

Detaljplan för del av Galgevången 1:20 m fl i Lund, Lunds kommun

BAKGRUND OCH SAMMANFATTNING

Detaljplanprocessen regleras i plan- och bygglagen och syftar till att pröva om ett givet förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Under samråds- och granskningsskedet ges möjlighet att skriftligen yttra sig. I detta dokument, samrådsredogörelse, redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkommit i samrådsskedet. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje yttrande.

Samråd

Enligt byggnadsnämndens beslut 2018-05-24 har rubricerad detaljplan, upprättad 2018-05-11, varit föremål för samråd under tiden 18 juni – 21 september 2018. På uppdrag av anvisad exploatör har parallellt uppdrag genomförts efter samrådet.

Betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att planen inte innebär betydande miljöpåverkan.

Samlad bedömning

Tidigare gjorda avvägningar mellan motstående intressen har inte förändrats efter samrådet. Stadsbyggnadskontoret menar att det allmänna intresset av att bygga fler bostäder väger tyngre än ianspråktagandet av mark planlagd för parkändamål om åtgärder utförs.

YTTRANDEN

Myndigheter, statliga verk m fl

Länsstyrelsen Skåne

Yttrande i samråd (aktbilaga 76)

Länsstyrelsen framför i skrivelse att de bedömer att det kan finnas skyddade arter i aktuellt område som omfattas av artskyddsförordningen och att artskyddsfrågan inte är tillräckligt behandlad i planen. Därför råder länsstyrelsen att en naturvärdesinventering utförs för att klargöra vilka hotade arter och livsmiljöer som finns och som kan beröras av föreslagen exploatering. Påträffas skyddade arter bör en analys göras avseende vad ett

genomförande av planen skulle innebära för påverkan på naturmiljö i området och dess arter, även indirekt påverkan som till exempel ökad belysning och andra förväntade störningar bör tas upp. Därefter kan ställningstagande göras om ansökan om dispens från artskyddsförordningen bör göras eller inte. Det är angeläget att tydliggöra detta i ett tidigt skede om genomförandet av planen är beroende av att dispenser beviljas och det måste tydligt framgå i kommande handlingar, helst i en miljökonsekvensbeskrivning, MKB. Länsstyrelsen framför att alla fladdermusarter är skyddade genom artskyddsförordningen och utrymmet att lämna dispens från förbuden i denna förordning är begränsat. Kommunen bör i första hand undvika att skyddade arter berörs.

Vissa mindre mark- och vattenområden (biotoper) är generellt skyddade med stöd av 7 kap 11 § miljöbalken. Alléer med lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd, där träden till övervägande del utgörs av vuxna träd, längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg eller i ett övrigt öppet landskap omfattas av biotopskyddsbestämmelserna. Inom sådana biotoper får inga verksamheter eller åtgärder vidtas som kan skada biotopen. Länsstyrelsen har tidigare haft en policy att inte pröva biotopskydd för alléer och pilevallar inom rent urbana miljöer. Denna policy upphävdes i beslut på länsstyrelsen 5 september 2018 efter en prejudicerande dom i mark- och miljööverdomstolen, MÖD (M7363-17). Alléerna med tysk/sykomorlönn inom planområdet omfattas därmed av biotopskyddsbestämmelserna. När ett biotopskyddsområde berörs av framtagandet av detaljplan bör biotopskyddsområdets naturvärden och planens eventuella påverkan på dessa naturvärden beaktas. Länsstyrelsen anser det angeläget att utformningen av planområdet i första hand görs så att biotopens värde kan bevaras i så stor utsträckning det är möjligt samt att den får ett fullgott skydd inom detaljplanen. Om det finns särskilda skäl får länsstyrelsen medge undantag från förbuden i biotopskyddsbestämmelserna. Om särskilda skäl föreligger att medge dispens kan ett beslut om dispens tidsbegränsas och förenas med villkor. Dispensen får även förenas med skyldighet att utföra eller bekosta särskilda åtgärder för att kompensera det intrång som åtgärden medför i biotopen.

Förutsatt att planhandlingarna uppdateras enligt ovan så att det visas att platsen är lämplig för den förändring som föreslås har inte länsstyrelsen några synpunkter.

Kommentar

Under det fortsatta arbetet med planläggningen har Naturvärdesinventering, 2019-02-14, Utlåtande (från inventering av fladdermöss), 2019-04-04, Rapport Trädinventering, 2020-07-03, tagits

fram. Samråd har även förts med länsstyrelsen vid ett möte den 28 augusti 2019 där diskussion fördes kring generellt biotopskydd samt artskyddsförordningen. Stadsbyggnadskontoret bedömer efter analyser av resultaten från de utredningar som gjorts att det inte krävs någon dispens från artskyddsförordningen. Däremot har ansökan om dispens sökts avseende träden i norra delen av planområdet, som eventuellt är att betrakta som allé, och som skulle behöva avverkas för genomförande av projektet. Dispens har även sökts för träden i allén i västra delen av planområdet, dock inte med avsikten att fälla dem, utan för att länsstyrelsen ska kunna kräva villkor om försiktighetsåtgärder under byggnation för säkerställande av trädens överlevnad.

Nämnder och styrelser

Kommunstyrelsen

Yttrande i samråd (aktbilaga 62-65)

Kommunstyrelsen beslutar att yttra sig i enlighet med kommunkontorets kommentarer med tillägg av följande att parkmarken på andra sidan av Tornavägen bör i detaljplan fredas från bebyggelse. (1)

Kommunkontoret hänvisar till dagvattenplan daterad 2018-02-07, denna ersätter dagvattenstrategin från 2013. (2)

Det framgår inte tillräckligt väl av planhandlingarna att förlusten av parkytan och trädallén balanseras genom exploateringen. Även om tillgången till kommunal parkmark är god i stadsdelen Tuna är situationen annorlunda i Lunds centrala delar som helhet. Lunds tätort har, enligt Lunds kommuns Välfärdsrapport 2017, en av svenska städers lägsta tillgänglighet till grönytor. (3)

Både i gällande översiktsplan, förslaget till ny översiktsplan samt i den grönplan som är under framtagande finns motsättningar till planförslaget. Planområdet befinner sig i korsningen mellan två grönstråk och Tornavägen pekas ut som ett gaturum där de gröna värdena kan förstärkas (enligt samrådshandlingen till Grönprogram för Lunds kommun). I förslaget till ny översiktsplan utgör korsningen invid planområdet en del av ett blå-grönt huvudstråk samt innehåller strategier där det framgår att förtätning bör ske på andra ytor än högkvalitativa grönytor.

Samtidigt befinner sig Lunds kommun i ett avgörande skede där förtätningar är nödvändiga för att kommunen ska kunna växa hållbart. Med tanke på den nya översiktsplanens ökade fokus på förtätning blir även mindre förtättningsprojekt principiellt viktiga och det behövs en mer utarbetad och transparent metodik som kan hantera konflikter med andra planer och program. (4)

Slutligen vill kommunkontoret påpeka vikten av att den arkeologiska undersökningen påbörjas inom kort. Om betydande lämningar påträffas förändras utgångsläget för samtliga inblandade. (5)

Kommentar

1 – Gällande detaljplan för andra sidan Tornavägen anger markanvändningen "Allmän plats – park" samt "Allmän plats – gata". Marken är därmed fredad från bebyggelse.

2 – Justeras.

3 – Till granskningen kommer förslaget att bearbetas så att trädallén i sin helhet bevaras. Husen föreslås flyttas närmare Tornavägen för att skyddsavståndet till den biotopskyddade allén ska bli så stort som möjligt. För träden mot Fader Bergs väg, som mest troligt är att bedöma som allé, föreslås däremot att dispens söks från biotopskyddsbestämmelserna. Ytan behövs för infart och för att tillgodose parkeringsbehovet som alstras av den nya bebyggelsen. Granskningshandlingarna innehåller förtydligande text om vilka åtgärder som föreslås för att balansera förlusten av platsens naturvärde.

4 – Detaljplaneprocessen är det verktyg som används för att väga olika intressen mot varandra och för att se om föreslagen markanvändning är lämplig enligt bestämmelserna i 2 kap. 2 § plan- och bygglagen, PBL.

5 – Stadsbyggnadskontoret har fått beslut från länsstyrelsen att någon arkeologisk undersökning inte längre krävs (2020-07-03, aktbilaga 106).

Tekniska nämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 57-59)

Tekniska nämnden beslutar att tillstyrka bifall till planförslaget under förutsättning att förvaltningens synpunkter beaktas.

Förvaltningen ser positivt på att nya bostäder i bostadsrättsform kan tillskapas i ett område som domineras av villabebyggelse.

Exploateringen innehåller dock utmaningar där den största utmaningen utan tvekan är det intrång i grönområdet som utbyggnaden innebär.

