

Granskningsutlåtande för detaljplanen del av Åbrodden 1

PÄ 29/2021

Upprättad 2023-11-15



Innehåll

Om planprocessen	2
Samråd	2
Granskning	2
Sammanfattning	2
Yttranden	3
Myndigheter, statliga verk med flera	3
Nämnder och styrelser	6
Ledningsägare.....	12
Privatpersoner och övriga yttranden	13
Samlad bedömning	17
Justeringar efter samrådet.....	18
Justering efter granskningen.....	18

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 finns efter varje yttrande.

Samråd

Enligt byggnadsnämndens delegationsbeslut 2023-03-13 har rubricerad detaljplan, upprättad 2023-03-06, varit föremål för samråd under tiden 20 mars – 11 april 2023. Under samrådet har 16 yttranden inkommit, varav 5 utan erinran. De huvudsakliga aspekter som yttrandena berör är dagvatten/skyfall, biltrafik/transporter, idrottshallens placering samt behov av och lösning för bilparkering.

Granskning

Enligt byggnadsnämndens delegationsbeslut har rubricerad detaljplan, upprättad 2023-10-10, hållits tillgänglig för granskning under tiden 25 oktober – 8 november 2023 samt remitterats till berörda myndigheter, nämnder med flera. Under granskningstiden har drygt tio yttranden inkommit, varav ca hälften utan erinran. De huvudsakliga invändningarna rör parkerings- respektive vattenfrågan.

Sammanfattning

Till antagandet har en mindre yta som i granskningen var avsedd för fördröjning av dagvatten och skyfall övergått från kvartersmark (skola) till allmän plats (park).

Till granskningen har planområdet minskats till att omfatta enbart de delar där idrottshallen och utbyggnaden av skolan är aktuell.

Utredningar och förslag på höjdsättning med anledning av dagvatten inklusive skyfall har fördjupats och ytterligare preciserats.

Att en så pass hög och stor byggnad påverkar närområdet och intilliggande bostäder är ofrånkomligt, men idrottshallen är placerad med distans till befintliga bostäder.

Hur byggnaden skuggar närliggande uteplatser/trädgårdar har undersökts och redovisas översiktligt i planbeskrivningen.

Den negativa påverkan på kringliggande bostäder i form av trafikökning och ljus från bilars strålkastare bedöms rimlig utifrån platsens förutsättningar och den hänsyn som har tagits i detaljplanens utformning. Parkeringsbehovet för biltrafik till skola och idrottshall täcks både utifrån verksamhetens uppgifter och kommunens parkeringsnorm.

Yttranden

Myndigheter, statliga verk med flera

Länsstyrelsen Skåne yttrande i samråd (aktbilaga 35)

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

Planområdet är beläget inom verksamhetsområde för dagvatten, vilket innebär att det är kommunens ansvar att ta hand om dagvattnet och planera för de anläggningar som behövs. Det är Länsstyrelsens uppfattning att det inte går att via planbestämmelser ställa bindande krav på kvartermark inom sådana områden. Ytor som är nödvändiga för dagvattenhanteringen behöver istället avsättas på allmän plats inom aktuell detaljplan eller på annan plats där kommunen har rådighet.

Av planbeskrivningen (s. 28) framgår att vidare dagvatten- och skyfallsutredningar behövs inför granskningsskedet för att bekräfta rinnvägar, utrymme och höjdsättning. Länsstyrelsen instämmer i detta behov och förutsätter att detta görs inom ramen för detaljplanarbetet.

Av planbeskrivningen (s. 12) framgår att ”inga föroreningar som överstiger mindre än ringa risk (MRR) har återfunnits enligt den miljötekniska/geotekniska markundersökningen”.

Länsstyrelsen noterar att framtagen utredning endast har undersökt en mindre del av planområdet i norr och att grundvatten inte har provtagits och analyserats avseende föroreningar. Länsstyrelsen påminner om att markens lämplighet prövas på nytt vid framtagandet av en ny detaljplan, vilket innebär att hela planområdets lämplighet för föreslaget ändamål behöver säkerställas. Länsstyrelsen kan av planhandlingarna inte utläsa hur avgränsningen för undersökningen har gjorts, exempelvis utifrån historisk inventering. Länsstyrelsen menar att detta behöver förtydligas och att frågan om markföroreningar därför inte har bedömts och redovisats tillfredsställande. Om marken visar sig vara förorenad, och en efterbehandling kan göra marken lämplig, ska markens lämplighet

säkerställas antingen innan planen antas eller genom villkorat lov eller startbesked enligt 4 kap. 14 § PBL.

