

Samrådsredogörelse för detaljplanen för del av Nordanvinden 3 i Lund

PÄ 02/2019

Upprättad 2025-05-12



Innehåll

Om planprocessen	2
Samråd	2
Sammanfattning	2
Yttranden	3
Myndigheter, statliga verk med flera.....	3
Nämnder och styrelser	7
Ledningsägare.....	14
Organisationer och föreningar.....	15
Privatpersoner och övriga yttranden	17
Samlad bedömning	21
Justeringar efter samrådet.....	21

Om planprocessen

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. Inkomna yttrande finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande efter varje yttrande.

Samråd

Enligt byggnadsnämndens beslut 2024-03-14 har rubricerad detaljplan, upprättad 2024-02-14, varit föremål för samråd under tiden 2 april – 28 maj. En underrättelse om samråd har skickats till myndigheter, nämnder och organisationer privatpersoner och övriga.

Ett samrådsmöte med vandring i planområdet genomfördes den 6 maj. Ett par grannar norr om planområdet deltog. De framförde att Klostergårdens centrum behöver fräschas upp, att det blir långa och stora hus och väldigt högt med 7 våningar, att det är önskvärt med både bostadsrätter och hyresrätter samt jättetrevligt med en lokal för ett café. Mer blommande träd i parken önskades samt att cykelstråkets överfart över Nordanväg görs säkrare.

I samrådet har 20 skriftliga yttranden inkommit.

Sammanfattning

Efter samråd har utredningar kompletterats och visualiseringar utvecklats. Ledningssamordning har genomförts. Planhandlingarna har justerats enligt yttrandena. Planbestämmelser har justerats med ökad hänsyn till kulturmiljö, grönska och dagvatten.

Yttranden

Myndigheter, statliga verk med flera

Länsstyrelsen Skåne yttrande i samråd (aktbilaga 59)

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Människors hälsa – buller

Länsstyrelsen instämmer med Trafikverkets yttrande att planhandlingarna kan förtydligas vad gäller om Södra stambanan ingick i trafikbullerbedömningen och dess eventuella påverkan i form av buller.

Människors hälsa – markföroreningar

Länsstyrelsen utläser att endast halva planområdet är undersökt i dagsläget. Till granskningen behöver det skriftligt förklaras i planhandlingarna hur resterande del av planområdet avses hanteras.

Risk för översvämning

Länsstyrelsen anser att texten under ändrad lovplikt bör ändras så att den följer 9 kap 12§, PBL ”för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet”.

Länsstyrelsens rådgivning

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens rådgivningsuppdrag enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

Arkitektur och gestaltad livsmiljö

Arkitektur

Länsstyrelsen uppmärksammar att avvägningen om att möjliggöra för ytterligare storskalighet i samma byggnadsform som området i övrigt domineras av, kan förtydligas i planhandlingarna.

Kulturmiljö

Fastigheten Nordanvinden 3 angränsar till fastigheten Nordanvinden 2 där Helgenadskyrkan ligger. Kyrkan med församlingshem, kampanil och kyrkotomt omfattas av 4 kap. kulturmiljölagen. Kyrkan, och även dess kyrkotomt och byggnaderna på denna, har höga kulturhistoriska värden och är därför särskilt utpekad av Riksantikvarieämbetet. Detta innebär att den omfattas av tillståndsplikt liksom alla andra kyrkor uppförda före 1940.

Helgeandskyrkan är likt övriga byggnader kring centrumet ritade av arkitekterna Fritz Jaenecke och Sten Samuelsson. Stor omsorg lades på kontrasterna mellan slutenhet och öppenhet vilket både avspeglas i interiör och exteriör samt när man rör sig i området, från de trånga passagerna under kampanilen och centrumanläggningen ut till det öppna torget. Kyrkans fasad är helt sluten och har inga fönster eller detaljer så när som på en indragen entré och en utvändig predikstol i tegel likt fasaden.

Kyrkotomten, eller torget, har en fontän som symboliskt utgjort dopfont. För upplevelsen av rummet har torget hållits fri från växtlighet och möblering. Kontrasten mellan kyrkans avskalade miljö och himlen som öppnar sig där bakom utgör en högst väsentlig del i upplevelsen av den sakrala miljön som bör värnas. Utformningen av detta torg är unik, det utgör inte enbart ett torg vilket som helst, utan är särskilt ritat som en förlängd del av kyrkorummet.

Detta uterum har bevarats till idag och den nya bebyggelsen som tillkommit i området har byggts med visst avstånd till kyrkan och hållits lägre än de ursprungliga flerbostadshusen. Den nya bebyggelsen bör således vara lägre än de föreslagna sju våningarna och en indragen våning. Enligt den studie som finns i planbeskrivningen på sid 17 höjer sig den nya bebyggelsen över torget och dominerar detta. Länsstyrelsen hade gärna sett att det gjordes fler siktstudier från fler vinklar, särskilt från olika delar av torget.

Den nya bebyggelsen bör anpassas till kyrkans, församlingshemmets, bibliotekets och centrumanläggningens fasader och kulörer. Material och kulörer som passar ihop med det mörkbrunnröda teglet på fasader och mark bör användas.

Slutligen anser Länsstyrelsen att det är negativt att ett av de ursprungliga husen rivs och ersätts då det är uppfört i samma arkitektur och stil som resterande bebyggelse här.

