

Detaljplan för del av Studentkåren 4 i Lund

BAKGRUND OCH SAMMANFATTNING

Detaljplaneprocessen regleras i plan- och bygglagen och syftar till att pröva om ett givet förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Under samråds- och granskningsskedet ges möjlighet att skriftligen yttra sig. I detta dokument redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkommit. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje yttrande.

Samråd

Enligt byggnadsnämndens beslut 2020-06-23 har rubricerad detaljplan, upprättad 2020-05-29, varit föremål för samråd under tiden 20 augusti – 28 oktober 2020.

Betydande miljöpåverkan

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

Samlad bedömning

Exploateringen innebär omläggning av ledningar. Vidare kommer dagvatten att hanteras inom den egna fastigheten även om en övergripande lösning för ett helhetstänk diskuteras.

Risker från omgivningen mot planområdet har utretts och bedöms inte påverka utbyggnaden eller de omkringliggande verksamheternas framtid.

YTTRANDEN

Myndigheter, statliga verk m fl

Länsstyrelsen Skåne

Yttrande i samråd (aktbilaga 38)

Det framgår att det har påträffats markföroreningar i form av PAH inom planområdet. Länsstyrelsen vill påpeka att bestämmelsen för villkorat startbesked i plankartan saknar underrubrik. I plankartan är villkorsbestämmelsen i nuläget felaktigt placerad under rubriken genomförandetid. Den bör ha egen underrubrik.

Enligt Länsstyrelsens kännedom är Ole Römers väg utpekad led för transporter av farligt gods. Länsstyrelsen efterfråga kommunens

ställningstaganden gällande risker som är kopplade till transporter av farligt gods.

Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att tidigt under en planprocess söka dispens från biotopskyddet, eftersom utgången i en sådan ansökan kan påverka planens utformning.

Länsstyrelsen påminner om att vid påträffande av fornlämningar i samband med markarbeten, ska dessa i enlighet med, 2 kap 10§ kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Kommentar

Plankartan har uppdaterats efter Länsstyrelsens synpunkter rörande marksanering.

Riskutredningen har uppdaterats rörande Ole Römers väg samt den nya verksamhet som tillkommit i närheten av planområdet. Slutsatserna är fortfarande att avståndet mellan planområdet och riskkällorna är betryggande och medför att risknivån bedöms som acceptabel. Den nya bebyggelsen bedöms inte heller medföra några nya begränsningar för tillkommande verksamheter inom LTH:s campus.

En ansökan om dispens från biotopskyddet har lämnats in och dess godkännande är en förutsättning för planens antagande.

Tekniska nämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 43)

Tekniska nämnden framför via Tekniska förvaltningen att cykelstråket bör skjutas söderut för att bättre ansluta till John Ericssons väg. Utöver det föreslås flera förtydliganden i planens kartor och beskrivningar. I övrigt ställer sig tekniska förvaltningen positiv till planförslaget.

Kommentar

Stadsbyggnadskontoret noterar Tekniska nämnden synpunkter gällande detaljplanen. Att flytta cykelstråket söderut är något som har diskuterats men bedöms som svårt med hänsyn till infartens placering för diagonalgatan.

Miljönämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 34)

Miljönämnden framför via miljöförvaltningen följande:

Nya byggnader bör förses med gröna väggar och tak samt förses med solceller där det är möjligt.

Enkelsidiga lägenheter mot Ole Römers väg kan få höga temperaturer under sommarhalvåret, vid vädring kommer bullerriktvärden att vara svåra att efterleva.

Redovisade skuggstudier bör presenteras i samma väderstreck som detaljplanen och inte omvänt.

Innergårdarnas mest solbelysta platser planeras för cykelparkering. Kompletterande solbelysta platser på tak eller balkonger bör övervägas för att uppväga den relativt stora skuggningen av innergårdar. Riskutredningen behöver uppdateras då ett nytt företag har flyttat in i Sol Voltaics gamla lokaler. Kompletterande miljötekniska undersökningar bör genomföras inom planområdet. Dels för avgränsning av påvisade föroreningar samt klassning för kommande masshantering.