Utifrån länsstyrelsens rådgivning enligt 5 kap. plan- och bygglagen framförs att länsstyrelsen delar kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

Kommentar till Länsstyrelsen Skåne i samråd

Kommunen är markägare och även förvaltare av verksamheten som utgörs av kommunal grundskola. Av denna anledning finner kommunen det bäst att den förstärkta lågpunkten för dagvatten och skyfall är belägen inom skolans mark, vilken då är kvartersmark. På detta sätt tar markägaren ansvar för det dagvatten som exploateringen medför innan detta vatten når VA Syds ledningsnät.

Till granskningskedet har dagvattenutredning kompletterats med analys utifrån skyfall vid framtida höjdsättning. En bestämmelse avseende lägsta färdig golvnivå har införts i plankartan.

Det finns inga indikationer på att markföroreningar skulle föreligga, som föranleder vidare markundersökningar.

Länsstyrelsen Skåne yttrande i granskning (aktbilaga 58)

Risk för översvämning

Sedan samrådsskedet har kommunen tillfört information i planbeskrivningen som anger att verksamhetsområde för dagvatten omfattar övervägande delar av östra Genarp, men att det finns ett undantag inom planområdet motsvarande bollplanens utbredning.

Länsstyrelsen anser det olämpligt att delar av planområdet inte ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Enligt lag om allmänna vattentjänster (2006:412) är kommunen ansvarig för att ordna avlopp i ett större sammanhang om det behövs med hänsyn till människors hälsa eller miljön. Om det behövs med hänsyn till människors hälsa eller miljön är det VA-huvudmannens ansvar enligt 6 § LAV att anordna vattentjänster. Om det finns ett sådant ansvar ska kommunen bestämma verksamhetsområde för dagvatten. Inom verksamhetsområden ska behovet av att rena och flödesutjämna dagvatten tillgodoses genom allmänna VA-anläggningar. Länsstyrelsen menar att kommunen omfattas av detta ansvar i de flesta fall där samlad bebyggelse för verksamheter och bostäder planeras. Det kan mot bakgrund av ovanstående finnas skäl för Länsstyrelsen att utöva tillsyn enligt 51 § LAV.

Kommunen anger i samrådsredogörelsen att kommunen är markägare och förvaltare av skolan inom planområdet, varför dagvattenhanteringen

Yttranden

kan förläggas inom kvartersmark. Länsstyrelsen erinrar att då markägoförhållanden och skolverksamhet kan förändras över tid är inte detta avgörande faktorer i bedömningen. Hanteringen av dagvatten behöver därför ske inom allmän plats, så att rådigheten även över tid kan säkerställas. Planområdet är beläget i en lågpunkt och Länsstyrelsen uppfattar av underlaget att dagvattenhanteringen behöver ske inom planområdet.

Mot bakgrund av ovan vidhåller Länsstyrelsen synpunkterna från samrådsskedet om att ytor som är nödvändiga för dagvattenhanteringen behöver avsättas på allmän plats där kommunen har rådighet, inom planområdet.

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande risk för översvämning enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

Kommentar till Länsstyrelsen Skåne i granskning

Sänkan har till antagandet övergått från kvartersmark till allmän plats.

VA Syd kommer att utöka sitt verksamhetsområde till att omfatta hela planområdet.

Lantmäterimyndigheten i Lund yttrande i samråd (aktbilaga 42)

Ingen erinran.

Kommentar till Lantmäterimyndigheten i Lund i samråd

-

Region Skåne yttrande i samråd (aktbilaga 38)

Avstår från att yttra sig.

Kommentar till Region Skåne i samråd

-

Region Skåne yttrande i granskning (aktbilaga 60)

Avstår från att yttra sig.

Kommentar till Region Skåne i granskning

-

Swedavia yttrande i samråd (aktbilaga 37)

Ingen erinran.

Kommentar till Swedavia i samråd

-

Yttranden

Swedavia yttrande i granskning (aktbilaga 57)

Ingen erinran.

Kommentar till Swedavia i granskning

-

Nämnder och styrelser

Tekniska nämnden yttrande i samråd (aktbilaga32)

Tekniska nämnden föreslås att bifalla detaljplan för Åbrodden 1 i Genarp, under förutsättning att tekniska förvaltningens synpunkter beaktas. Förvaltningen betonar bland annat vikten av att utreda dagvatten- och skyfallsfrågan i det fortsatta planarbetet.

Gatu- och trafikfrågor

Säkerställ att markreservatet för gångväg ansluts fram till allmän platsmark.

