

2021-02-18

Diarienummer

MN 2020/0079.3

Yekta Destlund
Miljöinspektör

Yttrande över förslag till detaljplan för kvarteret Margretedal

Förslag till beslut

Miljönämnden föreslås besluta
att anta förvaltningens yttrande som sitt eget.

Sammanfattning

Byggnadsnämnden har för yttrande översänt planförslag gällande kvarteret Margretedal beläget i Lund. Syftet med planförslaget är pröva möjligheten att omvandla och förtäta med bostäder samt publika lokaler, ny sträckning av Hardebergaspåret, parkeringsanläggning och park.

Miljöförvaltningen belyser i sitt yttrande frågor om bland annat buller och förorenad mark.

Miljönämnden föreslås besluta att anta förvaltningens yttrande som sitt eget.

Underlag för beslutet

- MN Tjänsteskrivelse 2021-02-18 Yttrande över förslag till detaljplan för kvarteret Margretedal, dnr MN 2020/0079
- Miljönämndens yttrande 2018-05-17 §62 gällande planprogram Söderport
- BN remiss 2020-12-03 innehållandes Stadsbyggnadskontorets samrådshandlingar samt byggnadsnämndens beslut 2020-11-19 §221

Ärendet

Bakgrund

Planområdet är beläget i södra Lund och innefattar totalt elva fastigheter i kommunal och privat ägo. Översiktsplanen 2018 anger att planområdet är utpekad för blandad bebyggelse och beskrivs vara ett viktigt stadsutvecklingsområde fram till år 2035. Planområdet är en del av planprogrammet Söderport vilket har varit

2021-02-18

Diarienummer

MN 2020/0079.3

vägledande för inriktningen av planförslaget. Miljönämnden har tidigare yttrat sig avseende planprogram Söderport 2018-05-17. I sitt yttrande tog Miljönämnden upp frågor om bland annat trafikbuller, parkstråk, solförhållanden, cykelparkering, markföroreningar, trafiksäkerhet, hundrastgård och energiförbrukning. Flera av Miljönämndens synpunkter är bemötta i samrådsredogörelse eller fortsatt hanterade i planhandlingarna.

Planområdet avgränsas av Södra Vägen, Stora Södergatan, Södra Esplanaden samt Tullgatan och ligger i anslutning till Stadsparken samt Mejeriet. Planområdet utgörs idag av ett verksamhetsområde med drivmedelsförsäljning, kontor, markparkering, parkeringsanläggning samt ett kommunalt parkstråk med kulturhistorisk bebyggelse. Nuvarande parkstråk Esplanadallén i den norra delen av planområdet är en förlängning av Hardebergaspårets gång- och cykelväg mot Stora Södergatan. Planområdet angränsar norrut även till riksintresseområdet Lunds stadskärna vilket medför att krav på arkeologiska utredningar kommer ställas.

Planförslaget innebär en omvandling av området i form av huvudsakligen bostäder i tre slutna kvarter med innergårdar samt fyra separata parkhus. Totalt inom planområdet planeras cirka 470 bostäder. Byggnaderna kommer variera på mellan tre till åtta våningar. I planen förslås även lokaler för handel- och centrumverksamhet i bottenvåningar för de delar som gränsar till allmänna platser. En parkeringsanläggning med 130 platser föreslås i de två nedre våningarna i det sydöstra kvarteret. I planförslaget ingår även förslag på omvandlade allmänna mötesplatser Södertull samt Stationsparken.

Kultur och grönområden

Inom planområdet finns kulturhistoriska värden i form av byggnader och parkstråk. Två kulturhistoriskt intressanta byggnader bestående av en gammal stationsbyggnad samt ett tidigare bostadshus finns i planområdet och kommer enligt planförslaget att skyddas mot rivning. Även en äldre transformatorstation kommer att omfattas av skyddsbestämmelser.

