

Samrådsredogörelse för detaljplan del av Lilla Råby 18:38 i Lund

PÄ 24/2018

Upprättad 2024-01-31



Innehåll

Om planprocessen	2
Samråd	2
Sammanfattning	2
Yttranden	3
Myndigheter, statliga verk med flera.....	3
Nämnder och styrelser	4
Ledningsägare.....	8
Samlad bedömning	10
Justeringar efter samrådet.....	11

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 delegationsbeslut har rubricerad detaljplan, upprättad 2021-01-15, varit föremål för samråd under tiden 18 januari – 8 februari 2021.

Sammanfattning

Byggnadsnämnden, BN, fattade beslut om planläggning 2019-01-24 och beslutade genom delegation att skicka ut detaljplanen på samråd i januari 2021. Detaljplanen var ute på samråd under perioden 18 januari-8 februari. Totalt inkom 11 yttranden under samrådet varav inga synpunkter från närliggande fastighetsägare. Länsstyrelsens synpunkt under samrådet var enbart rådgivande där man saknade en motivering till hur planförslaget kan anses ha stöd i gällande ÖP. I övrigt hade Länsstyrelsen med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några synpunkter på förslaget utifrån 11 kap 10-11 §§ PBL.

Efter samrådet har handlingarna bearbetats inför granskning. Redaktionella ändringar har genomförts och texter om bland annat tolkning av gällande ÖP och dagvattenhantering adderats. Även en uppdatering av genomförandebeskrivningen har gjorts. En del planbestämmelser i plankartan har justerats eller tillkommit sedan samrådet, bland annat regleras nu en yta där det ska finnas en dagvattendamm och u-områden för markreservat för allmännyttiga ledningar.

Den samlade bedömningen är att planens genomförande inte bedöms medföra någon olägenhet i den mening som avses i PBL kap 2 § 9.

Yttranden

Myndigheter, statliga verk med flera

Länsstyrelsen Skåne yttrande i samråd (aktbilaga 25)

Länsstyrelsen saknar en förklaring hur planförslaget kan anses ha stöd i gällande ÖP. Enligt markanvisningskartan är området utpekad som befintlig landsbygd. I Länsstyrelsen granskningsyttrande till gällande ÖP så efterfrågas en förklaring på vad kommunen avser med landsbygd då definitionen i flera andra fall vanligtvis avser allt område utanför tätort. Länsstyrelsen gör bedömningen att planförslaget saknar stöd i gällande ÖP och i länsstyrelsen tillhörande granskningsyttrande. Därmed bör planförfarande genomföras som ett utökat förfarande.

Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några synpunkter på förslaget utifrån 11 kap 10-11 §§ PBL.

Kommentar

I gällande översiktsplan, ÖP 2018, har planområdet markanvändningen landsbygd. Utöver att marken där drivmedelsstationen planeras idag är ianspråktagen och hårdgjord, och används för pendlarparkering, finns det även en befintlig drivmedelsstation alldeles intill. Aktuellt planområde och befintlig drivmedelsstation ligger i stadens periferi, i mötet mellan stad och land i direkt anslutning till E22 och trafikplats Lund Södra. På grund av sin ringa storlek och sitt perifera läge knöts ytan i gällande ÖP till landsbygdsområdet istället för att bli en egen liten "ö" i ett bebyggelseskikt. Detaljeringsgraden i en översiktsplan styrde valet av utpekad markanvändning.

På grund av läget och befintlig markanvändning bedöms drivmedelsstation som en lämplig ny markanvändning. Ytterligare grund till bedömningen är att den typen av anläggning kräver avstånd till bostadsbebyggelse samt bör vara lättillgänglig för bilisten.

Bedömningen är att lokalisering av drivmedelsstation i det här fallet är en lämplig utveckling av befintlig landsbygd och att det därmed finns stöd i gällande ÖP.

Yttrandet medför att justeringar görs i planhandlingarna så att Lunds kommuns bedömning hur planförslaget har stöd i gällande ÖP tydligare framgår.

Region Skåne yttrande i samråd (aktbilaga 26)

Region Skåne avstår från att yttra sig över aktuell detaljplan.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Trafikverket yttrande i samråd (aktbilaga 21)

Trafikverket konstaterar att Lunds kommun har tagit höjd för byggnadsfritt avstånd från E 22 där inga byggnader eller fasta föremål som inverkar på trafiksäkerheten får placeras. Även säkerhetszonen från vägens framtida väggkant tar planförslaget hänsyn till.