Råd om planteknik/planförfarande

Länsstyrelsen anser att vissa linjer i detaljplanens karta är svåra att tyda, då det är heldragna streck som inte verkar finnas i teckenförklaringen.

Information om fornlämningar

Länsstyrelsen påminner om anmälningsplikten vad gäller fornlämningar. Om fornlämningar (stenpackningar, härdar, skelettdelar etc) skulle framkomma i samband med markarbetena ska dessa – i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen – omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Yttranden, Myndigheter, statliga verk med flera

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB.

Utifrån aktuellt underlag delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsens samlade bedömning är att det finns frågor som inte är tillräckligt utredda avseende markföroreningar, buller och risk för översvämning varför planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

Kommentar

Yttrandet medför att plankartan och planbeskrivningen justerats enligt yttrandet angående markföroreningar, buller och risk för översvämning.

Planbeskrivningen har förtydligats med hur den södra delen av planområdet ska undersökas vad gäller markföroreningar samt att Södra stambanan ingår i trafikbullerbedömningen. Texten under ändrad lovplikt har ändrats så att den följer 9 kap 12 §, PBL "för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet".

Eftersom länsstyrelsen gett råd angående arkitektur och kulturmiljö har följande justeringar gjorts:

Planhandlingarnas beskrivning av avvägningar har förtydligats med att planförslaget möjliggör för ytterligare storskalighet i samma byggnadsform som området i övrigt domineras av.

Planbeskrivningen har kompletterats med fler siktstudier från fler vinklar från olika delar av torget.

Planbestämmelser angående fasadmateriell och markbeläggning har lagts till. Den nya bebyggelsen ska anpassas till kyrkans, församlingshemmets, bibliotekets och centrumanläggningens fasader och kulörer. Material och kulörer som passar ihop med det mörkbrunnröda teglet på fasader och mark ska användas.

Plankartans linjer har förtydligats genom att öka plankartans storlek till A1 och skalan till 1:500.

Planbeskrivningen har kompletterats med "Om fornlämningar (stenpackningar, härdar, skelettdelar etc) skulle framkomma i samband med markarbetena ska dessa – i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen – omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas."

Trafikverket yttrande i samråd (aktbilaga 47)

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende och har följande synpunkter.

Södra stambanans spårområde ligger ca 450 meter från planområdesgränsen. Södra stambanan är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8§ miljöbalken. Områden som är av riksintresse för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. Det framgår inte i planbeskrivningen om buller från Södra stambanan har beaktats i planarbetet. Om buller från järnvägen inte anses vara relevant att beräkna i aktuell plan ska detta tydligt framgå i planbeskrivningen och motiv till varför det inte behöver beaktas ska också framgå.

Trafikverket förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. De nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av kommunen och/eller exploatören.

Detaljplanen medger byggnation som är högre än 20 meter inom tätbebyggt område. Etableringen ligger inom den MSA-påverkande zonen för Malmö Sturup flygplats. Flygplatserna är sakägare och ska därför beredas möjlighet att yttra sig. Även LFV (Luftfartsverket) är sakägare och ska ges möjlighet att yttra sig över detaljplanen. LFV:s CNS-utrustning (Communication, Navigation, Surveillance) är säkerhetsklassad och eventuell påverkan på utrustningens funktion kan endast bedömas av LFV. LFV hörs genom tjänsten "CNS-analys" på LFV:s hemsida: <https://lfv.se/tjanster/flygplatstjanster/cns-analys>

Trafikverket förutsätter att kommunen hör berörda flygplatser samt LFV. I de fall det framkommer behov av flyghinderanalys ska en sådan genomföras och skickas till berörda flygplatser.

Kommentar

Yttrandet medför att planbeskrivningen kompletterats angående Södra stambanan samt att planen kommer att remitteras till Sturups flygplats och Luftfartsverket i granskningen.

Luftfartsverket yttrande i samråd (aktbilaga 60)

Luftfartsverket har i egenskap av sakägare för CNS-utrustning inget att erinra mot etableringen.

Kommentar

Luftfartsverket fick en remiss under samrådstiden och har besvarat den. Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Nämnder och styrelser

Kommunstyrelsen yttrande i samråd (aktbilaga 42-45)

Kommunstyrelsen bedömer att planförslaget följer de övergripande mål och visioner som beslutats om för kommunen.

Kommunstyrelsen ser positivt på att markutnyttjandet inom planområdet blir mer effektivt när markparkeringen ersätts med parkering under mark till förmån för bostadshus om 90 bostäder med goda förutsättningar för utveckling av sociala och gröna miljöer.

Kommunstyrelsen önskar att byggnadsnämnden verkar för att det i det fortsatta arbetet genomförs trygghetsskapande åtgärder som bidrar till en tryggare upplevelse av närmiljön kring befintliga bostäder och skola.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd. Detaljplanen möjliggör trygghetsskapande åtgärder. Planen innebär att fler människor vistas inom området tack vare fler bostäder och en strategiskt placerad lokal för café m m i bottenvåningen.

Tekniska nämnden yttrande i samråd (aktbilaga 48-49)

Tekniska nämnden beslutar att tillstyrka bifall till detaljplan för del av Nordanvinden 3 i Lund, Lunds kommun, under förutsättning att förvaltningens synpunkter beaktas.

