

Detaljplan för del av Sandby 50:2 i Södra sandby, 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 redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkommit. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje yttrande.

Samråd

Enligt byggnadsnämndens beslut 2019-01-24 har ett förslag till detaljplan, upprättad 2019-01-11, varit föremål för samråd under tiden 15 februari – 2 maj 2019. Under samrådet inkom 18 yttrande.

Granskning

Enligt delegationsbeslut har detaljplan, upprättad 2019-12-03, varit föremål för samråd under tiden 5 december – 19 december 2019. Under granskningen inkom 19 yttrande.

Samlad bedömning

Planområdets sydöstra kant tangerar riksintresseområdet för naturvård men benämns ej som väsentligt naturområde inom riksobjektet varför områdets betydelse kan bedömas som ringa för intresset i stort. Sammantaget bedöms inte planförslagets genomförande skada riksintresset för naturvård på ett påtagligt sätt. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att det inte bör finnas några hinder utifrån kap. 6§ MB att ta marken i anspråk för föreslagen bebyggelse. Överskridande av MKN vatten bedöms inte ske med anledning av genomförandet. För kväve och fosfor innebär utbyggnad av planområdet en förbättring för miljö kvalitetsnormen, MKN vatten. Bedömningen är att den dagvattenhantering som planeras möjliggör en god reningseffekt av tillkommande dagvattenföroreningar, främst tungmetaller, varför MKN vatten för Kävlingeån inte påverkas negativt vid en utbyggnad. Marken är utpekad som utbyggnadsområde för bostäder i ÖP och sker i närhet till kollektivtrafik med hög turtäthet. Dock innebär exploateringen att jordbruksmark (klass 5-6) tas i anspråk. Bebyggelsen innebär även att utblickarna över landskapet förändras.

Stadsbyggnadskontoret anser att projektet ger ett positivt tillskott av bostäder i en central del av Södra Sandby vilket är ett mål i den gällande Översiktsplanen som anger utbyggnadsområde. Planen bedöms få något negativa konsekvenser på hushållningen med jordbruksmark men bedöms ändå vara bättre än nollalternativet som anges i FÖP Södra Sandby, då den mark som föreslås tas i anspråk är av lägre klass än mark som annars skulle behöva tas i anspråk för att klara det förväntade behovet av bostäder.

Planförslaget kommer att innebära konsekvenser för befintlig bebyggelse genom förändrade utsiktsförhållanden vilket är oundvikligt när tätorten utvecklas. Stadsbyggnadskontoret anser vidare att tillskottet av nya bostäder väger tyngre än de negativa konsekvenser som förtätningen innebär för omkringliggande fastigheter. Kommunens bedömning är att åtgärderna inte innebär någon betydande olägenhet enligt den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Stadsbyggnadskontoret bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11–18 §§ miljöbalken och i 4 kap 34 § PBL. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

YTTRANDEN

Myndigheter, statliga verk m fl

Länsstyrelsen Skåne

Yttrande i samråd (aktbilaga 51)

Länsstyrelsen framför synpunkter gällande bl.a. riksintressen, VA, rening och fördröjning på kvartersmark, påverkan på MKN, buller, risker magnetfält, biotopskydd samt arkeologi.

Riksintresse

Planområdet berörs av riksintresse för naturvården, Hardeberga-Södra Sandby-Dalby-Krankesjö (N 86). Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att det inte bör finnas några hinder utifrån 3 kap. 6 § MB att ta marken i anspråk för föreslagen bebyggelse.

VA-nät och dagvattenhantering

I planhandlingarna anges att den nya bebyggelsen avses anslutas till det kommunala VA-nätet, det framgår dock inte om det även inkluderar dagvattnet. Länsstyrelsen menar att planhandlingarna behöver förtydligas så att ansvarsförhållandena avseende dagvattenhanteringen framgår.

Hantering av dagvatten på kvartersmark

Länsstyrelsen menar att erforderlig fördröjning och rening av dagvatten i första hand ska ske på allmän platsmark, och att nödvändiga ytor för detta bör säkerställas på plankartan där kommunen har rådighet över marken. Om infiltration eller fördröjning på kvartersmark är en förutsättning för att dagvattnet ska kunna hanteras behöver kommunen följa upp detta med lämpliga planbestämmelser, exempelvis reglering av markens genomsläpplighet.

MKN vatten

Länsstyrelsen menar att planhandlingarna behöver kompletteras med ett resonemang om påverkan på MKN vatten kopplat till den förändring i markanvändning som planförslaget medger samt även relatera denna till risken för översvämning.

Buller

Länsstyrelsen menar att handlingarna måste kompletteras i fråga om bullersituationen. Det ska av planhandlingarna framgå vilka bullernivåer som planområdet beräknas utsättas för. Beräkningen ska utgå från ett framtida scenario och ta hänsyn till samtliga bullerkällor. Värdet för buller bör beräknas till den gräns för byggrätt som planen medger i full utbyggnad, och inte utifrån illustrationsplan. Länsstyrelsen kan med nuvarande underlag inte bedöma om det föreligger någon risk beträffande hälsa och säkerhet avseende buller.

Elektromagnetisk strålning

I planhandlingarna anges inte vilka nivåer av elektromagnetisk strålning som förekommer på avstånd om 5 meter. Länsstyrelsen menar att planhandlingarna behöver kompletteras med ett resonemang kring vilka nivåer av elektromagnetisk strålning som ledningen kan ge upphov till samt relatera dessa nivåer till avståndet till föreslagen markanvändning.

Biotopskydd

Länsstyrelsen anser att i första hand bör ett biotopskyddsområde skyddas i detaljplan genom att läggas in som allmänplatsmark Natur. Länsstyrelsen får, om det finns särskilda skäl i det enskilda fallet, medge undantag från förbudet. Om särskilda skäl föreligger att medge dispens, kan kompensationsåtgärder som innebär att olika biotoper nyskapas i viss mån utgöra ersättning för elen biotop som skadas av åtgärden. Att ett planområde planläggs för ett annat ändamål än pågående jordbruksverksamheten innebär inte att biotopskyddet upphör att gälla. Eventuella dispensansökningar bör göras tidigt i processen eftersom utfallet kan påverka detaljplanens utformning.

Arkeologi

Planområdet saknar kända fornlämningar. Området ligger i en relativt kraftig nordsluttning vilket begränsar potentialen för under mark dolda förhistoriska boplatser, men det finns en tät vikingatida bebyggelse endast ca 400 meter norrut och ett fynd av en vävtyngd omedelbart väster om området, så förekomst av lämningar kan därför inte uteslutas. Länsstyrelsen råder kommunen att genomföra en arkeologisk utredning av området för att klargöra fornlämningsituationen.

Kommentar

Yttrandet föranleder kompletteringar i underlaget och ändringar i planbeskrivning och detaljplan utifrån synpunkterna ovan. Planbeskrivningen har kompletterats med information gällande verksamhetsområde för VA-nät och ansvarsförhållandena avseende dagvattenhanteringen under Genomförande - Utbyggnad, ansvarsfördelning och kostnadsfördelning för allmänna anläggningar

Hantering av dagvatten på kvartersmark

Infiltration eller fördröjning på kvartersmark är en förutsättning för att dagvattnet ska kunna hanteras inom planområdet. Detaljplanen har kompletterats och förtydligats med lämpliga planbestämmelser. Föreslagen planbestämmelse "dike" anger placering av svackdiken. Bestämmelsen n₂ anger yta som ska utformas med rinnvägar. Bestämmelsen n₃ och n₄ anger reglering om markens genomsläpplighet. Prickmark säkerställer rinnvägar och att åtgärderna ej påverkar bostadsbebyggelse. Som upplysning anges på plankartan att dimensionerande flöde av dagvatten till allmän ledning ej får överstiga 60 l/s vid ett 10 års regn. Planbeskrivningen har kompletterats gällande reglering av dagvattenåtgärder, kostnader och ansvarsfördelning under Genomförande. Detta regleras även genom exploateringsavtal.

MKN vatten

En kompletterande dagvatten och skyfallsutredning har tagits fram som inkluderar påverkan på MKN vatten. Planbeskrivningen har kompletteras under Dagvatten och Skyfall samt Konsekvenser – Miljökvalitetsnormer med ett resonemang utifrån utredningen och kopplat till den förändring i markanvändning som planförslaget medger.

Buller

En bullerutredning har tagits fram utifrån aktuellt förslag till detaljplan som redovisar vilka bullernivåer som planområdet beräknas utsättas för samt redovisar bullervärde i gräns för byggrätt. Bullerberäkningen utgår från ett framtida scenario med en uppskattad trafikprognos från Lunds kommun för 2040. Planbeskrivningen har kompletterats under Planförslag – Skydd mot störning samt Konsekvenser – Hälsa och säkerhet.

