

Detaljplan för Tirfing 1 m fl i Lund, Lunds kommun

BAKGRUND OCH SAMMANFATTNING

Detaljplaneprocessen 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 samrådskedet. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje yttrande.

Samråd

Enligt byggnadsnämndens delegationsbeslut har rubricerad detaljplan, upprättad 2019-06-25, varit föremål för samråd under tiden 10 juni-1 juli 2019.

Betydande miljöpåverkan

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

Samlad bedömning

I Lunds Översiktsplan för 2018 anges att kommunen främst ska växa genom förtätning i en sammanhållen och resurseffektiv bebyggelsestruktur där jordbruksmarken så långt som möjligt bevaras. En växande befolkning utgör behov av satsningar på till exempel vårdboenden och annan kommunal service. Vilket ställer krav på effektivare markanvändning och samutnyttjande. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att ett genomförande av planen ger ett positivt tillskott av bostäder och vårdboende i denna del av Lunds kommun. Att förtäta på platser som varit bebyggda tidigare är ett hållbart förhållningssätt till den redan byggda miljön.

Till följd av inkomna synpunkter i samrådet har planförslaget reviderats gällande bland annat sänkta våningsantal, justerade områden för ledningar samt förtydligande gällande buller och trafik.

Angränsande fastigheter får genom planens genomförande en delvis förändrad närmiljö. Konsekvenserna av planens genomförande bedöms sammantaget inte utgöra betydande olägenheter enligt vad som avses i PBL kap 2 §9.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att det allmänna intresset innebärande en blandad och hållbar bebyggelse, vilket förtätning bidrar till, väger tyngre än intresset av en oförändrad närmiljö för intillboende.

YTTRANDEN

Myndigheter, statliga verk m fl

Länsstyrelsen Skåne

Yttrande i samråd (aktbilaga 23)

Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande informationen inte några synpunkter på förslaget.

Kommentar

-

Region Skåne

Yttrande i samråd (aktbilaga 30)

Region Skåne ser positivt på att Lunds kommun tillskapar bostäder och vårdboende i ett område som har god tillgänglighet med både cykel och kollektivtrafik.

Kommentar

-

Nämnder och styrelser

Tekniska nämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 16)

Tekniska förvaltningen framför genom delegationsbeslut synpunkter gällande bl.a. gatu- och trafikfrågor samt park.

Förvaltningen är i stort sett positiv till planförslaget. Vissa anpassningar av Östra Linerovägen kommer att krävas så som justering av refuger, in- och utfarter och ersättning av träd. Dessa åtgärder ska bekostas av exploatör. Även vissa kompensationsåtgärder för ökad användning av allmän platsmark bör diskuteras i den fortsatta processen.

Kommentar

Planbeskrivningen har förtydligats gällande Planförslag, trafik och vilka åtgärder som behöver utföras samt att dessa ska bekostas av exploatör.

Miljönämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 17)

Miljöförvaltningen framför genom delegationsbeslut synpunkter gällande buller. Trafikbullerprognos bör tas fram för beräkning av

trafikbuller vid fasad och på uteplats. Byggnader kommer att placeras så att trafikbuller avskärmas och bullerskyddade uteplatser kan anordnas. Bilparkering kommer att ordnas i den norra delen som är mest trafikbullerutsatt.

I övrigt har Miljönämnden inga synpunkter och tillstryker planförslaget.

Kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats med ett förtydligande gällande buller och uppskattade bullernivåer för fasad och uteplats under Miljökonsekvenser, Hälsa och säkerhet .

Servicenämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 25)

Serviceförvaltningen framför genom delegationsbeslut synpunkter gällande bl.a. socialt boende och att frågan om möjliga förhyrningar för sociala ändamål är viktig. Förvaltningen framför att den så kallade procentregeln torde vara tillämplig Förvaltningen är mot denna bakgrund positiv till planförslaget.

Kommentar

Uppgifter om bl.a. förhyrningar gällande sociala ändamål ingår som del i aktuellt markanvisningsavtal.