Exploateringsavtal som reglerar överföringen av allmän plats-PARK till en kommunägd fastighet samt utförande och kostnadsansvar för åtgärder i allmänna anläggningar (park) behöver tas fram och godkännas i kommunstyrelsen innan detaljplanen kan antas.

Planförslaget behöver kompletteras med en beskrivning av de åtgärder som är nödvändiga för detaljplanens genomförande.

Hantering av gång- och cykelväg med belysning i nord-sydlig riktning i planområdets östra del måste utredas vidare i fortsatt planprocess. Val av lösning behöver framgå i planhandlingar och vid behov regleras i exploateringsavtalet.

För att säkerställa tillräcklig bredd på befintlig gång- och cykelväg i denna del rekommenderas att en utrymmesutredning tas fram.

I planhandlingarna bör det också framgå hur räddningstjänst och andra trafikrörelser till intilliggande byggnader utanför planområdet säkerställs.

Hantering av befintliga träd som påverkas av detaljplanen och byggnationen behöver beskrivas i exploateringsavtalet.

Det södra huset förhåller sig inte i skala till befintlig centrumbebyggelse och kan komma att påverka trivseln i parken på ett påtagligt sätt, genom att skugga bland annat lekplatsen Aktivia och skapa turbulenta vindar samt "döda" zoner runt omkring byggnaden, där allmänheten inte vill vistas.

Kommentar

Yttrandet medför att planbeskrivningen kompletterats enligt yttrandet.

Parken bedöms påverkas visuellt men inte funktionellt. Det finns träd som mildrar vindarna och träd som ändå skuggar Aktivias område på kvällen.

Miljönämnden yttrande i samråd (aktbilaga 40-41)

Miljönämnden beslutar

att anta förvaltningens yttrande som sitt eget med följande tillägg:

- solstudie saknas, kompletteras
- bjälklag över garage mot gård måste vara planteringsbar för träd för att uppnå krontäckningsgrad 30 %
- garage utformas multifunktionellt med lämplig rumshöjd

Miljöförvaltningen är generellt positiv till förtätning och ett resurseffektivt markutnyttjande. Miljöförvaltningen vill i sitt yttrande lyfta fram följande synpunkter.

Vatten

Dagvattenutredningen (dat. 2023-11-10) redogör att föreslagen exploatering förväntas generera ett flöde på 114 l/s vid ett 20-årsregn och 202 l/s vid ett 100-årsregn. Utgående flöde till det allmänna dagvattensystemet måste enligt dagvattenutredning begränsas till 90 l/s. För att klara detta behöver en fördröjningsvolym om 20 m³ tillskapas. Denna fördröjningsvolym är enligt dagvattenutredningen baserad på ett 20-årsregn med 10 min varaktighet. Ett underjordiskt kassettmagasin föreslås sydöst om föreslagen bebyggelse.

Planbeskrivningen redogör för att dagvatten även kommer renas innan det släpps ut till det kommunala ledningsnätet. För att säkerställa genomförande av denna hantering hänvisas till exploateringsavtal. Miljöförvaltningen menar att planhandlingarna inte tillräckligt tydligt reglerar den föreslagna dagvattenhanteringen med bestämmelser på plankartan. Planförslaget väljer att fördröja dagvatten på kvartersmark, därmed bör plankartan även reglera att den underjordiska anläggningen villkoras i samband med startbesked. Boverket uttrycker att: "Om det

krävs särskilda skyddsåtgärder inom en enskild tomt för att dagvattnet inte ska skada byggnader kan detta regleras och i planen kan genomförandet av dessa åtgärder uttryckas som villkor för att bygglov eller startbesked ska kunna ges." Miljöförvaltningen önskar därför att frågan om dagvattenhantering även studeras utifrån detta perspektiv.

Plankartan anger planbestämmelsen n₁, som medger att mark inte får vara högre än 27,2 meter över nollplanet. Det finns ett behov av att tydligare motivera och beskriva denna höjdsättning. Illustration på s.34 i planbeskrivning indikerar höjder som i nuläget till synes är över den föreslagna höjden.

Trädallé (biotopskydd)

Miljöförvaltningen tycker att det är positivt att b₂ reglerar att 50 % av marken ska vara genomsläpplig. Denna planbestämmelse tolkar miljöförvaltningen bland annat användas i syfte att skydda allé i kombination med bestämmelsen för ändrad lovplikt, som innebär att marklov krävs för markbehandling. I händelse av att träd skadas och behöver fällas föreslår miljöförvaltningen att planbestämmelse om "markens anordnande och vegetation" läggs till för att reglera att "träd endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Träd som fälls ska ersättas."

Markföroreningar

Miljöförvaltningen har tagit del av utredningsunderlaget PM – Miljöteknisk markundersökning inom del av fastigheten Nordanvinden 3 (dat. 2023-12-07). Förorenade fyllnadsmassor har påträffats inom planområdet ner till ett djup av ca 2 m. Utredningsunderlaget anger att ingen avgränsning av föroreningar har gjorts i horisontellt led. Det anges även att föroreningar påträffats i grundvattnet bestående av nickel, PFAS 4 och PFAS 11.

Miljöförvaltningen menar att det är en brist att påvisade föroreningar i mark och grundvatten inte har kunnat avgränsas. Att förorening nått grundvattnet indikerar flyktigheten i föroreningen och ställer höga krav på att en framtida sanering genomförs till den grad att ingen återkontaminering sker av den aktuella fastigheten.