I planhandlingarna anges det att planförslaget kan förverkligas först efter att arbetet med att bygga om trafikplats Lund Södra är färdigt. Dock stämmer inte den tidplan som anges, att E22 trafikplats Lund Södra ska vara färdig 2024/2025. Enligt nuvarande tidplan kommer trafikplatsen att stå klar först vid årsskiftet 2025/2026 vilket är en preliminär tid som är beroende av när detaljplanen Lilla Råby 22:12 vinner laga kraft.

Trafikverket förutsätter att hela planområdet planeras och utformas så att riktlinjer för trafikbuller inte överskrids. Nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av kommunen och/eller exploitören.

Kommentar

Planerad markanvändning, drivmedelsstation, är ingen känslig verksamhet avseende bullerstörningar. Hur planområdet planeras och utformas kommer inte att påverka platsen utifrån att några riktvärden för trafikbuller överskrids. Enligt den lagakraftvunna detaljplanen för Trafikplats Lund Södra, Lilla Råby 22:12 mfl, ska bullerskydd anordnas längs med E22, inkluderat sträckan i anslutning till den planerade drivmedelsstationen.

Yttrandet medför att tidplanen för när planförslaget kan förverkligas justeras i planhandlingarna utifrån Trafikverkets nuvarande tidplan för trafikplats Lund Södra.

Nämnder och styrelser

Tekniska nämnden yttrande i samråd (aktbilaga 22)

Tekniska nämnden är i stort positiva till samrådsförslaget och tillstyrker genom delegation detaljplanen under förutsättning att tekniska förvaltningens synpunkter beaktas.

Detaljplanen anger en byggnadshöjd på 6 meter, vilket drivmedelsbranschen nämner att behovet är, men i syfte att skapa en hållbar detaljplan med möjligheten att nyttja den byggteknik som krävs för att exempelvis förse byggnaden med sedumtak skulle byggnadshöjden behöva ökas något.

För att marknadsföra platsen som drivmedelsstation behöver detaljplanen också medge möjligheten att uppföra skyltning. Mindre skyltar med prisinformation och logotyp har normalt en höjd på 8,5 meter. Vanligtvis används även högre skyltpyloner vid anläggningar längs motorväg, 10-20 meter beroende på siktförhållanden, och flaggstänger som normalt är 10-12 meter.

Kommentar

Yttrandet medför att planhandlingarna justeras så att högsta tillåtna byggnadshöjd ökas för att även rymma möjligheten att anlägga sedumtak på drivmedelsstationen. Skyltpyloner för prisinformation eller logotyp brukar inte regleras på plankartan utan kan hanteras som ett bygglovsärende när det blir aktuellt.

Miljönämnden yttrande i samråd (aktbilaga 24)

Miljönämnden yttrar genom delegation att man inte har något att invända mot föreslagen etablering av drivmedelsstation inom planområdet under förutsättning att de säkerhetshöjande åtgärder som föreslås i framtagna riskutredning följs.

Miljönämnden delar riskkonsultens bedömning att krav på läckagevarningssystem och dagvattenutlopp via infiltrationsdammen ska ställas i detaljplanen.

Vidare bör dialog föras med miljöförvaltningen gällande infiltrationsdammen och dess utformning för att rena polycykliska aromatiska kolväten. Denna dialog kan föras utanför planförfarandet.

Miljönämnden tycker det är positivt att behovet på anmälningsplikt enligt Miljöbalken för etablering finns redovisat i samrådshandlingarna. Anmälningsplikt kan även vara aktuellt för etablering av drivmedelsstationen om verksamheten kommer att innefatta fordonstvätt.

Miljönämnden bedömer att en miljöteknisk mark- och vattenundersökning, för att säkerställa att mark och vatten inte är förorenat, bör genomföras inom planområdet med anledning av att både befintlig drivmedelsstations verksamhet och nuvarande parkeringsyta kan ha bidragit med föroreningar i både mark och vatten.

Kommentar

Inför antagandet genomförs en miljöteknisk markundersökning inom planområdet för att eventuella markföroreningar ska vara kända inför en kommande markförsäljning. Färdig markundersökning och slutsatserna från denna förs in i kommande antagandehandlingar.