Räddningstjänsten Syd

Yttrande i samråd (aktbilaga 31)

Räddningstjänsten framför i skrivelse att de inte har några synpunkter på planen.

Kommentar

-

VA SYD

Yttrande i samråd (aktbilaga 21)

VA SYD framför i skrivelse följande synpunkter:

Planområdet har en gräns i öster mot grönområdet Hyllebäcksdalen vilket medför att planområdets sydöstra hörn ligger i kant med spillvattenledningen som löper längs med GC-vägen i söder. För att säkra upp ledning krävs att ett U-område upprättas för att säkra marken för allmännyttiga ledningar.

På sidan 19 Teknisk försörjning lägg till följande text:

Eftersom planområdet utökas i öst kommer fastighetsgränsen att hamna i kant med spillvattenledning som löper under Hyllebäcksdalen vilket kräver att ett U-område ska upprättas i planområdets sydöstra

del. U-området bör vara minst 4 meter brett räknat från ledningens ytterkant.

Anslutningsmöjligheter för spill-, dag- och vatten finns i östra Linerovägen och GC-vägen, söder om planområdet.

Plankartan ska kompletteras med VA syds ledningar. VA SYD avser inte att flytta/ lägga om befintliga ledningar vilket medför att vattenledning belägen under planområdets parkeringsplats i norr kommer fortsättningsvis att återfinnas på samma plats.

Kommentar

Detaljplan och illustration har justerats för att medge befintliga ledningars placering. Detaljplanen har kompletterats med u-område som motsvarar avståndet som anges i inkomna synpunkter. Plankartan redovisar dock inte ledningarna i grundkartan på grund av aktuell sekretess. Planbeskrivning har förtydligats och kompletterats enligt synpunkter i yttrandet under Planförslag, Teknisk försörjning.

Ledningsrättshavare m fl

Kraftringen

Yttrande i samråd (aktbilaga 26)

Kraftringen framför synpunkter gällande deras ledningar för fjärrvärme samt el.

I omedelbar anslutning till den södra gränsen för planområdet i befintlig GC-väg finns en överföringsledning för fjärrvärme. Angränsande prickmark bör kompletteras med u-område. Det behöver undersökas närmare om de nya byggrätterna innebär komplikationer för framtida underhåll av överföringsledningen. Om det är på detta vis kan det bli aktuellt att flytta ut överföringsledningen till ett mer centralt läge i GC-vägen. Kostnaderna för detta får i så fall belasta markägaren/exploatören.

I planområdets nordvästligaste hörn korsar en elkabel. I samband med att fastighetsreglering genomförs för att införliva hörnet i Tirfing 1 måste markupplåtelseavtal tecknas för elkabeln. Att flytta elkabeln till allmän platsmark, för att därigenom undvika behovet av att teckna avtal, kan vara svårt då alternativt läge påverkar befintligt träd.

Kommentar

Detaljplanen har kompletterats med ett u-område enligt inkomna synpunkter. Planbeskrivningen har kompletterats med information om kostnader och markupplåtelseavtal under Planförslag, Teknisk försörjning.

Lunds renhållningsverk

Yttrande i samråd (aktbilaga 27)

Lunds renhållningsverk framför i skrivelse att de inte ser några hinder med hur miljöhuset och avfallshanteringen är planerad för Tirting 1. Däremot vill de i ett senare skede ta del av bygglov för miljöhus och avfallsutrymmen.

Kommentar

Planbeskrivningen har förtydligats med att Räddningstjänsten vill delta i bygglovsskedet.

TeliaSonera Skanova Access AB

Yttrande i samråd (aktbilaga 38)

TeliaSonera Skanova framför i skrivelse att de ej har teleanläggning eller rättigheter som påverkas av planen. De har därför inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar

-

Organisationer och föreningar

Samfälligheten Hövdingen- Strutharald

Yttrande i samråd (aktbilaga 37)

Samfälligheten Hövdingen- Strutharald framför-genom Erwin Apitzsch och Örjan Rask synpunkter gällande bl.a.:

- Samfälligheten har inte blivit informerad om samrådsutskicket
- Byggnadshöjden tar inte hänsyn till den omgivande småskaligheten
- Bebyggelsen skapar ökad insyn
- Bebyggelsen skymmer morgonsolen
- Ljud från boende kommer att skapa olägenheter
- Parkeringslösningen är orealistisk, den närmast tillgängliga parkeringsplatsen kommer att nyttjas.
- Ökad trafik kommer att påverka negativt i form av parkeringsproblem och störande buller

Samfälligheten framför att de inte är emot att det byggs på fastigheten men föreslår att våningsantalet sänks till två våningar samt att ändamålet blir förskola. I yttrandet bifogas bilder från en volymmodell.