Grundvattenriktningen behöver därför fastställas för att utröna var källan till förorening kommer ifrån. Grundvattennivån behöver fastställas även ur föroreningssynpunkt om det finns risk att förorenat grundvatten behöver pumpas då underjordiskt garage föreslås i planhandlingarna.

Den genomförda utredningen redogör att det enbart är den norra delen som är undersökt och konstaterat förorenad. Misstankar finns att samma

förorening förekommer i den södra delen där en byggnad finns i dagsläget. Miljöförvaltningen menar därför att det i samband med rivning av byggnad i söder är det nödvändigt att med en kompletterande provtagning även avgränsa förorening och spridning i större detalj.

Omfattningen av saneringsåtgärder bör tydliggöras redan i detaljplaneskedet för att säkerställa att detaljplanen föreslår en genomförbar och lämplig markanvändning. Miljöförvaltningen ser dock helst att marken är sanerad innan antagande av detaljplan, för att på så sätt garantera markens lämplighet för bostadsändamål.

Då planens genomförande kommer innebära hantering och transport av förorenade massor önskar miljöförvaltningen att detta redogörs närmare i planbeskrivningen.

Buller

Bullerutredningen (dat. 2023-10-12) redogör att den maximala och ekvivalent ljudnivån överskrids för uteplats (balkong), inom den norra delen av planområdet. Planhandlingarna redogör utifrån bullerutredningens slutsats att balkonger i norr inte kan vara primär uteplats. Det hänvisas till en gemensam uteplats inom vilket bullernivåerna innehålls. Miljöförvaltningen vill framhålla att detaljplanen under framtagande utreder och bedömer möjligheten för lämpliga utformnings- eller skyddsbestämmelser på plankarta. Exempelvis genom att reglera inglasade balkonger för att skapa en bättre ljudmiljö för de boende.

Kommentar

Yttrandet medför att planbeskrivningen förtydligats. Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning av planteringsbart bjälklag och dagvattenmagasin samt om markmiljöutredningen, provtagning och transporter. Planbestämmelser angående planteringsbart bjälklag har införts, högsta markhöjden har höjts till 27,3 och dagvattenmagasin ska finnas har införts.

En kostnadsbedömning av detaljerad provtagning och sanering har gjorts på den utredning och det underlag som redan tagits fram. Exploateringen bedöms vara genomförbar.

Planbeskrivningen innehåller en solstudie som visar den tillkommande bebyggelsens skuggor klockan 9, 12, 15 och 17/18.

Det behövs ingen skyddsbestämmelse på plankartan om gemensam uteplats. Bullernivåerna kan innehållas på gården. Det är tillåtet enligt detaljplanen med inglasade balkonger.

Arbetsmarknad- och socialnämnden yttrande i samråd (aktbilaga 52-53)

Arbetsmarknads- och socialnämnden beslutar att till byggnadsnämnden översända arbetsmarknads- och socialförvaltningens tjänsteskrivelse som eget yttrande i samråd avseende detaljplan för Nordanvind 3. Arbetsmarknads- och socialnämnden är positiv till förslaget på detaljplan.

Nämnden vill dock framföra vikten av att det bör vara blandade boendeformer i de nya husen. Detta kommer gynna socialtjänstens målgrupper och samhället i stort. I planförslaget är det inte tydligt vilken boendeform som kommer uppföras.

Förtätningen samt skapande av sociala ytor vid husen och centrum har förutsättningar att möjliggöra miljöer som bidrar till social sammanhållning. Platsen blir öppnare och bedöms bli tryggare att vistas i. Möjligheten till cykel- och gångvägar innebär att det rör sig fler människor i området. Närheten till kollektivtrafik gör det lätt för människor att förflytta sig och bidrar till att det kan bli ett område för många lundabor.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd. Upplåtelseformen av bostäder kan inte styras i detaljplan.

Servicenämnden yttrande i samråd (aktbilaga 58)

Servicenämnden yttrar sig i delegation över föreslagen detaljplan utifrån de delar av detaljplanen som serviceförvaltningen ser kan sörja för kommunalt behov av samhällsservice.

Serviceförvaltningen har genom Lundafastigheter ett uppdrag att förvalta och tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för kommunala behov.

Inom fastigheten Nordanvinden 3 hyr förvaltningen in lokaler för vård och omsorgsförvaltningens behov, individanpassad daglig verksamhet. Lokalerna är särskilt anpassade till varierande behov och med en komplex utformning. Idag hyr Lunds kommun lokaler omfattande cirka 500 kvm inom befintlig fastighet. Planförslaget medger minst 90 kvadratmeter centrumverksamhet, däremot säkerställs inte att befintligt kommunalt lokalbehov löses i nya lokaler.

Bereds det inte lokaler inom fastigheten, alternativt att annan lokal erbjuds av fastighetsägaren Genova Property Group AB, kommer det vid genomförandet av detaljplanens intentioner innebära att kommunen står utan lokaler för denna verksamhet. Denna typ av lokaler är mycket svåra att hitta på den befintliga hyresmarknaden, varpå serviceförvaltningen

utreder alternativ och kostnader kopplat till detta. Serviceförvaltningen bedömer att förslaget kan ha betydande ekonomiska konsekvenser för de verksamheter som förvaltningen ansvarar för.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd i detaljplanen. Synpunkterna regleras inte i detaljplan.