Elektromagnetiskt strålning

Skånska energi som är ledningshavare har inkommit med ett utlåtande kring säkerhetsavstånd och nivåer av elektromagnetisk strålning. Säkerhetsavståndet har uppdaterats till 6 meter och säkerställs i detaljplan. Planbeskrivningen har kompletteras med ett resonemang under Hälsa och säkerhet – Magnetfält och säkerhetsavstånd.

Planbeskrivningen har förtydligats gällande biotoper och skydd. Odlingsrösen bedöms ej omfattas av skydd enligt definitionen då rösen ej är beläget inom eller nära gränsen till jordbruksmark (Odlingsröse i jordbruksmark - Beskrivning och vägledning för biotopen, Naturvårdsverket 2014).

Yttrande i granskning (aktbilaga 77)

Länsstyrelsen framför synpunkter gällande buller. Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande buller enligt nedan så att det visas att platsen är lämplig för den förändring som föreslås har inte länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10 -11 §§ PBL.

Länsstyrelsen noterar att bullerberäkningen visar, liksom planbeskrivningen konstaterar, att den ekvivalenta ljudnivån (68 dBA) överskrider längs byggrättsgränsen. Även vid fasad överskrider den ekvivalenta ljudnivån inom planområdet i princip längs hela Dalbyvägen. Länsstyrelsen rekommenderar att plankartan bör kompletteras med t.ex. ytterligare planbestämmelse som reglerar att hälften av bostadsrummen för lägenheterna längs med Dalbyvägen ska ha tillgång till den ljuddämpade sidan.

Kommentar

Plankartan kompletteras med bullerbestämmelse i enlighet med Länsstyrelsens yttrande. I detaljplanen regleras även att bebyggelse längs Dalbyvägen ska uppföras med sammanbyggda huskroppar och eller med kompletterande bullerplank.

Lantmäterimyndigheten i Lund

Yttrande i granskning (aktbilaga 70,71)

Lantmäterimyndigheten påpekar att det troligtvis inte är möjligt att överföra området till angränsande fastighet Kardborren 1 då det saknas ett funktionellt samband mellan de två områdena. Prövning sker av lantmäterimyndigheten enligt fastighetsbildningslagen. Vidare anges i texten att ansökan om ledningsrätt görs av ledningshavaren eller av fastighetsägaren till belastad fastighet. Lantmäterimyndigheten påpekar att ansökan om ledningsrätt inte är aktuellt då det i detaljplanen inte finns något område som är reserverat för underjordiska ledningar.

Slutligen anges i texten att servitut för åtkomst av jordbruksmaskiner ska upprättas. Lantmäterimyndigheten påpekar att official/lantmäteriservitut kan endast bildas om det är av väsentlig betydelse för den härskande fastigheten. Prövning sker enligt fastighetsbildningslagen.

Kommentar

Yttrandet medför att texten i planbeskrivningen under Fastighetsrättsliga åtgärder samt Ansökan om fastighetsbildning uppdaterats och kompletterats.

Region Skåne

Yttrande i samråd (aktbilaga 49)

Region Skåne framför att de inte har några synpunkter utifrån det regionala utvecklingsansvaret. I handläggningen av ärendet har enheten för samhällsplanering, Regionservice och Skånetrafiken deltagit.

Kommentar

-

Yttrande i granskning (aktbilaga 83)

Region Skåne framför att de inte har några synpunkter utifrån det regionala utvecklingsansvaret. I handläggningen av ärendet har enheten för samhällsplanering, Regionservice och Skånetrafiken deltagit.

Kommentar

-

Trafikverket

Yttrande i samråd (aktbilaga 46)

Trafikverket framför synpunkter gällande bl.a. Dalbyvägen, tätortsport, anslutning av väg.

- Statliga vägar som berörs av planförslaget är väg 952 (Dalbyvägen) väster om planområdet. Planområdet sträcker sig över delar av väg 952 vägområde med kvartersmark. Planområdet måste justeras så att ingen del av vägområdet ingår alternativt att vägområdet planläggs som allmän platsmark. Vägområdet utgörs av körbana, dike och bakslänt samt en kantremsa ca 0,5m bred.
- Byggnadsfritt avstånd (från vägområdesgräns) är 12 meter och inom detta område ska inga byggnader eller andra fasta föremål

som kan inverka menligt på trafiksäkerheten placeras. Planförslaget medger bebyggelse inom det byggnadsfria avståndet vilket Trafikverket invänder mot. Trafikverket anser att plankartan ska kompletteras med prickmark motsvarande det byggnadsfria avståndets utbredning, oavsett befintlig bebyggelse.

- Angående tätortsport på väg 952 så får frågan hanteras i fortsatta dialogen. Åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar, till följd av en exploatering, ska bekostas av kommunen och/ eller exploatören. Om sådana åtgärder blir nödvändiga ska, innan detaljplanen föres till antagande, ett finansierings- och genomförandeavtal tecknas mellan kommunen och Trafikverket.
- Trafikverket anser att lokaliseringen av nya anslutningen från planområdet inte uppfyller krav enligt VGU och måste därför justeras. Detaljplanen innehåller en anslutning till statlig väg. I detaljplaneprocessen tar Trafikverket ställning till anslutningens placering samt val av korsningstyp. I god tid före genomförandet ska sedan kontakt tas med Trafikverket som ska godkänna detaljutformningen för anslutningen. Att kontakt ska tas med Trafikverket samt att Trafikverket ska godkänna detaljutformningen för anslutningen ska framgå av detaljplanens genomförandebeskrivning. Trafikverket ställer krav på bl.a. anslutningens geometri och bredd, lutning, vattenavrinning etc.

Kommentar

Synpunkterna föranleder kompletteringar i detaljplan, illustration samt planbeskrivning. Planbeskrivningen har kompletterats med information under Trafik – Dalbyvägen samt under Genomförande – villkor gällande finansiering och ansvarsfördelning. Exploatör bekostar och utför samtliga åtgärder till följd av planförslaget. Detaljplanen utgår från att Trafikverket fortsatt är väghållare för Dalbyvägen men möjliggör även för en framtida utformning och åtgärder som är lämpliga för en tätortsgata och vid ett eventuellt framtida kommunalt väghållaransvar. Åtgärder som är lämpliga först vid ett eventuellt kommunalt väghållaransvar beskrivs i planbeskrivningen.

Detaljplanen har justerats så att vägområdet för Dalbyvägen ingår i Allmänplats. Vägområdet har beräknats till ca 6 meter från vägbanekant. Utanför vägområdet har ytterligare 8 meter säkrats för bebyggelsefritt avstånd genom reglering i detaljplan. Inom detta avstånd inryms förbättrad dagvattenhantering då dikets kapacitet förbättras. Det ges även utrymme att anlägga en allmän gång- och cykelbana utanför befintligt vägområde.

Avståndet anses kunna accepteras med tanke på det centrala läget i Södra Sandby samt utifrån önskan om att omvandla vägen till en tätortsgata i framtiden som även anges i Översiktsplan 2018 samt fördjupad översiktsplan för Södra Sandby 2015. Inom det bebyggelsefria avståndet inryms funktioner så som gc-vägar, förbättrad hantering av dagvatten och skyfall, busshållplatser mm.

Förslaget för anslutning till Dalbyvägen har justerats för att redovisa en fyrvägskorsning som uppfyller krav enligt VGU. Planbeskrivningen har kompletterats med att kontakt ska tas med Trafikverket samt att Trafikverket ska godkänna detaljutformningen för anslutningen.

Yttrande i granskning (aktbilaga 79)
Trafikverket framför i granskningen synpunkter gällande fyrvägskorsning,

Trafikverket är generellt kritiska mot fyrvägskorsningar på grund av utformnings- och säkerhetsaspekter och anser inte att de är lämpliga vid nyexploatering och förordar därför en annan placering enligt VGU. Trafikverket kommer således inte acceptera tillstånd för en ny anslutning som bildar en fyrvägskorsning i senare skede.

Illustrationen visar nyplanteringar av träd längs med Dalbyvägen, inom vägområdet. Åtgärder inom vägområdet kräver tillstånd och inga fasta oeftergivliga föremål som kan inverka menligt på trafiksäkerheten får placeras där. Trafikverket kommer inte acceptera växtlighet inom vägområdet och anser att träden ska tas bort från illustrationsplanen alternativt ska kommunen/exploatören ansöka om tillstånd för dessa åtgärder enligt §43 Väglagen.

I övrigt anses Trafikverkets synpunkter ha beaktats.
Trafikverket anser att ett intentionsavtal ska tecknas mellan Kommunen och Trafikverket om att införa en förändring av väghållarskap i Södra Sand by.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med Trafikverkets krav för ny anslutning från Dalbyvägen vid det fall Trafikverket fortsatt är väghållare. Det finns möjlighet att stänga av befintligt väg mellan Dalbyvägen och Almvägen för att undvika en fyrvägskorsning. Illustrationen revideras och träd inom vägområdet tas bort.

