

## Detaljplan för Guldåkern 1 m. fl. i Lund

### 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 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 delegationsbeslut har rubricerad detaljplan, upprättad 2021-05-07, varit föremål för samråd under tiden 10 maj – 31 maj 2021.

#### **Samlad bedömning**

Under samrådet har totalt 31 yttranden inkommit, varav 21 från enskilda boende i närområdet. Flertalet av dessa har skickat in en likalydande skrivelse med synpunkter på byggnadshöjden/våningsantalet på det särskilda boendet, behovet av fribyggartomter istället för särskilda boendeformer samt ifrågasättande av varför kommunen frångår den ursprungliga idén om Södra Råbylund som trädgårdsstad. Även synpunkter om trafiksituationen i området och insyn har inkommit.

De tidigare gjorda avvägningarna mellan motstående allmänna och enskilda intressen har inte förändrats efter samrådet.

Stadsbyggnadskontoret menar att förslaget (om att tillgodose det allmänna intresset av att kunna bygga ett särskilt boende för äldre och ett gruppboende) är lämpligt för fortsatt planprövning.

Stadsbyggnadskontoret bedömer dock att byggnadshöjden bör regleras och totalhöjden pressas ned något men att våningsantalet på det särskilda boendet kvarstår. Stadsbyggnadskontoret föreslår mindre justering av totalhöjden samt att byggnadshöjden regleras genom att införa en bestämmelse om lägsta taklutning för byggnaden med det särskilda boendet.

Behovet av en nätstation har uppmärksamats varför område för teknisk anläggning (E-område) har införts.

### YTTRANDEN

#### **Myndigheter, statliga verk m fl.**

#### **Länsstyrelsen Skåne**

Yttrande i samråd (aktbilaga 43)

### *Länsstyrelsens rådgivning*

#### Information om fornlämningar

Inom stora delat av det aktuella planområdet ligger fornlämningen L1988:6553, en boplats. Fornlämningen inventerades 1985, men var kända redan tidigare. Riksantikvarieämbetets UV-syd genomförde under åren 1998 och 1999 en arkeologisk utredning på plats, där kunde man konstatera lämningen fanns och det anmodades då att en arkeologisk förundersökning genomförs. För att realisera byggnationen enligt planförslaget behövs länsstyrelsens tillstånd enligt 2 kap kulturmiljölagen (KML).

Eftersom ett långsiktigt bevarande av fornlämningarna inte är möjligt måste dessa arkeologiskt dokumenteras. Detta sker i två etapper. Först i form av en förundersökning som innebär att ett antal schakt eller ytor öppnas med grävmaskin för att ta reda på omfattning, bevarandegrad och framför allt vetenskapligt värde för kvarvarande lämningar.

Därefter sker en arkeologisk slutundersökning där fornlämningarna slutgiltigt dokumenteras och tas bort så att en önskad utbyggnad kan genomföras.

En ansökan om att få ta bort påträffade fornlämningar ställs till länsstyrelsens kulturmiljöenhet. Slutundersökningen kräver vanligen att detaljplanen för det aktuella området vunnit laga kraft.

Länsstyrelsen ber att Lunds kommun kommer in med en ansökan om ingrepp i fornlämningen för att initiera förundersökningen.

### *Länsstyrelsens bedömning*

Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några formella synpunkter på planförslaget utifrån länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

### *Förtydligande kring samrådsyttrande för detaljplan Guldå kern beträffande fornlämningar*

Kulturmiljöenheten har i detalj kollat vad som tidigare har gjorts i ärendet. Länsstyrelsen har i frågan rörande fornlämningen tagit ställning i ärende 431-5619-2007. Där konstaterades att fornlämningen efter en arkeologisk förundersökning 2001 har bedömts som undersökt och borttagen. Tyvärr har lämningens status aldrig uppdaterats i kulturmiljöregistret, Riksantikvarieämbetets databas över kända kulturlämningar. Kulturmiljöregistret har nu uppdaterats med den korrekta informationen.

Länsstyrelsen har därför inte längre någon erinran angående fornlämningar beträffande detaljplanen för Guldå kern.

### *Kommentar*

*Noteras.*

### **Region Skåne**

Yttrande i samråd (aktbilaga 27)

Region Skåne avstår från att yttra sig över aktuell detaljplan.