Räddningstjänsten Syd yttrande i samråd (aktbilaga 35)

Räddningstjänsten Syd kan i planen se flera faktorer som talar för att utrymning bör lösas utan hjälp av räddningstjänstens utrustning, exempelvis med Tr2 eller två av varandra oberoende fasta utrymningslösningar.

Gatorna mellan husen är relativt smala och kantade av både större och mindre träd och trädplanteringar utmed byggnadernas fasader.

I planbeskrivningen framgår att det finns en illustration som visar placering av räddningstjänstens fordon utan att de kommer i kontakt med träd. Räddningstjänsten Syd hittar ingen sådan illustration i beskrivningen. Med det bildmaterial som är tillgängligt ser det istället ut att vara så att träd påverkar tillgängligheten på samtliga sidor om bebyggelsen. Dessutom förändras och växer trädens kronor med tiden vilket med tiden kan innebära att trädkronorna inkräktar på den uppställningsplats för höjdfordon (5 meter bred, 12 meter lång samt 4 meters fri höjd) som krävs. Det ser även ut att finnas mur längs gatan, vilket kan påverka möjligheten att resa stegen.

Utöver detta är den översta våningen planerad att vara indragen, vilket kan påverka räddningstjänstens möjligheter att nå våningsplanet.

Observera även att underjordiskt garage kan medföra att bärighet på bjälklag inte håller för uppställning av räddningstjänstens höjdfordon.

Om alternativ utrymningsväg från bostäderna ska utgöras av räddningstjänstens höjdfordon behöver dessa frågor beaktas.

Ny bebyggelse får inte heller påverka befintlig bebyggelses möjlighet till utrymning och insats.

Kommentar

Yttrandet medför att planbeskrivningen förtydligats vad gäller uppställning av räddningsfordon. Tr2-trapphus kan byggas som gör att utrymning kan ske utan räddningstjänstens medverkan. Då bör fler träd kunna planteras.

Lunds renhållningsverk yttrande i samråd (aktbilaga 54)

Renhållningsverket har beretts tillfälle att lämna synpunkter på den ovan nämnd detaljplan. Med anledning av detta vill Renhållningsverket framföra att de önskar en redovisning av vilken lastgård de förväntas vända på. Det framgår inte att renhållningsfordon kan köra igenom området utan det krävs att bilen vänder och kör tillbaka.

Vänligen beakta bifogade handlingar som ligger till grund för utformning av hämtställe och uppställningsplats för renhållningsfordon. Checklista för miljörum biläggs yttrandet.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd. Det visas i planhandlingarna att sopbilen kan köra och vända på COOP:s lastgård, där inga gående vistas, och sedan köra ut igen samma väg. På detta sätt minimeras olycksrisken.

Va Syd yttrande i samråd (aktbilaga 46)

Va Syd framför följande synpunkter och föreslår justeringar av planbeskrivningen.

- Detaljplanområdet är ansluten till dricksvattenledningsnätet i Nordanväg och avloppsledningsnätet i Klostergårdsfältet.
- Om fastigheten avstyckas kan servitut eller GA behövas för att lösa avloppsanslutning till fastigheterna som inte gränsar till gatorna/allmänmark efter avstyckning.
- Enligt installationsritningar går genom planområdet interna VA anläggningar som kan behövas slopa eller flyttas vid exploatering. VA SYD ansvarar inte för dessa anläggningar.
- I andra stycke på sidan 28 i planbeskrivningen anges att "Enligt VA SYD finns det ont om kapacitet i ledningsnätet och flödet bör ej öka jämfört med ett befintligt 20-årsregn".

Stycken är delvis felaktigt och därför föreslås att den byts mot: "Dagvattenmodellen för Lund visar att det befintliga ledningsnätet i området är hårt belastat. För att inte öka belastning på ledningsnätet bör flödet efter exploatering inte bli större än ett befintligt 10-årsregn".

- Eftersom planområdet är mycket hårdgjort redan, anser VA SYD att utmaningen för dagvatten i detaljplanen är att se till att det finns möjlighet för att hantera eventuella framtida konsekvenser av klimatförändringar. Genom att välja gröna och genomsläppliga beläggningar istället för tät asfalt kan det förbättra förutsättningarna för en hållbar dagvattenhantering vid exploatering.

Kommentar

Yttrandet medför att planbeskrivningen justerats enligt yttrandet. Planens fördröjningsmagasin är bättre dimensionerat än för ett 10-årsregn, som VA Syd hävdar att det ska vara. Det är vanligast att vi tar fram åtgärder utifrån 20-årsregn.

Ledningsägare

Kraftringen yttrande i samråd (aktbilaga 50)

Kraftringen (Kraftringen Energi, Fiber och Nät AB) har getts möjlighet att yttra sig över detaljplan för del av Nordanvinden 3 och har följande synpunkter:

I plankartan används benämningen "transformatorbyggnad" byt gärna ut det till den korrekta benämningen "nätstation".

I planbeskrivningen, s 14, kan tilläggas att det även finns ledningar för fjärrkyla i Nordanväg.

För information:

För nätstationen, precis utanför planområdet i nordöstra hörnet, behöver säkerställas att det är minst 2 meter till närmsta fasta hinder samt minst 5 meter till brännbar byggnad/material. Kraftringen uppfattar det som att detaljplanen tar hänsyn till detta.