Nämnder och styrelser

Kommunstyrelsen

Yttrande i samråd (aktbilaga 32-34)

Kommunstyrelsen har beslutat att yttra sig i enlighet med kommunkontorets synpunkter. Kommunkontoret framför synpunkter gällande bl.a. täthet och bebyggelsetyp, tekniska och ekonomiska åtgärder samt investering i vårdboende.

- I FÖP Södra Sandby föreslås detta område (Norra Killebäck) att exploateras med bebyggelsetypen "småstadsbebyggelse", vilket beskrivs enligt följande: Småstadsbebyggelse med en täthet på mellan 35 och 75 bostäder per hektar. Denna bebyggelsetyp lämpar sig i centrumnära lägen där man vill ha verksamheter i bottenplan längs gata eller torg. Hög befolkningstäthet i kvarteren runt centrum stödjer den lokala handeln och minskar bilberoendet. Vid jämförelse med planförslaget kan det konstateras att antalet bostäder per hektar uppfylls (ca 42), men inte den bebyggelsekaraktär som beskrivs i FÖP:en. Med detta i åtanke önskar Kommunkontoret en motivering för avvikelser från bostadstyp oavsett om antalet bostäder per hektar uppfyller målvärdet.
- Vidare önskar kommunkontoret en mer utförlig beskrivning av tekniska och ekonomiska åtgärder på s. 30 i planbeskrivningen.
- Kommunkontoret noterar att LKF bygger på beställning av vård- och omsorgsförvaltningen. Här behöver det säkerställas att kommunens investeringsprocess följs. Frågan har en vidare betydelse än denna enskilda planprocess och bör därmed tas upp i andra forum.

Kommentar

Kommunkontorets synpunkter föranleder förtydligande och kompletteringar i planbeskrivningen. Planbeskrivningen har kompletterats med ett resonemang kring täthet och lämplig bebyggelsetyp samt motivering till avvikelser från Småstadsbebyggelse under Planförslag, Typologi, arkitektur och gestaltning. Planbeskrivningen har även kompletterats under Genomförande, Tekniska och ekonomiska åtgärder. Ett exploateringsavtal avses upprättas och ska inkludera bl.a. nya gång- och cykelkopplingar mot Killebäckskolan och centrum.

Yttrande i granskning (aktbilaga 73)

Kommunstyrelsen framför via delegationsbeslut att till granskningen har planförslaget ändrats inom flera områden på ett genomgående bra sätt. Vad gäller kommunstyrelsens synpunkter i samrådet har även

dessa behandlats i tillräcklig grad. Kommunkontoret tillstyrker förslaget.

Kommentar

-

Tekniska nämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 41-42)

Tekniska nämnden har beslutat att tillstyrka bifall under förutsättning att Tekniska förvaltningens synpunkter beaktas. Tekniska förvaltningen framför synpunkter gällande bl.a. tekniska och ekonomiska åtgärder, översikt för gång- och cykelkopplingar, dagvatten samt infart från Dalbyvägen. Förvaltningen ser positivt på den utbyggnad som planen möjliggör. Fördelarna med bostädernas närhet till service, skola, natur, kollektivtrafik och teknisk försörjning bedöms uppväga nackdelarna med att åkerjord klass 5-6 tas i anspråk. Tillskottet av bostäder och serviceboende ser förvaltningen som mycket värdefullt i kommunens strävan att stärka Södra Sandby som boendeort.

- Förvaltningen menar att ytan längs med Dalbyvägen, mellan vägen och ny bebyggelse, bör vara allmän plats. Gång- och cykelvägen längs Kardborrevägen som an knyter till gång- och cykelväg mot Killebäcksskolan bör också vara allmän. Utbyggnaderna av allmän plats ska ske före eller i samband med inflyttningen i området och bekostas av exploatören.
- Största delen av Kardborrevägen ligger idag på kvartersmark. Det kan därför vara lämpligt att omvandla gatan till allmän gata i denna plan, då även gång- och cykelstråket längs gatan har ett allmänt intresse.
- Förvaltningen efterlyser en översikt för gång- och cykeltrafik i planbeskrivningen. Det är av stor vikt att barns skolvägar och vägar till centrum och närmsta busshållplats redovisas. På illustrationen finns en gång- och cykelkoppling mellan Kardborrevägen och planskildheten under Dalbyvägen inritad. Ska den kunna förverkligas behöver den säkras genom detaljplanen, då den delvis går över en bostadsfastighet. Att kopplingen är möjlig höjdmässigt behöver dessutom studeras noga. Kopplingen är viktig för de som går och cyklar och är angelägen att bygga ut.
- Den planerade infarten från Dalbyvägen behöver flyttas och placeras mittemot infarten till Almbacksvägen.
- Fartdämpande åtgärder behöver genomföras på Dalbyvägen. Den föreslagna tätortsporten kan med fördel kombineras med en passage över Dalbyvägen för gående och cyklister, tex i korsningen vid den

södra lokalgatan. Det skulle, förutom att sänka farten på bilar, minska Dalbyvägens barriäreffekt.

- Den biotopskyddade åkerholmen är en stor tillgång för området. En dragnig av stigar i åkerholmens ytterkant, istället för rakt igenom, skulle vara betydligt bättre för biotopen och även i fortsättningen ge förutsättning för fina upplevelse-/naturvärden för boende i området.
- Dagvatten bör fördröjas och renas så mycket som möjligt nära källan. I planbeskrivningen saknas en beskrivning av exploaterings påverkan på vattenkvaliteten. Planbeskrivningen bör kompletteras med detta. Det behöver utredas om även åkerholmen och dagvattenhanteringen bör regleras som allmän platsmark, för att säkerställa framtida funktioner.
- Exploateringsavtal kommer att erfordras för att reglera eventuella marköverföringar, gatukostnadsersättning och andra genomförandefrågor kopplade till detaljplanen.

Kommentar

Yttrandet föranleder kompletteringar i detaljplan och planbeskrivning. Ytan längs med Dalbyvägen samt en gång- och cykelväg längs Kardborrevägen föreslås som allmän platsmark. Ett exploateringsavtal är även under framtagande som inkluderar åtgärder inom allmän plats samt åtgärder gällande gång- och cykelkopplingar utanför planområdet. Exploatorer föreslås utföra och bekosta samtliga åtgärder. Exploateringsavtal ska tecknas innan detaljplanen kan antas. Åtgärdena beskrivs i planbeskrivningen under Planförslag – Gång- och cykelvägar samt under Tekniska och ekonomiska åtgärder.

Planbeskrivningen har kompletterats med en översikt för gång- och cykelkopplingar i området. Planförslaget har uppdaterats för att tillskapa och säkra gång- och cykelkopplingar till Killebäckområdet samt befintlig busshållplats inom planområdet. I planbeskrivningen beskrivs kopplingar utanför planområdet så som kopplingen till befintlig gång- och cykeltunnel. I illustrationen visas ett förslag på dragnig som tagits fram utefter fastighetsgränser och höjdskillnader. Utifrån utförd inventering tillsammans med Tekniska förvaltningen anses kopplingen kunna uppnå en godtagbar lutning.

Fartdämpande åtgärder föreslås på Dalbyvägen genom att tätortsporten flyttas söderut samt kombineras med en passage över Dalbyvägen för gående och cyklister. Trafikverket har framfört att dessa åtgärder dock inte kan utföras vid det fall Trafikverket fortsatt är väghållare. Det pågår en dialog mellan Tekniska förvaltningen - Gata och Trafikverket om väghållaransvar i Södra Sandby.

Kardborrevägen anses fortsatt lämplig som kvartersgata då den ej mynnar ut i någon allmän målpunkt. De geotekniska förutsättningarna för bebyggelse direkt öster om området är begränsade varpå det inte anses finnas något behov av en allmän väg inom närliggande framtid. En kommunal bilväg inom planområdet bedöms ej nödvändig i denna utbyggnadsetapp utifrån angiven markanvändning och planerade utbyggnadsområden i Översiktsplan 2018. Strukturen är anpassad så att området samt framtida utbyggnadsområden kan kopplas samman till planerat vägreservat mot Hällestadsvägen på längre sikt.

Befintlig åkerholme har kompletterats med en planbestämmelse i detaljplan om att marken inom åkerholmen inte får hårdgöras. Illustrationen har uppdaterats och föreslår inga stigar genom åkerholmen. Åkerholmen och plats för dagvattenhantering föreslås fortsatt på kvartermark då behovet i form av allmän tillgång till befintlig dunge har ansetts lägre än behovet av att skapa en bostadsgård med möjlighet till integrerade skyfall- och dagvattenåtgärder. Befintlig åkerholme med dess uppväxta träd är skyddad i detaljplanen och föreslås utformas med tanke på att människor kan komma att använda ytan för rekreation.

Dagvatten och skyfallsutredningen har uppdaterats och kompletterats gällande bland annat påverkan på MKN vatten.

Yttrande i granskning (aktbilaga 88)
Tekniska förvaltningen har inget att erinra mot detaljplanen.