*Kommentar*

*Noteras.*

### **Nämnder och styrelser**

#### **Tekniska nämnden**

Yttrande i samråd (aktbilaga 30)

Tekniska nämnden beslutar att tillstyrka bifall till planförslaget.

*Kommentar*

*Noteras.*

#### **Miljönämnden**

Yttrande i samråd (aktbilaga 47)

Miljönämnden tillstyrker den remitterade detaljplanen.

Nämnden framhåller att det vid genomförande av planen kommer att uppkomma schaktmassor varför en masshanteringsplan bör tas fram i samband med exploateringsarbetet. Det bör även i detaljplaneprocessen redogöras för den mängd massor som planens genomförande kommer att ge upphov till samt hur masstransporter till och från planområdet ska ske.

*Kommentar*

*Noteras.*

*Hantering eller beräkning av schaktmassor är inte en fråga som regleras i detaljplan.*

#### **Vård- och omsorgsnämnden**

Yttrande i samråd (aktbilaga 46)

Vård- och omsorgsförvaltningen ser positivt på planen att uppföra ett gruppboende enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS, och boende för äldre enligt socialtjänstlagen, SoL, inom Guldåkern 1. Viktigt att man har i åtanke att det handlar om bostäder för personer som kan vara i behov av god tillgänglighet både inom- och utomhus. Därför behöver bygggrätterna vara generösa och inte låsa fast byggandens utformning i för tidigt skede.

*Kommentar*

*Noteras.*

## **Räddningstjänsten Syd**

Yttrande i samråd (aktbilaga 18)

Räddningstjänsten har inget att erinra ur riskhänsyn.

Brandposter finns i omkringliggande gatunät vilket bedöms finnas i tillräcklig omfattning.

Området ligger inom normal insatstid.

Räddningstjänsten tolkar föreslagna bostadstyper i planförslaget som bostäder där de boende är i behov av olika typer av stöd. För den här typen av bostäder tillåts inte utrymning med hjälp av räddningstjänsten. Detta är dock en bygglovsfråga men texten i planbeskrivningen på sidan 18 rekommenderas att tas bort.

I övrigt bedöms tillgängligheten till området som god men behöver bevakas i den fortsatta projekteringen.

Avståndet mellan uppställningsplats för räddningsfordon (vanliga gatunätet) och byggnadernas angreppspunkter (entréer) ska understiga 50 meter, vilket förslaget ser ut att uppfylla.

### *Kommentar*

*Texten i planbeskrivningen som handlar om utrymning med hjälp av räddningstjänsten tas bort och ersätts med följande: Byggnadernas placering och utformning i förhållande till uppställningsplats för räddningsfordon och byggnadernas angreppspunkter understiger 50 meter.*

## **VA SYD**

Yttrande i samråd (aktbilaga 36)

VA SYD ser positivt på att ambitionen från befintlig detaljplan kvarstår; att fördröja dagvatten och i det här fallet genom att reglera att minst 35 % av markytan ska vara genomsläpplig och ej får hårdgöras.

### *Kommentar*

*Noteras.*

## **Ledningsrättshavare m fl.**

### **Kraftringen**

Yttrande i samråd (aktbilaga 42)

Elnätet inom planområdet ingår i Kraftringen Nät AB:s nätkoncession.

Vid samråd kring ledningsnät kommer Kraftringen att behöva säkerställa lämpliga lägen för tillkommande ledningar, kabelskåp och eventuellt nätstationer. Större ledningsstråk som anvisas placering på kvartersmark ska märkas ut med ett u-område.

Kapacitetsbehovet har undersökts och bedömningen är att det finns nödvändig kapacitet i befintligt elnät för att försörja tillkommande bebyggelse. Beroende på uppvärmningsform, behovet av elbilsladdning och solceller kan det uppstå ett behov av ny nätstation. Förslag på

placering i den södra änden av planområdet inom punktprickad mark och i anslutning till planerad parkeringsplats.

Utöver elnät har Krafringen även fjärrvärme- och fibernät genom och i nära anslutning till planområdet men någon anslutningsplikt föreligger ej.

Planerad gång- och cykelväg kommer att utgöra allmän platsmark vilket innebär att Krafringen har nyttjanderätt för de ledningar som är förlagda här.