Det nämns i handlingarna att det finns träd längs Nordanväg i närheten av befintlig nätstation. Om rotlinjen för träden hamnar närmare än 5 meter ifrån nätstation eller ledningar in till nätstationen måste rotskydd installeras.

Det finns befintliga elledningar inom planområdet, omläggning av dessa får hanteras i samband med nybyggnationen och hanteras via ledningskollen.se tillsammans med Kraftringen Nät AB.

Servisledning för fjärrvärme till byggnaden på Nordanväg 7-9 har nyligen (2022) blivit omlagd och ligger inom det område som ska bli PARK enligt planförslaget.

Kommentar

Yttrandet medför att planbeskrivningen kompletterats enligt yttrandet. Servitut kan bli nödvändigt för dessa enskilda/interna ledningar när kommunen övertar det 2 meter breda markområdet i söder inom markanvändningen PARK.

TeliaSonera Skanova Access AB yttrande i samråd (aktbilaga 33)

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

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

För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd. Skanova har kallats till ledningssamordning.

Tele2 yttrande i samråd (aktbilaga 34)

Tele2 har inget att erinra.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Organisationer och föreningar

Hyresgästföreningen yttrande i samråd (aktbilaga 57)

Hyresgästföreningen Region Södra Skåne ser det som positivt att kommunen bygger nytt och uppmanar till att prioritera hyresrätter. De har förståelse för behovet att förtäta men ifrågasätter höjden på förslaget, då detta har en stor ljusinsläppet för kringliggande bostäder. På sidan 38 konstaterar man att "De närmaste bostadshusen får en ökad skuggning på eftermiddagen och kvällen" men att det allmänna intresset väger tyngre. Hyresgästföreningen önskar att man tar ökad hänsyn till nuvarande boenden och överväger att bygga lägre.

I övrigt har Hyresgästföreningen inga synpunkter.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd. Upplåtelseformen av bostäderna kan inte styras i detaljplan.

Sex våningar med en indragen sjunde våning ger fler bostäder i ett stadsdelscentrum som därmed stärks. En avvägning är gjord mellan hänsynen till kulturmiljön och skuggning, och att bygga fler bostäder.

Lunds pastorats yttrande i samråd (aktbilaga 55)

Kyrkans arkitektoniska grundidé

När kyrkan uppfördes enligt arkitekten Sten Samuelssons vision var en grundtanke att kyrkan skulle vara ett dominerande inslag i stadsbilden. Kampanilen och den stora kyrkbyggnaden var tänkta som synliga tecken på kyrkans omsorg och närvaro i området för att skapa trygghet och skapa en tydlighet kring vart man kunde vända sig i glädje och sorg. I detaljplanen skriver man på sidan 38: En annan konsekvens är att de nya bostadshusen uppförs relativt nära kyrkan vars visuella dominans minskar i viss mån. I dagsläget är trädvegetationen norr om kyrkan så tät och hög att den i stor utsträckning skymmer kyrkan sett från Nordanväg. Vegetationen mildrar på så sätt de negativa konsekvenserna av att ny hög bebyggelse uppförs nära kyrkan. Vad som menas med detta känns oklart. Att träden i nuläget delvis skymmer fasaden tar inte bort det faktum att de tänkta huskropparna kommer att minska kyrkans visuella uttryck i området.

Därmed kommer de nya husen att bryta mot en tydlig arkitektonisk grundidé. På ett annat ställe skriver man följande angående husens höjd: Från strikt kulturmiljösynpunkt vore det önskvärt att behålla den låga byggnadshöjden i söder som ett sätt att underordna sig parken och följa centrumbebyggelsens låga karaktär. Med detta i åtanke anser vi att de nya huskropparna bör följa den lägre bebyggelsen i centrum. Detta skulle också göra att skuggningen på församlingshemmet samt övriga omgivande fastigheter skulle minska.

Grönytor och kyrkans träd

I detaljplanen skriver man på sidan 41: Då området idag består av en större asfalterad parkeringsplats samt en plankomgärdad tomt med hus och gräsmatta, bedöms att ett genomförande av planen inte påverkar natur och biologisk mångfald negativt utan snarare ökar grönskan.

Vi vill på alla sätt understryka att det är av yttersta vikt att denna intention följs. De gröna ytornas betydelse för klimatarbetet samt människors välmående kan inte underskattas och det känns viktigt att i sammanhanget lyfta betydelsen av denna fråga.

I samband med detta vill de också lyfta fram ett av deras träd. Den väl etablerade platan som växer på Nordanvinden 2 i direkt anslutning till fastighetsgräns mot Nordanvinden 3 har ett mycket stort värde som ett solitärträd i det offentliga rummet. För Svenska kyrkan likväl som för alla förbipasserande har trädet ett mycket högt värde då den bidrar till rumslighet och utgör en viktig del av grönstrukturen i området. Det framgår inte av planbeskrivningen att särskild hänsyn skall tas till detta träd, framför allt i förhållande till parkeringsgaraget planerade utbredning. Lunds pastorat ser stora risker för trädets fortlevnad då planerad schakt kan innebära att rötter tar skada och att grundvattnet

sänks, vilket gör att förutsättningarna för trädet därav kommer försämras. Lunds pastorat vill se en utredning som visar på hur detaljplanen säkerställer trädets fortlevnad.

