



2020-09-29

Diarienummer

MN 2020/0052.5

MR 2020.1834.2

Yekta Destlund
Miljöinspektör

Yttrande över detaljplan för del av Studentkåren 4 m fl i Lunds kommun

Förslag till beslut

Miljönämnden föreslås besluta att anta förvaltningens yttrande som sitt eget.

Sammanfattning

Byggnadsnämnden har för yttrande översänt planförslag gällande fastighet Studentkåren 4 m fl beläget i Lund. Syftet med planförslaget är pröva lämpligheten för studentbostäder samt kompletterande studielokaler, handel, centrumverksamhet och kontor.

Miljöförvaltningen belyser i sitt yttrande frågor kring inomhustemperaturer, buller, skuggning, framtagna riskutredning, dagvatten samt förorenad mark.

Miljönämnden föreslås besluta att anta förvaltningens yttrande som sitt eget.

Underlag för beslutet

- MN tjänsteskrivelse den 29 september 2020 Yttrande över detaljplan för del av Studentkåren 4, dnr MN 2020/0052.5 och MR 2020.1834.2.
- Byggnadsnämndens remiss den 8 augusti 2020 innehållande stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, planbeskrivning, detaljplanekarta med planbestämmelser och illustrationer, bullerutredning, dagvattenutredning, geoteknisk undersökning, markteknisk undersökning, miljöteknisk undersökning, riskutredning samt byggnadsnämndens beslut den 23 juni 2020 § 128.

Ärendet

Byggnadsnämnden har för yttrande översänt planförslag gällande fastighet Studentkåren 4 m fl. Planområdet är beläget i Ideonområdet vid Ole Römers väg samt Forskarparken och omfattar

2020-09-29

Diarienummer

MN 2020/0052.5

MR 2020.1834.2

delar av fastigheterna Studentkåren 4, Helgonagården 6:16 och Helgonagården 8:1 med en yta på 15 700 m². I nuläget består planområdet av parkering, gatumark samt studentbostäder med tidsbegränsat bygglov. Det tidsbegränsade bygglovet för studentbostäderna upphörde 2017-04-16 och bebyggelsen avses rivas.

I planförslaget föreslås två bostadskvarter med totalt cirka 650 bostäder för studenter och forskare. Bebyggelsen föreslås få en varierande skala i 3 till 9 våningar där bottenvåningar tillhandahåller studielokaler och servicefunktioner. Bostadskvarteren delas diagonalt av ett allmänt stråk med gång- och cykelväg. Båda bostadskvarteren omgärdas var sin innergård. Innegårdarna föreslås vara gröna, bilfria och omfattar 1500 m² respektive 1650 m². Planförslaget innefattar även en breddning av trottoar och cykelbanor längs Ole Römers väg. Inom planområdet finns två befintliga trädrader vilka ska bevaras.

Planområdet beräknas ta 44 parkeringsplatser i anspråk varav de flesta är belägna utanför planområdet med några platser längs kvartersområdet i södra delen av planområdet. En grön resplan har tagits fram vilket föreslår ett antal mobilitetsåtgärder och då bostäderna riktar sig mot internationella studenter och forskare så kan planområdet i slutändan ta 25 parkeringsplatser i anspråk.

Buller

Planområdet utsätts enligt beräkningar av buller främst från Ole Römers väg och till mindre del från Tunavägen, Scheelevägen samt E22. I genomförd bullerutredning för planområdet beräknas de ekvivalenta ljudnivåerna uppgå till 60 dB (A) vid fasader ut mot Ole Römers väg. Maximala ljudnivåer beräknas som högst upp till 79 dBA utmed Ole Römers väg. Uteplatser bör enligt utredningen placeras på innergårdarna istället för längs fasad mot Ole Römers väg.

Bullerutredningen bedömer att planförslaget har goda förutsättningar för att klara riktvärden enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande.

Riskutredning

Då planområdet ligger inom LTH:s område med verksamheter där både brandfarliga ämnen och giftiga kemikalier används har en riskutredning genomförts av Briab Brand & Riskingenjörerna AB. Riskutredningen bedömer att avstånden mellan planområdet och riskkällorna är betryggande och detta medför att risknivån bedöms som acceptabel.

2020-09-29

Diarienummer

MN 2020/0052.5

MR 2020.1834.2

Dagvatten

Planområdet är beläget inom ett verksamhetsområde för dagvatten och de mängder som uppkommer bedöms inte kunna omhändertas av befintligt dagvattennät. Utifrån denna bedömning föreslås åtgärder för omhändertagande och fördröjning på kvartersmark inom planområdet. Föreslagna åtgärder innefattar bland annat vattenrännor, kassetmagasin, och skelettjordar. För innergårdarna föreslås en nedsänkt yta vilket ska hantera samtliga mängder dagvatten som leds dit eller uppstår på innergårdarna. Planbestämmelsen anger att markytan ska möjliggöra infiltration av dagvatten och minst 50% av markytan ska vara genomsläpplig. Den planerade exploateringen inom planområdet bedöms inte påverka omgivande mark negativt vid en skyfallssituation då en större volym kan omhändertas inom området i förhållande till nuvarande läge. Vidare bedöms föreslagen dagvattenhantering med rening minska föroreningshalterna till recipienten.