Ekologiska värden påverkas och det är värdefullt att känslan av att den rekreativa västra delen av Sankt Jörgens park fortfarande är allmän och lockar till besök. Det har framförts under planprocessen att träden i allén är viktiga och byggnation som inkräktar på trädens fortlevnad är olämplig. Detta önskemål har inte kunna hanterats i planförslaget. (1)

Bebyggelsen får också en stor visuell inverkan på parkrummet vilket bedöms vara ett problem. Tekniska förvaltningen förslår att husen förskjuts österut och föreslagna carports ersätts med underjordiska bilparkeringsplatser vilket skulle leda till en trevligare miljö längs

Tornavägen och minskat intrång i parken. Detta bör provas ordentligt i nästa skede av planprocessen. I det fall en underjordisk parkering inte bedöms vara ekonomiskt genomförbar måste skälen till detta redovisas tydligt. (2)

Det bör även framgå tydligare vilka kompensationsåtgärder som krävs för att balansera de naturvärden som försvinner och redovisas i planbeskrivningen under rubriken Utbyggnad, ansvarsfördelning och kostnadsfördelning av allmänna anläggningar. (3)

Under rubriken Fastighetsbildning, allmänt kan sista meningen skrivas om till: Figur 1 ska därefter överföras till styckningslotten som styckats av från Galgevången 1:20. (4)

Slutligen ifrågasätter förvaltningen varför delar av Tornavägen ingår i planområdet då de inte uppfattar att denna ska byggas om. Däremot kan en gång- och cykelväg behöva anläggas utmed Fader Bergs väg. (5)

Kommentar

- 1- Träden i allén, väster om föreslagen bebyggelse, föreslås fortsatt att växa på mark för allmänt ändamål, park.*
- 2- Föreslagen bebyggelsen har skjutits närmre Tornavägen och därmed skapat ett större avstånd till parken och stråket längs allén. Förutom att en tillgänglig parkeringsplats föreslås få placeras väster om bebyggelsen får övrig parkering endast ske i den norra delen av planområdet mot Fader Bergs väg. Exploatören har för avsikt att tillämpa de åtgärder som behövs för att få en maximal reducering av parkeringsbehovet alternativt satsa på bilfritt boende. Detta avgörs slutligt i bygglovskedet. Att anlägga underjordisk parkering har dömts ut. Markens lutning i kombination med att den enda möjliga infart till området sker från norr, skulle innebära en lång och utrymmeskrävande ramp där de biotopskyddade trädens rötter troligtvis skulle lida skada av sådan anläggning.*
- 3- Planbeskrivningen har förtydligats angående åtgärder.*
- 4- Texten har förtydligats.*
- 5- Förslagets planområdesgräns har lagts i befintlig planområdesgräns på den östra sidan av Tornavägen. Om planområdesgränsen istället hade följt befintlig planområdesgräns på den västra sidan av Tornavägen hade redovisningen av användningsgräns respektive planområdesgräns blivit mycket otydlig då dessa hade legat väldigt nära varandra och delvis varit överlappade. Planområdes- och*

användningsgräns i norr, vid Fader Bergs väg, innebär att nuvarande trottoar kan breddas något.

Miljönämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 70-71)

Miljönämnden beslutar att anta förvaltningens yttrande som sitt eget.

Miljöförvaltningen framför att planförslaget kommer att medföra en minskning av den mark som idag nyttjas som parkmark. Delar av marken utnyttjas inte som rekreativ parkmark men det finns stora ekologiska värden för växt- och djurlivet. (1)

Föreslagen bebyggelse placeras med utsikt över parken vilket medför en helt annan upplevelse för den som vistas i parken efter planens genomförande. Om byggnaderna inte ges ett så stort djup skulle intrånget i parken minskas. (2)

I handlingarna efterlyser förvaltningen tydligare beskrivning av trafik- och bullersituationen. Angivna trafikmängder bör uppdateras om nya relevanta trafikräkningar har gjorts. Planområdet ligger tätt intill Tornavägens korsning med det tätt frekventerade Hardebergaspåret vilket medför mycket start och stopp för trafiken på Tornavägen. Genom höjdskillnaden om 2 meter från planområdets norra till södra del medför accelerationer. Bullerskärmning planeras för att klara bullernivåerna. Om och hur detta påverkar fastigheter öster om Tornavägen bör redovisas. Plankartan saknar bestämmelser om bullerskydd för bostäderna. (3)

Kommentar

1, 2 - Stadsbyggnadskontoret har i avvägningen mellan de två olika allmänna intressena - intresset för fler bostäder och intresset av allmänna ytor med gröna värden - gjort bedömningen att det är möjligt att låta uppföra bostäder om särskilda åtgärder utförs. Dessa åtgärder innebär att allén ska bevaras genom ändring av markanvändningsbestämmelsen från gatumark till parkmark. Vidare så ska bebyggelsens placering i förhållande till träden vara på betryggande avstånd så att villkoren blir fortsatt goda för trädens framtida levnad. Genom dessa åtgärder kan även förutsättningarna för ett rikt djur- och insektsliv bibehållas. Under byggperioden föreslås dessutom att speciella åtgärder utförs för att inte skada trädens rotsystem.

3 - Granskningshandlingarna innehåller en tydligare beskrivning av trafik- och bullersituation.

Serviceämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 54-55)

Serviceämnden beslutar att såsom sitt svar avseende detaljplan Galgevången 1:20 m fl till byggnadsnämnden översända serviceförvaltningens tjänsteskrivelse.

Förvaltningen framför att planförslaget innebär en påtaglig risk för att parken upplevs som privatiserad trots att den ska vara tillgänglig för alla. Fortsatt arbete för att hitta lösningar som minskar risken för en upplevd privatisering av parken behövs, det räcker inte med den åtgärd som planbeskrivningen föreslår. (1)

Det framgår inte av planhandlingarna vilka kompensationsåtgärder som är aktuella. Det hade varit värdefullt att komplettera handlingarna med balanseringsutredningen för att tydliggöra vilka ställningstaganden som gjorts och vad utredningarna visat. Förvaltningen undrar även om det hade varit möjligt att vidta kompensationsåtgärder avseende den negativa inverkan på naturvärdena, det hade varit bra att ytterligare belysa hur man resonerat i denna del. (2)

Ökad genomsiktighet genom området och förbättrad belysning är faktorer som kommer öka säkerheten och den upplevda tryggheten för boende, besökare till parken och förbipasserande vilket är positivt. Ur ett ekologiskt perspektiv kan det vara ett problem med upplysta miljöer. Ljusets påverkan och ljusföroreningar är idag en realitet som vi måste förhålla oss till och inte ignorera. Planförslaget innebär en målkonflikt vilket det finns skäl att vara tydlig med oavsett val av prioritering. Detta borde diskuteras ytterligare i planhandlingarna. (3)

Ett genomförande av planen innebär ett större slitage på parken då den kommer att användas av fler. Det innebär att fler vistas i grönområdet vilket leder till möjliga positiva folkhälsoaspekter. Ett ökat slitage är med andra ord en på vissa sätt önskvärd konsekvens om det är följden av ett ökat användande. (4)

Slutligen framför förvaltningen att då man i planförslaget förordar fördröjning inom fastigheten så har man i planen tagit hänsyn till dagvattenproblematiken. (5)

Kommentar

1- Föreslagen bebyggelse har placerats närmre Tornavägen och därmed har utrymme frigjorts mot parken och träden i allén bibehålls.

2, 3 - Stadsbyggnadskontoret har i avvägningen mellan de två olika allmänna intressena - intresset för fler bostäder och intresset av allmänna ytor med gröna värden - gjort bedömningen att det är möjligt att låta

uppföra bostäder om särskilda åtgärder utförs. Dessa åtgärder innebär att allén ska bevaras genom ändring av markanvändningsbestämmelsen från gatumark till parkmark. Vidare så ska bebyggelsens placering i förhållande till träden vara på betryggande avstånd så att villkoren blir fortsatt goda för trädens framtida levnad. Genom dessa åtgärder kan även förutsättningarna för ett rikt djur- och insektsliv bibehållas. Under byggperioden föreslås dessutom att speciella åtgärder utförs för att inte skada trädens rotsystem.

4 - *Noteras.*

5 - *Noteras.*

Barn- och skolnämnd

Yttrande i samråd (aktbilaga 94-95)

Barn- och skolnämnden beslutar att som eget yttrande överlämna barn- och skolförvaltningens skrivelse.

Förvaltningen bedömer att planändringen inte påverkar förvaltningens verksamheter. Det ökade antalet bostäder ryms inom befintliga eller planerade skolor och förskolor.

Kommentar

Yttrandet föranleder inga åtgärder.