En naturvärdesutredning har genomförts för planområdet vilket identifierat flertal biologiskt värdefulla träd, fem naturvärdesobjekt samt två biotopskyddade alléer. Parkstråket är även utpekade som värdefull natur med högt naturvärde i Lunds Grönprogram. En balanseringbedömning har genomförts för den kommunala marken. I utredningen framkommer att befintlig park påverkas av exploateringen och förslaget är att parkmark norr om nuvarande Hardebergaspåret samt i den västra delen av planområdet ska bevaras. Länsstyrelsen i Skåne Län yttrade under programsamrådet

2021-02-18

Diarienummer

MN 2020/0079.3

om planområdet påverkar närliggande Natura 2000 område. En utredning har genomförts för planområdet vilket visar att förslaget till detaljplan inte påverkar Natura 2000 området.

Trafikbuller och skuggning

För planområdet har en trafikbullerutredning genomförts. Utredningen går igenom två förslag på utformning, ett från arkitekten förslag samt ett från kommunens förslag. I utredningen finns även två alternativ för bussfilen på Stora Södergatan. I det första alternativet går bussfilen med dagens utformning, det andra alternativet i en mittförlagd bussfil.

Placeringen av bussfilen är enligt utredningen den punkt som har störst inverkan inom planområdet. Utredningen visar att trafikbuller där bussfilen på Stora Södergatan är oförändrad uppfylls riktvärdet på 60dBA vid samtliga fasader och våningsplan, förutom vid korsningen vid Södra Vägen. Med alternativet där bussfilen är mittförlagd överskrids riktvärdet istället med 1–2 dB på stora delar av fasaden.

För byggnader med fasad mot Södra Vägen beräknas Leq högst 60 dBA överskridas Leq med 1-4 dB på alla våningsplan förutom indragna våningar högst upp i byggnaderna.

Detta medför att någon form av kompensationsåtgärd behöver genomföras vid dessa lägen inom planområdet. Förslag på sådana åtgärder i utredningen innefattar genomgående lägenheter med minst hälften av rummen mot sida som uppfyller Leq 55 dBA och Lmax 70 dBA. Ett annat förslag är uppförandet av små lägenheter (35 kvm eller mindre) ut mot vägarna då riktvärdet Leq högst 65 dBA inte överskrids. Övriga delar av kvartershusen samt parkhusen uppfyller grundriktvärdet Leq högst 60 dBA på alla fasader och våningsplan och kan planeras med valfri planlösning ur bullersynpunkt.

För samtliga utredningsalternativ är det möjligt att planera för gemensamma uteplatser på innergårdar och uppfylla riktvärdet Leq 50 dBA och Lmax 70 dBA.

Föreslagen plan medför skuggning för befintliga bostäder öster om Tullgatan efter kl. 14 under höst-och vårdagjämning. Sammantaget beräknas planförslagets skuggpåverkan inte utgöra en betydande olägenhet. Detta med hänsyn till det centrala läget i staden och att skuggpåverkan är under en kortare del av dag.

Dagvattenutredning

Genomförd dagvattenutredning bedömer att föroreningsbelastningen och dagvattenflödet förväntas minska efter

2021-02-18

Diarienummer

MN 2020/0079.3

planerad exploatering inom planområdet. Vidare bedöms att ingen rening behövs av dagvattnet utan utredningen föreslår att det kopplas direkt till befintliga ledningar med hjälp av brunnar. Det finns även en möjlighet i mån av plats att anlägga grönytor längst med kvarteretsmark och på innergårdar för att ta hand om dagvattnet ytterligare.

Miljötekniska markundersökningar

Inom planområdet har miljötekniska markundersökningar genomförts på delar av fyra fastigheter. Ett antal miljöfarliga verksamheter bedrivs och har bedrivits i området, exempelvis en bensinstation på fastigheterna Margretedal 1 och Innerstaden 2:1. Genomförda markundersökningar visar att det finns ett saneringsbehov inom samtliga provtagna fastigheter samt att fortsatta avgränsande markundersökningar rekommenderas.

Föredragning

Miljöförvaltningen har tagit del av planförslaget och tycker att det är positivt att nuvarande gröna ytor i den norra delen av planområdet runt Hardebergaspåret bevaras. Vidare är det positivt att totala ytan av gröna ytor inom planområdet utökas trots exploatering och förtätning.

Trafikbullerprognosen visar att bullernivåer upp till 64 dBA ekvivalent kan uppkomma för de mest utsatta lägena mot Södra vägen. Här innehåller planen centrumverksamhet och handel på de mest bullerutsatta bottenvåningarna vilket är positivt.