Förorenad mark

En miljöteknisk markundersökning har genomförts inom planområdet av miljökonsult Ramboll Sweden AB. I två av tolv prover har halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) påträffats bestående av alifater, PAH och metaller. Även i grundvattenprover påträffades höga halter av främst kalcium, magnesium samt mindre halter av arsenik. Ramböll bedömer att dessa påträffade halter i grundvatten i de allra flesta fall beror på berggrundens eller jordlagrens innehåll.

Utifrån uppmätta föroreningshalter rekommenderar Ramböll att kompletterande undersökningar bör genomföras inom planområdet. Dels för avgränsning av påvisade föroreningar men även inklassning av massor för kommande byggnation och masshantering. Sanering av förorenad mark ska utföras innan startbesked för uppförande av nya byggnader eller ianspråktagande av befintliga byggnader för nytt ändamål ges i planförslaget. I den miljötekniska undersökningen har även radonrisken utretts och planområdet klassas som normalriskmark.

Miljöförvaltningens synpunkter

Miljöförvaltningen har tagit del av planförslaget och ser det positivt med utvecklandet inom området med tillkommande gröna ytor. För att gynna en hållbar och klimatanpassad stadsplanering bör nya hus förses med gröna väggar och gröna tak samt förses med solceller där det är möjligt. Gröna ytor inom planområdet bör vara utformade så att användandet av bekämpningsmedel minimeras inom planområdet.

2020-09-29

Diarienummer

MN 2020/0052.5

MR 2020.1834.2

Utifrån framtagna placering av bostäder kan enkelsidiga lägenheter komma att lokaliseras mot Ole Römers väg. För dessa lägenheter kan det bli svårt att följa riktvärdena för temperaturer inomhus under den varmare delen av halvåret på grund av solinstrålning. Då dessa lägenheter kommer ligga bullerutsatt kan boende vara tvungna att ha öppet fönstret kvällstid vilket resulterar i att inomhusriktvärdena för buller sannolikt inte kan uppfyllas. Planen bör möjliggöra utvändigt solavskärmning eller andra åtgärder för att minimera förhöjda temperaturer inomhus, särskilt i solutsatta lägen och vid enkelsidiga lägenheter.

Då bottenvåningar ska utgöras av verksamheter bör det säkerställas att bullret från dessa inte påverkar ovanliggande boende i bygglovsförfarandet.

Miljöförvaltningen anser att redovisade skuggstudier bör presenteras i samma väderstreck som detaljplanen och inte omvänt som i planbeskrivningen.

Då innergårdarna är omgärdade av byggnader i 3 till 9 våningar resulterar detta i sämre solförhållanden. Under sommartid kommer skuggan redan under eftermiddagarna och de mest solbelysta platserna planeras för cykelparkering. Kompletterande solbelysta platser på tak eller balkonger bör övervägas som komplement till innergårdarna.

Miljöförvaltningen har inget att invända mot framtagna riskutredning för planområdet men vill påpeka att lokalerna vilka verksamheten Sol Voltaics tidigare nyttjat nu tagits över av en ny nanoverksamhet RISE ProNano. En kort revidering av riskbedömningen kan därmed bli aktuellt för planområdet.

Miljöförvaltningen har tagit del av genomförd dagvatten- och skyfallsutredning och har inget att invända mot framtagna bedömning. Miljöförvaltningen bedömer att föreslagna åtgärder bör vidtas för att inte påverka recipient negativt.

Miljöförvaltningen delar miljökonsult Ramboll Sweden AB:s bedömning att kompletterande miljötekniska undersökningar genomförs inom planområdet, dels för avgränsning av påvisade föroreningar samt inklassning för kommande masshantering.

Miljöförvaltningens ställningstagande

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

- Gynna en klimatanpassad stadsplanering med gröna tak och solceller.

2020-09-29

Diarienummer

MN 2020/0052.5

MR 2020.1834.2

- Möjlighet till solavskärmning för enkelsidiga lägenheter för att undvika solinstrålning
- Eventuellt buller från bottenvåningar bör säkerställas i bygglovsförfarandet.
- Övervägande av kompletterande solbelysta platser.
- Revidering av riskutredning
- Kompletterande miljötekniska undersökningar

Barnets bästa

Planförslaget berör barn då det finns möjlighet för barn att bo inom området. Inom planområdet kommer två bilfria gröna innergårdar etableras. I närheten av planområdet finns tillgänglighet till parkmark och separerade gång- och cykelbanor.

Björn Berséus
Miljödirektör

Yekta Destlund
Miljöinspektör

Beslutet skickas till

Byggnadsnämnden