

## Detaljplan för Gåsen 11 m fl. i Veberöd, Lunds kommun

### 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 2019-10-17 har rubricerad detaljplan, upprättad 2020-10-02, varit föremål för samråd under tiden 30 oktober – 22 december 2020.

#### **Granskning**

Rubricerad detaljplan upprättad 2021-08-06, har varit föremål för granskning under tiden 20 maj-3 juni 2021.

#### **Betydande miljöpåverkan**

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

#### **Samlad bedömning**

Tidigare avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen är oförändrad efter granskning. Enligt PBL (Plan- och Bygglagen) 9:3 är bostadsbyggandet ett allmänt intresse. Den samlade bedömningen är att planens genomförande inte medför någon olägenhet av den art som avses i PBL kap 2 § 9. Med föreslagen byggnation tillskapas bostäder i två till tre våningar jämfört med tidigare markanvändning som utgjordes av ett verksamhetsområde med växthus, butik och odling. Förslaget bedöms som positivt med avseende på att Lunds kommuns bebyggelseutveckling ska ske genom förtätning.

Under samrådstiden har synpunkter inkommit som i huvudsak handlar om att föreslagna byggnadshöjder är för höga då de ger insyn och begränsar användningen av angränsande fastigheters trädgårdar samt att byggnaderna inte passar in i den övriga bebyggelsemiljön. Att in- och utfart från parkering mot Stjärngatan inte är lämpligt då det blir för mycket trafik samt att gatan är smal och mycket trafikerad. Bilparkeringen kommer att medföra ljusstörningar för angränsande fastighet.

Efter samrådet har planförslaget korrigerats till att byggnadsvolymen med tre och fyra våningar har utgått och ersatts med en byggnadsvolymer i två och tre våningar. För samtliga byggnadsvolymer i två och tre våningar medges sadeltak med en max lutning på 45 grader där vind får inredas. Takkupor och frontespiser får uppföras i begränsad omfattning utan att påverka beräkningen av våningsantal eller byggnadshöjd. Takkupor får inte uppta mer än 35 % av takens sammanlagda längd. Planbestämmelse högsta nockhöjd har utgått. Plankarta har kompletterats med att i norr mot fastigheten Gåsen 10 ska skydd mot ljusstörningar uppföras. Planbeskrivningen har kompletterats med förtydligande illustrationsbilder som visar hur befintliga fastigheter Gåsen 3 och 10 förhåller sig till föreslagen bebyggelse. Trafikfrågan avseende Stjärngatan har retts ut.

Justering av bestämmelserna på plankartan har skett för att säkerställa byggrätternas lämplighet.

Under granskningstiden har synpunkter inkommit som i huvudsak handlar om räddning.

Efter granskning har planbeskrivning redaktionellt kompletterats med uppgifter om räddning.

## YTTRANDEN

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

#### **Länsstyrelsen Skåne**

Yttrande i samråd (aktbilaga 47)

Länsstyrelsen framför att om kommunen vill möjliggöra lokalt omhändertagande av dagvatten eller andra fördröjningslösningar är det viktigt att detta stöds och inte hindras av bestämmelserna i planen. Exempelvis kan det behövas redovisas markområden på plankartan där dagvatten får omhändertas eller fördröjningsmagasin anläggas. Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande dagvatten enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10-11 §§ PBL.

#### *Kommentar*

*På plankartan anges att prickmarkerad mark som inte får förses med byggnad ska markytan möjliggöra infiltration av dagvatten. Minst 30 % av markytan ska vara genomsläpplig och får därmed inte hårdgöras. Med denna bestämmelse kan en bra fördröjningslösning av dagvatten erhållas. Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

Yttrande i granskning (aktbilaga 71)  
Länsstyrelsen framför att med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap 10-11 §§ PBL.

*Kommentar*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

**Lantmäterimyndigheten i Lund**

Yttrande i granskning (aktbilaga 74)  
Lantmäterimyndigheten framför att de har inga synpunkter på ärendet.