Det är svårt att avgöra hur plankartan angränsar mot befintlig gångbana i västra delen. Plangränsen ska anpassas efter den faktiska gångbanan i väster för att inte riskera att fastighetsgränsen inkräktar på gångbanan, med otydligt huvudmannaskap eller ombyggnation som följd. För att säkerställa ett sammanhängande gångvägnät bör man överväga eller studera om en fastighetsreglering av gångbanan från fastigheten Åbrodden 2 kan vara aktuell. Regleringen skulle tydliggöra huvudmannaskapet samt säkra ett norr-sydligt gång- eller cykelstråk genom östra delen av Genarp.

Gängesvägen är försedd med bilspärrar, men föreslås i planen utgöra parkmark med en anslutande gång- och cykelväg. Det finns idag ingen budget för en åtgärd vilket gör det osäkert om det kan genomföras enligt intentionen.

Byggnation i områdets lågpunkt bedöms utgöra en risk med instängt vatten. Åtgärderna som föreslås i detaljplan behöver utredas mer ingående för att hitta lösning på höjdsättning, grundvatten, dagvatten och skyfall. Ingången måste vara att förutsättningarna inte ska försämrats för angränsande fastigheter.

Åtgärder kopplat till dikningsföretaget behöver studeras och tydliggöras i det kommande planarbetet. Det verkar som VA-Syds verksamhetsområde för dagvatten inte omfattas av hela planområdet vilket ger en otydlig bild av hur dikningsföretag ska hanteras i framtiden.

Park- och naturfrågor

Ingen erinran

Yttranden

Mark- och exploateringsfrågor

Detaljplanen medför marköverföringar mellan tekniska nämnden och servicenämnden.

Ekonomiska konsekvenser

Det finns inga ekonomiska medel för ev. investeringar och drift- och underhållsåtgärder som kanske behöver göras i samband med detaljplanens genomförande. När tekniska nämnden överför mark till servicenämnden genom intern överlåtelse är det endast bokfört värde som regleras för marken.

Kommentar till tekniska nämnden i samråd

Markreservat för gångväg kommer att utgå och planområdet att minska till granskningskedet.

VA Syds verksamhetsområde för dagvatten kommer att utökas för att även inkludera föreslagen bygggrätt.

Förutsättningarna för och lösning avseende dagvatten, skyfall samt dikningsföretaget har utretts ytterligare inför granskningshandlingens framtagande. Till granskningskedet har dagvattenutredningen kompletterats med analys utifrån skyfall vid framtida höjdsättning. En bestämmelse avseende lägsta färdig golvnivå har införts i plankartan.

Tekniska förvaltningens och serviceförvaltningens mellanhavanden löses inte inom detaljplaneprocessen. De behöver själva avtala kring dessa frågor.

Barn- och skolnämnden yttrande i samråd (aktbilaga 31)

Barn- och skolnämnden lämnar yttrande över detaljplanehandlingarna i enlighet med vad som framgår av förvaltningens tjänsteskrivelse. Barn- och skolförvaltningen menar att bestämmelsen om gångtrafik bör tas bort för att inte utgöra hinder för de leveranser och biltransporter som sker genom denna del av skolområdet samt för framtida utveckling av skolgården. Detaljplanen innehåller möjlighet att utveckla östra delen av Gängesvägen för att uppmuntra till att lämna och hämta med cykel. Detta är positivt och det är viktigt att minimera biltrafiken och fortsätta arbeta med trygga och gena stråk för gående och cyklister och god tillgång till cykelställ.

I övrigt framför barn och skolförvaltningen ingen erinran mot detaljplaneförslaget.

Kommentar till barn- och skolnämnden i samråd

Markreservat för gångväg har utgått.

Barn- och skolnämnden yttrande i granskning (aktbilaga 61)

Ingen erinran.

Kommentar till barn- och skolnämnden i granskning

-

Kultur- och fritidsnämnden yttrande i samråd (aktbilaga 43)

Den befintliga idrottshallen på Häckebergaskolan är en mellanstor sal på 150–189 m², vilket begränsar vilka aktiviteter som kan bokas in. Den fullstora idrottshallen på Genarps skola är därför i stort sett alltid fullbokad.

En fullstor idrottshall på Häckebergaskolan behövs för att föreningslivet ska kunna fortsätta växa och erbjuda fler träningstillfällen samt för att frigöra kapacitet i Genarps idrottshall. En ny idrottshall med storlek 2-positionshall (fullstor hall) ger ett tillskott, men också stora utvecklingsmöjligheter för framtidens föreningar i Genarp.