VA SYD

Yttrande i samråd (aktbilaga 53)

VA SYD framför i skrivelse att allmän platsmark norröver bör utökas till att innefatta befintlig kombinerad ledning. Ett alternativ är att ledningen skyddas med u-område och om ledningen kommer att ligga på fastighetsmark måste ledningsrätt ordnas. (1)

VA SYD upplyser att den i planbeskrivningen omnämnda Dagvattenstrategin från 2013 är ersatt av Dagvattenplan för Lunds kommun och till planen finns åtgärdsplaner kopplade för hantering av dagvatten i befintlig stadsmiljö. (2)

I föreliggande detaljplaneförslag kan planbestämmelse om grad av markens genomsläpplighet användas som till exempel "Minst 50 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig och får inte hårdgöras". (3)

Ledningsrätter för VA-ledningar som ligger på kvartersmark ska ordnas i samband med fastighetsreglering och VA SYD ska kontaktas för samordning. Exploatör eller kommun står för kostnader för förrättning. (4)

VA SYD anser att tillkommande dagvatten medverkar till en försämring av kvalitén för recipient om inte åtgärder görs för att rena dagvattnet. I Sankt Jörgens park finns goda möjligheter att fördröja och rena dagvatten då det befintliga diket/bäcken utnyttjas till väldigt liten del och dammen utnyttjas inte alls. Med relativt små åtgärder kan bäcken och dammen utnyttjas och bli till en stor tillgång för dagvattenhanteringen i Lund. Åtgärder i Sankt Jörgens park är att föredra framför underjordiska magasin. Vid utformning av grönytor och hårdgjorda ytor inom fastigheten är det bra att ha dagvattenfördröjning och skyfallslösningar i åtanke, exempel på åtgärder är utkastare på stuprör till regntunna, regnbäddar, nedsänkta rabatter eller ut på gräsmatta, genomsläppliga parkeringsytor, gröna tak med mera. (5)

Kommentar

- 1- *I norr läggs ett u-område över ledningen ut på plankartan.*
- 2- *Justeras.*
- 3- *Planbestämmelse om maximal hårdgöringsgrad har förts in på plankartan.*
- 4- *I kommande lantmäteriförrättning prövas frågan vem som står för ledningsrättskostnaden.*
- 5- *Dagvattenutredning har tagits fram där åtgärder föreslås hur dagvattnet kan omhändertas.*

Regionala utvecklingsnämnden, Region Skåne

Yttrande i samråd (aktbilaga 73)

Regionala utvecklingsnämnden, Region Skåne framför i skrivelse att det är positivt att Lunds kommun arbetar för att växa inåt. Det är dock viktigt att värna om de gröna strukturerna ur ett ekologiskt perspektiv och för stadens attraktivitet. Region Skåne betonar vikten av att nyttja marken så effektivt som möjligt och hade därför sett ett större antal bostäder inom den tänkta exploateringen.

Kommentar

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att områdets många värden inte ger möjlighet för tätare exploatering än vad förslaget redovisar.

Ledningsrättshavare m fl

Kraftringen Nät AB

Yttrande i samråd (aktbilaga 69)

Kraftringen framför i skrivelse att det finns fiber- och lågspänningskablar inom området som kommer att behöva flyttas. I Tornavägen finns även högspänningsledningar men det är svårt att säga exakt med vilket avstånd dessa kablar ligger i förhållande till plangränsen. Om kablarna ligger för nära kvartersmarken behöver ledningarna flyttas alternativt att deras befintliga läge säkras genom ett så kallat u-område. Eventuella flyttkostnader bekostas av exploitören. Kraftringen Nät AB kan även ha behov av att placera en nätstation för att kunna försörja exploateringen med el. För detta krävs ett så kallat E-område om 6*6 meter, förslag till placering se skiss. Avslutningsvis upplyser Kraftringen om att det finns gas- och fibernät i Tornavägen som de blivande fastigheterna kan ansluta sig till.

Kommentar

Stråket med högspänningskablar har mätts in och ligger enligt inmätningen enligt planförslaget på allmän mark gata, det vill säga utanför användningsområdet för bostäder. Något u-område behövs därför inte.

Behovet av nätstation har diskuterats med Kraftringen under processen med att ta fram granskningshandlingar. Det är inte säkerställt att en nätstation kommer att behövas på grund av exploateringen. Om det senare visar sig att nätstation behövs kan sådan anläggas i närområdet och lösas genom avtal. En ny nätstation skulle i så fall även vara till gagn för omkringliggande fastigheter.

TeliaSonera Skanova Access AB

Yttrande i samråd (aktbilaga 96)

TeliaSonera Skanova Access AB framför i skrivelse att Skanova har kabelläggningar inom planområdet vilka kommer att beröras av planens genomförande. Som följd av det behöver genomförandebeskrivningen kompletteras med "Flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa Skanovas kabelanläggningars funktion ska bekostas av exploitören/fastighetsägaren."

Kommentar

Genomförandebeskrivningen innehåller beskrivning om att ut- eller ombyggnad av bland annat telekablar ska bekostas av ledningsägare och tas ut via anslutningsavgifter och/eller taxor.

Organisationer och föreningar

Hyresgästföreningen

Yttrande i samråd (aktbilaga 56)

Hyresgästföreningen framför i skrivelse att de ställer sig positiva till att bebygga området med bostäder. Lund behöver fler hållbara bostäder för unga till rimligt pris snarast möjligt.

Kommentar

Noteras.

Naturskyddsföreningen Lund

Yttrande i samråd (aktbilaga 77)

Naturskyddsföreningen framför i skrivelse att de anser att planen inte ska genomföras. Även om föreningen stödjer tanken på en förtätning för att spara värdefull åkermark innebär det inte att det är lämpligt att exploatera parkmark som är markerad som värdefull natur i översiktsplanen. Just detta område har stor betydelse genom sin karaktär att vara lite vildvuxet och oordnat och därmed ge plats för djur och växter som blir alltmer undanträngda i tätorten. Den natur som föreslås försvinna utgörs bland annat av många äldre träd vilka är hemvist för ett stort antal olika växt-, djur- och svamparter, dock framgår det inte vilka dessa arter är. Flera fladdermöss har observerats längs Hardebergaspåret, dock har ingen fladdermusinventering genomförts vilket vore av stort värde innan förändringar görs i området. Det är förbjudet att fånga, döda eller flytta fladdermöss och man får inte heller förstöra deras boplatser. (1)

Förslaget till kompensationsåtgärder är inte acceptabelt. Om kompensationen ska bestå i att fler träd planteras måste man ha klart för sig att de "husvilla" arterna behöver gamla träd för sin överlevnad. (2)

Rekreativvärdena försvinner om en del av parkens växtlighet ersätts av byggnader. Upplevelsen av att vistas i natur försvinner när parkens yta minskar. Eftersom parken är nedsänkt mot dammen väster om de föreslagna husen är det ovanligt lugnt och tyst där och många söker sig dit för att kunna vara i fred och få en stunds lugn och ro. (3)

De föreslagna bostäderna skulle få en oacceptabelt dålig ljudmiljö på grund av biltrafiken på Tornavägen. Kommunen borde ha en ambition än att med hjälp av höga bullerskärmar tangera gränsen för de riktvärden som anges i bullerförordningen. Det ger inte en attraktiv bostadsmiljö. (4)

Risken för trafikfarliga konflikter på cykelbanan Hardebergaspåret har inte beaktats. Redan nu är korsningen med biltrafiken på Tornavägen besvärlig och kräver cyklistens fulla uppmärksamhet. Genom förslaget öppnas det upp för service vid södra husets entré alldeles intill korsningen. Det är viktigt för säkerheten att flödet av cyklister kan passera obehindrat utan störningar av uppställda cyklar eller grupper av människor som uppehåller sig på cykelbanan. (5)

Om exploateringen ändå genomförs vill Naturskyddsföreningen yrka på att antalet parkeringsplatser för bilar reduceras. Området ligger nära stadens centrum och kollektivtrafik. Utrymmet behövs istället för väderskyddad cykelparkering och plats för lastcyklar. (6)

Kommentar

1, 2 - Stadsbyggnadskontoret har i avvägningen mellan de två olika allmänna intressena - intresset för fler bostäder och intresset av allmänna ytor med gröna värden - gjort bedömningen att det är möjligt att låta uppföra bostäder om särskilda åtgärder utförs. Dessa åtgärder innebär att allén ska bevaras genom ändring av markanvändningsbestämmelsen från gatumark till parkmark. Vidare så ska bebyggelsens placering i förhållande till träden vara på betryggande avstånd så att villkoren blir fortsatt goda för trädens framtida levnad. Genom dessa åtgärder kan även förutsättningarna för ett rikt djur- och insektsliv bibehållas. Under byggperioden föreslås dessutom att speciella åtgärder utförs för att inte skada trädens rotsystem.

Parken i stort används som jaktmark för fladdermöss, och sannolikt även till viss del planområdet, även om det är relativt stört av belysning både i allén i väster och längs Tornavägen. Planområdet utgör en liten del av parken och det inte finns några indikationer på att någon del av planområdet används som boplats för fladdermöss.

3 - Ianspråktagande av föreliggande parkmark bedömer stadsbyggnadskontoret rimligt i förhållande till hur den tidigare har varit möjlig att använda för människors rekreation. Marken är delvis tätt bevuxen med buskage och yngre träd och den gräsbeklädda markytan med fundament och master bedöms inte vara de främsta destinationerna för rekreativa ändamål. Byggnaderna kommer att fungera som en skärm som hindrar trafikbuller att nå parken.

4 - Ljudnivån för de föreslagna bostäderna ligger inom de riktlinjer som bullerskyddsförordningen anger.

5 - Byggrättens avstånd till gång- och cykelvägen och siktmöjligheterna i korsningen mellan Hardebergaspåret och Tornavägen har studerats och

godkänts av kommunens trafikingenjörer. Möjligheten att uppföra någon typ av verksamhet i den södra delen av föreslagen byggrätt är borttagen.

6 - Om byggherren vill tillämpa reducering av parkeringsnormen måste vissa åtaganden utföras, bland annat ska tillgänglighet och bekvämlighet för de av de boende som använder cykel främjas, ett annat åtagande är att erbjuda bilpool.