Det finns två olika förslag på busstrafikdragning på Stora Södergatan. För alternativet med mittförlagd busstrafik på Stora Södergatan blir ljudnivåerna högre då avståndet till trafiken minskar. Nivåer på 62 dBA ekvivalent har prognosticerats. Här bör genomgående bostäder läggas.

Om enkelsidiga lägenheter lokaliseras mot Södra vägen eller Stora Södergatan innebär det svårigheter att kunna vädra utifrån bullersituationen. Vädring kan vara en förutsättning för en godtagbar temperatur inomhus under sommartid i solutsatta lägen.

Det bör framkomma tydligt om parkområdet ska användas för rekreation. För rekreativa parker är ljudnivån viktig och ljudnivåer bör redovisas i planhandlingarna.

Planen innehåller förslag på en ny busshållplats på Stora Södergatan. Det framkommer inte hur cykelparkering ska ordnas vid denna och det kan finnas behov av nära cykelparkeringsplatser vid denna hållplats för både region- och stadsbusstrafik.

2021-02-18

Diarienummer

MN 2020/0079.3

Friskluft bör inte tas in fasad mot gata utan på tak eller skyddad fasad för att minska luftföroreningar i bostäderna.

Bostadshus mot Södra vägen kommer att ha små innergårdar. Solförhållanden på dessa blir dåliga vad gäller bland annat kvällssol sommartid. Möjlighet till takterrasser eller kompletterande uteplatser i närområdet bör ses över.

Planområdet består av ett antal fastigheter med olika fastighetsägare. Utifrån detta föreslår miljöförvaltningen att samtliga intressenter inom planområdet tillsammans anlitar en gemensam miljökonsult. Miljöförvaltningen har från tidigare ärenden, där ett antal fastigheter med olika ägare ingår i ett gemensamt exploateringsområde, sett behovet av samordning när det gäller frågan kring provtagning och sanering.

Miljökonsultens uppdrag blir att se över redan konstaterade markföroreningar och vidare bedömningar kring fortsatta provtagningar för avgränsning och åtgärdsförslag. Inom planområdet finns fastigheter där ingen miljöteknisk markundersökning genomförts. Miljöförvaltningen ser ett behov av miljötekniska undersökningar på fastighet Margretedal 3. Detta utifrån fastighetens nuvarande användning samt dess närhet till konstaterade föroreningar på grannfastigheterna Margretedal 2 och 4. Miljöförvaltningen ser även ett behov av kompletterande grundvattenanalyser inom planområdets nuvarande verksamhetsområden. Detta för att säkerställa att inga föroreningar från tidigare eller nuvarande verksamheter har spridits via grundvattnet. Potentiella föroreningar i grundvattnet kan även inverka på eventuella källarplan inom planområdet.

Planförslaget kommer leda till att en större mängd schaktmassor behöver transporteras från och till planområdet. Utifrån detta förordar miljöförvaltningen att en masshanteringsplan bör tas fram i samband med framtida exploateringsarbete.

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.

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

- Klargörande kring rekreativa parker och eventuellt buller
- Möjlighet till takterrasser eller kompletterande uteplatser
- Kompletterande mark- och vattenundersökningar
- Framtagande av masshanteringsplan

2021-02-18

Diarienummer

MN 2020/0079.3

- Grön energi
- Minimering av användandet av bekämpningsmedel

Beredning

Byggnadsnämnden har för yttrande översänt planförslag gällande Kvarteret Margretedal till Miljönämnden. Förslaget till yttrande har beretts internt på miljöförvaltningen.

Barnets bästa

Planförslaget berör barn då det finns möjlighet för barn att bo inom kvartersområdena. Inom planområdet kommer tre gröna innergårdar att etableras. Gång- och cykelbanor kommer i och runt planområdet att omformas för bättre säkerhet samt tillgänglighet.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget medför inga ekonomiska konsekvenser för Miljönämnden.

Björn Berséus
Miljödirektör

Yekta Destlund
Miljöinspektör

Beslutet skickas till

Byggnadsnämnden