Kommentar till kultur- och fritidsnämnden i samråd

-

Kultur- och fritidsnämnden yttrande i granskning (aktbilaga 65)

Kultur- och fritidsnämnden har inte något nytt att tillägga i granskningsskedet.

Kommentar till kultur- och fritidsnämnden i granskning

-

Miljönämnden yttrande i samråd (aktbilaga 34)

Miljöförvaltningen konstaterar att utredningsarbetet är fokuserat på den förändring i byggrätt som prövas (idrottshallen), och inte mot övriga delar inom skolans område. För att säkerställa avvattning och säkra planområdet mot skyfall ser miljöförvaltningen att det är viktigt att höjdsätta marken så att dagvattendammens funktion garanteras och att byggnader därmed inte riskerar att påverkas.

Viktigt att beakta är att dikningsföretagets funktion inte får påverkas av ett genomförande av planen, samt att det ofta finns regleringar för flöden att förhålla sig till. Vidare ger planbeskrivningen förslag om ett nytt täckt dike för hantering av dagvatten. Beroende på syftet med diket kan detta betraktas som markavvattning, vilket då kräver anmälan eller tillstånd som prövas av Länsstyrelsen. Om så bör denna information framgå av planens genomförandebeskrivning.

Av de geotekniska utredningarna framgår att fyllnadsmassor i området kan vara sättningbenägna vid påförd last och därför behöver skiftas ut inför byggnation. Vidare framgår att fyllnadsmassor i princip finns ner

till ett djup där grundvattenytan observerats vid skruvprovtagning. PM Geoteknik anger att samtliga schaktarbeten i området skall utföras i torrhet. Grundvattensänkande åtgärder kan därför komma att krävas inför och under av schakt- och grundläggningsarbeten.

Miljöförvaltningen ser att denna information med fördel förs in i planbeskrivningen, samt att grundvattensänkning beroende på dess inverkan kan bli föremål för tillståndsprövning för vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken.

Vid genomgång av historiska flygfoton framgår att uppfyllnad av området där grusplanen är belägen har skett mellan 2009–2010.

Miljöförvaltningen efterfrågar information kring vad för typ av fyllnadsmassor som kan ha använts, för att på så vis säkerställa att rätt ämnen har analyserats i den miljötekniska markundersökningen. Den nu framtagna översiktliga miljötekniska markundersökningen redovisar inte på förorening. Men kompletterande provtagningar kan behöva göras för klassificering av massor i samband med kommande schakt.

Inför kommande markarbeten förordar miljöförvaltningen att massor som uppkommer, förutsatt att massorna är lämpliga, i första hand ska återanvändas inom fastigheten/området där de uppkom. I andra hand ska massorna återanvändas i andra närliggande projekt och i tredje hand transporteras till en mottagningsanläggning som är godkänd att ta emot massor av den aktuella typen.

Kommentar till miljönämnden i samråd

Vid förnyad kontakt med miljöförvaltningen framkommer att det idag inte finns några uppgifter om att det ska ha skett någon aktivitet inom skolområdet som ska ha förorenat platsen.

Frågor som rör detaljer inför och under entreprenaden hanteras inte i detaljplaneprocessen.

Det täckta dike som ska fördröja dagvatten från takytorna, innan det når lågpunkten i norr är ingen markavvattning.

Planbeskrivningen har kompletterats med information om eventuella behov av tillstånd hos länsstyrelsen avseende markavvattning och grundvattensänkning.

Serviceämnden yttrande i samråd (aktbilaga 41)

Serviceämnden beslutar att som svar i samrådet översända förvaltningens skrivelse daterad 2023-03-23. Serviceförvaltningen ser till stora delar positivt på föreslagen detaljplan som kommer erbjuda bättre förutsättningar för idrottsutövande och en förbättrad lunchmiljö för eleverna.

Yttranden

Nedanstående bestämmelser i plankartan behöver revideras eller förtydligas:

-h₂: Ändra nockhöjd till 9,5 meter för att stämma överens med planbeskrivningen.

-x₁: Vad innebär "gångtrafik" fastighetsrättsligt? Biltrafik och leveranser ska kunna trafikera denna del av området.

Luftfartsverket/flygplats

Förtydliga om samråd med Luftfartsverket är aktuellt eller inte, samt i vilken fråga samråd ska ske.

Markradon

Då planområdet klassificeras som normalriskområde bör planbeskrivningen och plankartan endast ställa krav på radonskyddat byggande.

Gångstråk

Den fastighetsrättsliga innebörden av egenskapen x₁ framgår inte. Bestämmelsen om gångtrafik bör tas bort för att inte utgöra hinder för de leveranser och biltransporter som sker genom denna del av skolområdet samt för framtida utveckling av skolgården.