Räddningstjänsten Syd yttrande i samråd (aktbilaga 23)

Planområdet ligger inom normal insatstid och räddningstjänsten bedömer att det finns förutsättningar för god tillgänglighet men uppmärksammar att det inte finns några brandposter i området enligt räddningstjänstens kartsystem. Brandvattenförsörjning måste anordnas i området.

Hänsyn till risker såsom transporter av farligt gods på E22 samt skyddsavstånd till plats där människor vistas har hanterats i planbeskrivningen och tillhörande risk-PM.

Kommentar

Yttrandet medför att en skrivning om att brandvattenförsörjning måste anordnas lagts till granskningshandlingarna.

Va Syd yttrande i samråd (aktbilaga 27)

VA SYD ser det positivt att planen kompenserar för förlorad naturlig och anlagd dagvattenhantering och att träd och buskar som tas bort kompenseras genom nyplantering. VA SYD ser gärna en överkompensation av ytor för skyfall- och dagvattenhantering eftersom framtida anläggningar innebär en ökad grad av hårdgjorda ytor och etablerad växtlighets bidrag till dagvattenhantering och klimatregering är större än nyplanterad.

Spill- och dricksvattenledningar till fastigheten Höjebro 1 ligger över planområdet och dessa ledningar måste flyttas ut till allmän platsmark. Den dagvattenledning som ligger över planområdet avvattnar idag pendelparkeringen och kan tas bort eller återanvändas som interna servisledningar när området exploateras.

Vattenledningsnätet i området har begränsad kapacitet, vilket kan innebära att VA SYD behöver göra förstärkningar. Direktanslutna sprinkleranläggningar kan inte fås i dagsläget och brandpost finns inte i närområdet. Utredning av anläggningens kapacitetsbehov bör göras till granskningshandlingarna alternativt i samband med servisanmälan till VA SYD.

De allmänna spillvattenledningarna i området är tryckledningar, vilket innebär att den nya fastigheten kommer att behöva installera en LTA-enhet för att kunna ansluta till den allmänna anläggningen. Placering av LTA-enheten ska ske inne på fastigheten och ska göras i samråd med VA SYD.

Planområdet befinner sig inom verksamhetsområdet för spill, dag och dricksvatten.

Planområdet kan ansluta till spill-, dag- och vattennätet, men det krävs först att befintliga tryckledningar, spill- och dricksvatten, läggs om. Förslagsvis läggs befintliga VA-ledningar i den nya cykelvägen mellan fastigheten och Malmövägen. Omläggning av VA-ledningar utförs och bekostas av fastighetsägaren. I samband med omläggning av befintliga ledningar bör avsättning göras för den nya fastighetens serviser. Omläggning görs i nära samråd med VA SYD och enligt VA SYDs standard. Detta ska regleras i ett exploateringsavtal.

Ny dagvattenservis fås i anslutning till befintligt dike. Dräneringsvatten kommer eventuellt att behöva pumpas om höjdsättningen inte tillåter självfall till dagvattendiket.

VA SYD saknar en beskrivning av naturområde med våtmark som anges så att det exempelvis framgår vilken funktionen är och var den ska placeras. Naturområde med våtmark som anges i planbeskrivningen måste även anges och synas på plankartan.

Exploateringen, alternativt fastighetsägaren, ska stå för kompensation för förlorad dagvattenfördröjning om del av diket försvinner när en del av det som idag är natur försvinner och blir hårdgjort. Exploateringen, alternativt fastighetsägaren, ska också stå för kompensation för ett ökat hårdgörande av ytor. De hårdgjorda ytorna på nya drivmedelsstationen och pendarparkeringen innebär snabbare avrinning av dagvatten och skyfallsvatten. Kompensation bör ske i naturmarken. Redovisning av beräkning och utförande av kompensationsytor ska ske i granskningshandlingen.

Utförandet och kostnaden för att flytta befintliga ledningar till fastigheten Höjebro 1 samt kompensation för ökat hårdgörande i form av våtmark, förlängt dagvattendike eller liknande, ska fastighetsägaren stå för och det ska regleras i exploateringsavtal.