Kommentar

-

Miljönämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 35-36)

Miljönämnden har beslutat att yttra sig i enlighet med Miljöförvaltningens synpunkter. Miljöförvaltningen framför synpunkter gällande bl.a. buller, dagvatten och radon. Miljöförvaltningen föreslås följande:

- Uppdaterade trafikbullerutredning efter placeringar av bostadshus, uteplatser och grönytor för rekreation.
- Dag- och regnvattenhantering utifrån ett 100-års regns effekter i närområdet
- Dag- och regnvattenhantering i förhållande till husplaceringar och lektytor för de yngsta barnen inom planområdet.
- Markradonhalter för området.
- Komplettera illustrationsplan med tänkta funktioner för boende så som bollplaner.

Kommentar

Miljöförvaltningen synpunkter föranleder ändringar i planbeskrivningen. Planförslaget har kompletterats med uppdaterad bullerutredning samt uppdaterad skyfall- och dagvattenutredning som redovisar effekter och lämpliga åtgärder. Gällande bostadsfunktioner så är det aktuellt med en lekplats samt ev ett utegym inom kvartersmark. Föreslag till placering och yta markeras i illustration. Bollplan är ej aktuellt inom planområdet.

Yttrande i granskning (aktbilaga 85)

Miljöförvaltningen framför via delegationsbeslut att de har tagit del av del revideringar som gjorts av planförslaget och det bemötande som nämnden fått av sitt yttrande. Miljönämnden har inga ytterligare synpunkter gällande dagvatten, skyfall och lektytor.

Området ligger nära det område i Södra Sand by där högradonmark finns. Markradonmätningar rekommenderas innan beslut om hur byggnader ska skyddas mot markradon.

Om riktvärdena enligt trafikbullerförordningen där det anges att buller från vägar och spår inte bör överstiga 60 dBAeq vid bostadsbyggnadens fasad överskrids, bör hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där minst 55 dBAeq inte överskrids vid fasad och 70 dBAmx inte överskrids mellan kl 22 och 06. Någon sådan planbestämmelse finns inte i planen. Att utforma Dalbyvägen mer tätortsmässig och sänka hastigheten till 40 km/h ser miljönämnden som positivt om det ska byggas bostäder längs med vägen, men nivåerna ligger då fortfarande på 62- 63 dBAeq vid fasad för huskropparna närmst Dalbyvägen, vilket är högre än riktvärdena i trafikbullerförordningen.

I plankartan illustreras att bostäderna närmst Dalbyvägen har större delen av sin trädgård mot den mest bullerutsatta sidan. Om bostäder ska byggas i ett så bullerutsatt läge anser miljönämnden att huskropparna ska placeras så nära Dalbyvägen som byggrätten medger.

För Kardborrevägen anges 0 % andel tung trafik 2040 men samtidigt beskrivs det i planbeskrivningen att jordbruksmaskiner ska fortsätta köra på vägen. Bullerutredningen behöver kompletteras med det.

Kommentar:

Planbeskrivningen har förtydligats gällande radon. Plankartan kompletteras med bullerbestämmelse i enighet med yttrandet. I detaljplanen regleras även att bebyggelse längs Dalbyvägen ska uppföras med sammanbyggda huskroppar och, eller med kompletterande bullerplank.

Illustrationen revideras gällande att uteplatser mot Dalbyvägen minskas och istället utökas in mot området där bullerförhållandena är bättre. Stadsbyggnadskontorets trafikplanerare gör bedömningen att jordbruksmaskinernas transporter på Kardborrevägn understiger 1% varpå en uppdatering av bullerutredningen ej anses motiverad.

Vård- och omsorgsnämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 38-39)

Miljönämnden har beslutat att yttra sig i enlighet med Miljöförvaltningens synpunkter. Miljöförvaltningen framför synpunkter gällande bl.a. tillgänglighet och behov av LSS-boende.

Att vård- och omsorgsnämnden får möjlighet att erbjuda lägenheter i ett nytt område med bra kommunikation är positivt för personer med funktionsnedsättning. I planförslaget planeras LSS-bostad vilket vård- och omsorgsnämnden ser positivt på eftersom behovet är stort. Enligt planbeskrivningen lutar det kraftigt i planområdet vilket vård- och omsorgsnämnden vill framhäva att det är viktigt att inga nivåskillnader föreligger och påverkar de boende i gruppboendet.

Vård- och omsorgsnämnden förutsätter att kravet på god tillgänglighet för alla, exempelvis äldre personer samt personer med funktionsnedsättning, beaktas i den fortlöpande processen av detaljplanen för del av Sand by 50:2. Det är viktigt att tillgänglighet diskuteras med kommunens tillgänglighetsrådgivare.

Kommentar

Miljönämndens yttrande föranleder komplettering. Planförslaget har stäms av och diskuterats med tillgänglighetsrådgivare. Vårdboendet föreslås placeras i planområdets nordvästra kant i anknötning till befintlig infartsväg för att skapa goda angöringsmöjligheter utan att transporter påverkar övriga bostäder/boende i området. Denna plats är även mest lämpad ur tillgänglighetssynpunkt gällande höjdskillnader. Planbeskrivningen har kompletterats och förtydligats Planförslag – Gång- och cykeltrafik samt under Konsekvenser – Tillgänglighet.

Yttrande i granskning (aktbilaga 74)

Vård- och omsorgsförvaltningen framför via delegationsbeslut att de är positiva till planen som medger ändamålet bostäder och gruppboende, även kallat LSS-boende. De förutsätter, som i de tidigare yttrandena, att kravet på god tillgänglighet för alla beaktas i den fortlöpande processen. Förvaltningen noterar att stadsbyggnadskontoret haft kontakt med kommunens tillgänglighetsrådgivare.

Kommentar

-

Servicenämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 44-45)

Servicenämnden har beslutat att yttra sig i enlighet med Serviceförvaltningens synpunkter.

Serviceförvaltningen framför att Lunds kommun har ett stort behov av bostäder för olika grupper, ett behov som inte förväntas minska i betydande omfattning under den närmaste tiden. Förtätning på mark som ägs av kommunen/kommunalt ägt bolag, ger goda förutsättningar att erbjuda kommunens medborgare kostnadseffektiva boendelösningar vilket är positivt.

Dessutom vill förvaltningen lyfta att en av de aktuella målgrupperna för bostäderna är barnfamiljer. Frågan om huruvida tillskottet av bostäder i området påverkar behovet av skol- och förskolelokaler, bör därför stämmas av.

Kommentar

Det har inte bedömts utgöra ett utökat behov av skol- och förskolelokaler till följd av planförslaget. Sändlistan kompletteras så att Barn- och skolförvaltningen ges möjlighet att inkomna med synpunkter under planprocessen.

Yttrande i granskning (aktbilaga 80)

Serviceförvaltningen framför i granskningen att de välkomnar ett brett utbud av bostäder som kommer att vara till nytta för kommunens invånare. Det finns ett stort behov av olika former av LSS bostäder från vård- och omsorgsförvaltningens sida, planläggning för vårdboende stämmer därför överens med behovet, vilket är positivt. I planbeskrivningen redogörs både för serviceboende samt för gruppboende. Boendeformerna ser något olika ut varpå det vore bra om planbeskrivningen justeras så att den bli konsekvent när det gäller typ av boendeform.

Kommentar

Planbeskrivningen uppdateras så att ändamålet för vård konsekvent beskrivs som boendeformen gruppboende.

Barn- och skolenämnden

Yttrande i granskning (aktbilaga 89)

Barn- och skolenämnden har inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar

-

Räddningstjänsten Syd

Yttrande i samråd (aktbilaga 55)

Räddningstjänsten syd framför synpunkter gällande följande:

Inget att erinra gällande riskhänsyn.

Observera att det ställs högre krav på LSS-boende gällande brandvattenförsörjning. Krav på boendesprinklers kan medföra ytterligare belastning på VA-nätet.

Området kommer att behöva förses med brandposter. Avståndet mellan brandposterna bör vara max 150 meter. Avståndet mellan brandpost och eventuell uppställningsplats för släckbil bör inte överstiga 75 meter.

Aktuell detaljplan ligger i utkanten av det område som räddningstjänsten kan nå inom 10 minuter. Räddningstjänsten gör dock bedömningen att utrymning med höjdfordon eller bärbar stege kan påbörjas inom 10 minuter. Detta förutsätter dock att området utformas så att räddningstjänsten har god tillgänglighet till hela området.

Räddningstjänstens tillgänglighet till området bedöms god. Det är dock viktigt att beakta i den fortsatta projekteringen.

Kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats under Planförslag, Räddning.

Yttrande i granskning (aktbilaga 86)

Räddningstjänsten syd framför att i handlingen står det att uppställningsplatser för räddningstjänstens fordon ska vara 12 m lång. Observera att det som avsågs i räddningstjänstens remissvar i samrådsskedet gällde framkomligheten i svängar inom området. För att räddningstjänstens fordon ska kunna köra inne på området måste korsningar projekteras så att 12 m långa fordon kan svänga runt.