Parkeringsnorm

Parkeringsnormen på sida 10 anger att det ska finnas 5 bilplatser/1000 m² BTA vilket innebär cirka 10 platser för idrottshallen. Följande text bör tas bort från planbeskrivningen, då den är motstridig mot ovan nämnd parkeringsnorm "För enbart idrottshallen uppskattas parkeringsbehovet vara 32 bilplatser, varav en tillgänglighetsanpassad. En lösning för hur detta kan möjliggöras finns i planhandlingens illustration".

Skydd och hänsyn till kulturmiljö

Serviceförvaltningen föreslår att kravet på att delar av byggnaden bör utföras i tegel tas bort då det är för begränsande för utformning i tidigt skede. Arkitekterna projekterar byggnaden i kulörer som binder an till skolans miljö vilket innebär att andra material kan vara mer lämpade för fasadens utförande.

Kommentar till servicenämnden i samråd

Plankartan stämmer avseende höjd. På grund av en sen ändring har tyvärr inte planbeskrivningen uppdaterats, vilket nu är korrigerat.

Egenskapen x har utgått till granskningen, men säkerställer annars att allmänheten har tillgång att passera till fots inom kvartersmark.

Yttranden

Luftfartsverket har hörts under samrådet och får då det kompletta detaljplaneförslaget att yttra sig över, i enlighet med planavdelningens rutiner.

Radonskyddad grundläggning är tillräcklig, men bestämmelsen har utgått då den hanteras inom framtida processer.

Att antal platser för markparkering bygger på samnyttjande, har förtydligats ytterligare.

Serviceförvaltningen har i andra byggprojekt utfört murar i tegel som ramar in cykelställ, vilket skulle kunna vara ett exempel på att anpassa miljön kring idrottshallen till platsen. Bedömningen att delar av byggnaden och dess utemiljö bör utföras i tegel av hänsyn till Genarps kulturmiljövärde kvarstår.

Servicenämnden yttrande i granskning (aktbilaga 59)

Servicenämnden gör bedömningen att detaljplaneförslaget kan gå vidare till antagande.

Kommentar till servicenämnden i granskning

-

Räddningstjänsten Syd yttrande i samråd (aktbilaga 30)

Räddningstjänsten Syd har inget att erinra avseende riskhänsyn, bekräftar att planområdet ligger inom normal insatstid (10 minuter) och bedömer att det finns möjlighet till god tillgänglighet.

Avseende brandvattenförsörjning däremot noterar räddningstjänsten att det, där den nya idrottshallen ska byggas, är långt till befintliga brandposter. För att Räddningstjänst Syd ska ha möjlighet att rädda byggnaden ska ytterligare en brandvattenpost anordnas och kravnivån på avstånd behöver framgå. Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt Svenskt Vattens publikation P114 Distribution av dricksvatten. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil får inte överstiga 75 meter. Uppställningsplatsen får vara placerad maximalt 50 meter från byggnadens angreppsväg (normalt entrén). Byggherren ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd senast vid det tekniska samrådet. Räddningstjänsten Syd anser att det ska framgå i planbeskrivningen vem som bekostar ny brandpost.

Kommentar till Räddningstjänsten Syd i samråd

Planbeskrivningen har förtydligats utifrån räddningstjänstens önskemål om brandpost och avstånd till denna från tänkt angreppspunkt.

Räddningstjänsten Syd yttrande i granskning (aktbilaga 56)

Ingen erinran.

Kommentar till Räddningstjänsten Syd i granskning

-

VA Syd yttrande i samråd (aktbilaga 33)

Det befintliga dagvattenledningsnätet i området är hårt belastad idag samt finns historik om att husen i planområdets närområde har tidigare drabbat av översvämningar vid kraftiga regn. För att minska risk för översvämningar vid exploatering bör dagvatten i första hand hanteras med LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) det vill säga genom infiltration. Möjligheten för infiltration i området är mycket goda enligt SGU (Sveriges geologiska undersökning). Infiltrationen minskar tillrinning samt bidrar med rening och grundvattenbildning. Infiltration kan uppnås genom att andelen grönytor och andra genomsläppliga ytor prioriteras. Även hårdgjorda ytor kan utformas genomsläppliga.

Idrottshallen som planeras i planområdet norra del ligger i en lågpunkt, som enligt skyfallsmodellen blir kraftigt översvämmad vid skyfall. För att ta bort risk för översvämningar är det viktigt med en genomtänkt höjdsättning som säkerställer att ett regn med 100-års återkomsttid inte riskerar skada byggnaden och att ytligt vatten från området styrs bort utan att skada kringliggande bostadsområde.