Kommentar

Stadsbyggnadskontoret har kompletterat fastighetsförteckning samt sändlistan för att informera samfälligheten gällande aktuellt ärende. Se samlad kommentar nedan gällande Förtätning och markanvändning, Önskemål om förskola, Höjdskala, Konsekvenser för omkringliggande bebyggelse samt Parkering och Trafik.

Övriga

Följande inkomna yttranden bemöts med samlade kommentarer under respektive tematisk rubrik nedan.

Gligor Nyström Dimiskovski, Yvonne Dimiskovski, Shun Yu, Yang Chen, Yossef El-Tahan, Naija Rezaei El-Tahan, Inger Åkesson, Gerd Johansson

Yttrande i samråd (aktbilaga 18)

Ovanstående framför synpunkter gällande bl.a.:

- Takterrasser innebär insyn i trädgårdar
- Bebyggelse föreslås för nära gång- och cykelbana
- Boendemiljön försämras
- Grönområdet nyttjas flitigt av boende i området, låt det bli park
- Fem våningar passar inte in i miljön, två våningar föreslås

Undertecknade accepterar inte den föreslagna detaljplanen och önskar ett personligt möte med kommunen för att diskutera detaljplaneförslaget. Till yttrandet bifogar en namninsamling med 36 underskrifter från sympatiserande grannar i närområdet.

Kommentar

Representanter från Stadsbyggnadskontoret har träffat undertecknade och diskuterat aktuellt ärende. Se samlad kommentar nedan gällande Höjdskala, Konsekvenser för omkringliggande bebyggelse samt Grönska och allmän park.

Magnus Svensson, Jan-Olof Svensson, Per-Axel Fagerholm, Ingrid Gustafsson, Igor Egorov, Björn Palmqvist, Marianne Lunderquist

Yttrande i samråd (aktbilaga 19)

Ovanstående framför i skrivelse synpunkter gällande bl.a.:

- Området bör fortsatt användas som park då det fungerar som en rekreativ mötesplats för boende och djur i området
- Områdets skyddsrum har försvunnit
- Infrastrukturen i stadsdelen har inte hängt med i utvecklingen
- Ta hänsyn till hur området ser ut för närvarande samt hur miljön påverkas av utbyggnaden
- Ta hänsyn till vad befolkningen i området vill att ytan ska användas till

Kommentar

Se samlad kommentar nedan gällande Grönska och allmän park, Skyddsrum, Trafik och parkering, Förtätning och markanvändning samt Konsekvenser för omkringliggande bebyggelse.

Per-Axel Fagerholm (2), Ingrid Gustafsson (2)

Yttrande i samråd (aktbilaga 20)

Ovanstående framför i skrivelse frågor gällande bl.a.:

- Kommer det rivna skyddsrummet att ersättas i den föreslagna byggnaden? Kommunen har väl skyldighet att se till att det finns skyddsrum och att det tillsätts nya.
- Bussar blockerar Östra Linerovägen vid ändhållplatsen för Linje 3, då bussarna står stilla mellan bussrundor. Kommunen har väl skyldighet, när trafiken ökar att utforma detaljplanen så att trafiken inte hindras?

Kommentar

Se samlad kommentar nedan gällande Skyddsrum och Trafik och parkering. För synpunkter gällande befintlig stadsbusslinje i området hänvisas till Skånetrafiken.

