en äldre ladugårdsbyggnad av kulturhistoriskt värde. Inom planområdet mellan Vattenrännan 1-2 och Dalby 92:2 finns även en mindre ravin med vildvuxen naturmiljö. Inom planområdet har det innan nuvarande användning tidigare funnits både lantbruk och stenbrott.

Trafik och buller

Planområdet är beläget väster om Pinnmöllevägen, norr om Veberödsvägen och öster om Östra Möllavägen. Längs Pinnmöllevägen och Östra Möllavägen föreslås i planförslaget nya gång- och cykelvägar. Här föreslås även en cykelbro vid Pinnmöllevägen. Tanken med nya gång- och cykelvägar är att komplettera befintliga vägar och leda till att exempelvis förskolan och parker kan nås på ett tryggt sätt. I anslutning till Veberödsvägen föreslås ett torg och läge för busshållplats. Parkeringsplatser planeras i anslutning till samtliga bostadsområden samt förskola.

En trafikbullerutredning har tagits fram för delar av planområdet belägna på Kvarnskon 3 och Vattenrännan 1-3. Enligt beräkningarna i utredningen kommer trafikbullernivåerna generellt ej överstiga 60 dBA och därmed ställs inga krav på genomgående lägenheter. Vid vissa egna uteplatser kommer dock bullernivåerna överskrida 70 dBA vilket enligt utredningen kan accepteras då gemensamma uteplatser är bullerskyddade. Vidare kan val av fönster, ytterväggar och frislufsventiler bidra till minskad trafikbullernivå enligt utredningen. En kompletterande bullerutredning upprättad av

2019-10-29

Diarienummer

MN 2019/0063.4

MR 2019.2995.3

stadsbyggnadskontoret har utförts för förskoleområdet baserat på uppgifterna i trafikbullerutredningen.

Markföroreningar

En översiktlig markundersökning har genomförts på fastigheterna Vattenrännan 1 och 3 i början av 2015. Resultatet från denna provtagning påvisar halter av PAH över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning i tre av fem provpunkter, vilket innefattar båda fastigheterna.

För övriga fastigheter inom planområdet har inga markundersökningar genomförts men i planförslaget står att markundersökningar även ska ske inom dessa områden.

Miljöförvaltningens synpunkter

Miljöförvaltningen ser det positivt med utvecklad tillgänglighet inom planområdet för fotgängare och cyklister och att dessa stråk ansluts till redan befintliga i närområdet.

Enligt trafikbullerutredningen för planområdet kan byggnaden med beteckningen BZ 1 inom Vattenrännan ligga i tomtgränsen. Bullret för denna byggnad är beräknat utifrån placeringen på illustrationskartan. Detta kan medföra att bullerutredningen för denna byggnad blir missvisande och bör därmed revideras.

Utifrån den kompletterande bullerutredningen för förskolan framkommer det att en stor del av gården blir bullerutsatt. Det saknas även planbestämmelser för bullerskydd i planförslaget. Naturvårdsverkets riktvärden för buller på förskolegårdar bör följas och miljöförvaltningen anser att planbestämmelse om bullerskydd behövs för förskolegården. Förutom direkt vägbuller kan även reflexer i bostadsbebyggelsen ytterligare bidra till buller på förskolegården. Det saknas även bullervärden för den planerade parken. Om parken ska ha rekreativa värden bör bullersituationen belysas. Enligt delmål 6.4 i LundaEko II ska Lunds kommun arbeta förebyggande för att minska antalet kommuninvånare som utsätts för hälsoskadligt buller vid boende, förskolor, skol- och rekreativmiljöer.

Avseende buller inom planområdet vill miljöförvaltningen även lyfta att det kan uppstå buller från verksamheter vid markplan för boende i samma byggnad. Detta beroende på vilken sorts verksamhet som etableras. Detta bör belysas i bygglovsprocessen.

Det har tidigare funnits ett stenbrott inom planområdet och enligt den geotekniska undersökningen som genomförts på fastighet Kvarnskon 3 kan det finnas rivningsrester från tidigare industri kvar under fyllnadsmassorna vilka kan vara förorenade.

2019-10-29

Diarienummer

MN 2019/0063.4

MR 2019.2995.3

Utifrån de fåtal provpunkter som finns inom Vattenrännan 1-3 går det inte att bedöma saneringsbehovet. Miljöförvaltningen delar därmed inte Stadsbyggnadskontorets bedömning att det inte finns behov av saneringsåtgärder. Miljökonsultens bedömning gällande saneringsbehovet är baserat på nuvarande användning inom fastigheten vilket är bensinstation och andra former av verksamheter, inte bostäder. Naturvårdsverkets generella riktvärden lämpligt för bostäder är KM vilket överskrids i tre provpunkter. Miljöförvaltningen vet av erfarenhet att det kan förekomma lokala föroreningar kring bensinstationers pumpstationer och oljeavskiljare vilket även påtalas i den genomförda geotekniska undersökningen. Enligt de geotekniska undersökningarna som genomförts på fastighet Kvarnskon 3 kan det finnas rivningsrester från tidigare industri kvar under fyllnadsmassorna vilka kan vara förorenade.

Utifrån ovanstående bedömer miljöförvaltningen att det inom planområdet finns behov av fler mark- och grundvattenundersökningar.

Vidare rekommenderas även i de geotekniska undersökningarna att en markradonundersökning genomförs inom planområdet vilket delas av miljöförvaltningen. Detta då kommunens översiktliga markradonkartläggning inte ger så detaljerade uppgifter om markradon. Om stenbrytning har gett upphov till sprickzoner i berget kan det i sin tur leda till förhöjda radonhalter.

Miljöförvaltningen noterar att det inte utförts någon dagvattenutredning för planområdet men att det ska genomföras. Det är viktigt att en dagvattenutredning genomförs vilket bedömer planförslagets påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten och uppnå en god och ekologisk status. I dagvattenutredningen bör även möjligheter till rening och fördröjning inom planområdet finnas med som alternativ.

För den planerade naturmarken i norra delen av planområdet förordar miljöförvaltningen att denna utformas så att ingen framtida användning av bekämpningsmedel kommer att behövas för underhåll av området.

Miljöförvaltningens ställningstagande

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

- Kompletteringar av trafikbullerutredning samt införande av bullerskydd i planbeskrivningen.

2019-10-29

Diarienummer

MN 2019/0063.4

MR 2019.2995.3

- Fler mark- och grundvattenundersökningar inom planområdet behöver genomföras för att säkerställa halterna i mark och vatten.
- En markradonundersökning bör genomföras för planområdet.
- En dagvattenutredning ska genomföras för planområdet.

Miljöförvaltningens förslag till beslut

Miljönämnden föreslås besluta

att anta förvaltningens yttrande som sitt eget.

Björn Berséus
Miljödirektör

Yekta Destlund
Miljöinspektör

Beslut expedieras till:
Byggnadsnämnden