Övriga

Dan Oscarsson

Yttrande i samråd (aktbilaga 60)

Framför i skrivelse att han rekommenderar att denna detaljplan absolut inte ska antas. Skönadal (Sankt Jörgens park) är ett naturskönt område som skulle bli förstört av ett bygge enligt detaljplaneförslaget. Skönadal skulle bli inklämt och den natursköna känslan skulle försvinna. Även den delen med skyddsrum, som kan tyckas vara lite sidodel av Skönadal, ger med sina träd och grönska en viktig del till att det känns öppet och inbjudande.

Träd och grönska är viktiga för staden så att den bättre ska kunna hantera stora regnmängder och ökade temperaturer. Fler mindre områden runt Skönadal har redan exploaterats och att även då börja ta av parken är att ännu mer förstöra för såväl framtiden som förinvånarna som bor i området idag. Om man vill växa genom förtätning så bör det inte göras genom att ta bort värdefull natur. Området är markerat som värdefullt i översiktsplanen och att börja bygga på sådan mark innebär en urholkning av begreppet, nästa steg blir väl att bygga bort hela Skönadal.

Förlorad grönska kan inte kompenseras genom åtgärder. Ej heller kan den försämrade park- och naturkänslan kompenseras som vid ett plangenomförande både blir mindre och tappar sin naturliga fortsättning av grönstråket som fortsätter ner till Hardebergaspåret. Fler invånare innebär dessutom ett ökat tryck på parken då fler kommer att använda den som sin trädgård.

Eftersom Lunds invånare behöver natur för att må bra rekommenderas att detaljplaneförslaget ersätts med ett nytt förslag där hela Skönadal reserveras att förbli park, natur och grönområde även i framtiden.

Kommentar

Stadsbyggnadskontoret har fått i uppdrag av byggnadsnämnden att genom detaljplan pröva möjligheten att bygga bostäder i en begränsad del av Sankt Jörgens park. Stadsbyggnadskontoret har genom den prövning som regleras genom plan- och bygglagen arbetat fram ett planförslag. Planförslaget innebär att två olika allmänna intressen ställs mot varandra - intresset av att bygga fler bostäder och intresset av allmän parkmark. Om särskilda åtgärder utförs bedömer

stadsbyggnadskontoret att det är möjligt att låta bostäder uppföras. Utöver avvägningen mellan dessa intressen har även andra aspekter utretts, belysts och konsekvensbeskrivits, detta går att läsa i granskningshandlingarna.

Estrid Svensson

Yttrande i samråd (aktbilaga 75)

Framför i skrivelse att platsen där de nya husen planeras att byggas ligger på en kulle och det skulle innebära att husen med sina fyra våningar kommer dominera parken. Grönskan avskärmar parken så att trafiken från Tornavägen inte påverkar ljudmiljön längre in i parken. Att anlägga ett bullerplank som en enkel lösning på ljud från vägen kommer att förstöra både utsikt och ljudnivå i parken vilket blir tråkigt för de människor som vistas i parken eller går längs med Tornavägen. Parkens stämning förstörs, vilket känns snopet, då den nyligen rustats upp.

Många vill flytta till Lund och en av anledningarna är nog att det är en väldigt fin stad med många parker och grönområden. Det är tråkigt att ni inte själva ser det fina och värdefulla med parker och grönområden och det är ett misslyckande att inte värdera och bevara Sankt Jörgens park. Det finns många bättre ställen att bygga hus på man behöver inte förstöra parker.

Kommentar

Föreslagen bebyggelse kommer inte att byggas på toppen av kullen, utan bestämmelser på plankartan föreslås reglera nya markhöjder där man utgår från Tornavägens höjd och lutning. Föreslagen bebyggelse kommer att inverka positivt på ljudnivån i parken då en byggnad är mer effektiv att skydda mot trafikljud än vad vegetation är. Byggnaden placeras så långt österut som möjligt för att utrymmet på den västra sidan, mellan byggnad och park, ska bli så stort som möjligt.

Stadsbyggnadskontoret har fått i uppdrag av byggnadsnämnden att genom detaljplan pröva möjligheten att bygga bostäder i en begränsad del av Sankt Jörgens park. Stadsbyggnadskontoret har genom den process som regleras genom plan- och bygglagen arbetat fram ett planförslag.

Anders Cederberg

Yttrande i samråd (aktbilaga 74)

Framför i skrivelse att byggnaderna som presenteras ser bunkerliknande ut med sina smala fönsteröppningar, de passar inte alls in i miljön. Anledningen är antagligen de höga bullernivåerna. Enligt handlingen ska det byggas bulleravskärmning som är över 3 meter höga men dessa finns inte illustrerade i handlingen, istället syns en luftig spaljé. Därför ställs frågan om illustrationerna på ett korrekt sätt återger hur det kommer se ut när det är färdigt. Om inte så är

samrådsförfarandet felaktigt eftersom underlaget att bilda sig en uppfattning kring inte är korrekt. Förutsatt att man inte behöver uppföra en 3 meter hög skärm längs Tornavägen borde man kunna bygga lite lägre hus som passar bättre in i miljön.

Kommentar

Planförslaget har bearbetats efter samrådet på initiativ av anvisad exploatör. I föreliggande granskningsförslag ser bostadsbebyggelsen annorlunda ut. Planförslaget uppfyller riktlinjerna i bullerskyddsförordningen.

Fredrik Nilsby

Yttrande i samråd (aktbilaga 72)

Framför i skrivelse att han uttrycker sitt starka ogillande mot den planerade byggnationen i Sankt Jörgens park. Kommunikationen med medborgarna har i ärendet varit undermåligt och planerna kom till kännedom först genom en artikel i Sydsvenskan, publicerad 14 september.

Det finns mer lämpliga områden för förtätning än i ett parkstråk som i detaljplanen anses värdefullt, som medborgare brukar och som innehåller en rik flora och fauna. Grönskans underhåll har på sina ställen halkat efter men genom nyplantering och gallring är detta lätt åtgärdat, så som nyligen skett i Sankt Jörgens park med gott resultat. Om kommunens mark ska säljas till externa aktörer för byggnation måste detta gå rätt till. Vänskapsrelationer mellan kommun och byggbolag får inte styra utvecklingen. Det förefaller underligt att det inte anordnats en markanvisningstävling där höga krav ställts på volymer, materialval, utförande och underjordisk parkering etcetera. Kommunen måste värdera sin mark och inse vilka guldkorn de är och därmed ställa mycket höga krav på vad som byggs i stadens centrala delar.

Estetiskt känns förslaget undermåligt, daterat och oengagerat och exploateringsgraden blir grotesk.

Det skall inte byggas i värdefull parkmark. Om det ändå ska byggas bör det uppföras lågmäld tegelarkitektur som kopplar mot befintlig bebyggelse, färre antal våningar och med parkering under jord – då hade man fått ett hänsynsfullt tillägg i en känslig miljö.

Kommentar

Byggnadsnämnden har gett stadsbyggnadskontoret i uppdrag att genom detaljplan pröva möjligheten att bygga bostäder i del av parken. Plan- och bygglagen reglerar hur processen för att ta fram nya planförslag ser ut och stadsbyggnadskontoret följer lagen.

Förfrågan om planläggning har inkommit från tekniska nämndens mark- och exploateringsavdelning som är den del av tekniska förvaltningen som sköter kommunens markinnehav och markanvisningar.

Planförslaget innebär att två olika allmänna intressen ställs mot varandra - intresset av att bygga fler bostäder och intresset av allmän parkmark. Om särskilda åtgärder utförs bedömer stadsbyggnadskontoret att det är möjligt att låta bostäder uppföras.

Tyra, Klara och Ebba Solén

Yttrande i samråd (aktbilaga 61)

Dessa tre barn vill gärna behålla sin park och de framför i yttrande att Sankt Jörgens park är viktig för många. Den är lugn, vacker och bästa stället att leka på. Parkens skönhet förstörs om fula höghus byggs och det blir mycket mer trafik vilket gör det osäkert för både barn och vuxna. Parken används av många, hela året om och hela naturen skulle förstöras om husen byggs. Snälla, förstör inte vår park, det blir svårt för alla, och vi kommer göra allt för att skydda den!

Kommentar

Byggnadsnämnden har gett stadsbyggnadskontoret i uppdrag att genom detaljplan pröva möjligheten att bygga bostäder i del av parken.

Planförslaget innebär att två olika allmänna intressen ställs mot varandra - intresset av att bygga fler bostäder och intresset av allmän parkmark. Om särskilda åtgärder utförs bedömer stadsbyggnadskontoret att det är möjligt att låta bostäder uppföras.

Sven Karlsson

Yttrande i samråd (aktbilaga 66-67)

Framför i skrivelse att han protesterar å det bestämdaste mot föreslagna byggplaner. Förslaget är totalt omdömeslöst och ansvarslost då man klampar in i en park för att ta mark i anspråk för byggande.

Föreslagen bebyggelse tillför inte parken något positivt, utan tvärt om.