Thomas Blomberg

Yttrande i samråd (aktbilaga 22)

Ovanstående framför synpunkter gällande bl.a.:

- Ett femvåningshus kommer att hindra ljusinsläppet
- Trafiken kommer att öka betydligt
- Det finns redan för många bilar som parkerar på Nordmannavägen
- Området bör vara kvar som grönområde eller användas till en ny förskola eller ungdomsverksamhet.

Kommentar

Se samlad kommentar nedan gällande Konsekvenser omkringliggande bebyggelse, Höjdskala, Trafik och parkering, Grönska och allmän park samt önskemål om förskola.

Barbro Gunnars, Margareta Nilsson, Olle Nilsson

Yttrande i samråd (aktbilaga 24)

Ovanstående framför synpunkter och frågor gällande bl.a.:

- Ett femvåningshus innebär negativa konsekvenser för närboende. Två våningar föreslås.
- Boende med missbruksproblem skulle skapa otrygghet i området
- Antalet parkeringsplatser anses orimligt och otydligt uttryckt
- Undran om varför LKFs hyresgäster använder parkeringsplatserna på Nordmannavägen
- Yta för cykelparkering
- Oro för att den kommunala ytan vid Strutharald används för annat än park så som ändamål för bilparkering och cykelparkering.

- Förtätning innebär en försämrad närmiljö, förändrade utblickar och insyn.
- Bilden på s.10 är felaktig. Bebyggelsen inom Strutharald byggdes av Riksbyggen/ BPA. Typologin är kedjehus och inte radhus.
- Det finns risk att byggherren avverkar uppväxt grönska mot Strutharald. I detta fall föreslås ett högt vite.
- Olägenhet i form av ljud anses försämrans gentemot förskoleändamål
- Anser inte att de bor i ett centralt läge och en ökad stadsmässighet ses inte som något positivt. Varför gäller inte längre praxisen med låg villabebyggelse i området?

Kommentar

Se samlad kommentar nedan gällande Höjdskala, Konsekvenser omkringliggande fastigheter, Vårdboende, Trafik och parkering, Grönska och allmän park. Förtätning och markanvändning.

Eva Kornby, Michael Kornby, Henry Thelander, Ove Thelander
Yttrande i samråd (aktbilaga 28)

Ovanstående framför synpunkter och frågor gällande bl.a.:

- Hänsyn har inte tagits tillomgivande villabebyggelse eller de boende
- Ett femvåningshus förstör den lantliga miljön
- Ett högt hus passar inte in bland låg villabebyggelse
- Föreslås istället att det byggs enplansvillor på fastigheten
- Risk att boende parkerar på Nordmannavägen
- I detaljplanen nämns inte den kommunala grönytan framför Strutharald, kommer den att användas för bilparkering?
- Orealistiskt parkeringsförslag
- Felaktig bild på sidan 10. Uttrycket sockerbitarna är felaktigt.
- Risk för blåbetong i marken. Krävs en utredning gällande radonhalten i mark.
- Föreslagen bebyggelse medför obehag, irritation, buller , mer trafik och bekymmer.
- Förslaget innebär allvarlig och hotfull insyn.
- Bullernivån gentemot ändamål för förskola kommer vara högre kvällar och helger.
- Vad innebär vårdboende? Missbrukare är ej lämpligt.
- Vill ha garanti för att växtligheten runt husen bibehålls.
- Vill ej bära bördan för Lunds kommuns behov av nya lägenheter, finns område vid Sandbyvägen som passar bättre för förtätning. Varför ska just vi ta en större del av samhällets ansvar att bygga ut?
- Olämplig samrådstid några dagar innan midsommarveckan.

Kommentar

Se samlad kommentar nedan gällande Förtätning och markanvändning, Höjdskala, Konsekvenser omkringliggande fastigheter, Vårdboende, Trafik och parkering, Grönska och allmän park. Geoteknisk- och markmiljöutredning utförs i samband med bygglov och projektering.