I planbeskrivningen står det att ersättning utgår till fastighetsägaren vid beslut om ledningsrätt. Detta är en prövning i varje enskilt fall och fastighetsägaren är inte garanterad någon ersättning varför denna lydelse bör tas bort. I planbeskrivningen står det även att ledningsrätt enbart kan bildas inom detaljplanens u-områden men ledningsrätt kan även bildas utanför u-områden under förutsättning att den inte strider mot detaljplanen. Befintlig ledningsrätt kommer exempelvis delvis att ligga utanför u-området med inom punktprickad mark och är med denna placering förenlig med gällande plan.

#### *Kommentar*

*I samråd med Krafringen har behovet av större ledningsstråk diskuterats. Något sådant behov bedöms inte att föreligga, varför ytterligare u-områden inte behöver tillföras plankartan. Däremot ska plats för nätstation säkerställas i plankartan med ett så kallat E-område, område för teknisk anläggning. Efter överenskommelse med Krafringen föreslås nätstationen placeras i norra delen av planområdet och plankartan förses med område för teknisk anläggning, nätstation samt u-område som ansluter nätstationen.*

*Planbeskrivningen justeras med avseende om ersättning utgår till fastighetsägare vid beslut om ledningsrätt samt ledningsrätt enbart kan bildas om det finns u-område.*

### **Lunds renhållningsverk**

Yttrande i samråd (aktbilaga 17)

Renhållningsverket har inte något att erinra i detta läge.

#### *Kommentar*

*Noteras.*

### **Skanova (Telia Company) AB**

Yttrande i samråd (aktbilaga 34)

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte av rubricerat planförslag. Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekosta den.

*Kommentar*

*Noteras.*

*Skanova bedöms kunna bibehålla sina teleledningar/rättigheter vid ett genomförande av detaljplanen. Skulle undanflyttningsåtgärder för telekablar trots detta behöva vidtas ansvarar kommunen för att bekosta åtgärderna.*

**Övriga**

**Anders Ruberg**

Yttrande i samråd (aktbilaga 19)

Guldåkern 1 är lämplig för barnfamiljer genom dess omedelbara närhet till både skolor och förskolor. Området borde istället användas för fribyggartomter då efterfrågan är stor. För att inte bryta områdets karaktär föreslås att byggnadshöjden begränsas till områdets norm, det vill säga 1½ plan.

*Kommentar*

*Se gemensam kommentar angående fribyggartomter och byggnadshöjd sidan 14.*

**Hanna Särnstrand**

Yttrande i samråd (aktbilaga 20)

Ett 20 meter högt äldreboende planeras i området, det är mycket högre än alla andra byggnader med undantag för ett enda flerfamiljshus. Det kommer att störa omkringliggande miljö och medföra en känsla av höghus och förort.

*Kommentar*

*Se gemensam kommentar angående byggnadshöjd sidan 14.*

**Linn Sperling och Per Henrik Johnson**

Yttrande i samråd (aktbilaga 21)

Skribenterna motsätter sig planen på att bygga ett 20 meter högt fyravåningshus då det inte följer den ursprungliga detaljplanen. Byggnaden passar inte in i nuvarande bebyggelse och därför föreslås att byggnadshöjden begränsas till vad som är norm för området, det vill säga 1½ plan för att behålla karaktären och atmosfären i området.

*Kommentar*

*Se gemensam kommentar angående byggnadshöjd sidan 14.*

**Christoffer Ramsden**

Yttrande i samråd (aktbilaga 22)

*SKRIVELSE (likalydande i flera efterföljande yttranden)* - Råbylund I är lanserad av Lunds kommun som Trädgårdsstaden i mitten av 00-talet. Speciellt kvarteret Sigillet planlades för att bevara öppenheten och karaktären i den gamla bebyggelsen. I takt med att exploateringen övergått till Råbylund II och III har visionen övergetts och ersatts med fokus på kompaktering och förvaring av människor där inte ens bilar ges någon plats med följd att dessa återfinns på gatorna.

Bebyggelsen i norra och nordöstra Råbylund är begränsad till 1½ plan med få undantag, exempelvis Guldåkerns förskola. Mitt i hjärtat av området vill kommunen uppföra ett fyravåningshus om 20 meter. Byggnaden passar inte in bland den nuvarande bebyggelsen. Planerad byggnad skulle bli mer iögonfallande och störande än den redan uppförda kolossala Guldåkerns förskola. Detta är inte acceptabelt utan kommunen får hitta någon annan verksamhet att ha på Guldåkern 1 om det inte går att minska ner på nu föreslagna verksamheter.