U- området och ledningsrätt för dagvattenledningar längs med detaljplanen västra gräns krävs.

Kommentar till VA Syd i samråd

U-område förelåg även i samrådshandlingen. Till granskningsskedet har dagvattenutredningen kompletterats med analys utifrån skyfall vid framtida höjdsättning. En bestämmelse avseende lägsta färdig golvnivå har införts i plankartan.

VA Syd yttrande i granskning (aktbilaga 62)

Inga synpunkter.

Kommentar till VA Syd i granskning

Till antagandet har Lunds kommun, med anledning av länsstyrelsens yttrande i granskning, varit tvungen att låta sänkan avsedd för dagvatten- och skyfallsfördröjning övergå till allmän plats. VA Syd har informerats om detta under processens gång och har accepterat.

Ledningsägare

Lunds renhållningsverk yttrande i samråd (aktbilaga 36)

Renhållningsverket vill tömma de olika avfallsfraktionerna högst en gång i veckan per fraktion. Det innebär hämtning av tvåfacksbil fyra dagar i

veckan. Även torkat matavfall måste hämtas en gång i veckan, men det krävs färre kärl än om matavfallet är blött.

Det behövs en avfallsutredning gällande hantering av alla fraktioner och om befintligt rum räcker för det avfall en tillbyggnad genererar.

Kommentar till Lunds renhållningsverk i samråd

Det är enbart lokaler för idrott och matsal som byggs ut. Skolans elevantal kommer att vara ungefär det samma, därför bedöms ytorna för avfall kunna vara de samma som idag. Planbeskrivningen justeras avseende hämtning av torkat matavfall.

TeliaSonera Skanova Access AB yttrande i samråd (aktbilaga 27)

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet och önskar att så långt som möjligt behålla dessa i befintligt läge. Tvingas Skanova flytta eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätts att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar till TeliaSonera Skanova Access AB i samråd

Ledningar kommer vid ett plangenomförande att behöva flyttas, vilket ska bekostas av byggaktören.

Tele 2 yttrande i samråd (aktbilaga 29)

Tele 2 har ingen infrastruktur eller planer på att samförlägga inom planområdet.

Kommentar till Tele 2 i samråd

-

Tele 2 yttrande i granskning (aktbilaga 55)

Ingen erinran.

Kommentar till Tele 2 i granskning

-

Privatpersoner och övriga yttranden

Roger Persson yttrande i samråd (aktbilaga 39)

I yttrandet framförs att avståndet mellan intilliggande bostäder och idrottshallen är kort. Dispositionen av parkeringen befaras medföra störande ljus från bilarnas strålkastare. Istället föreslås byggnaden flyttas längre söderut så att distansen mellan bostäder och hallens norra sida ökar.

Byggnadens höjd och markens höjdsättning förstärker problemet i relation till kringliggande enplansvillor.

Dagens 46 parkeringsplatser i norr bedöms ha en beläggning på 80–90 % dagtid, genom skolans personal.

Kommentar till Roger Persson i samråd

Den trädrad som finns söder om idrottshallen omfattas av biotopskydd och ligger inom parkmark. Mellan trädraden och hallens fasad behöver finnas utrymme för dagvattenhantering i ett så kallat täckt dike. Med hänsyn till trädens rotsystem kan därför byggnaden inte flyttas längre söderut.

Norr om idrottshallen kommer ytor för omhändertagande av dagvatten att anläggas. Dessa är avsedda att hantera såväl dagens vattenmängder som tillkommande från planområdet. Till granskningen har en dagvattenutredning inklusive skyfall tagits fram som redovisar hur framtida flöden kommer att hanteras mer i detalj.

Enligt verksamhetens behov är föreslagna antal parkeringsplatser fullt tillräcklig för skolans behov. Även idrottshallens behov av parkering täcks av planförslaget enligt kommunens beräkningar, då samnyttjande mellan skola (dagtid) och idrott (kvällstid) kan användas. Korttidsplatser är planerade att ersätta viss andel av dagens parkeringsplatser, vilket innebär att framtida ytor för markparkering kan bli något mindre.

För att öka trafiksäkerheten och medge att två bussar samtidigt kan angöra skolans hållplats behöver parkeringsplatsen disponeras på ett annat sätt än idag.

Den detaljerade utformningen av parkeringen är en fråga för serviceförvaltningen.