Henry Thelander (2), Ove Thelander (2)

Yttrande i samråd (aktbilaga 29)

Ovanstående framför att de motsätter sig förslaget och framför synpunkter och frågor gällande bl.a.:

- Bebyggelsen skuggar och bidrar till mindre solljus på östra sidan
- Tillräckligt med buller på Östra Linerovägen
- Boende kommer att parkera på Nordmannavägen
- Parkeringen är ofta full inom Strutharald, parkeringen behövs längst Nordmannavägen för besökare, hantverkare och hemtjänst.
- Bilder på s.10 är felaktig
- Redan mycket nedskräpning, skadegörelse på busshållplatser, stöld och inbrott
- Hur kan förslaget inte bidra med mer trafikbuller? Vad menas med tyst innergård?
- Ändamål för förskola föreslås

Kommentar

Se samlad kommentar nedan gällande Konsekvenser omkringliggande bebyggelse, Trafik och parkering och Önskemål om förskola. Planbeskrivningen har förtydligats gällande buller och definitionen av tyst innergård. Synpunkter gällande nuvarande nedskräpning och skadegörelse i området hänvisas till Tekniska förvaltningen hos Lunds kommun som ansvarar för skötsel av allmänna platser.

Gun-Britt Jarnlo

Yttrande i samråd (aktbilaga 32)

Ovanstående framför synpunkter och frågor gällande bl.a.:

- Oroad över ökad trafik och parkeringskaos på Nordmannavägen
- Positivt med förtätning. Men femvåningar är markant högre än omgivande bebyggelse i 1-2 våningar.
- Samrådskretsen är för liten. Påverkar hela området längs Nordmannavägen.
- Behöver stadsplanen ändras? Vad innebär detta för oss boende i samma kvarter?

Kommentar

Se samlad kommentar nedan gällande Trafik och parkering och Höjdskala. Sändlistan i ärendet har kompletterats med samtliga som inkommit med synpunkter i samrådet. Stadsplan för Norra delen av STG

470 inom Linero gäller fortsatt för de delar där ny detaljplan ej upprättats.

Elin Finnman och Henrik Persson

Yttrande i samråd (aktbilaga 33)

Ovanstående framför synpunkter gällande bl.a.:

- Ökad och direkt insyn för boende på Nordmannavägen 108
- Buskar och träd är inte lika höga som femvåningshus.
- Bygget av huset samt boende kommer att medföra buller.
- Parkeringsförslaget är orealistiskt
- Gratisparkeringen på Nordmannavägen används redan av boende
- Felaktig bild på sidan 10.
- Femvåningar passar inte in i ett område med bebyggelse i 1-2 våningar. Tre våningar föreslås,
- Ett integrerat vårdboende skapar oro. Innebär det narkomaner och kriminella?
- Nybyggnation försämrar värdet på huset.

Kommentar

Se samlad kommentar nedan gällande Konsekvenser omkringliggande fastigheter, Grönska och allmän park, Trafik och parkering, Förtätning och markanvändning, Höjdskala samt vårdboende.

Malin Nyman och Finn Nyman

Yttrande i samråd (aktbilaga 34)

Ovanstående framför synpunkter och frågor gällande bl.a.:

- Positivt att det byggs på fastigheten
- Fem våningar är för högt och finns inte representerat i denna del av Linero. Två våningar anses mer passande.
- Insyn från de övre våningarna
- Vad innebär ett LSS boende? Vill se en överblick över hur Lunds kommun placerar ut sina LSS boenden.
- Brist på parkeringsplatser, Nordmannavägen är redan idag hårt belastad med många långtidsparkerande bilar.
- Samrådstiden var olämplig så nära sommaren.

Kommentar

I plan- och bygglagen anges inte när ett samråd ska hållas. Men stadsbyggnadskontoret har som policy att inte skicka ut detaljplaner på samråd under juli. Se samlad kommentar nedan gällande Höjdskala, Konsekvenser omkringliggande fastigheter, Vårdboende samt Trafik och parkering. Frågor gällande övergripande strategier för placering av vårdboenden inom kommunen hänvisas till Vård- och omsorgsförvaltningen.