Ett äldreboende och ett särboende i denna del är synnerligen olämpliga verksamheter då dessa är belägna inom 100 meter från två skolor och två förskolor. Beroende på vad det blir för vårdtagare i särboendet så kan det utgöra obehag för barnen på Guldåkerns förskola vilket knyter an till barnperspektivet. Råbylund III skulle passa bättre med sådana verksamheter.

Förslaget innebär en tydlig förändring av trafikbilden med en ökad trafikvolym. Varken Sigillgatan eller Guldåkersvägen är anpassade för tung eller frekvent trafik. Framkomligheten är ofta begränsad på grund av parkerade bilar utmed gatorna. Kommunen har även undlåtit att bygga trottoarer på båda sidor av gatorna vilket får konsekvensen av en klart ökad säkerhetsrisk för de boende i området. Huvuddelen av trafiken till äldreboendet kommer att gå via Sigillgatan vilket är oförenligt med sådan gatusektion.

Gällande detaljplan för Guldåkern 1 visar en idrottshall med en höjd om maximalt 9 meter. Råbylundsborna förväntar sig att kommunen håller sina löften där visionen om Trädgårdsstaden med den låga och öppna bebyggelsen fortsatt ska gälla. Vi förbehåller oss rätten att inte acceptera en ökad bebyggelse på Guldåkern 1 och motsätter oss därför förslaget på en ny detaljplan för Guldåkern 1. – *Slut på skrivelse.*

Kommunen borde ta fasta på att Guldåkern 1 är lämplig för barnfamiljer genom dess omedelbara närhet till både skolor och förskolor. Området borde istället användas för fribyggartomter då efterfrågan är stor. För att inte bryta områdes karaktär föreslås att byggnadshöjden begränsas till områdets norm, det vill säga 1½ plan.

*Kommentar*

*Se gemensam kommentar angående skrivelse, fribyggartomter och byggnadshöjd sidan 14.*

**Bodil Rochmann**

Yttrande i samråd (aktbilaga 23)

SKRIVELSE +

Skribenten motsätter sig på det starkaste byggandet av ett 20 meter högt äldreboende i området. Befintlig bebyggelse i norra och nordöstra Råbylund är begränsad till 1½ plan med få undantag. Att bygga ett fyravåningshus på närmre 20 meter är inte acceptabelt.

*Kommentar*

*Se gemensam kommentar angående skrivelse och byggnadshöjd sidan 14.*

**Fredrik Wigren**

Yttrande i samråd (aktbilaga 24)

SKRIVELSE +

Skribenten motsätter sig på det starkaste byggandet av ett 20 meter högt äldreboende i området. Befintlig bebyggelse i norra och nordöstra Råbylund är begränsad till 1½ plan med få undantag. Att bygga ett fyravåningshus på närmre 20 meter är inte acceptabelt.

*Kommentar*

*Se gemensam kommentar angående skrivelse och byggnadshöjd sidan 14.*

**Daniel Åkesson**

Yttrande i samråd (aktbilaga 25)

SKRIVELSE +

Gällande detaljplan för Guldåkern 1 visar en idrottshall med en höjd om maximalt 9 meter. Skribenten förväntar sig att kommunen håller sina löften till de boende i Råbylund med avseende på gällande detaljplans regleringar.

*Kommentar*

*Se gemensam kommentar angående skrivelse och byggnadshöjd sidan 14.*

**Simon Engdahl**

Yttrande i samråd (aktbilaga 26)

SKRIVELSE

*Kommentar*

*Se gemensam kommentar angående skrivelse sidan 14.*



### **Cecilia Overton**

Yttrande i samråd (aktbilaga 28)

Skribenten tycker att det är synd att kommunen helt verkar ha gått ifrån tanken om en grön trädgårdsstad vilket var det som gjorde att hon flyttade hit. Nu upplevs Råbylund som att bo mitt i stan med så många flerfamiljshus som det byggs nu. Vidare är hon även bekymrad över den ökade trafiken och säkerhetsaspekterna det innebär för hennes familj. Flera gator, utöver den gatan de bor på, saknar trottoarer på båda sidorna vilket gör det livsfarligt för barnen att gå ut från deras uppfart. Bilarna kör alldeles för fort och ska det dessutom byggas ett särskilt boende för äldre, SÄBO, med ett så stort antal lägenheter kommer det bli ytterligare tunga transporter i ett område som inte är dimensionerat för det.