*Kommentar*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

**Region Skåne**

Yttrande i samråd (aktbilaga 48)  
Region Skåne framför att de ser positivt på att Lunds kommun möjliggör förtätning med bostäder i ett kollektivtrafiknära läge.

*Kommentar*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

Yttrande i granskning (aktbilaga 65)  
Region Skåne framför att de avstår att yttra sig över aktuell detaljplan.

*Kommentar*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

**Nämnder och styrelser**

**Kommunstyrelsen**

Yttrande i samråd (aktbilaga 36-39)  
Kommunstyrelsen framför att de ställer sig positiv till att detaljplanen skapar möjligheter för fler bostäder och till ett livligt centrum i Veberöds tätort. Då många äldre bor i Veberöds tätort anser kommunkontoret det vara väldigt positivt att möjliggöra anpassade bostäder för äldre i tätorten. Positiva flyttkedjor kan möjligen skapas då äldre flyttar från villa till lägenhet vilket ger utrymme för barnfamiljer i villorna. Slutligen framför Kommunstyrelsen att de även anser det vara en god yta att förtäta i Veberöd som kommer att öka attraktiviteten i tätorten.

*Kommentar*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

Yttrande i granskning (aktbilaga 70)

Kommunkontoret tillstyrker planförslaget. Beslutet fattat med stöd av nämndens delegationsordning, punkt Ö:8.

#### *Kommentar*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

### **Tekniska nämnden**

Yttrande i samråd (aktbilaga 43)

Tekniska nämnden framför att de beslutar att tillstyrka bifall till detaljplanen för Gåsen 11 m fl. i Veberöd, Lunds kommun under förutsättning att tekniska förvaltningens synpunkter beaktas.

Tekniska förvaltningen framför att de ställer sig positiv till planförslaget. Förvaltningen gör dock bedömningen att det inte är lämpligt att anordna angöring mot Sjöbovägen. Det är också oklart kring markägande i planområdesgränsen som behöver klargöras.

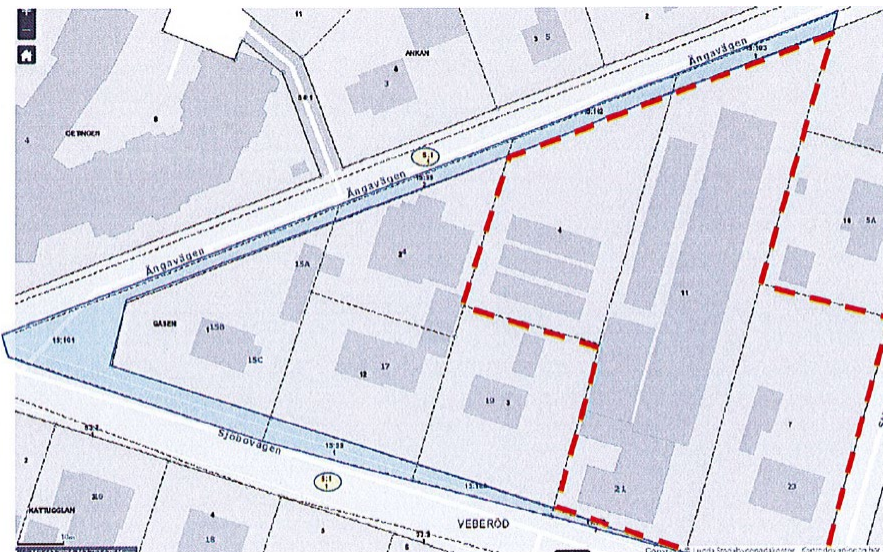


bild 1. Röd streckad linje är planområdesgräns, blått område illustrerar det område som enligt nu gällande stadsplan ska vara allmän platsmark.