Cecilia Tullberg, Christoffer Nilsson

Yttrande i samråd (aktbilaga 35)

Ovanstående framför i skrivelse synpunkter och frågor gällande bl.a.:

- Bebyggelsehöjden kommer att störa områdets småskalighet och kedjehusprofil
- Insyn från de övre våningarna
- Påverkar utsikten från fastigheten Nordmannavägen 104
- Morgonsolen kommer att försämrats, uteplats i öster skuggas
- Ökat antal rörelser i området påverkar lugnet och sammanhållningen hos boende
- En förskola är ett mer passande ändamål
- Buller
- Bilar från angränsande hyresbostäder parkerar redan på Nordmannavägen
- Ökat behov av parkering och ökad trafik

Kommentar

Se samlad kommentar nedan gällande Höjdsкала, Konsekvenser omkringliggande bebyggelse, Önskemål om förskola, Trafik och parkering.

Jan Ove Ragnarsson, Ingrid Viktoria Ragnarsson

Yttrande i samråd (aktbilaga 36)

Ovanstående framför i skrivelse att de motsätter sig förslaget och framför synpunkter gällande bl.a.:

- Skälet till att ändra ändamålet från förskola till bostäder är svårförståeligt
- Bebyggelsen kommer att innebära insyn över närliggande fastigheter
- Ökad biltrafik på Nordmannavägen är negativt
- Bebyggelsen tar inte hänsyn till omkringliggande bebyggelse
- Boendes trivsel ska garanteras genom tillgång till parker, grönområden och torg

Kommentar

Se samlad kommentar nedan gällande Förtätning och markanvändning, Önskemål om förskola, Konsekvenser omkringliggande bebyggelse, Trafik och parkering, Grönska och allmän park.

SAMLAD KOMMENTAR

Förtätning och markanvändning

Projektet ger ett positivt tillskott av bostäder och vårdboende i denna centrala del av Lunds kommun, vilket är ett mål i den gällande Översiktsplanen som anger förtätning. Förtätning inom den redan

byggda staden är en strategi för hållbart samhällsbyggande. Ambitionen är att genomförandet av detaljplanen stärker entrén till Linero från Sandbyvägen.

Vårdboende

Den typ av vårdboende som det finns ett kommunalt behov av att tillskapa är ett så kallat LSS-boende. LSS står för Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade. Boendet planeras med sex anpassade lägenheter i ett gruppboende med utrymme för personal som ger de boende stöd och service i vardagen. Det särskilda boendet bedöms inte bidra till olägenhet eller ökad otrygghet i området. Att integrera gruppboende i bostadsområden kan bidra till aktivitet dagtid och skapa en social samhörighet.

Grönska och allmän park

Grönska som är karaktärsskapande inom planområdet så som Svarttallen och växtlighet mot Strutharald avses bevaras. Befintlig kulle/ pulkabacke inom parkstråket avses återställas till allmän parkmark och rustas upp för att fortsatt utgöra en mötesplats för boende i området. Möjlighet för boende att träffas vid exempelvis hundrastning kan fortsatt ske i Hyllebäcksdalen, dock ej inom stängsel.

Uppväxta träd utanför planområdet, inom kommunal parkmark mot Strutharald (Linero 2:1), ska bevaras. Kommunal parkmark mellan Nordmannavägen och Strutharald avses fortsatt utgöras av bruksgräsmatta och ej brukas som parkering. Planbeskrivningen har kompletterats under Planförslag, Platsbildningar och grönstruktur.

Önskemål om förskola

Fastigheten Tirfing 1 är inte tillräckligt stor för en ny kommunal förskola, då det idag finns önskemål om större enheter och bebyggelse och då uppfylls inte tillräcklig friyta (lekyta utomhus) inom tomt.

Skyddsrum

Inom planområdet har det tidigare funnits ett skyddsrum fram till att förskolan inom Tirfing 1 revs. Planområdet har sedan dess varit obebyggt. Det planeras inte att uppföras något nytt skyddsrum inom fastigheten. MSB har ett övergripande ansvar för landets skyddsrum.