Behovet av SÄBO och gruppboende delas men menar att föreslagna dimensioner passar bättre i de yttre delarna av området, inte som en koloss i mitten.

#### *Kommentar*

*Se gemensam kommentar angående trafik och byggnadshöjd sidan 14.*

### **Gunilla Ford**

Yttrande i samråd (aktbilaga 29)

SKRIVELSE +

Kommunen borde ta fasta på att Guldåkern 1 är lämplig för barnfamiljer genom dess omedelbara närhet till både skolor och förskolor. Området borde istället användas för fribyggartomter då efterfrågan är stor. För att inte bryta områdes karaktär föreslås att byggnadshöjden begränsas till områdets norm, det vill säga 1½ plan.

#### *Kommentar*

*Se gemensam kommentar angående skrivelse, fribyggartomter och byggnadshöjd sidan 14.*

### **Emil Särnstrand**

Yttrande i samråd (aktbilaga 31)

Skribenten anser att bygga en koloss om ett 20 meter högt hus framför alla befintliga 1,5–2 våningshus kommer förändra miljön avsevärt. Det kommer också att leda till en stor ökning av trafiken i områden där det rör sig många barn och barnfamiljer.

#### *Kommentar*

*Se gemensam kommentar angående byggnadshöjd och trafik sidan 14.*

### **Fereidon Torabi och Fariba Goziny**

Yttrande i samråd (aktbilaga 32)

Enligt planförslaget ska det byggas ett stort fyravåningshus med en höjd på 20 meter. Det innebär en kraftigt ökad trafik på smågatorna med buller och luftföroreningar som följd. Nya byggnader i det redan tätbebyggda området önskas därför bli mindre till storleken. Gruppboendet kommer enligt förslaget att byggas mycket nära tomtgränsen mot Guldåkersvägen och det ligger mitt emot skribenternas hus. Närheten innebär ökad insyn och därför föreslår de att gruppboendet ska placeras längre in, norrut, på tomten. Då kan utrymme för uteplats skapas på solsidan av gruppboendet.

#### *Kommentar*

*Se gemensam kommentar angående byggnadshöjd och trafik sidan 14. Vid förtätning och utbyggnad av staden är det i princip omöjligt att förhindra insyn mellan grannfastigheter. Rättspraxis har visat att det sällan uppstår situationer som innebär att insyn är en betydande olägenhet. Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreliggande fall inte är av karaktären att det skulle innebära sådan olägenhet.*

### **Maria Wadsäter och Hampus Elmfors**

Yttrande i samråd (aktbilaga 33)

Råbylund, som sålts in av kommunen som ett idylliskt småskaligt bostadsområde, har gjort en kovändning och föreslår nu ett 20 meter högt fyravåningshus mitt i den befintliga 1,5-plansbebyggelsen. Det upplevs som ett svek från kommunen att inte hålla sig till den plan för områdets som utlovats.

Guldåkern 1 nås via ett småskaligt gatunät vilka samtliga saknar trottoar längs bostadstomterna. Barn går rakt ut i bilvägen och kommunen har troligtvis gjort bedömningen att trafiken skulle vara begränsad och att behov av trottoar inte fanns. Ändamålet som föreslås för byggnationen på Guldåkern borde föra med sig en ökad daglig lastbilstrafik med leveranser av mat och omvårdnadsartiklar. Skribenterna anser att kommunen gjort en felaktig bedömning av hur Guldåkern 1 bör användas och bebyggas. Som kompensation för den mycket kompakta och höga bebyggelsen som ska uppföras i etapp III är helt emot den ursprungliga småskaliga bebyggelsen om utlovats, bör marken för Guldåkern 1 säljas som fribyggartomter för villor.

#### *Kommentar*

*I fördjupningen av översiktsplanen för Linero – Norränga – Stora Råby, som antogs av kommunfullmäktige 2008, framgår att trädgårdsstaden ska utgöra den huvudsakliga karaktären. Det framgår även att en blandning av hustyper, lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer ska eftersträvas för att uppnå en varierad befolkningssammansättning.*

*Vidare beskrivs att bebyggelsen i allmänhet är två våningar men blandas med mindre och större hus upp till fyra våningar.  
Se gemensam kommentar angående trafik sidan 14.  
Efterfrågan på bostäder i kommunen är mycket stor, speciellt de bostäder som är utformade för särskilda behov. Sedan 2008, då fördjupningen av översiktsplanen antogs, har kommunen vuxit med fler än 14 000 invånare. Det är kommunens skyldighet att kunna erbjuda alla sina medborgare en bostad som är anpassad efter de behov som föreligger.*