Kommentar

Stadsbyggnadskontoret noterar miljönämndens synpunkter. Riskutredningen har uppdaterats för att ge mer ingående information kring det nya företaget. Sammantalet bedöms inte företaget innebära en förändring kring riskhantering för planförslaget. Skuggstudierna har korrigerats. Den exakta markplaneringen av innergårdarna är inte projekterad, utan kan komma att ändras. Det är en värdefull synpunkt som bör få genomslag i dess utformning för att maximera möjligheterna till sol. Stadsbyggnadskontoret rekommenderar fastighetsägaren att utföra kompletterande miljötekniska undersökningar.

Räddningstjänsten Syd

Yttrande i samråd (aktbilaga 31)
Räddningstjänsten ser inga hinder för den planerade bebyggelsen. Riskutredningen behöver dock uppdateras då det har tillkommit en ny verksamhet i gamla Sol Voltaics lokaler, vilket även den hanterar farliga ämnen. Den planerade bebyggelsen kan innebära att omkringliggande verksamheter får högre krav framöver.

Kommentar

Riskutredningen har kompletterats med information kring det nya företaget samt ett ställningstagande kring Ole Römers väg. Slutsatserna är fortfarande att avståndet mellan planområdet och riskkällorna är betryggande och medför att risknivån bedöms som acceptabel. Den nya bebyggelsen bedöms inte heller medföra några nya begränsningar för tillkommande verksamheter inom LTH:s campus.

VA SYD

Yttrande i samråd (aktbilaga 32)
Rådande klimatförändringar och den ökade risken för extrema regn ökar vilket innebär att staden behöver förutsättningar för att utvecklas till en robust och hållbar stad. Varje framtagning av nya detaljplaner möjliggör förutsättningar för att anpassa fastigheter till att bättre kunna stå emot ett förändrat klimat. Eftersom den allmänna platsmarken i staden procentuellt sett är mindre än kvartersmarken behöver alla hjälpas åt att bidra till att staden blir hållbar.

Sid 31, Föreslagen bebyggelse kan anslutas till befintligt kommunalt VA-anläggning under förutsättning att de ledningar som korsar fastigheten flyttas.

Dagvattenutredningen som tagits fram behöver justeras eftersom planområdesgränsen inte stämmer. I utredningen är avrinningen från brutna takytor, men planförslaget innehåller pulpettak vilket förändrar avrinningens riktning.

Väster om planområdet vid Vattenhallen finns ett besvärligt område med hänsyn till översvämningar. Det är viktigt att den planerade bebyggelsen på Studentkåren 4 inte förvärrar situationen där. Det bör finnas en tydlig strategi för hur situationen vid John Ericssons väg/Ole Römers väg ska hanteras innan granskning.

Exploatör ska bekosta samtliga åtgärder som VA-Syd behöver utföra med hänsyn till planens genomförande. Detta innefattar ombyggnation och flytt m. m.

Kontakt ska tas med VA-Syd i god tid innan arbeten påbörjas så att fortsatt drift och säkerhet kan garanteras under byggtiden.

Rambölls utredning redovisar två sektioner där spill- och dagvattenledningar hamnar under föreslagen källarnivå. VA-Syd ser gärna att källargolvsnivån ligger under spillvattenledningens nivå utifrån en säkerhetsaspekt.

Ledningsrätt ansöks för att skydda VA-ledningarnas nya sträckning. Detta bekostas av exploatör.

Mark där VA-ledningar ska förläggas ska saneras ner till ett djup för ledningsgrav. Detta ska skrivas in i exploateringsavtal.

Kommentar

Stadsbyggnadskontoret delar VA-Syds synpunkter kring att skapa en robust och hållbar stad som kan hantera framtida utmaningar. Det är viktigt att VA-Syd, Lunds kommun och Akademiska hus har en samsyn kring vattenhanteringen i området.

Exploatör ska bekosta samtliga nödvändiga åtgärder VA-Syd behöver vidta som en konsekvens av planförslaget. Ledningar läggs i kulvert söder om Studentkåren 4.

Ett resonemang har införts i dagvattenutredningen rörande takvinklarnas påverkan på avrinning.

Ledningsrättshavare m fl

Kraftringen

Yttrande i samråd (aktbilaga 35)

Kraftringen har elnät, fjärrvärme fjärrkylnät och fibernät inom planområdet. Ett genomförande av detaljplanen innebär att befintliga

ledningarna måste läggas om. Planhandlingen nämner inte att det gäller även befintliga fiberstråk.