Kommentar

Planbeskrivningen har uppdaterats enligt yttrandet.

VA SYD

Yttrande i samråd (aktbilaga 48)

VA SYD framför att de inte har något att erinra mot detaljplanen förutom att i plankartan, i rutan upplysning om dagvattenhanteringen står det att dimensionerande flöde av dagvatten till allmän ledning får ej överstiga 60 l/s/ha. Det ska stå 60 l/s.

I planbeskrivningen på sidan 16 står det om dagvattenhanteringen som kommer att ske på kvartersmark för fastigheten Sandby 50:2 och

kommer att regleras i ett avtal. Det bör tilläggas att fastighetsägare/exploatör står för alla kostnader som uppkommer vid anläggandet av fördröjningsytorna i form av terrasser samt en samlad yta/ damm i nordöst inom planområdet.

Fördröjningsytornas framtida skötsel och drift faller på gemensamhetsföreningen som kommer att behöva anordnas gemensamt både för VA-nät och fördröjningsmagasin inom planområdet vid ett senare skede.

I exploateringsavtalet som skrivs mellan Lunds kommun och fastighetsägare/exploatör regleras utflödet från planområdet vilket i det här fallet blir 60 l/ s.

Kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats under Genomförande med information om kostnads- och ansvarsfördelning. I planbeskrivningen anges att fördröjningsytornas framtida skötsel och drift inom planområdet faller på exploatör. Detaljplanen har uppdaterats till att ange 60 l/s.

Yttrande i granskning (aktbilaga 87)
VA SYD har inget att erinra mot detaljplanen.

Kommentar

-

Ledningsrättshavare m fl

Kraftringen

Yttrande i samråd (aktbilaga 43)

Kraftringen framför synpunkter gällande bl.a. förstudie för fjärrvärme, behov av energiförsörjning och luftledning.

Kraftringen vill påtala att beskrivningen och bilden under teknisk försörjning s 16-17 inte på ett korrekt sätt beskriver befintligt fjärrvärmenät.

Fjärrvärmeledningarna såsom de beskrivs i planbeskrivningen utgör planerade ledningar som förmodligen inte är aktuella att bygga. För närvarande pågår förstudien Energilösning Södra Sandby som leds av Kraftringen. I denna tas ett helhetsgrepp på möjliga energilösningar för Södra Sand by. I samband med förstudien ser Kraftringen andra tänkbara och kanske lämpligare alternativ till energiförsörjning. Förstudien är tänkt att vara klar i september i år och det ska då finnas en rapport som ur ett samhälleligt perspektiv ger besked om vilken energiförsörjning som är bäst för Södra Sandby.

För att ge Krafringen rätt planmässiga förutsättningar för att energiförsörja den nya bebyggelsen vore det lämpligt att u-område infördes inom kvartersmark för tänkta internator (GC-vägar, se illustration till plankartan). Respektive fastighetsägare bör även känna till att ledningarna kan dras fram först efter det att markupplåtelseavtal har tecknats med Krafringen.

Det finns en 24 kV luftledning som tangerar planområdets östra gräns. Den tillhör Skånska Energi. Enligt elsäkerhetsföreskrifterna räcker inte i planhandlingen angivet skyddsavstånd om 5 meter utan det behövs även ett tillägg som tar höjd för yttersta faslinan svängning vid stark vind.

Kommentar

Synpunkterna föranleder kompletteringar i planbeskrivningen.

Bilden gällande teknisk försörjning har tagits bort.

Planbeskrivningen har kompletterats med information om pågående förstudie gällande energiförsörjning samt att ledningar kan dras fram först efter att markupplåtelseavtal har tecknats. U-område placeras ej ut inom kvartersmark utan ledningar föreslås med servitut och avtal.

Skyddsavståndet från befintlig elledning har utökats till 6 meter enligt Skånska Energis anvisning, med hänsyn till svängning vid stark vind. Illustrationen har uppdaterats för att redovisa avståndet.

Yttrande i granskning (aktbilaga 78)

Krafringen framför i granskningen synpunkter gällande u-område, säkerhetsavstånd från ledning samt nätstationer.

Efter diskussion med exploitören har Krafringen förstått att höjdskillnaderna i planområdet gör att det blir svårt att förutse vart de allmännyttiga ledningarna lämpligen kommer att dras. Av denna anledning, och med hänsyn till den flexibilitet som råder beträffande energilösningar för den nya bebyggelsen, önskar Krafringen inte längre att plankartan kompletteras med u-områden. Exploitören och Krafringen är överens om att markupplåtelseavtal ska tecknas för ledningarna i det läge som de projekteras och byggs i.

I nordöstra hörnet är plusmark utlagd alldeles intill Skånska Energis högspänningsledning. För att undvika att komplementbyggnader uppförs för nära elledningen är det lämpligt att en remsa med prickmark ersätter plusmarken intill ledningen. Det är också lämpligt att planbestämmelsen för luftledning tillförs korridoren med prickmark intill luftledningen längs planområdets östra gräns.

Skånska Energi har uppgett att det behövs tre nya nätstationer inom planområdet. Det står också i planhandlingen att exploatören och Skånska Energi är överens om placeringar. Det kan dock konstateras att det saknas planstöd för nätstationer. Om parterna inte vill binda sig vid specifika placeringar genom att E-områden läggs ut i plankartan är det lämpligt att beskrivning vid plusmarken på plankartan kompletteras med text om att nätstationer för elförsörjning får uppföras.

Kommentar

Detaljplanen ändras enligt synpunkterna gällande utökat säkerhetsavstånd från elledning och bestämmelse som medger nätstation.

TeliaSonera Skanova Access AB

Yttrande i samråd (aktbilaga 50)

Skanova framför att de har kabelanläggningar inom berört planområde, vilka ev. kommer att beröras av planens genomförande.

Kabelanläggningarnas läge framgår ungefärligt av bifogad karta/PDF-fil. Skanova har med anledning av detta följande synpunkt som vi vill få införd i genomförandebeskrivningen: "Flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa Skanovas kabelanläggningars funktion ska bekostas av exploatören/fastighetsägaren."

Kommentar

Stadsbyggnadskontoret gör utifrån underlaget bedömningen att Skanovas befintliga ledningar ligger utanför aktuellt planområde. I planbeskrivningen under Tekniska och ekonomiska åtgärder anges dock följande: "Ledningar som behöver flyttas med anledning av exploateringen och som inte bekostas av ledningsdragande verk ska hanteras och bekostas av exploatören."

Svenska kraftnät

Yttrande i samråd (aktbilaga 47)

Svenska kraftnät framför att de inte har något att erinra mot upprättat förslag.

Kommentar

-

Yttrande i granskning (aktbilaga 72)

Svenska kraftnät framför att de inte har något att erinra mot upprättat förslag.

Kommentar

-

Skånska Energi Nät AB

Yttrande i samråd (aktbilaga 31,56)

Skånska energi framför att de har behov av 3 stationer och ett antal kabelskåp i området för att kunna distribuera el i området. Förslag på placeringar redovisas i bifogad ritning.

På fastigheten har Skånska Energi Nät AB en 20kV luftledning. Angående elektromagnetisk strålning hänvisar Skånska Energi till Boverkets skrift om Magnetfält och hälsorisker, i denna broschyr finns en graf som visar magnetfältet i mikrotlesla i förhållande till avståndet. Ledningen det gäller har en spänning på 20kV och en belastning på max 350 A. Angående skyddsavstånd hänvisar Skånska Energi till elsäkerhetsverkets föreskrift ELSÄK-FS 2008:1 kapitel 6, 5§ tabell 4. Ledningen det gäller har en spänning på 20kV med max 2 meters största förekommande utsvängning vilket ger 5 meters avstånd mellan fasledare och byggnad, vilket ger 6 meter avstånd från ledningens mitt till byggnad.

Kommentar

Förslag till placering av stationer och kabelskåp enligt ritning har stämmts av med exploitör. Placering är möjlig enligt ritningen inom kvarteretsmark. Exakt placering bestäms i kommande bygglovsskede. Planbeskrivningen har kompletterats under Planförslag, Teknisk försörjning.

Lunds renhållningsverk

Yttrande i granskning (aktbilaga 76)

Lunds renhållningsverk framför i granskningen att det är bra att avfallshanteringen läggs nära de boende, 50m. Tänk på att våra bilar måste kunna angöra nära miljöhusen/miljörummen för att inte dragavståndet blir för långt. Vi rekommenderar 10m dragavstånd. Absolut max avstånd på 30meter.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd. Mer exakt utformning för angöring till miljöhus/ miljörum hanteras i kommande bygglovsprocess.