Föreslagen bebyggelse tar i anspråk och förstör en stor del av Sankt Jörgens park. En park som har funnits länge och är en viktig sammanhållen miljö med stora naturvärden och med stor betydelse för vistelse, rekreation och naturupplevelser. Parken är en av få lugna, tysta, vackra, fridfulla zoner i det urbana stadslandskapet och är därför av särskild betydelse och har ett synnerligen högt skyddsvärde.

Boende i de planerade husen kan komma se det som sin egen park och nyttja den därefter vilket kan leda till privatisering av denna allmänna park. Risken är att allmänheten inte är lika benägen och bekväm med att nyttja parken då den inramas av tre huskroppar.

Man måste slå vakt om det lugn som råder i parken idag, vilket har ett stort allmänintresse, även för kommande generationer. Det vore katastrofalt för parken då vegetation och träd inte kan undvikas att tas

bort/avverkas vid exploateringen. Parkens nuvarande karaktär kan aldrig återskapas och det är lättare att behålla och värna befintliga parker än att anlägga nya.

Det är orimligt att placeras bostäder invid en så hårt trafikerad gata som Tornavägen.

Det finns en risk att det om några år blir aktuellt att ta en annan del av parken i anspråk med hänvisning till detta projekt. Med utgångspunkt från behovet av fortsatt förtätning har vi snart ingen park kvar längre.

Slutligen ställs frågan om det är totalt omöjligt att väga in mjuka värden och se frågan ur ett helhetsperspektiv? Han undrar, nu efter valrörelsen, vad allt tal om "det gröna Lund" och att "vi måste slå vakt om stadens gröna lungor, värna de befintliga parkerna" egentligen betyder?

Kommentar

Stadsbyggnadskontoret har i avvägningen mellan de två olika allmänna intressena - intresset av att bygga fler bostäder och intresset av allmän parkmark - gjort bedömningen att det är möjligt att låta uppföra bostäder om särskilda åtgärder utförs. Dessa åtgärder innebär att allén ska bevaras genom ändring av markanvändningsbestämmelsen från gatemark till parkmark. Vidare så ska bebyggelsens placering i förhållande till träden vara på betryggande avstånd så att villkoren blir fortsatt goda för trädens framtida levnad. Genom dessa åtgärder kan även förutsättningarna för ett rikt djur- och insektsliv bibehållas. Under byggperioden föreslås dessutom att speciella åtgärder utföras för att inte skada trädens rotsystem.

Ianspråktagande av föreliggande parkmark bedömer stadsbyggnadskontoret rimligt i förhållande till hur den idag är möjlig att använda för människors rekreation. Marken är delvis tätt bevuxen med buskage och yngre träd och den gräsbeklädda markytan med fundament och master bedöms inte utgöra de främsta destinationerna för rekreation. Byggnaderna kommer att fungera som en skärm som hindrar trafikbuller att nå parken.

Ljudnivån för de föreslagna bostäderna ligger inom de riktlinjer som bullerskyddsförordningen anger.

Byggnadsnämnden har gett stadsbyggnadskontoret i uppdrag att genom detaljplan pröva möjligheten att bygga bostäder i del av parken.

Förfrågan om planläggning har inkommit från tekniska nämndens mark- och exploateringsavdelning, som är den del av tekniska förvaltningen som sköter kommunens markinnehav och markanvisningar.

Philippe Kopylov och Chrisanti Kopylov samt Göran Westerstad och Rose-Marie Westerstad därutöver även

Bengt Edlund och Marianne Edlund Nordström, Jan Lundquist och Lena Lundquist, Magnus Tägil och Kristina Tägil, Gunilla Jönsson och Magnus Egelberg, Jakob Darlin, Staffan Wallin och Ulrika Wallin, Sven Lekander och Monika Lekander, Magnus Holme och Disa Holme, Katarina Östlund, Thomas Bossmar och Lena Bossmar, Hans Dalholm och Elisabeth Dalholm Hornyanszky, Roger Göransson och Susanne Göransson, Rikard Azelius och Cecilia Azelius, Mikael Hermansson och Anna Carin Hermansson, Anders Ekermann och Eva Ekermann samt Staffan Solén och Marie Gisselsson-Solén

Yttrande i samråd (aktbilaga 68)

Ovanstående personer framför i skrivelse att förtätning av staden inte bör göras på parkmark speciellt inte i en tid med tydliga klimatförändringar som gör det ännu mer viktigt att bevara stadens grönområden. Parken har ekologiska värden genom att den utgör boplats för fåglar, insekter och andra djur vilket talar emot en så omfattande bebyggelse som föreslås. I de stora sykomor- och tysklönnarna har dessutom observationer av den sällsynta lundsångaren gjorts, dokumenterade i ornitologiska rapporter. I planbeskrivningen framkommer inte vilket typ av kompensationsåtgärder som avses för att ersätta de värden som går förlorade, inte heller effekterna av dessa eller hur de ska skilja som från den nyligen genomförda reoveringen av Sankt Jörgens park. En formell miljöbedömning är av stor vikt att utföra för att vidare studera konsekvenser för miljö och djurliv varför hemställan görs om att en sådan bedömning utförs.

I kvarteren Otto Lindblad och Thyren finns idag 19 bostäder. Föreslagen bostadsbebyggelse innebär en ökning med 24 bostäder. Det kommer väsentligt att påverka trafiksituationen på både Fader Bergs väg och Otto Lindblads väg, båda smala villagator som inte har kapacitet att ta hand ett så stort trafiktillskott. Behovet av parkeringsplatser förefaller vara underskattat i planförslaget, vilket sannolikt försämrar framkomligheten på dessa gator. Det stora antalet nya bostäder kommer att generera biltrafik som inte kan tas om hand av befintligt gatunät, dessutom kommer att försämma boendekvaliteten för de hushåll som bor i de angränsade kvarteren Otto Lindblad och Thyren. Principen att Tornavägen ska vara "grön gata" där restriktivitet råder mot att få sätta upp bullerplank borde även gälla kommunens egna projekt.

All befintlig bebyggelse kring planområdet består av radhus- och villabebyggelse i två plan och många av husen har ett högt kulturhistoriskt värde. Föreslagen bebyggelse avviker väsentligt från den befintliga och det stora volymerna utgör främmande element både i

relation till den befintliga småskaliga bebyggelsen och för upplevelsen av parken.

Eftersom den föreslagna bebyggelsen inte tar hänsyn till de värden som finns i angränsande bebyggelse och i Sankt Jörgens park motsätter sig författarna till skrivelsen planförslaget.

Kommentar

En naturvärdesinventering är utförd och enligt rapporten finns inte, enligt ArtDatabanken för perioden 2000-01-01 till 2019-02-08, några kända fynd av naturvårdsarter inom inventeringsområdet men däremot från närområdet. Granskningshandlingarna innehåller förtydligande text om vilka åtgärder som föreslås för att balansera förlusten av platsens naturvärde.

Stadsbyggnadskontoret har utfört en undersökning om betydande miljöpåverkan. Från resultatet av undersökningen har bedömningen gjorts att ett genomförande av planförslaget inte leder till en betydande miljöpåverkan varför en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behöver utföras.

Stadsbyggnadskontoret har fått i uppdrag av byggnadsnämnden att genom detaljplan pröva möjligheten att bygga bostäder i en begränsad del av Sankt Jörgens park. Stadsbyggnadskontoret har genom den prövning som regleras genom plan- och bygglagen arbetat fram ett planförslag. Planförslaget innebär att två olika allmänna intressen ställs mot varandra - intresset av att bygga fler bostäder och intresset av allmän parkmark. Om särskilda åtgärder utförs bedömer stadsbyggnadskontoret att det är möjligt att låta bostäder uppföras. Utöver avvägningen mellan dessa intressen har även andra aspekter utretts, belysts och konsekvensbeskrivits, detta går att läsa i granskningshandlingarna.

Brf Stobaeus

Yttrande i samråd (aktbilaga 78)

Samtliga medlemmar i föreningen framför i skrivelse att de protesterar mot föreslagen detaljplan som innebär en exploatering som allvarligt skadar närmiljön och som strider mot kommunens egna intentioner om miljöhänsyn och hållbar stadsutveckling. Ett genomförande av planen kommer innebära att en av stadens verkliga pärlor skövlas på ett irreparabelt sätt för all överskådlig framtid. Vi som bor i närheten av parken och tryggt nyttjar den dagligen älskar Sankt Jörgens park för dess genomtänkta, konsekventa och unika gestaltning. De tänkta punkthusen skulle förändra och förstöra parken. De i dag jämförelsevis effektiva bullerskydd som en jordvall i förening med tät vegetation erbjuder skulle ersättas av hårda, plana ytor som fortplantar buller in till parken.

Det stämmer att kommunens företrädare har ett ansvar för säkerheten och tryggheten men att lösa ett säkerhetsproblem genom att sälja

parkmark, okänsligt ersätta vegetation med bebyggelse och bryta mot ett stort antal av kommunens egna miljörelaterade planer och intentioner är inte seriöst och ett hållbart sätt att ta detta ansvar. De offentliga gröna rummen i staden ägs av oss gemensamt och de förvaltas i förtroende.

Kommentar

Förfrågan om planläggning har inkommit från tekniska nämndens mark- och exploateringsavdelning som är den del av tekniska förvaltningen som sköter kommunens markinnehav och markanvisningar.