Kommentar

Yttrandet medför att planbeskrivningen och illustrationer förtydligats vad gäller värdet av befintligt träd, en välväxt platan, på pastoratets fastighet. De nya husen som föreslås ska ligga öster om församlingshemmet och kommer att skugga under morgontimmarna under vinterhalvåret men inte efter cirka klockan 10.

Kommunen är tvehågsen när det gäller träden norr om församlingshemmet och kyrkan. Det är positivt med stora träd men också positivt om träden norr om kyrkan glesades ut så att kyrkan framhövdes från Nordanväg. Då skulle kyrkan synas bättre och även Klostergårdens Centrum annonseras med hjälp av kyrkobyggnaden.

Privatpersoner och övriga yttranden

Anders Vesti yttrande i samråd (aktbilaga 38)

Detaljplanen har flera bra inslag, till exempel parkeringsgarage och krav på att den nya bebyggelsen ska ha tegelfasader som matchar områdets befintliga bebyggelse. Tyvärr är utformningen av de nya byggnaderna inte tillfredsställande. I illustrationerna framstår de som stora och monotona utan mycket karaktär. Även om Klostergården är ett härligt område att bo i, så får den befintliga bebyggelsen tyvärr området att se ut som ett "utsatt område". Därför har ny bebyggelse ett ansvar att förbättra området och bidra positivt till det visuella intrycket. De föreslagna byggnaderna skulle kunna dra nytta av fler detaljer i tegelfasaden, särskilt kring fönster och dörrar. Se den bifogade filen som ett exempel.



Avrundade hörn på balkongerna skulle också kunna ta bort en del av byggnadernas "fyrkantighet".

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd. Detaljplanen tillåter fönster och dörrar med vackra detaljer, avrundade hörn på balkonger och påkostade material. Bedömningen av byggnadsnämnden är att sådana detaljer inte ska regleras i detaljplanen. Bedömningen var också att Klostergårdens befintliga tegel är värdefullt och att de nya byggnaderna ska anpassa sig till det.

Jakob Bachkami yttrande i samråd (aktbilaga 39)

Har nu läst igenom detaljplanen för Nordanvinden 3, som jag finner bra gjord. Marktegel harmoniserar betydligt bättre än bostäderna från 2006. Jag undrar varför 12 våningshuset inte är med, som man planerade. Har det utgått eller planerar man huset i annan detaljplan? När nu Lund ska växa genom förtätning samtidigt som man har en av Sveriges bästa odlingsmark bör man bygga högre. Möjligtvis skulle man kunna göra en utredning till granskning av nya översiktsplanen där man identifierar platser där man kan bygga högre. Ett hus om ca 15-16 våningar rymmer beroende på BTA mellan 90-100 bostäder. Således kan betydligt mer bostäder byggas och man ger plats för mer grönska också.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd. Tolvvåningshus ovanpå centrumbyggnaden är inte aktuellt i denna detaljplan. De aktuella husen i detaljplanen föreslås öster om centrumbyggnaden. Ytterligare förtätning kan kanske vara möjlig i framtiden.

Brf Klosterlyckan (Nordanväg 8) yttrande i samråd (aktbilaga 51)

De ser det som värdefullt och nödvändigt att de föreslagna nya husen ska harmonisera med befintlig bebyggelse, att de olika verksamheterna i Klostergårdens Centrum får sina behov tillgodosedda och att befintliga gång- och cykelvägar lämnas orörda.

Förslaget innebär att den norra huskroppen ska placeras parallellt med de befintliga fyra husen med adress Nordanväg 3. Brf Klosterlyckan understryker att det är angeläget att den nya norra huskroppen placeras på samma avstånd från Nordanväg som de fyra tidigare husen. Detta skapar en bättre arkitektonisk harmoni och ger dessutom bättre levnadsbetingelser för de fyra lindarna längs Nordanvägs södra sida. De träden är idag vackra och välmående och deras behov av utrymme och god livsmiljö måste respekteras.

Behovet av lätt tillgängliga platser för handikapparkering så nära Klostergårdens Centrum som möjligt understryks.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd. Åtgärder för att de fyra lindarna ska trivas och fortsätta växa ska göras. Byggnaden behöver inte placeras längre ifrån träden för att dessa ska kunna sparas och trivas. Att träden ska sparas regleras med planbestämmelser. De åtgärder som krävs nämns i planbeskrivningen.

Ingar Kerstensson yttrande i samråd (aktbilaga 56)

Helgeands kyrka höjer sig över ett område med låga hus, Klostergårdens centrum, som så har fått sin egen karaktär. Arkitekt Sten Samuelsons kyrka är kulturminne bland mycket annat. Det är oroande att det planeras att återigen naggas på denna centrumkaraktär.

När det blev så att gamla fritidsgården och byggleken togs bort för att i stället bygga bostadshus, så fanns oron för höjden på husen, liksom oron för att väggbeklädnad skulle komma att avvika från tegelväggar i centrum, och oron för att "barnens skog" runt husen skulle skadas. Det var uppe i Byalaget. Sen kunde konstateras att teglet och övrig beklädnad blev OK. Tegel slutar med våning 5, och däröver är det dimgrå beklädnad, vilket ger en någorlunda illusion att husen inte överskrider kyrkans höjd - i alla fall med hjälp av avståndet mellan hus och kyrkobyggnad. Skogen halverades tyvärr.

Det som jag nu sett i plan med hus på 7 våningar ännu närmare kyrkan förstör både Sten Samuelsons idé med kyrka och omgivning, och det som skapades med 6-våningshusen, som visar någon respekt för området.