Organisationer och föreningar

Kommunala funktionshinderrådet Lund

Yttrande i samråd (aktbilaga 52-53)

Kommunala funktionshinderrådet framför synpunkter gällande bl.a. tillgänglighetsåtgärder, antal våningar, tillgänglighet vid höjdskillnad samt utformning av svackdiken.

- Tillgänglighetsfrågor ska i detalj lösas i bygglovsskedet. Många åtgärder är dock utrymmeskrävande. Därför behöver kommunen redan i detaljplaneskedet visa var utrymme ska finnas för åtgärder.
- Kommunen anger redan i detaljplaneskedet hur lägenheterna ska se ut för att man i detaljplanen ska kunna fastställa antalet lägenheter, se citat nedan. Det är då viktigt att det framgår av materialet ungefärliga ytstorlekar på de olika lägenhetstyperna i radhusen i likhet vad man skriver gällande bostäderna i flerfamiljshusen för att politikerna ska veta vilka sorts bostäder man beslutar ska byggas.
- Föreslagen typologi anses vara flerbostadshus enligt PBL Kunskapsbanken. Alla 2-plans-lägenheter på andra och tredje våningen behöver ha en egen trappa för att husen ska bedömas vara radhus. Det är tveksamt om det finns plats för alla trappor till lägenheterna. De redovisade husen som föreslås byggas är flerbostadshus i tre våningar och ska innehålla hiss.
- Gällande höjdskillnaden bedöms en sträcka av ca 200 meter innebära en lutning $16:200 = 1:12$ över hela tomten. Man visar inte hur gångstigar ska kunna bli tillgängliga utan talar om terrassering. I de fall kommunen planerar att bygga på så lutande tomter ska det i dokumentet redovisas hur tillgängligheten kommer att kunna tillgodoses, inte bara i allmänna ordalag i kommentarer, förslagsvis under rubriken "Tillgänglighet".
- Det är viktigt att svackdikena utformas så att de inte växer igen och uppfattas som en plan yta tex när gräset växer högre i botten av diket. Vissa gångvägar korsar dikena och tillgängligheten behöver lösas.
- Det är otydligt om gång-och cykel vägen längs Dalbyvägen är på tomtmark . Den behöver bli bredare eftersom gång och cykeltrafik behöver vara åtskilda. Funktionen i 7 § ALM ska uppfyllas. Minst två meter i bredd till gångyta. Enligt 15 § ALM: bänkar för vila behövs vid sidan om gångytan, vilket kräver en ännu bredare gångyta. Detta speciellt vid alla gångytorna på denna tomt eftersom lutningarna kommer att vara svårforcerade även när man lyckas lösa lutningarna enligt lagkraven.

Kommunala funktionshinderrådet framför kompletterande synpunkter gällande bl.a. illustrationsplan, gång- och cykelvägar, våningshöjd samt placering av trappor.

Illustrationsplanen är förvisso bara ett exempel på hur husen kan placeras. Det kan bli andra lösningar. Men när man visar en Illustrationsplan ska den rimligtvis ge en bild av vad som kan vara möjligt att åstadkomma i berört område. Ramper och mellanliggande vilplan kräver utrymme. Därför behöver kommunen redan i detaljplaneskedet, i den illustrationsplan man gör, visa var utrymme kan finnas för dessa åtgärder. Det finns inte redovisat här.

Längdprofil för gång- och cykelbana längs Dalbyvägen är svårläst. I en fungerande lösning ska det finnas vilplan efter varje halvmeters nivåskillnad - alltså 10 meters ramp med maxlutning 1: 20 och därefter 2 meter långt vilplan med maxlutning 1: 50. Vidare ska gång- och cykelbanor var avskilda enligt ALM 2 7§ för att garantera att personer med olika funktionsnedsättningar inte behöver konfronteras med cyklister.

Formuleringar i Planbestämmelserna och Planbeskrivningen medför att husen i praktiken kan bli 3-våningshus men tillåtas byggas utan hiss. Därmed blir mer än hälften av bostäderna otillgängliga för personer med rörelsenedsättningar. Liknande formuleringar kring takkupor och frontespiser i andra detaljplaner har medfört just sådana lösningar. Man har i den aktuella Illustrationsplanen ritat in precis den mängd bostäder som man uppger ska få plats och anger i Planbeskrivningen: "Tätheten i aktuellt förslag uppfyller de riktlinjer som anges i den fördjupade översiktsplanen" (sid 20).

Om man avser att dessa bostäder ska utformas som radhus saknas det emellertid i illustrationsplanen var de 67 stycken en våning höga utomhustrapporna, som ska leda upp till entreplanet till de på plan 2 ska placeras och få plats. För att ett hus ska vara radhus krävs att varje lägenhet inte får ha något gemensamt med de andra husen exempelvis en trappa jfr MÖD 2014-07-16 i mål P 660-14.

Kommentar

Synpunkterna föranleder kompletteringar i planbeskrivningen gällande tillgänglighet under rubrikerna Gång- och cykeltrafik, Platsbildningar och gröstruktur samt Tillgänglighet. Planförslaget har stämts av och diskuterats med tillgänglighetsrådgivare.

Ytan längs med Dalbyvägen samt en gång- och cykelväg längs Kardborrevägen föreslås som allmän platsmark. Förslag till gång- och cykelkopplingar med vilplan och förslag till lutning vid utförande har

tagits fram tillsammans med Tekniska förvaltningen. Riktlinjer för utformning för fotgängare och cyklister (Lunds kommun, 2018) är vägledande för utformningen. Förslaget till detaljplan förbättrar tillgängligheten för gående och cyklister i området, då nya kopplingar föreslås till bland annat befintlig busshållplats samt till målpunkter så som skola och centrum där det idag saknas kopplingar.

I planförslaget föreslås radhus i 1,5-2,5 våningar. Inom planområdets kvartersmark finns utrymme och möjlighet att utforma tillgänglig och användbar gångväg mellan entréer till byggnader och parkeringsplatser, angöringsplatser för bilar, friytor, och allmänna gångvägar i anslutning till tomten (enligt BBR 3:122). Exakt placering av entréer, trappor samt eventuella hisskrav bestäms i kommande bygglovsprövning. Planförslaget innebär att bebyggelsen ordnas i anpassade terrasser för att skapa så god tillgänglighet som möjligt utifrån nivåskillnaderna. Vårdboendet föreslås placeras i norr på en plan yta där förutsättningarna för att uppnå tillgänglighet är goda.

Detaljplanen reglerar maximal totalhöjd och takvinkel samt även maximalt våningsantal för flerbostadshusen. Detaljplanen reglerar ej typologi eller planlösning samt våningsantal för radhusen. Hur kraven på tillgänglighet i byggnader 8 kap 4§ och tomter 8 kap 9 § PBL i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning.

Övriga

Olle Byström

Yttrande i samråd (aktbilaga 37)

Olle Byström framför att han gärna skulle se en motivering till att parken i området planlagts som kvartersmark. Olle Byström anser att parken i och med dess storlek och centrala läge i byn kommer att vara till glädje för fler än de boende i det nya området, och att allmänheten därmed bör säkras tillgång till den genom att den planläggs som allmän platspark.

Kommentar

Parkstråket och befintlig åkerholme avses inte utgöra en allmän park utan kvartersmark med boendefunktioner så som en naturlekplats. Detta då behovet av att skapa ett bostadsområde med utemiljö och möjlighet till integrerade skyfall- och dagvattenåtgärder på kvartersmark bedöms som högre än att säkra den allmänna tillgången till befintlig åkerholme. Befintliga uppväxta träd är skyddad i detaljplanen och kommer att vara kvar. Grönstråket föreslås utformas tillgängligt med tanke på att människor kan komma att använda ytan för rekreation.

Planbeskrivningen har kompletterats med motivering under Planförslag, Platsbildningar och grönstruktur.

Anders Nilsson

Yttrande i samråd (aktbilaga 40)

Ander Nilsson framför synpunkter gällande bl.a. täthet och våningsantal, avvattning och åtkomst för Jordbrukstransporter.

I den fördjupade översiktsplanen föreslås en täthet som innebär genomsnitt 23-39 st lägenheter. Den nya tänkta bebyggelsen sträcker sig över båda områdena, man föreslår nu 235 lägenheter på ytan 5.5 Ha, vilket innebär 42 lägenheter/Ha. Detta är 44 % mer lägenheter än den fördjupade översiktsplanen föreslår. Antalet lägenheter bör vara mindre och i mer i enlighet med den fördjupade översiktsplanen.

Man föreslår bebyggelse i 2-4 våningar vilket inte kan anses vara förenligt med ett varsamt möte med befintlig bebyggelse och balans mellan stad och land, då befintlig omgivande bebyggelse är 1-2 våningar. Man vill skapa ett varsamt möte med landskapet, marken har en stark lutning mot norr, i förslaget är det ritat 3 våningshus i söder, detta skapar inget varsamt möte med landskapet, siktlinjen ut över Södra Sandby och Vombsänkan förstörs vid ankomst söderifrån in till samhället.