VA SYD står endast för kostnad för nya allmänna ledningar och eventuell merkostnad till följd av kapacitetshöjande åtgärder. Detta gäller även vid "Utbyggnad av dagvattenhantering", som nämns i planbeskrivningen.

VA SYDs dagvattendamm är endast anlagd för att fördröja vatten, eventuell rening är ett plus.

Kommentar

Inför granskning har en ledningssamordning genomförts för att kartlägga möjligheten att flytta befintliga ledningar som på grund av planförslaget måste omlokaliseras, däribland VA SYDs ledningar. Samtidigt säkerställs möjligheten till teknisk försörjning för planerad bebyggelse inom

planområdet. VA-ledningar föreslås läggas enligt VASYDs förslag i samrådsyttrandet.

Det planeras inte någon anläggning av ny våtmark. Formuleringen i samrådshandlingen är otydlig eftersom det syftar på befintlig naturmark som till viss del tidvis är en naturligt fuktig yta. Ordet våtmark tas bort från handlingarna så att det inte går att missförstås.

Yttrandet medför att genomförandebeskrivningen har kompletterats till granskningen.

Text om kapacitetsbehov, LTA-enheter och rörande omläggning av VA-ledningar är adderat justerat och förtydligat i granskningshandlingarna i enlighet med VA SYDs samrådsyttrande.

Till granskningen är en dagvattenutredning framtagen och granskningshandlingarna är uppdaterade därefter. VA SYD har granskat den framtagna utredningen. I granskningshandlingarna har det förtydligats så att det framgår att befintlig dagvattendamm inte är anlagd med syftet rening.

Ledningsägare

Kraftringen yttrande i samråd (aktbilaga 28)

Planförslaget angränsar E22 och därmed lagakraftvunnen vägplan som vid sitt genomförande ställer krav på omfattande ledningsomläggningar (gas-, fiber och elnät). Planförslaget bör därför hanteras samordnat med genomförandet av vägplanen så att eventuella ledningsomläggningar kan hanteras i en helhet. Till följd av utbyggnaden av väg E22 kommer ledningar att behöva läggas om en längre sträcka även utanför vägplanen och behöver då överenskommas med Lunds kommun som fastighetsägare och med andra eventuellt berörda markägare.

Inom ramen för vägplanen har alternativa ledningslägen inte säkrats upp. Det förutsätts kunna lösas i genomförandeskedet genom tecknande av avtal med berörda ledningsägare. Kraftringens bedömning av situationen vid Lund Södra är att det kan vara en utmaning att hitta nya lämpliga placeringar av ledningsinfrastrukturen och vill därför säkerställa genomförbarhet genom att lyfta frågan i denna detaljplan.

Genomförandet av detaljplanen kan innebära att en högspänningsledning längs E22 behöver flyttas. För att möjliggöra framtida anslutning av en större andel elbilsaddning krävs uppförande av ny nätstation inom planområdet. Angivet E-område i detaljplanen ser ut att vara tillräcklig stort för att en nätstation ska kunna uppföras inom det och det finns tillfartsväg för tyngre fordon som exempelvis mobilkran.

För att möjliggöra anslutning av nya kunder måste elnätet inom och utanför planområdet byggas ut i takt med tillkommande bebyggelse. I kommunens eller exploatörens samråd kring ledningsnät, kommer Krafringen att behöva säkerställa lämpliga lägen för tillkommande ledningar, kabelskåp och eventuellt nätstationer. I det fall anläggningsdelar behöver flyttas för att anpassas till detaljplanen, utförs flytten av Krafringen och bekostas av den part som påkallar förändringen.

För tillkommande ledningar kommer trottoarer och gator utanför och inom planområdet att behöva nyttjas. Det är viktigt att utrymmesbehovet för respektive ledningsägare samordnas i ett tidigt skede och att ledningar anvisas lägen genom dokumentet "tekniska planförutsättningar ledningssamordning". Större ledningsstråk som anvisas placering på kvartersmark ska märkas ut med ett u-område som är tillräckligt stort för ledningsbehovet och har möjliga tillfartsvägar för arbetsfordon.

Kommentar

Inför granskningen har en ledningssamordning genomförts och slutsatserna av denna har adderats planbeskrivningen och för Krafringens ledningar resulterat i ett u-område i plankartan.

Yttrandet medför att genomförandebeskrivningen har kompletterats till granskningen.