**Claes-Erik och Ulla Hansson**

Yttrande i samråd (aktbilaga 35)  
SKRIVELSE

*Kommentar*

*Se gemensam kommentar angående skrivelse sidan 14.*

**Elna Löfquist**

Yttrande i samråd (aktbilaga 37)  
SKRIVELSE +

Kommunen borde ta fasta på att Guldåkern 1 är lämplig för barnfamiljer genom dess omedelbara närhet till både skolor och förskolor. Området borde istället användas för fribyggartomter då efterfrågan är stor. För att inte bryta områdes karaktär föreslås att byggnadshöjden begränsas till områdets norm, det vill säga 1½ plan.

*Kommentar*

*Se gemensam kommentar angående skrivelse, fribyggartomter och byggnadshöjd sidan 14.*

**Thomas Sjunnesson**

Yttrande i samråd (aktbilaga 38)  
SKRIVELSE +

Kommunen borde ta fasta på att Guldåkern 1 är lämplig för barnfamiljer genom dess omedelbara närhet till både skolor och förskolor. Området borde istället användas för fribyggartomter då efterfrågan är stor. För att inte bryta områdes karaktär föreslås att byggnadshöjden begränsas till områdets norm, det vill säga 1½ plan.

*Kommentar*

*Se gemensam kommentar angående skrivelse, fribyggartomter och byggnadshöjd sidan 14.*

### **Magnus och Irina Åström**

Yttrande i samråd (aktbilaga 39)

SKRIVELSE +

Kommunen borde ta fasta på att Guldåkern 1 är lämplig för barnfamiljer genom dess omedelbara närhet till både skolor och förskolor. Området borde istället användas för fribyggartomter då efterfrågan är stor. För att inte bryta områdes karaktär föreslås att byggnadshöjden begränsas till områdets norm, det vill säga 1½ plan.

*Kommentar*

*Se gemensam kommentar angående skrivelse, fribyggartomter och byggnadshöjd sidan 14.*

### **Mohsen Abtin och Bahareh Amiri**

Yttrande i samråd (aktbilaga 40)

SKRIVELSE +

Kommunen borde ta fasta på att Guldåkern 1 är lämplig för barnfamiljer genom dess omedelbara närhet till både skolor och förskolor. Området borde istället användas för fribyggartomter då efterfrågan är stor. För att inte bryta områdes karaktär föreslås att byggnadshöjden begränsas till områdets norm, det vill säga 1½ plan.

*Kommentar*

*Se gemensam kommentar angående skrivelse, fribyggartomter och byggnadshöjd sidan 14.*

### **Mikael Carlsander**

Yttrande i samråd (aktbilaga 41)

Som boende i Råbylund är det med oro man följer planeringen och byggnationen av allt högre och tätare bebyggelse i närområdet. Visionen för Råbylund som kommunen tidigare har presenterat har totalt övergetts till förmån för att få in så många bostäder som möjligt på så liten yta som möjligt. Etapp I-III omfattar totalt långt över 1000 bostäder men via den kommunala tomtkön endast 18 villatomter och ett antal fribyggarradhus med minimala tomter längs områdets genomfartsgata. Den yta på nära 9000 kvadratmeter som Guldåkern 1 utgör är ytterst lämplig för villabebyggelse för minst 15 familjer. Med tanke på fastighetens omedelbara närhet till skola och förskola är det bättre än att bygga ett gruppboende eller serviceboende. Sigillgatan är idag hårt trafikerad relativt sin storlek och avsaknad av trottoarer. Personal, besökare och varutransporter till ett äldreboende kommer öka trafiken markant, även ytterligare tung trafik. Detta påverkar säkerheten för barn boende i området. Förutom bristen på villatomter och trafikfrågan är idén med en 20 meter hög byggnad befängd. Den höga byggnaden är inte alls anpassad

till omkringliggande bebyggelse och skapar dessutom en visuell och fysisk barriär mellan norra Råbylund och resten då det är Guldåkern 1 som knyter ihop området. Att kommunen frångår de principer som nu gällande detaljplan reglerar ses som ett håån för de som redan bor i området och som till punkt och pricka har fått följå regleringarna om låg bebyggelse och begränsad exploateringsgrad. Så oavsett vad kommunen avser att Guldåkern 1 ska användas till så är det ett rimligt krav att byggnadernas höjd motsvarar maximalt två plan.