Diket utmed Dalbyvägen avvattnar stora områden i söder upp mot Sönnervång, det är viktigt att detta tas i beaktande vid dagvattenhateringen.

I områdets nord-östra hörn måste möjlighet finnas för anslutning för jordbrukstransporter från Kardborrvägen till jordbruksmarken öster om nybyggnationen tillhörande fastigheten Sandby 50:2. Detta saknas i planförslaget. Det är viktigt att detta säkerställs, liksom att vägbredden och utformningen på Kardborrevägen lämnas oförändrad som idag.

Kommentar

Synpunkterna föranleder kompletteringar i planbeskrivningen och detaljplan. Planbeskrivningen har kompletterats med motiv gällande föreslagen täthet och typologi under Planförslag - Typologi, arkitektur och gestaltning. I den fördjupade översiktsplanen för Södra Sandby anges att bebyggelsen bör ges en högre täthet med hänsyn till det goda kollektivtrafikläget och hushållning med jordbruksmark. I den fördjupade översiktsplanen föreslås att området ska bebyggas med "småstadsbebyggelse" med verksamheter i bottenplan, vilket avviker något från detaljplanen. Planförslaget innehåller främst radhus i 1,5-2,5 våningar samt även flerbostadshus i upp till fyra våningar. Detta anses som en lämplig skala och blandning utifrån tätortens bykaraktär. Släppen i bebyggelsen med biologiska och visuella kopplingar in till

grönstråket anses utgöra ett balanserat och varsamt möte med åkermarken.

Dagvatten- och skyfallsutredningen har kompletterats och tar ett större område i beaktning. Utredningen och föreslagna åtgärder förbättrar rening och fördröjer vatten som kommer inom planområdet från söder, vilket innebär att översvämning minskas i området norr om planområdet. Planbeskrivningen har kompletterats under Planförslag – Dagvatten och skyfall samt under Konsekvenser – Dagvatten och skyfall.

Planbeskrivningen har kompletterats under Trafik – Kardborrevägen samt Trafik – Åtkomst för jordbruksmaskiner. Kardborrevägen utgörs fortsatt av en kvartersgata där LKF är väghållare. Körbanan föreslås som befintlig bredd för att jordbruksmaskiner ska säkras tillgång. Kardborrevägen föreslås kompletteras med kantparkering och trädplantering. Åtkomst ska säkras för jordbruksmaskiner i enighet med upprättat avtal mellan LKF och berörd markägare. Ytan för anslutning omfattar 4-5 meter och förslag till placering redovisas i illustrationen i områdets nordöstra hörn. Slutlig anslutning bestäms i senare skede med exploatör. Servitut för åtkomst med jordbruksmaskiner ska upprättas.

Yttrande i granskning (aktbilaga 75)

Undertecknad framför synpunkter gällande angiven täthet, våningsantal och anpassning till omgivningen.

Planförslaget följer inte den fördjupade översiktsplanen FÖP för Södra Sandby antagen av kommunfullmäktige 2013-08-29. Planförslaget behandlar hela ytan om 55.000 m² som en byggyta, denna ska behandlas i två ytor enligt FÖP.

I detta norra område av planförslaget planerar man nu flerbostadshus i upp till 4 våningar med en totalhöjd reglerad till 15 meter. Bebyggelsestypen enligt FÖP ska vara småstadsbebyggelse med täthet 39 lägenheter/ha, FÖP förklarar inte mer ingående vare sig antal våningar eller lämplig totalhöjd men man skriver att denna bebyggelsestyp lämpar sig i centrumnära lägen med verksamheter i bottenplan. Att föreslå byggnation i 4 våningar och med en höjd av max 15 meter lämpar sig inte med tanke på natur, områdets placering i utkanten av byn och ej heller till kringliggande 1-2 plans hus. Området ska bebyggas med lägre hus max 2 våningar för att smälta in i omgivande natur och bebyggelse.

I detta södra område ska bebyggelsestypen enligt FÖP ska vara tät tvåvåningsbebyggelse, med täthet 23 lägenheter/ha. Att föreslå byggnation i 2-3 våningar och med en höjd av max 11,5 meter och täthet 42 lägenheter/ha lämpar sig inte med tanke på natur,

områdets placering i utkanten av byn och ej heller till kringliggande 1-2 plans hus. Detta förslag strider mot FÖP.

Området ska bebyggas med lägre hus 1-2 våningar för att smälta in i omgivande natur och bebyggelse.

Hur kan man anse att hus mellan 11,5 och 15 meters höjd ska kunna vara förenligt med plansamrådets text att "arkitekturen ska vara balanserad och givande och skapa ett varsamt möte med landskapet och befintlig bebyggelse"? Att hänvisa till släppen i bebyggelsen kan uppfylla dessa krav anser jag vara helt fel.

Kommentar

I den fördjupade översiktsplanen för Södra Sandby anges att bebyggelsen bör ges en högre täthet med hänsyn till det goda kollektivtrafikläget och hushållning med jordbruksmark. Den fördjupade översiktsplanen är inte juridiskt bindande utan utgör vägledning för kommande detaljplaner. I planbeskrivningen motiveras föreslagen täthet och typologi under Planförslag - Typologi, arkitektur och gestaltning.

Planbeskrivningen har kompletterats under Påverkan för omkringliggande bebyggelse med en sektion som visar principen för höjdsättning inom planområdet för att anpassa bebyggelsen till befintliga höjdförhållande och siktlinjer från omgivningen.

I den södra husraden närmast befintlig gårdsbebyggelse sänks den högsta totalhöjden från 11,5 till 9 meter.

Sophie Flensburg

Yttrande i samråd (aktbilaga 54)

Sophie Flensburg framför synpunkter gällande bl.a.

- Ta hänsyn till boende i området. Vissa har stått i kö i över tolv år för att få bo här just för lägets skull (och kollat byggplanerna som då inte ingrep något bygge på åkern).
- Bevara så mycket av grönskan och åkern som möjligt.
- Bygg så komprimerat som möjligt med en tydlig gräns mellan bostadsområdena genom exempelvis träd, blommor eller en vall.
- Det nya området bör inte bli en förlängning av kardborrevägen med en gemensam infart vilket skulle innebära en massa trafik på Kardborrevägen.
- Placera de lägre husen i norr så att boende slipper ha hus precis utanför.

Kommentar

Synpunkterna föranleder förtydliganden i planbeskrivningen. Befintlig grönska i form av uppväxta träd i och bäckar inom åkerholmen ska bevaras och skyddas genom reglering i detaljplan.

Planbeskrivningen har kompletterats under Trafik – Kardborrevägen. Kardborrevägen utgörs fortsatt av en kvartersgata där LKF är väghållare. Körbanan föreslås som befintlig bredd för att jordbruksmaskiner ska säkras tillgång. Kardborrevägen föreslås kompletteras med kantparkering och trädplantering. Vägen bedöms ha kapacitet för att även fungera som infart till området inom Sandby 50:2.

Planbeskrivningen har kompletterats med motiv gällande föreslagen täthet och typologi under Planförslag - Typologi, arkitektur och gestaltning. I den fördjupade översiktsplanen för Södra Sandby anges att bebyggelsen bör ges en högre täthet med hänsyn till det goda kollektivtrafikläget och hushållning med jordbruksmark. Planförslaget innehåller radhus samt flerbostadshus i upp till fyra våningar. Detta anses som är lämplig skala och blandning utifrån tätortens bykaraktär. De gröna släppen i bebyggelsen med biologiska och visuella kopplingar in till grönstråket anses utgöra ett balanserat och varsamt möte med åkermarken.

Beata Engels Andersson

Yttrande i granskning (aktbilaga 81)

Undertecknad framför synpunkter gällande bl.a. trafiksituationen. Redan i dagsläget är trafiken på Dalbyvägen mycket omfattande och hastighetsgränserna respekteras ej. De kommande bostäderna vill innebära mer trafik och därmed mer buller. En sänkning av hastighetsgränsen till 40 km/h på hela sträckan från Assarhusavägen till Kardborrevägen vill reducera bullerstörningarna avsevärt längs med Dalbyvägen. Här ligger flera fastigheter som berörs av det befintliga bullret med allt för högt decibel.

Undertecknad delar inte uppfattningen i granskningshandlingen att hastighetssänkningen först kan antas bli aktuell i ett längre perspektiv.

Kommentar

Då Trafikverket har väghållaransvar för Dalbyvägen har Lunds kommun begränsad rådighet över att flytta tätortsporten eller sänka hastigheten. Synpunkter gällande att utföra dessa åtgärder hänvisas därför vidare till ansvarig part, Trafikverket. Vid ett eventuellt kommunalt väghållaransvar finns det utökade möjligheter att införa åtgärder för att minska hastigheten.

Linus Jeppsson

Yttrande i granskning (aktbilaga 82)

Undertecknad framför synpunkter gällande bl.a. avrinning och grundvatten, åkerholmens påverkan, utformning av bebyggelse, trafiksäkerhet och buller.