Lunds renhållningsverk yttrande i samråd (aktbilaga 20)

Renhållningsverket har inget att erinra i detta skede.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Tele2 (aktbilaga 18)

Delar av ett befintligt fiberstråk ligger i ett utrangerat gasrör tillsammans med Krafringen. Om det är så att denna anslutning på något vis påverkas eller behöver flyttas på grund av exploateringen förutsätts att exploatören betalar eventuella flyttkostnader.

Kommentar

Yttrandet medför att genomförandebeskrivningen har kompletterats till granskningen.

TeliaSonera Skanova Access AB yttrande i samråd (aktbilaga 19)

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet och önskar behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningssåtgärder eller skydda

telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter man att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar

Yttrandet medför att genomförandebeskrivningen har kompletterats till granskningen.

Samlad bedömning

Under samrådet inkom 11 yttranden där Länsstyrelsen, Trafikverket, Tekniska förvaltningen, Miljöförvaltningen samt ledningsägare lämnat synpunkter. Inga synpunkter har inkommit från omkringliggande fastighetsägare.

Länsstyrelsens saknade en motivering till hur planförslaget kan anses ha stöd i gällande ÖP. Detaljeringsgraden i en ÖP har varit styrande i valet av markanvändning i gällande ÖP. I verkligheten är platsen redan ianspråktagen och hårdgjord och ligger i direkt anslutning till en befintlig drivmedelsstation. På grund av läget och befintlig markanvändning bedöms drivmedelstation som en lämplig ny markanvändning. Utöver det hade Länsstyrelsen inga synpunkter på planförslaget.

Trafikverket hade synpunkter på beskrivning av tidplan för deras ombyggnad av trafikplats Lund södra och påpekade att man förutsätter att planområdet planeras så att riktlinjer för trafikbuller inte kommer att överskridas. Planerad markanvändning, drivmedelsstation, är ingen känslig verksamhet avseende bullerstörningar.

Tekniska förvaltningen hade synpunkter gällande hur detaljplanen reglerar utförandet och framtida skyltning vilka har hanterats inför granskningen. Miljönämnden ansåg att det behövs en miljöteknisk markundersökning vilken är under framtagande och kommer att vara klar innan detaljplanens antagande.

Ledningsägarna som berörs av planförslaget och yttrat sig om detta har deltagit i framtagen ledningssamordning. Resultatet av denna har kompletterat planbeskrivningen och flytt av de ledningar som behöver flyttas möjliggörs av planförslaget.

Planförslag innebär ytterligare en drivmedelsstation intill en befintlig vilket möjliggör att en mer centralt belägen drivmedelsstation kan omlokaliseras. Tillgängligheten för bilar är god i och med läget med höga trafikflöden kring planområdet. Placeringen är också strategiskt lämplig utifrån de risker och riskavstånd som gäller för drivmedelsstationer.

Förslaget möjliggör även en större pendlarparkering än vad som finns idag.

Justeringar i planbeskrivning och på plankarta till följd av samrådet finns listade nedan. Ändringarna är till största del av redaktionell art.

Den samlade bedömningen är att planens genomförande inte bedöms medföra någon olägenhet i den mening som avses i PBL kap 2 § 9.

Justeringar efter samrådet

Plankarta

- Redaktionella ändringar
- Högre byggnadshöjd
- Markreservat för allmännyttiga ledningar i form av två u-områden
- Dagvattendamm för att hantera ökad hårdgörningsgrad och förlust av befintligt dike
- Begräsning av byggnadens placering inom kvartersmarken i förhållande till riskområde för farligt godstrafik på E22

Planbeskrivning

- Redaktionella ändringar
- Tydliggörande angående tolkningen av gällande ÖP
- Tillagd text om brandvattenförsörjning/brandposter
- Uppdatering av genomförandebeskrivningen
- Tillägg och förtydliganden från riskutredningen
- En generell beskrivning av miljöteknisk mark- och vattenundersökning
- Uppdatering av planbeskrivningen utifrån VA SYD:s synpunkter
- Uppdaterade texter rörande vattenhantering kopplat till framtagna dagvattenutredning

Stadsbyggnadskontoret i Lund

Maria Milton
Planchef

Daniel Mathiasson
Planarkitekt