Det behöver råda en samsyn mellan fastighetsägare, Lunds kommun och Krafringen över vart ledningar ska förläggas och hur detta ska bekostas. Eftersom ledningarna inte längre hamnar på allmän platsmark behöver servitutsavtal tecknas med Krafringens respektive olika ledningsslag.

Krafringen Nät bedömer att det finns tillräckligt utrymme i angränsande befintliga nätstationer för att elförsörja den nya bebyggelsen i planområdet. Detta innebär att bolaget inte behöver något E-område inom planområdet.

Kommentar

Stadsbyggnadskontoret noterar Krafringens synpunkter. Planhandlingarna uppdateras för att bättre beskriva Krafringens fiberstråk. Servitutsavtal får upprättas i de fall ledningar hamnar på kvartersmark. Flytt av ledningarna bekostas av exploatör.

Lunds renhållningsverk

Yttrande i samråd (aktbilaga 39)

Både UWS och miljörum planeras inom området. Avfallshantering sker via angöringsgatan i det norra kvarteret samt via körbar slinga på kvartersmark. Ligger både UWS och miljörum längs dessa gator, eller ska miljörummen placeras längre in i byggnaderna vilket medför lång dragväg?

God sikt och säkerhet är viktigt när gatorna blir smala inom kvartersmark. Ingen backning får förekomma med tanke på flödet av både gående och cyklister inom området. UWS ska placeras så lyft över GC-bana inte behöver ske.

Kommentar

Det har säkerställts att miljörum och UWS ska finnas inom 50 meter från entré. Det ska inte förekomma några backrörelser för renhållningsfordon i området.

TeliaSonera Skanova Access AB

Yttrande i samråd (aktbilaga 40)

Flytt eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa Skanovas kabelanläggningars funktion ska bekostas av exploatör/fastighetsägare

Kommentar

Stadsbyggnadskontoret instämmer i att ledningsflytt och övriga åtgärder till följd av detaljplanens genomförande ska bekostas av exploatör.

Tele 2

Yttrande i samråd (aktbilaga 27)

Tele 2s fiberstråk ligger strax utanför fastighetsgräns, men det kan finnas felmarginal. Ny detaljplan avser plantera träd och de förefaller hamna på Tele2s fiberstråk.

Det verkar inte som att det finns en avsikt att flytta fastighetsgränsen för Studentkåren 4.

Kommentar

Exploatorer bekostar flytt och säkerställer nytt läge i samband med ledningsomläggning.

Organisationer och föreningar

Lunds universitet

Yttrande i samråd (aktbilaga 36)

Universitetet ser en risk att E-huset och Ekonomihögskolans parkering kan komma att användas för att täcka det södra kvarterets parkeringsbehov.

Det anges att det kan komma att behövas cirka 650 – 800 cykelparkeringsplatser. Dessa bör redovisas tydligare och placeras i direkt anslutning till varje bostadsdel i det nya kvarteret för att inte skapa oönskade problem med cykelparkering på andra platser.

Det är otydligt hur angöring och godstransporter till den södra delen av kvarteret ska ske. Universitetet ser en risk att infarten till Ekonomisentrum kommer att användas för genomfart till det nya kvarteret.

Trafikutredningen från 2017 har inte tagit höjd för att Sölvegatan har stängts för biltrafik, och att den trafiken numera går via Ole Römers väg. Det anges att en breddning av gång- och cykelbanor ska ske längs Ole Römers väg. Det är oklart hur breddningen ska ske och om det kommer att påverka V-husets parkering.

Solstudierna är vända upp och ner.

Det hade varit önskvärt att se hur hörnet mellan Ekonomihögskolan, Forskarparken och det nya kvarteret är tänkt då det idag upplevs som en rörig plats med många olika stråk.

Kommentar

De cykelparkeringar som illustreras är för att visa vilka ytor som krävs och att det finns plats. Illustrationerna är inte bindande utan avser endast visa en potentiell lösning.

Dialog finns med Akademiska hus angående parkeringsköp på närbelägna parkeringsplatser. I samband med bygglov redovisas ingående hur parkering ska hanteras.