I undertecknads uppfattning har det inte tagits tillräcklig hänsyn till de vatten- och avrinningsförhållandena som råder i området. På grund av områdets topografi rör sig stora mängder vatten i slutningen men som även absorberas i densamma. Detta ska kombineras med att det är konstaterat högt grundvatten i markområdet precis nedanför slutningen.

Det saknas en beskrivning av hur flora och fauna i åkerholmen förväntas påverkas av de ändrade omkringliggande förhållandena, inte minst med hänseende till ökad genomströmning av dagvatten. Åkerholmen utgör redan idag ett tydligt grönt inslag i närmiljön för de som bor på eller kring Kardborrevägen. Denna tillgång måste även framledsvis säkras, varför åkerholmen bör utgöra allmän parkmark i stället för kvartersmark.

I beskrivningen säljs det detaljplanerade området in med att det ska vara en varsam koppling mellan landskapet och bebyggelse. Detta till trots är samtliga hus angivna med samma maximalt tillåtna byggnadshöjd, vilket inte inger förtroende för att den beskrivna varsamma utformningen kommer att uppnås.

I detaljplanen föreslås att Kardborrevägen lämnas oförändrad, men kompletteras med kantparkering. Det framgår inte tydligt om detta inverkar menligt på tillgänglig bredd på körbanan. Kardborrevägen upplevs bitvis redan idag som trång, särskilt vid möte med större fordon såsom sopbilar. Om vägen dessutom ska utgöra anslutningsväg för jordbruksfordon är det av väsentlig betydelse att tillräcklig fri vägbredd finns för att jordbruksfordon ska kunna framföras, även vid möte med annan trafik.

Befintlig utfart från Kardborrevägen leder ofta till svåra trafiksituationer, på grund av högt trafikflöde på vägen mellan S Sandby och Dalby. Vid infart till Kardborrevägen, särskilt i samband med vänstersväng, uppstår då kö. Utan andra mer ingripande åtgärder kan motsvarande förväntas uppstå med den nya korsning som önskas anläggas. Detta riskerar därför att totalt sett leda till en betydligt svårare trafiksituation än vad som råder idag. Hela vägsträckan Dalby till S Sandby, samt dess förlängning till centrum har stora problem med förare som håller för höga hastigheter.

I bullerutredningen som återges i planbeskrivningen anges att endast trafikbuller förväntas uppkomma. Detta förbiser att det planerade området är placerat precis intill aktivt brukad åkermark. Aktivt jordbruk medför olika former av maskinbuller, som kan komma att påverka det detaljplanerade området.

Kommentar

Som underlag till detaljplanen har en dagvatten- och skyfallsutredning med beräkningar och stormtac analys tagits fram. Denna utredning anses utgöra ett ansenligt underlag gällande nödvändiga åtgärder för avrinning och dagvatten.

Befintliga uppväxta träd inom åkerholmen är skyddade i detaljplanen och kommer att vara kvar. Detta innebär att grönskan får ett förstärkt skydd då Åkerholmen minskat i storlek genom åren. Åkerolmen bedöms ej påverkas negativt av att den placeras inom kvartersmark.

I den södra husraden närmast befintlig gårdsbebyggelse har den högsta totalhöjden sänkts från 11,5 till 9 meter. Planbeskrivningen har kompletterats under Påverkan för omkringliggande bebyggelse med en sektion som visar principen för höjdsättning inom planområdet för att anpassa bebyggelsen till befintliga höjdförhållande och siktlinjer från omgivningen.

Föreslagen kantparkering längst Kardborrevägen ska placeras utanför befintlig körbana. I planbeskrivningen beskrivs föreslagna åtgärder gällande sänkt hastighet och förbättrad trafiksituation på Dalbyvägen. Men då Trafikverket har väghållaransvar för Dalbyvägen har Lunds kommun begränsad rådighet att utföra åtgärder. Synpunkter gällande Dalbyvägens nuvarande situation hänvisas därför vidare till ansvarig part Trafikverket.

Eventuellt buller från jordbruksmaskiner anses inte störande till den grad att det skulle innebära en betydande olägenhet för boende inom området. Inom Lunds kommun finns flertalet bostäder i direkt anknytning till jordbruksmark, och eventuellt buller anses få tålas då man bor i utkanten på byar eller på landsbygden.

SAMLAD BEDÖMNING

Planområdets sydöstra kant tangerar riksintresseområdet för naturvård men benämns ej som väsentligt naturområde inom riksobjektet varför områdets betydelse kan bedömas som ringa för intresset i stort. Sammantaget bedöms inte planförslagets genomförande skada riksintresset för naturvård på ett påtagligt sätt. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att det inte bör finnas några hinder utifrån kap. 6§ MB att ta marken i anspråk för föreslagen

bebyggelse. Överskridande av MKN bedöms inte ske med anledning av genomförandet. För kväve och fosfor innebär utbyggnad av planområdet en förbättring för miljö kvalitetsnormen, MKN vatten. Bedömningen är att den dagvattenhantering som planeras möjliggör en god reningseffekt av tillkommande dagvattenföroreningar, främst tungmetaller, varför MKN vatten för Kävlingeån inte påverkas negativt vid en utbyggnad. Marken är utpekad som utbyggnadsområde för bostäder i ÖP och sker i närhet till kollektivtrafik med hög turtäthet. Dock innebär exploateringen att jordbruksmark (klass 5-6) tas i anspråk. Bebyggelsen innebär även att utblickarna över landskapet förändras.

Stadsbyggnadskontoret anser att projektet ger ett positivt tillskott av bostäder i en central del av Södra Sandby vilket är ett mål i den gällande Översiktsplanen som anger utbyggnadsområde. Planen bedöms få något negativa konsekvenser på hushållningen med jordbruksmark men bedöms ändå vara bättre än nollalternativet som anges i FÖP Södra Sandby, då den mark som föreslås tas i anspråk är av lägre klass än mark som annars skulle behöva tas i anspråk för att klara det förväntade behovet av bostäder. Planförslaget kommer att innebära konsekvenser för befintlig bebyggelse genom förändrade utsiktsförhållanden vilket är oundvikligt när tätorten utvecklas. Stadsbyggnadskontoret anser vidare att tillskottet av nya bostäder väger tyngre än de negativa konsekvenser som förtätningen innebär för omkringliggande fastigheter. Kommunens bedömning är att åtgärderna inte innebär någon betydande olägenhet enligt den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Stadsbyggnadskontoret bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11–18 §§ miljöbalken och i 4 kap 34 § PBL. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

Följande justeringar har gjorts efter samrådet.

Plankarta:

- Komplettering med allmän plats för gång- och cykelväg längs Dalbyvägen samt längs Kardborrevägen mot Killebäck
- Bebyggelsefritt avstånd mot Dalbyvägen
- Uppdaterat förslag till infart från Dalbyvägen
- Utökat säkerhetsavstånd vid Elledning
- Stärkt reglering för dagvatten och skyfallsåtgärder gällande hårdgörande av mark

Planbeskrivning:

- Komplettering utifrån skyfall och dagvattenutredning samt påverkan på MKN vatten
- Komplettering utifrån framtagna bullerutredning
- Komplettering gällande översikt för gång- och cykelkopplingar samt förslag till åtgärder utanför planområdet
- Förtydligande gällande Utbyggnad, ansvarsfördelning och kostnadsfördelning för allmänna anläggningar
- Förtydligande gällande Dalbyvägen, Kardborrevägen och åtkomst för jordbruksmaskiner
- Förtydligande gällande täthet och typologi inom planområdet
- Komplettering gällande tillgänglighet, förslag till utformning av allmän plats samt hälsa och säkerhet

Följande justeringar har gjorts efter granskningen

Plankarta:

- Komplettering med bullerbestämmelse
- I södra husraden sänks totalhöjden från 11,5 till 9 meter
- Bebyggelsefritt avstånd från ledning utökas.
- Våningsbestämmelse ersätts med bestämmelse för totalhöjd samt lägsta takvinkel.
- Komplettering gällande att nätstation får uppföras inom kryssmark.
- Illustrationen revideras gällande att träd tas bort längs Dalbyvägen samt med större uteplatser in mot tyst sida.

Planbeskrivning:

- Förtydligande kring buller, räddning och radonskydd
- Förtydligande kring Trafikverkets krav på utformning av ny infart från Dalbyvägen.
- Komplettering med sektion som visar princip för höjdsättning inom planområdet för att anpassa bebyggelsen till befintliga höjdförhållande och siktlinjer från omgivningen under Påverkan för omkringliggande bebyggelse
- Förtydligande kring Kardborrevägens kantparkering
- Förtydligande gällande fastighetsrättsliga åtgärder samt ansökan om fastighetsbildning

STADSBYGGNADSKONTORET I LUND

Maria Milton
biträdande planchef

Ulrika Thulin
planarkitekt