*Kommentar*

*Efterfrågan på bostäder i kommunen är mycket stor, speciellt de bostäder som är utformade för särskilda behov. Sedan 2008, då fördjupningen av översiktsplanen antogs, har kommunen vuxit med fler än 14 000 invånare. Det är kommunens skyldighet att kunna erbjuda alla sina medborgare en bostad som är anpassad efter de behov som föreligger. Sedan 2008 har även kommunens ambitioner stärkts vad gäller ianspråktagandet av jordbruksmark för bostadsbebyggelse. Det innebär att staden måste växa inifrån det vill säga genom att förtätning. Se gemensam kommentar angående fribyggartomter, trafik och byggnadshöjd sidan 14.*

**Margareta Clementson**

Yttrande i samråd (aktbilaga 44)

Skribenten anser inte att det passar in med en hög fyravåningsbyggnad bland övrig bebyggelse som är 1,2–2 våningar. Därför anses att högsta höjden på byggnader inte ska ändras utan ligga kvar vid den höjd som gällande detaljplan anger.

*Kommentar*

*Se gemensam kommentar angående byggnadshöjd sidan 14.*

**Anders Pettersson och Josefin Svensson**

Yttrande i samråd (aktbilaga 45)

SKRIVELSE

*Kommentar*

*Se gemensam kommentar angående skrivelse sidan 14.*

Gemensam kommentar fribyggartomter – kommunen eftersträvar en variation i bostadsbeståndet, både vad gäller upplåtelseform och typ av boende. En stadsdel med blandade bostadstyper är en plats som har goda förutsättningar för att skapa ett samhälle som är hållbart ur ett socialt perspektiv. Bostäder för en åldrande befolkning och bostäder för personer med särskilda behov är i ständig efterfrågan.

Gemensam kommentar byggnadshöjd – förslaget innebär att ett särskilt boende kan uppföras i en omfattning som är beprövad och bedömd lämplig ur flera aspekter ur ett driftsperspektiv. Genom planprövningen så bedöms platsens lämplighet ur ett stadsbyggnadsperspektiv så som utformning, placering och volym. Stadsbyggnadskontoret konstaterar att förslaget till detaljplan inte skiljer sig i någon större utsträckning från nu gällande detaljplan i fråga om vilken volym som är lämplig på platsen. Gällande plan har, för den del där det särskilda boendet planeras, en begränsning om högsta byggnadshöjd på 9 meter (byggnadshöjd = skärning mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak) samt en begränsning av byggnadens utbredning i form av så kallad prickmark (mark som inte får bebyggas), i övrigt inga andra begränsningar. Det innebär att det är tillåtet att uppföra en byggnad med en byggnadshöjd om 9 meter samt ett sadeltak med 45 graders vinkel. Då den byggbara marken är förhållandevis bred skulle det innebära att en fullt utnyttjad byggrätt ger en byggnad vars totalhöjd (totalhöjd = byggnadens höjd från marken till högst uppstickande del på byggnaden) kan uppgå till 29 meter.

Gemensam kommentar trafik – Planförslaget bedöms ge upphov till en ökad trafik på cirka 100 fordonsrörelser per dag, vilket stadsbyggnadskontoret anser är ringa. Den nya trafiken kommer att fördelas på gatorna Sigillvägen, Landgillevägen samt Stora Råby Ångaväg. På samtliga av dessa gator finns möjlighet för oskyddade trafikanter att röra sig trafiksäkert på gång- och cykelvägar som är separerade från motorfordonstrafiken. I ett längre perspektiv kommer även en ny gatukoppling att anläggas som binder samman Guldåkersvägen med Sydöstra vägen, vilket ytterligare kommer att avlasta lokalgatorna.

Gemensam kommentar skrivelse – I fördjupningen av översiktsplanen för Linero – Norränga – Stora Råby som antogs av kommunfullmäktige 2008 framgår att trädgårdsstaden ska utgöra den huvudsakliga karaktären. Det framgår även att en blandning av hustyper, lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer ska eftersträvas för att uppnå en varierad befolkningssammansättning. Vidare beskrivs att bebyggelsen i allmänhet är två våningar men blandas med mindre och större hus upp till fyra våningar.