Förslaget möjliggör en entré mot Ekonomihögskolan och den nya bebyggelsen kommer att stärka Forskarparken med entréer och aktivitet. Beskrivningen av trafiksituationen kring Ole Römers väg har uppdaterats. Planbeskrivningen förtydligar hur leveranser ska ske. Det södra kvarteret förses via en enkelriktad körslinga som går från korsningen med John Ericssons väg/Ole Römers väg runt det södra kvarteret ut till Ole Römers väg igen.

Lunds universitets studentkårer

Yttrande i samråd (aktbilaga 37)

Detaljplanen behöver förtydliga om exploateringen rör 650 bostäder eller boende. Det anges olika.

Fler boende ökar trycket på kollektivtrafiken vilket också måste utökas för att kunna försörja området.

Det är viktigt att cykelparkeringarna fördelas över området så de känns naturliga för de boende.

Det är viktigt att säkerställa mindre bostäder för att få lägre hyra, men utan att kvaliteten sjunker.

Kommentar

Det avses 650 boende i detaljplanen. Bostädernas storlek regleras inte i denna detaljplan. De cykelparkeringar som har illustrerats är för att visa ett möjligt scenario för att hantera dem. Det regleras inte i detalj hur cykelparkeringarna ska lokaliseras, men det är önskvärt med kort gångavstånd mellan ytterdörr och cykelparkering.

Alfa 3-5 Fastighets AB, Wihlborgs Fastigheter AB

Yttrande i samråd (aktbilaga 45)

För att skapa en sammanhängande stadsdel och knyta samman området, vore det önskvärt att entréer till byggnaderna vänds ut mot Idépromenaden.

Det finns en utmaning med parkeringslösningen. Det finns en risk att mängden cyklar som behöver parkera spiller över på Idépromenaden och förvanskar den. I planbeskrivningen finns inritat 74 cykelparkeringar på Studentkåren 2, en fastighet som inte ingår i planarbetet. Det ska inte tas för givet att dessa platser går att räkna in i parkeringsnormen vid ett kommande bygglov.

Det är viktigt att dagvattenhanteringen fungerar så att det inte finns någon risk att det rinner in till grannfastigheten Studentkåren 2 då det verkar som att hanteringen kommer att ske i direkt anslutning till fastighetsgränsen.

Kommentar

Den föreslagna dagvattenhanteringen ska fördröja och hantera dagvatten inom planområdet. Vidare finns det en viss överkapacitet i lösningen som ska säkerställa att oönskade översvämningar sker. I samband med bygglov ska parkeringslösningar presenteras i detalj. Då kommer cykelparkeringar att behöva placeras ut på egen fastighet.

Jakob Bachkami

Yttrande i samråd (aktbilaga 30)

Vederbörande ställer sig positiv till planförslaget. Anser att bebyggelsen borde vara högre än de föreslagna byggrätterna och fasadmaterialet behöver varieras mer. Högre byggnadsvolymer kan bidra till en tätare stad och mindre åkermark behöver tas i anspråk.

Kommentar

Stadsbyggnadskontoret noterar era inkomna synpunkter. Bebyggelsens höjd blir alltid en avvägning mellan olika intressen, där skuggbild och vindförhållanden påverkas negativt av högre bebyggelse. Vidare ställs högre krav på parkering och annan service i närområdet. Studentkåren 4 får enligt stadsbyggnadskontoret en relativt kraftig exploatering.

SAMLAD BEDÖMNING

Efter samråd har en dialog förts rörande dagvattenhantering och hur ledningarna ska förläggas.

Det har framkommit information om att ett nytt företag har etablerats i närheten av planområdet, vilket har föranlett en uppdatering av riskutredningen. Vidare var inte Ole Römers väg korrekt omnämnd som en transportled av farligt styckegods. Dock föranledde detta ingen förändring i plankartan.

Följande justeringar har gjorts efter samrådet.

Plankarta:

Bestämmelser rörande sanering av mark har lagts under korrekt underrubrik

Planbeskrivning:

Riskhänsyn från omkringliggande verksamheter och vägar har uppdaterats.

Genomförandebeskrivningen har uppdaterats rörande hantering av ledningar och ekonomisk ansvarsfördelning



SAMRÅDSREDOGÖRELSE
2021-05-25

9 (9)
PÄ 41/2017a

STADSBYGGNADSKONTORET I LUND

Ole Kasimir
Planchef

Christoffer Lindskov
planarkitekt