Byggnadsnämnden har gett stadsbyggnadskontoret i uppdrag att genom detaljplan pröva möjligheten att bygga bostäder i del av parken.

Planförslaget innebär att två olika allmänna intressen ställs mot varandra - intresset av att bygga fler bostäder och intresset av allmän parkmark. Om särskilda åtgärder utförs bedömer stadsbyggnadskontoret att det är möjligt att låta bostäder uppföras.

Ianspråktagande av föreliggande parkmark bedömer stadsbyggnadskontoret rimligt i förhållande till hur den är möjlig att använda för människors rekreation. Marken är delvis tätt bevuxen med buskage och yngre träd och den gräsbeklädda markytan med fundament och master bedöms inte utgöra de främsta destinationerna för rekreation. Byggnaderna kommer att fungera som en skärm som hindrar trafikbuller att nå parken.

Åsa Stojje och Jörgen Cederholm samt Sofie och Marcus Abrahamsson därutöver även **Ola Hugosson, Maria Hugosson, Geir Larsen, Lisa Norberg, Mattias Magnusson och Jenny Wigén**
Yttrande i samråd (aktbilaga 79-80, 92-93)

Författarna till skrivelsen vill stoppa planen. De anser att förtätning måste ske i områden som kan anses lämpliga och över tiden bära förändringarna. Att göra våld på centralt parkområde är oacceptabelt och horribelt. Att dessutom skövla grönskan är inte respektfullt. Central parkmark kommer aldrig tillbaka och det är oförlåtligt att för exploateringssyfte tvinga igenom planändringar som mer skadar än tillför värden.

Att skövla grönskan och ersätta med närgångna höghus innebär att barnens spännande lek område försvinner, att djurlivet påverkas då det förekommer fladdermöss, ugglor, ekorrar, igelkottar och harar, att de föreslagna husen blir som utkikstorn över de som vistas i parken och bor i närområdet, att gällande detaljplans intentioner med fokus på skapande och bevarande av miljövärden både för parken och bebyggelsen försvinner och att de redan överbelastade villagatorna ytterligare kommer att belastas med mer biltrafik och parkerade bilar. Föreslagen bebyggelse tillför inget av arkitektoniskt värde, känns inte gediget, integreras inte i de kulturella värdena som finns i omgivningarna och övrig bebyggelse.

Om det fortfarande anses nödvändigt att bygga borde en varsam exploatering av villor eller radhus studeras där parkmiljön bibehålls intakt och där de bevarandevärden som sedan länge beslutats i bevaringsprogram och gällande detaljplan kvarstår. Endast en exploatör har fått möjlighet att komma med förslag och har dessutom förtur på att köpa marken av kommunen. Detta låter oförenligt med de förfarande som borde förväntas med avseende på upphandling, anbud, markanvisning eller liknande, varför en förklaring krävs.

Kommentar

Förfrågan om planläggning har inkommit från tekniska nämndens mark- och exploateringsavdelning som är den del av tekniska förvaltningen som sköter kommunens markinnehav och markanvisningar.

Byggnadsnämnden har gett stadsbyggnadskontoret i uppdrag att genom detaljplan pröva möjligheten att bygga bostäder i del av parken.

Planförslaget innebär att två olika allmänna intressen ställs mot varandra - intresset av att bygga fler bostäder och intresset av allmän parkmark. Om särskilda åtgärder utförs bedömer stadsbyggnadskontoret att det är möjligt att låta bostäder uppföras.

Utöver avvägningen mellan dessa intressen har även andra aspekter utretts, belysts och konsekvensbeskrivits, detta går att läsa i granskningshandlingarna.

Peter Jönsson

Yttrande i samråd (aktbilaga 81)

Peter menar i sin skrivelse att det inte borde vara en fråga överhuvudtaget att bygga höga hus i en centralt belägen park. Allra minst i en medeltida stad som Lund. Det finns ju redan en plan som säger att detta är parkmark!

Kortsiktiga vinstintressen borde inte få gå före långsiktiga mål och att låta privata byggbolag bygga lägenheter i en park är en mycket dålig hushållning med stadens gröna ytor. Att bygga hus i en park innebär att området övergår från ett offentligt rum till ett privat område. Punkthus passar inte in med övrig bebyggelse och det stråk som finns av grönska från Hardebergaspåret, över Sankt Jörgens park, till Skönadal – en sammanhållen enhet som inte bör brytas.

De som hävdar att platsen där skyddsrummen ligger kan kännas osäker då den är ruffig har ett argument för att rusta upp platsen. Men det finns inget som säger att en privatisering med bostadshus i fyra våningar skulle vara den bästa lösningen. En bättre lösning skulle vara att förlänga den kulle som redan finns, så som man gjorde när stadsparken utvidgades mot Ringvägen, för att göra platsen säkrare och skärma av ljudet från trafiken.

Det finns risk, trots att det finns p-platser planerade, att boende kommer parkera på Sankt Jörgens park. Planerade p-platser på

framsidan av husen bryter mot tanken som Hans Westman hade med området. Han hade många skisser innan han fastnade för den lösning som till slut realiserades både i och runt Sant Jörgens park. Och ingenstans hade han tre stycken fyra våningar höga punkthus med i förslaget.

Det här är nog ett misstag från kommunens sida, och det är acceptabelt så länge man inser att man har gjort fel, man lär sig av det och felet rättas till. Avbryt därför planerna på att bygga i tre stycken, 15 meter höga fyravåningshus i Sankt Jörgens park.

Kommentar

Förfrågan om planläggning har inkommit från tekniska nämndens mark- och exploateringsavdelning som är den del av tekniska förvaltningen som sköter kommunens markinnehav och markanvisningar.

Byggnadsnämnden har gett stadsbyggnadskontoret i uppdrag att genom detaljplan pröva möjligheten att bygga bostäder i del av parken.

Stadsbyggnadskontoret har i avvägningen mellan de två olika allmänna intressena - intresset av att bygga fler bostäder och intresset av allmän parkmark - gjort bedömningen att det är möjligt att låta uppföra bostäder om särskilda åtgärder utförs. Dessa åtgärder innebär bland annat att allén i väster ska bevaras och att bebyggelsen ska placeras närmre Tornavägen samt vridas, få en inbördes förskjutning och trappas av i förhållande till Tornavägens lutning söderut. Utöver avvägningen mellan dessa intressen samt en omarbetning av föreslagen bebyggelse har även andra aspekter utretts, belysts och konsekvensbeskrivits, detta går att läsa i granskningshandlingarna.

Victoria Tiblom

Yttrande i samråd (aktbilaga 82)

Protesterar mot projektet då det innebär bebyggelse på värdefull parkmark vilket det finns alldeles för ont om i Lund. Grönområdena behövs som uppmuntrar till spontan lek och utforskande av vår natur. Ingen riktig upphandling verkar ha skett när det gäller handhavandet av projektet. Något som absolut inte får ske med den värdefulla mark som vi har i Lund. En alldeles för stor allmän yta tas i anspråk för dyra bostadsrätter. Inte små, enkla hyresrätter som gynnar våra studenter och andra nyinflyttade utan dyra bostäder som det redan finns gott om i Lund.

Kommentar

Förfrågan om planläggning har inkommit från tekniska nämndens mark- och exploateringsavdelning som är den del av tekniska förvaltningen som sköter kommunens markinnehav och markanvisningar.

Byggnadsnämnden har gett stadsbyggnadskontoret i uppdrag att genom detaljplan pröva möjligheten att bygga bostäder i del av parken.

Planförslaget innebär att två olika allmänna intressen ställs mot varandra - intresset av att bygga fler bostäder och intresset av allmän parkmark. Om särskilda åtgärder utförs bedömer stadsbyggnadskontoret att det är möjligt att låta bostäder uppföras. Upplåtelseform går inte att reglera genom detaljplanebestämmelser.

Emma Adlercreutz

Yttrande i samråd (aktbilaga 83)

Protesterar mot byggplanerna då de stora punkthusen förstör Sankt Jörgens park och Tornavägen. Parken är välbehövlig för hela grannskapet.

Kommentar

Noteras.

Olof Rask

Yttrande i samråd (aktbilaga 84)

Protesterar mot exploateringen och utförsäljningen av Galgevången 1:20. Det är oacceptabelt att medborgarnas intresse grovt åsidosätts för att gynna en enskild byggherre. Argumenten är många; projektet är arkitektoniskt förkastligt, gällande översiktsplan anger marken som värdefull natur, i förslaget till ny översiktsplan ligger parken som en del av ett blå-grönt huvudstråk och att förtätning bör ske på andra ytor, marken pekats ut som kulturhistoriskt intressant i Lunds kommuns bevaringsprogram och mark som idag är allmän plats privatiseras vilket innebär att lekplats för barn, djur och fritidsområde försvinner.

Kommentar

Förfrågan om planläggning har inkommit från tekniska nämndens mark- och exploateringsavdelning som är den del av tekniska förvaltningen som sköter kommunens markinnehav och markanvisningar.

Byggnadsnämnden har gett stadsbyggnadskontoret i uppdrag att genom detaljplan pröva möjligheten att bygga bostäder i del av parken.

Planförslaget innebär att två olika allmänna intressen ställs mot varandra - intresset av att bygga fler bostäder och intresset av allmän parkmark. Om särskilda åtgärder utförs bedömer stadsbyggnadskontoret att det är möjligt att låta bostäder uppföras.