Även i en trädgårdsstad behövs kommunal service som riktar sig till stadens alla invånare. Olika typer av boenden, skolor och förskolor samt

*träffpunkter för äldre och yngre, bibliotek, idrottshallar och andra lokaler för föreningar och evenemang behövs för att tillgodose alla de behov som kommunmedborgarna har och behovet växer i takt med att invånarantalet i kommunen stiger. Bara på de senaste tio åren har befolkningen i kommunen ökat med cirka 14 000 personer och ökningen väntas fortsätta.*

*För att tillgodose ett av dessa behov har byggnadsnämnden beslutat om att få marken prövad för ändamålet bostäder och vård i form av gruppboende och särskilt boende för äldre. Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagen bebyggelse inryms i enlighet med vad fördjupningen av översiktsplanen beskriver.*

*Trafik alstrad från de båda planerade boendena beräknas uppgå till cirka 100 fordonsrörelser per dag. Den nya trafiken fördelas på gatorna Sigillvägen, Landgillevägen samt Stora Råby ängaväg där var och en av dessa gator besitter möjlighet för oskyddade trafikanter att röra sig trafiksäkert. I det längre perspektivet kommer ny gatukoppling att anläggas som binder samman Guldåkersvägen med Sydöstra vägen som innebär att lokalgatorna avlastas.*

*Gällande plan har, för den del där det särskilda boendet planeras, en begränsning om högsta byggnadshöjd på 9 meter (byggnadshöjd = skärning mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak) samt en begränsning av byggnadens utbredning i form av så kallad prickmark (mark som inte får bebyggas), i övrigt inga andra begränsningar. Det innebär att det är tillåtet att uppföra en byggnad med en byggnadshöjd om 9 meter samt ett sadeltak med 45 graders vinkel. Då den byggbara marken är förhållandevis bred skulle det innebära att en fullt utnyttjad byggrätt ger en byggnad vars totalhöjd (totalhöjd = byggnadens höjd från marken till högst uppstickande del på byggnaden) kan uppgå till 29 meter. Stadsbyggnadskontoret föreslår dock att byggnadshöjden regleras genom att införa en bestämmelse lägsta taklutning.*

## **SAMLAD BEDÖMNING**

Under samrådstiden har totalt 31 yttranden inkommit, varav 21 från enskilda boende i närområdet. Flertalet av dessa har skickat in en likalydande skrivelse med synpunkter på byggnadshöjden/våningsantalet på det särskilda boendet, behovet av fribyggartomter istället för särskilda boendeformer samt ifrågasättande av varför kommunen frångår den ursprungliga idén om Södra Råbylund som trädgårdsstad. Även synpunkter om trafiksituationen i området och insyn har inkommit.

De tidigare gjorda avvägningarna mellan motstående allmänna och enskilda intressen har inte förändrats efter samrådet.

Stadsbyggnadskontoret menar att förslaget är lämpligt för fortsatt

planprövning. Stadsbyggnadskontoret bedömer dock att byggnadshöjden bör regleras och att totalhöjden justeras något men att våningsantalet på det särskilda boendet kan kvarstå. Behovet av en nätstation har uppmärksamrats varför område för teknisk anläggning (E-område) har införts. För att kunna ta upp nivåskillnaderna inom kvartersmark i den östra delen behöver planområdet utökas något åt öster, vilket innebär att parkmark tas i anspråk.

Följande justeringar har gjorts efter samrådet.

Plankarta:

- E-område har tillkommit i norra delen av planområdet
- Lägsta takvinkel har tillkommit på byggnaden för det särskilda boendet
- Maximal totalhöjd över nollplan justeras för det särskilda boendet
- Utökning av planområdet i öster
- Placeringsbestämmelse har tillkommit för byggnaden för gruppboendet

Planbeskrivning:

- Under rubriken förutsättningar justeras text angående fornlämning
- Under rubriken planförslag har text lagts till som beskriver tillkommande bestämmelse om takvinkel och placeringsbestämmelse, förtydligande text angående tillkommande trafik och fördelningen av denna samt justering av text angående räddning
- Under rubriken genomförande förtydligas texten avseende tekniska och ekonomiska åtgärder
- Under rubriken konsekvenser endast redaktionella ändringar

STADSBYGGNADSKONTORET I LUND

Maria Milton  
Biträdande planchef

Jenny Lindström  
Planingenjör