Roger Persson yttrande i granskning (aktbilaga 64)

Framför oro att parkering kommer att ske i Pepperkroken, då parkering på Örtavägen är förbjuden. Planen bör istället säkerställa att närbelägna villagator inte används för parkering av besökare till idrottshall och skola. Parkeringsanalysen anses vara bristfällig. Samnyttjande bedöms inte kunna användas som skäl till färre antal platser, än vad som finns idag.

Redan idag samlas stående vatten vid måttliga regn i den norra delen av planområdet. Volymen på den sänka som finns i norra delen av planområdet framgår inte av handlingarna. Därför anses inte framräknad volym för det vatten som tillkommer vara relevant. Istället bör mängden vatten vid ett 100-års regn och en förstärkt lågpunkt redovisas. Skrivning på planbeskrivningens sida 16 bedöms vara ofullständig.

Projektet innebär enligt yttrandet att upp till 20 träd, som enligt yttrandet ska vara planterade samtidigt som de fem träd med

biotopskydd, kommer att fällas. Skälen för biotopskyddet borde därför omprövas och byggrätten placeras längre söderut.

Kommentar till Roger Persson i granskning

Stadsbyggnadskontorets och verksamhetens bedömning är fortsatt att antalet parkeringsplatser uppfyller kommunens parkeringsnorm.

Parkeringsförbudet i Örtavägen är en fråga för väghållaren, det vill säga tekniska förvaltningen.

Biotopskydd ligger inom länsstyrelsen ansvarsområde.

Hanteringen av dagvatten och skyfall är till antagandet något förändrad. Lågpunkten kommer att ligga inom allmän plats och dagvatten kopplas till det konventionella ledningsnätet utan att först fördröjas i sänkan.

Sandra Sjöström och Håkan Sjöström yttrande i samråd (aktbilaga 40)

I yttrandet förespråkas fler tillfartsgator till skolan så att inte all biltrafik koncentreras till den redan belastade Örtavägen. Mellan 41–50 bilar har stått parkerade på den aktuella parkeringsplatsen under eftermiddagar, vilket innebär att endast ett fåtal platser är lediga. Totala antalet parkeringsplatser är 54 (norr och söder) och en tillgänglighetsanpassad plats.

Parkeringsnormen om 5 bilplatser/1000 m² kan inte användas. Fler parkeringsplatser kommer att behövas, annars blir det parkeringskaos som speciellt kommer att påverka Pepparkroken, den enda gata där parkering är tillåten.

Finns det några planer för att inte orsaka trafik – och parkeringsproblem under byggtiden?

Ingenting nämns om parkering med laddningsmöjligheter. Någon betalparkering är inte något bra alternativ, då detta bedöms öka parkeringen på de gator som har fri parkering i närområdet.

Kommentar till Sandra Sjöström och Håkan Sjöström i samråd

Enligt verksamhetens behov är föreslagna antal parkeringsplatser fullt tillräcklig för skolans behov. Även idrottshallens behov av parkering täcks av planförslaget enligt kommunens beräkningar, då samnyttjande mellan skola (dagtid) och idrott (kvällstid) kan användas. Korttidsplatser är planerade att ersätta viss andel av dagens parkeringsplatser, vilket innebär att framtida ytor för markparkering kan bli något mindre. Illustrationsplanen visar att kommunens parkeringsnorm kan uppfyllas för både skola och idrott.

Reglering av gatumark är en fråga för väghållaren, i detta fall tekniska förvaltningen/nämnden. Den detaljerade utformningen av parkeringen, exempelvis laddstolpar är en fråga för serviceförvaltningen.

Sandra Sjöström och Håkan Sjöström yttrande i granskning (aktbilaga 66)

Det saknas bedömning av antal parkeringsplatser och jämförelse med hur dagens parkering utnyttjas. Att enbart hänvisa till parkeringsnormen är missvisande. Dagens parkering har 54 platser varav fem för korttidsparkering och en tillgänglighetsanpassad plats. På dagtid, vardagar finns det mellan 40–50 bilar parkerade, vilket innebär att nästan alla parkeringsplatser är upptagna då. Var ska resterande bilar parkera när man minskar parkeringen med 19 platser?

Samnyttjande av parkeringen mellan skola (dagtid) och idrott (kvällstid) med endast 35 platser kommer inte att räcka. Idag är det sju platser som inte är reserverade för personal och besökare till skolan. Dessa utnyttjas på kvällstid och helger, då ca tio bilar är parkerade. Det är inte korrekt att beräkna för samnyttjande för skola (dagtid) och idrott (kvällstid) för samtliga 35 platser.