Utöver avvägningen mellan dessa intressen har även andra aspekter utretts, belysts och konsekvensbeskrivits, detta går att läsa i granskningshandlingarna.

Sindra Petersson Årsköld

Yttrande i samråd (aktbilaga 85)

Framför sin starka protest mot planerna på att möjliggöra bostäder i Sankt Jörgens park. Parken, som är liten och gammal men vacker, ligger

i anknytning till stillsamma och stämningsfulla villa- och radhusområden. Parken nyttjas av gamla, unga och barnfamiljer och det är områden som dessa som upprätthåller Lunds anrika men samtidigt familjevänliga karaktär. Förstörs dessa platser, förstörs Lunds attraktionskraft. Förtätning måste ske varsamt så att stadens pärlor finns kvar – inte minst stadens små gröna pärlor.

Alla, inte bara de som bor nära utan även de som passerar, har glädje av Sankt Jörgens park och de höga träden mellan parken och Tornavägen. Att skövla träden skulle helt förstöra parkens särart och beröva barnen den vilda, äventyrliga delen av parken. Att ersätta träden med flerfamiljshus av förortskaraktär gör det än värre. Den planerade bebyggelsen skapar inte något större mervärde för Lunds kommun och dess invånare.

Översiktsplan och gällande detaljplan klassar platsen som värdefull parkmark och kommunen uppmanas att vara djärv och stå upp för detta. Ändra inte detaljplanen och tillåt inte bebyggelse av denna mark.

Kommentar

Stadsbyggnadskontoret har i avvägningen mellan de två olika allmänna intressena - intresset av att bygga fler bostäder och intresset av allmän parkmark - gjort bedömningen att det är möjligt att låta uppföra bostäder om särskilda åtgärder utförs. Dessa åtgärder innebär bland annat att allén i väster ska bevaras och att bebyggelsen ska placeras närmre Tornavägen samt vridas, få en inbördes förskjutning och trappas av i förhållande till Tornavägens lutning söderut. Utöver avvägningen mellan dessa intressen samt en omarbetning av föreslagen bebyggelse har även andra aspekter utretts, belysts och konsekvensbeskrivits, detta går att läsa i granskningshandlingarna.

Carsten Peterson

Yttrande i samråd (aktbilaga 86)

Framför sin starka protest mot planerna på att möjliggöra bostäder i Sankt Jörgens park. Parken, som är liten och gammal men vacker, ligger i anknytning till stillsamma och stämningsfulla villa- och radhusområden. Parken nyttjas av gamla, unga och barnfamiljer och det är områden som dessa som upprätthåller Lunds anrika men samtidigt familjevänliga karaktär. Förstörs dessa platser, förstörs Lunds attraktionskraft. Förtätning måste ske varsamt så att stadens pärlor finns kvar – inte minst stadens små gröna pärlor.

Alla, inte bara de som bor nära utan även de som passerar, har glädje av Sankt Jörgens park och de höga träden mellan parken och Tornavägen. Att skövla träden skulle helt förstöra parkens särart och beröva barnen den vilda, äventyrliga delen av parken. Att ersätta träden med flerfamiljshus av förortskaraktär gör det än värre. Den planerade bebyggelsen skapar inte något större mervärde för Lunds kommun och dess invånare.

Översiktsplan och gällande detaljplan klassar platsen som värdefull parkmark och kommunen uppmanas att vara djärv och stå upp för detta. Ändra inte detaljplanen och tillåt inte bebyggelse av denna mark.

Kommentar

Stadsbyggnadskontoret har i avvägningen mellan de två olika allmänna intressena - intresset av att bygga fler bostäder och intresset av allmän parkmark - gjort bedömningen att det är möjligt att låta uppföra bostäder om särskilda åtgärder utförs. Dessa åtgärder innebär bland annat att allén i väster ska bevaras och att bebyggelsen ska placeras närmre Tornavägen samt vridas, få en inbördes förskjutning och trappas av i förhållande till Tornavägens lutning söderut. Utöver avvägningen mellan dessa intressen samt en omarbetning av föreslagen bebyggelse har även andra aspekter utretts, belysts och konsekvensbeskrivits, detta går att läsa i granskningshandlingarna.

Hanna Strömberg och Bodil Svensson

Yttrande i samråd (aktbilaga 87)

Skribenterna anser att det planerade bygget är en fruktansvärd idé och helt utan insyn för medborgarna.

Parken är ljuvlig och med skogspartiet, plaskdammen och den mer parklika biten med kyrkoruinen utgör en fantastisk helhet, dessutom är naturkänslan oslagbar för såväl vuxna som barn. Sådant behövs i en stad. Illa uttänkta, snålt genomförda bostadshus i fyra våningar och centrumverksamhet, i en stil som inte passar till platsen, mitt i stans finaste park- nej tack.

Låt inte Lund förstöras av en uppgörelse mellan en privat aktör och kommunen för flera år sedan.

Kommentar

Byggnadsnämnden har gett stadsbyggnadskontoret i uppdrag att genom detaljplan pröva möjligheten att bygga bostäder i del av parken. Plan- och bygglagen reglerar hur processen för att ta fram nya planförslag ser ut och stadsbyggnadskontoret följer lagen. Planförslaget innebär att två olika allmänna intressen ställs mot varandra - intresset av att bygga fler bostäder och intresset av allmän parkmark. Om särskilda åtgärder utförs bedömer stadsbyggnadskontoret att det är möjligt att låta bostäder uppföras. Utöver avvägningen mellan dessa intressen har även andra aspekter utretts, belysts och konsekvensbeskrivits, detta går att läsa i granskningshandlingarna.

Johan Sundberg

Yttrande i samråd (aktbilaga 88)

Johan inleder sin skrivelse med "Stadsbyggnadsmässig mardröm förstör Hardebergaspårets gröna stråk". Planområdet ligger mitt i

hjärtat av östra Lund och på grund av ett gammalt löfte ska marken säljas till ett privat byggföretag som planerar att bygga punkthus i det som annars är en anrik villastad, trots att både översiktsplanen och gällande detaljplan markerar platsen som värdefull parkmark. Planområdet är del av ett grönt pärlband som växelvis breder ut sig och smalnar av, där tusentals cyklisterna och fotgängarna färdas, och som sträcker sig från Dalbyvägen och hela vägen ut till Hardeberga. Det hävdas att skogsområdet är ostädad och utgör en otrygg miljö men att området har brister är ingen ursäkt för att skövla det. En stad kan inte bara bestå av hus utan naturmiljön fungerar som ett kitt som håller ihop hela kakan.

Planförslaget innehåller flera punkthus med stora fönster mot parken. Husen är avskalade i sitt formspråk, putsade fasader istället för områdets typiska tegel och närmast obefintliga publika ytor. Hur kan ett förslag med så okänsliga lösningar komma så långt i planprocessen? Ett svar är att kommunen inte förstått värdet av platsen och ett avtal om att kommunen förbinder sig att inte sälja marken till någon annan. Staden måste byggas genom målmedveten planering. Även stadsbyggandet på små byggrätter måste baseras på analyser av områdets behov och inte bara passivt hantera förslag som exploatör vill bygga. Om man väljer att sälja värdefull mark så måste detta göras exempelvis genom markanvisningstävling. Lunds kommun är på grund av sin tillväxt i ett guldålder och borde värna sina stadsbyggnadsprojekt högre men när det rör sig om mark som är särskilt värdefull parkmark borde försäljning inte ens komma på fråga. Lundaborna förväntar sig en stadsbyggnadsnämnd som ställer höga krav på hela vår byggda miljö – både för byggnader och allt det gröna däremellan.

Kommentar

Förfrågan om planläggning har inkommit från tekniska nämndens mark- och exploateringsavdelning som är den del av tekniska förvaltningen som sköter kommunens markinnehav, både inköp och försäljning samt markanvisningar. Byggnadsnämnden har gett stadsbyggnadskontoret i uppdrag att genom detaljplan pröva möjligheten att bygga bostäder i del av parken. Plan- och bygglagen reglerar hur processen för att ta fram nya planförslag ser ut och stadsbyggnadskontoret följer lagen.

Stadsbyggnadskontoret har i avvägningen mellan de två olika allmänna intressena - intresset av att bygga fler bostäder och intresset av allmän parkmark - gjort bedömningen att det är möjligt att låta uppföra bostäder om särskilda åtgärder utförs. Dessa åtgärder innebär bland annat att allén i väster ska bevaras och att bebyggelsen ska placeras närmre Tornavägen samt vridas, få en inbördes förskjutning och trappas av i förhållande till Tornavägens lutning söderut. Utöver avvägningen mellan dessa intressen samt en omarbetning av föreslagen bebyggelse har även andra aspekter utretts, belysts och konsekvensbeskrivits, detta går att läsa i granskningshandlingarna.

Lotten Peterson

Yttrande i samråd (aktbilaga 89)

Framför att detaljplanen ska stoppas och att varken östra parkdelen eller någon annan del får säljas – där ska/får inte byggas! Översiktsplan och gällande detaljplan markerar platsen som värdefull parkmark. Den ymniga växtligheten kring bunkern är inget skäl att ge en privat byggherre en förtursdeal att bygga flervåningshus som likväl skulle kunna ligga varsomhelst, dessa hur passar inte i en atmosfärrik, lågmäld villastad.