Höjdskala

En volymstudie har tagits fram gällande föreslagen bebyggelse samt en studie över insyn och utblickar med fotografier som visar på bebyggelsens påverkan. Inför granskningen har förslaget reviderats och våningsantalen har sänkts. I granskningsförslaget föreslås flerbostadshus i fyra våningar och vårdboendet föreslås om en våning. Detaljplanen har även kompletterats med bestämmelser om maximal

totalhöjd och byggnadshöjd. Planbeskrivningen har kompletterats under Konsekvenser, Stadsbild.

Påverkan omkringliggande bebyggelse

Planen kan komma att innebära konsekvenser för boende i omkringliggande fastigheter genom en förändrad närmiljö, förändrade utblickar samt insyn, vilket är oundvikligt när staden utvecklas och ny bebyggelse läggs till. Planförslaget har reviderats genom sänkta våningsantal och med reglering om att balkonger ej får uppföras i gavel mot söder för att hindra viss insyn mot Angantyrts gränd.

Konsekvenserna skuggning, insyn och utblickar har studerats i en skuggstudie samt en studie med fotografier som visar utblickar och insyn från föreslagen bebyggelse. Planbeskrivningen har kompletterats under Konsekvenser gällande Solförhållanden, Insyn och utblickar samt Konsekvenser för omkringliggande bebyggelse.

Avståndet och insynen till bebyggelsen anses acceptabelt utifrån placeringen i staden samt utifrån strategin om förtätning inom den bebyggda staden. Sammantaget bedöms utblickarna och insynen inte innebära någon betydande olägenhet enligt den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Trafik och parkering

Längs Nordmannavägen finns en kommunal parkering, fri att nyttja av allmänheten. Denna parkering ingår inte i planförslaget. Gällande parkeringsnorm för bil och cykel för Lunds kommun ska tillämpas. Planbeskrivningen har kompletterats gällande Förutsättningar, trafik samt Planförslag, Trafik samt Planförslag, Parkering.

SAMLAD BEDÖMNING

I Lunds Översiktsplan för 2018 anges att kommunen främst ska växa genom förtätning i en sammanhållen och resurseffektiv bebyggelsestruktur där jordbruksmarken så långt som möjligt bevaras. En växande befolkning utgör behov av satsningar på till exempel vårdboenden och annan kommunal service. Vilket ställer krav på effektivare markanvändning och samutnyttjande. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att ett genomförande av planen ger ett positivt tillskott av bostäder och vårdboende i denna del av Lunds kommun. Att förtäta på platser som varit bebyggda tidigare är ett hållbart förhållningssätt till den redan byggda miljön.

Till följd av inkomna synpunkter i samrådet har planförslaget reviderats gällande bland annat sänkta våningsantal, justerade områden för ledningar samt förtydligande gällande buller och trafik.



Angränsande fastigheter får genom planens genomförande en delvis förändrad närmiljö. Konsekvenserna av planens genomförande bedöms sammantaget inte utgöra betydande olägenheter enligt vad som avses i PBL kap 2 §9.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att det allmänna intresset innebärande en blandad och hållbar bostadsbebyggelse, vilket förtätning bidrar till, väger tyngre än intresset av en oförändrad närmiljö för boende i omkringliggande fastigheter.

Följande justeringar har gjorts efter samrådet.

Plankarta:

- Bestämmelse om våningsantal har sänkts från att medge maximalt fem våningar, till fyra. Samt från att medge två våningar till en.
- Utbredning av byggrätt samt förslag till placering av miljöhus har justerats utifrån befintlig ledning
- Komplettering med bestämmelse gällande byggnadshöjd, totalhöjd samt att balkonger ej får uppföras i gavel mot söder.
- Komplettering med u-område

Planbeskrivning:

- Revideringar gällande planförslagets våningsantal, höjder samt kompletterande beskrivning med volymbild, sektion och vyer.
- Förtydligande gällande befintliga ledningar och hur åtkomst till dessa säkras.
- Förtydligande och komplettering gällande Konsekvenser för omkringliggande bebyggelse, skuggning, insyn och utblickar
- Förtydligande gällande buller
- Förtydligande gällande trafik och parkering

STADSBYGGNADSKONTORET I LUND

Maria Milton
biträdande planchef

Ulrika Thulin
planarkitekt