Att bygga på redan asfalterad mark är OK, om parkering är onödig. Men om det måste stå ett hus där så får det hålla nivå med de övriga, dvs inte högre än kyrkan. Det är kyrkan som skall synas, annat underordnas, och hon tror inte att mer än 4 våningar fungerar. Skuggning mot församlingsgårdens lokaler fungerar inte, de är byggda med ljusinsläpp från öster i huvudsak.

Det är inte givet att maximalt utnyttjande av kvadratmeter för byggnation är positivt för området. Vad gäller argument om "trygga, gena och levande gångstråk" så ser hon motsatsen i den framlagda planen.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd. Sex våningar med en indragen sjunde våning ger fler bostäder i ett stadsdelscentrum som därmed stärks. En avvägning är gjord mellan hänsynen till kulturmiljön och att bygga fler bostäder.

Kyrkan ligger fortfarande synlig närmare Nordanväg och med sitt torn syns den tydligt från Nordanväg, i siktlinjer och från torget. Kyrkan är mer framträdande under vinterhalvåret när löven inte skymmer.

Synpunkter som framfördes på samrådsvandring 2024-05-06

Det blir väldigt högt med 7 våningar och stora långa hus enligt planförslaget. Det nordliga huset kommer för nära gatan. Det blir för trångt för bilparkering under träden. Lindarna längs Nordanväg behöver verkligen skyddas.

Önskvärt med både bostadsrätter och hyresrätter, ett hus av varje, för blandning av folk. Trevligt med en lokal för ett café. Det får gärna planteras mer blommande träd i parken.

Atriumgården i Klostergårdens centrum är mörk och smutsig.

Cykelöverfarten över Nordanväg öster om planområdet är otrygg för cyklister. Upphöjningen räcker inte för att få ner farten på bilar, bussar och cyklister.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd. Sex våningar med en indragen sjunde våning ger fler bostäder i ett stadsdelscentrum som därmed stärks. En avvägning är gjord mellan hänsynen till kulturmiljön och att bygga fler bostäder.

Åtgärder för att de fyra lindarna ska trivas och fortsätta växa ska göras. Byggnaden behöver inte placeras längre ifrån träden för att dessa ska kunna sparas och trivas. Att träden ska sparas regleras med planbestämmelser. De åtgärder som krävs nämns i planbeskrivningen.

Upplåtelseformen för bostäderna kan inte regleras i detaljplan.

Samlad bedömning

Efter samråd har utredningar kompletterats och illustrationer och visualiseringar utvecklats. Planhandlingarna har justerats enligt yttrandena. Planbestämmelser har justerats med hänsyn till kulturmiljö, grönska och dagvatten.

Planhandlingarnas beskrivning av avvägningar har förtydligats med att planförslaget möjliggör för ytterligare storskalighet i samma byggnadsform som området i övrigt domineras av.

Planbeskrivningen har kompletterats med fler siktstudier från fler vinklar från olika delar av torget.

Planbestämmelser angående fasadmaterial och markbeläggning har lagts till. Den nya bebyggelsen ska anpassas till kyrkans, församlingshemmets, bibliotekets och centrumanläggningens fasader och kulörer. Material och kulörer som passar ihop med det mörkbrunnröda teglet på fasader och mark ska användas.

Plankartans linjer har förtydligats genom att öka plankartans storlek till A1 och skalan till 1:500.

Ledningssamordning har genomförts.

Justeringar efter samrådet

Plankarta

- Plankartans linjer har förtydligats genom att öka plankartans storlek till A1 och skalan till 1:500.
- Fasader och markmaterial i mörkt rödbrunt tegel
- Gårdens bjälklag ska utföras planteringsbart.
- Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Träd som fälls ska ersättas.
- Fördröjningsmagasin ska finnas.
- Markens höjd får inte vara högre än 27,3 meter över nollplanet.
- Justering av egenskapsgränser.

Planbeskrivning

- Fler illustrationer med fler fotovinklar och genom fotomontage
- Illustrationer och visualiseringar visar husens djupare balkonger
- Fasader ska utföras i mörkt rödbrunt tegel och marken ska anläggas med mörkt rödbrunt marktegel med hänsyn till Klostergårdens centrums enhetliga tegel.
- Kompletteringar angående ledningar för VA, fjärrvärme och fjärrkyla och serviser

Samlad bedömning, Justeringar efter samrådet

- Markmiljö och sanering/avhjälpanåtgärder
- Förtydliganden angående buller, planteringsbart bjälklag
- Hänsyn till de befintliga träden, fyra lindar och en platan.
- Värdet av den välväxta platanen samt att församlingshemmet skuggas innan klockan 10 under vinterhalvåret.
- Angränsande fastighets angöring och räddningsvägar.
- Möjliga uppställningsplatser för räddningsfordon
- Uppdaterad parkeringsutredning och illustration av parkeringslösningarna. Med hänsyn till interna ledningar så minskas det underjordiska garaget och poolbilar ger reduktion enligt p-normen.
- Dagvatten och fördröjningsmagasin preciseras.
- Utvecklad beskrivning av hantering av markföroreningar.
- Ny illustration som visar placering av räddningstjänstens fordon

Stadsbyggnadskontoret i Lund

Daniel Wasden

T.f. planchef

Astrid Avenberg Rosell

Planarkitekt