Man borde kunna lita på att kommunen verkar för invånarnas bästa, att det finns en helhetssyn och känsla för kulturvärden och rekreation. Grönska behövs där människor vistas, passerar i vardagen, tycker ens stad är trivsamt och grönska är inte samma sak som rabatter. Sankt Jörgens park är nyligen omsorgsfullt och kostsamt renoverad. Och det är oskattbart med parken och det gröna Hardebergaspåret som visar hur en vacker miljö ser ut och känns och vad kontinuitet i miljön betyder; ett levande kulturarv med lekplats, plaskdamm, stora träd, gräsytor och den trolska ravinen. Kommunen borde leva upp till sin position, led med en jordnära och sammanhållen vision, Lund är en gammal stad att förvalta, som nu håller på att kvävas av alla nya hus.

Kommentar

Byggnadsnämnden har gett stadsbyggnadskontoret i uppdrag att genom detaljplan pröva möjligheten att bygga bostäder i del av parken. Planförslaget innebär att två olika allmänna intressen ställs mot varandra - intresset av att bygga fler bostäder och intresset av allmän parkmark. Om särskilda åtgärder utförs bedömer stadsbyggnadskontoret att det är möjligt att låta bostäder uppföras.

Anita Ireholm och Olof Nelsson

Yttrande i samråd (aktbilaga 90)

Som närboende var reaktionen inte positiv då de läste om planförslaget. De ställer sig frågande till varför man ska bryta den gröna linjen längs Hardebergaspåret. Hur kommer bullerskärmmarna att se ut, blir det betong istället för grönska?

Det är svårt att inte tycka att det blir en annektering av parkområdet då planförslaget i princip innebär en privatisering av hela parken och att det ekologiska värdet av området helt försvinner. Var ska fladdermössen bo i den nya miljön? Vad händer med infiltrationen men så mycket hårdgjord mark?

Trafiken på Tornavägen, med fler bilar som ska ut på gatan, det uppstår säkerligen fler intermezzon.

Det borde finnas lämpligare förtättningsalternativ i Lund än detta.

Kommentar

Planförslagets bostadshus har ritats om efter samrådet på initiativ av anvisad exploatör. I granskningsförslaget är det inte bara bostadsbebyggelsen som ser annorlunda ut utan likaså dess placering, utformning och hur marken runt om disponeras bland annat för parkering och dagvattenåtgärder.

Planförslaget innebär att två olika allmänna intressen ställs mot varandra - intresset av att bygga fler bostäder och intresset av allmän parkmark. Om särskilda åtgärder utförs bedömer stadsbyggnadskontoret att det är möjligt att låta bostäder uppföras. Utöver avvägningen mellan dessa intressen har även andra aspekter utretts, belysts och konsekvensbeskrivits, detta går att läsa i granskningshandlingarna.

Brf Linnégården 1

Yttrande i samråd (aktbilaga 91)

Föreningen har starka invändningar mot den föreslagna detaljplanen och ställer sig negativa till förslaget då de menar att det står i strid mot såväl översiktsplanen som plan- och bygglagen.

I översiktsplanen framgår att parker och naturområden är viktiga för folkhälsan men även för att djur och växter ska kunna överleva och sprida sig, att gemensamt för all förtätning är att den ska anpassas till stadsdelarnas karaktär och ta hänsyn till kulturhistoriska och arkitektoniska värden, att stadens nät av parker, gröna stråk och koloniområden är viktiga att behålla som lugna oaser i en livfull stad, att stadens parker och annan betydelsefull grönstruktur ska så långt möjligt undantas från exploatering och bebyggelseutveckling ska ske med hänsyn till stadens skala och uttryck, att aktuellt markområde är markerad som värdefull natur och att grönstruktur- och naturvårdsprogrammets naturområden klass 1, 2 och 3 bevaras och utvecklas som naturmiljöer. Framförallt strider förslaget på följande punkter: bebyggelsen anpassas ej till stadsdelens karaktär som mestadels består av radhus- och villabebyggelse med generellt inte fler än två våningar. Befintliga byggnader i det direkta närområdet är dessutom mycket mindre i bottenyta också i förhållande till fastighetens storlek, en del av stadens största sammanhängande grönstråk tas bort snarare än bibehålls, en betydelsefull grönstruktur och ett område av staden kategoriserat som värdefull natur exploateras vilket påverkar såväl människors livsmiljö som växt- och djurliv i området samt att området är enligt planbeskrivningen bedömt som naturvärdesklass 3 i naturvårdsprogrammet vilket istället bör bevaras och utvecklas som naturmiljö.

Föreningen anser att planförslaget strider mot plan- och bygglagens 2 kapitel, främst 2, 4 och 6 §§§, att marken inom föreslaget område inte används för det ändamål som det är mest lämpat för då Sankt Jörgens park besitter höga värden kopplat till rekreation, natur och kulturmiljö och att det då inte är lämpligt att ta denna mark i anspråk till förmån för

föreslagen exploatering, att marken är inte lämplig från allmän synpunkt för ändamålet då parken idag är av allmänt intresse men riskerar att privatiseras också i delar som inte ingår i planområdet, att föreslagen exploatering inte passar in i stads- och landskapsbilden och tar inte hänsyn till natur- och kulturvärdena samt intresset av en god helhetsverkan. Avseende att passa in i området i övrigt borde byggrätterna inte tillåtas i mer än två våningar, en maximal byggnadsarea lika omkringliggande hus samt krav på tegelfasad.

Sankt Jörgens park är ett viktigt rekreationsområde för boende i närområdet såväl som en viktig del av det längre sammanhängande gröna kommunikationsstråket Hardebergaspåret. Parken utgör en förlängning av Linnéstadens privata utemiljöer och det bor många små barn i området som leker i parken. I planbeskrivningen lyfts vikten av att skilja på det allmänna och privata utrymmet så att både besökare i parken ska känna sig välkomna och att boende ska känna sig trygga. Därför ifrågasätts lämpligheten av den lösning som förslaget presenterar. Förslaget kommer sannolikt att bidra till att parken kommer förlora sin känsla av allmän plats där ljusföroreningar sprids ut i parken förändrar förutsättningarna för boende i närheten och kanske inte minst djurlivet.

Enligt 2 kap 1 § plan- och bygglagen, PBL, framgår att hänsyn ska tas till såväl allmänna som enskilda intressen vid beslut enligt PBL. Av 2 kap 9 § framgår att planläggning av mark inte får ske så att avsedd användning medför betydande olägenhet för enskilda och i 4 kap 36 § framgår vidare att en detaljplan ska utformas med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande. Föreningen anser att den föreslagna detaljplanen strider mot föreningens enskilda intressen i följande avseenden; minskning av rekreations- och kulturmiljövärdet i parken sänker marknadsvärdet på föreningens hus, påverkar utsikten negativt för flera av lägenheterna i föreningen, framförallt under vinterhalvåret och förstör de boendes användning av parken genom att allmän plats snarare upplevs som privat samt att lektytor för barnen i området försvinner.

Kommentar

Byggnadsnämnden har gett stadsbyggnadskontoret i uppdrag att genom detaljplan pröva möjligheten att bygga bostäder i del av parken. I plan- och bygglagen finns bestämmelser om planläggning av mark och om byggande. Stadsbyggnadskontoret följer lagen.

Planförslaget innebär att två olika allmänna intressen ställs mot varandra - intresset av att bygga fler bostäder och intresset av allmän parkmark. Om särskilda åtgärder utförs bedömer stadsbyggnadskontoret att det är möjligt att låta bostäder uppföras. Utöver avvägningen mellan

dessa intressen har även andra aspekter utretts, belysts och konsekvensbeskrivits, detta går att läsa i granskningshandlingarna.

SAMLAD BEDÖMNING

Tidigare gjorda avvägningar mellan motstående allmänna intressen har inte förändrats efter samrådet. Stadsbyggnadskontoret menar att parken till största del är kvar då det är en begränsad del som planläggs för bostadsändamål. Åtgärder föreslås för att anpassa föreslagen bebyggelse, vilket säkerställs med planbestämmelser. Därför menar stadsbyggnadskontoret att det allmänna intresset av att bygga fler bostäder väger tyngre än ianspråktagande av allmän platsmark park.

Följande justeringar har gjorts efter samrådet.

Plankarta:

Plankartan har anpassats efter det nya förslaget som tagits fram efter samrådet i ett av exploatören genomfört parallellt arkitektuppdrag. Kommunen har varit med i dialogen vid det parallella uppdraget. Då den föreslagna bebyggelsen har ändrats till både utseende, form och placering har plankartan ritats om till största del.

Planbeskrivning:

Även planbeskrivningen har anpassats efter det nya förslaget. Med det innebär att i princip allt under rubrikerna *Planförslag* och *Konsekvenser* har skrivits om. *Förutsättningarna* är i princip lika, den största ändringen där är att en ny översiktsplan, ÖP2018, har börjat gälla.

STADSBYGGNADSKONTORET I LUND

Maria Milton
Biträdande planchef

Jenny Lindström
Planingenjör