Förslaget innebär att ca 10–20 bilar kommer att behöva parkera någon annanstans än på Häckebergaskolan. Närmaste gatan är Pepparkroken – ett villaområde med många barnfamiljer. Att planera för ökat parkeringsbehov på Pepparkroken är ytterst olämpligt. Att minska antalet parkeringsplatser jämfört med idag kommer att skapa problem och trafik i närområdet speciellt i Pepparkroken där det är gratis att parkera.

Förslagsvis bör ny parkering anläggas väster om skolbyggnaden, norr om transformatorstationen.

Kommentar till Sandra Sjöström och Håkan Sjöström i granskning

Planbeskrivningen redovisar dagens parkeringssituation under aktuell rubrik under avsnittet "Förutsättningar". Denna parkeringsplats inom skolområdet, är avsedd för skolans verksamhet och fullt tillräcklig för deras behov.

För idrottshallen tillkommer behov av parkering under kvällar och helger då skolan är stängd, varför det är relevant med samnyttjande av platserna.

Det är inte aktuellt att planlägga för ytterligare parkeringsplatser inom parkmark.

Zacharias Ahlgren yttrande i granskning (aktbilaga 63)

Framför att många leksaker/bollar hamnar på grannfastigheten. Även dräneringen av marken blir påverkad/igensatt av pinnar och leksaker, vilket gör att vatten blir stående på åkern med skada på skörden som följd. Ett högre staket anses vara nödvändigt mellan skola och åkermark och utformningen av detta staket efterfrågas, då fler människor kommer att passera nära fastighetsgränsen.

Kommentar till Zacharias Ahlgren i granskning

Dräneringsledningen som ska ta hand om avvattningen av åkermarken kommer att omförläggas vid ett plangenomförande. I samband med detta finns också möjlighet att rensa aktuell sträcka för bättre funktion, om en sådan överenskommelse görs mellan intressenterna i dikningsföretaget och serviceförvaltningen.

Det finns en tät ridå av träd och buskar mellan åkermark och skola. Avståndet till närmsta byggnad inom aktuell fastighet och idrottshallen uppgår till drygt 200 meter. Av dessa båda anledningar utgör ett stängsel mellan åker och skola ingen detaljplanefråga.

Samlad bedömning

Till granskningen har planområdet minskats till att omfatta enbart de delar där idrottshallen och utbyggnaden av skolan är aktuell. Fördjupad utredning avseende dagvatten inklusive skyfall med framtida, preliminär höjdsättning föreligger och lägsta färdig golvnivå har reglerats i plankartan. Inför antagandet har parkmarken utökats till att även omfatta den lågpunkt som kommer att försänkas ytterligare, för att ta emot framtida skyfall.

Att en så pass hög och stor byggnad påverkar närområdet och intilliggande bostäder är ofrånkomligt, men idrottshallen är placerad med distans till befintliga bostäder. Från byggrättens norra sida till fastighetsgräns är det drygt 24 m medan motsvarande avstånd i väster är drygt 21 m. Hur byggnaden skuggar närliggande uteplatser/trädgårdar har undersökts och redovisas översiktligt i planbeskrivningen. Sammanfattningsvis skuggar idrottshallen primärt skolans egen mark, angränsande parkyta med gångväg och trädridån i gränsen till det öppna odlingslandskapet.

Den negativa påverkan på kringliggande bostäder i form av trafikökning och ljus från bilars strålkastare bedöms rimlig utifrån platsens förutsättningar och detaljplanens utformning.

Parkeringsbehovet för biltrafik till skola och idrottshall täcks både utifrån verksamhetens uppgifter och kommunens parkeringsnorm.

Justeringar efter samrådet

Plankarta

- Planområdet har minskat till enbart den del som omfattar idrottshallen samt ett område direkt väster om befintlig skolbyggnad
- Planbestämmelse kopplad till radon har utgått
- Bestämmelse avseende lägsta färdig golvnivå har införts

Planbeskrivning

- Har uppdaterats i enlighet med ovanstående ändringar i kartan
- Har uppdaterats avseende dagvatten inklusive skyfall
- Har ytterligare förtydligats avseende markmiljö
- Har uppdaterats avseende tänkt angreppspunkt och tillkommande brandpost
- Har korrigerats avseende utbredningen av VA Syds verksamhetsområde samt markens grad av genomsläpplighet

Justering efter granskningen

Plankarta

- Mark för allmän plats, park har utökats och ersätter den kvartersmark som i granskningshandlingen omfattades av n1

Planbeskrivning

- Har uppdaterats i enlighet med ovanstående ändring i kartan

Stadsbyggnadskontoret i Lund

Maria Milton
Planchef

Åsa Nyberg
Planarkitekt