#### *Kommentar*

*Angöring från Sjöbovägen till fastigheten Gåsen 11 finns redan idag. Den angöring som föreslås från Sjöbovägen är endast avsedd för transporter som färdtjänst etc. och inte till några parkeringsytor.*

*Som tekniska förvaltningen framför i sitt yttrande är marken (blått område enligt bild 1) i planområdesgränsen enligt registret privatägd och det blåmarkerade området berörs inte direkt av detaljplanen, mer än att in- och utfart behöver anordnas vilket hanteras i kommande lantmäteriförrättning och exploateringsavtal. Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

Yttrande i granskning (aktbilaga 80)  
Tekniska nämnden framför att de beslutar genom delegation att tillstyrka bifall till detaljplan för Gåsen 11 m.fl. i Veberöd.

*Kommentar*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

**Miljönämnden**

Yttrande i samråd (aktbilaga 45-46)  
Miljönämnden framför att de beslutar att anta förvaltningens yttrande som sitt eget. Miljöförvaltningen framför att det inte framkommer i planen hur barnets bästa beaktats. Då planen innehåller bostadsbebyggelse bör det finnas möjlighet att utforma gemensamma ytor utomhus för att passa för både äldre och yngre personer.

För befintligt bostadshus på fastigheten Gåsen 7 ligger ljudnivåerna över riktvärdet för en god befintlig miljö. Det bör finnas möjlighet att utföra bullerskyddsåtgärder som till exempel fönsterbyte för att erhålla en god ljudmiljö inomhus om behov finns.

För att gynna en hållbar och klimatanpassad stadsplanering bör nya hus förses med gröna väggar och gröna tak samt förses med solceller där det är möjligt. Gröna ytor inom planområdet bör vara utformade så att användandet av bekämpningsmedel minimeras inom planområdet.

*Kommentar*

*Vid kommande markprojektering beaktas frågan om utformning av gemensamma ytor för äldre och yngre personer.*

*Inomhusmiljön för befintlig bostadsbyggnad på fastigheten Gåsen 7 regleras av krav i BBR.*

*Föreslagen detaljplan reglerar inte att nya hus ska förses med gröna väggar, gröna tak och solceller. Det är fastighetsägaren som avgör om det är lämpligt vilket inte regleras genom detaljplan. Fastighetsägare är informerad om att användandet av bekämpningsmedel inom planområdet ska minimeras.*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

Yttrande i granskning (aktbilaga 79)  
Miljönämnden framför att de tillstyrker den remitterade detaljplanen och bedömer att tidigare lämnade synpunkter kan beaktas i den fortsatta plan- och byggprocessen.

*Kommentar*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

### **Räddningstjänsten Syd**

Yttrande i samråd (aktbilaga 53)

Räddningstjänsten Syd framför att det finns befintligt brandpostnät i Veberöd men i aktuellt område är det långt mellan brandposterna. Bedömningen är att brandpostnätet behöver byggas ut i samband med nybyggnad av flerbostadshus och rekommenderar att det placeras en ny brandpost förslagsvis i korsningen Sjöbovägen/Stjärngatan.

Räddningstjänsten noterar att byggnaderna är placerade mindre än 8m ifrån varandra vilket innebär ökad risk för brandspridning mellan byggnaderna. Enligt byggreglerna krävs då olika byggnadstekniska åtgärder för att förhindra brandspridning mellan byggnader.

Avstånd mellan brandposterna bör vara ca 150m räknat faktisk slangdragning där hänsyn ska tas till byggnader, buskage etc. Avståndet mellan brandpost och eventuella uppställningsplats för släckbil bör inte överstiga 75m. Uppställningsplatsen ska vara placerad max 50m från byggnadens entréer/angreppsväg.

Beträffande insatstiden har Räddningstjänsten Syd ingen erinran. Även om frågan om utrymning ska hanteras i bygglovsskedet så underlättar det för alla aktörer om förutsättningarna lyfts redan i detaljplanarbetet.

Räddningstjänsten noterar att så som planen är utformad så blir avstånden från möjliga uppställningsplatser och stora delar av byggnaderna för långa för att räddningstjänstens bärbara stegar ska kunna nyttjas. Eftersom aktuell detaljplan har en inriktning på seniorboende bedömer räddningstjänsten att det är olämpligt att projektera med utrymning via bärbar stege.

Så som detaljplanen är utformad nu bedömer räddningstjänsten att det är lämpligast att byggnaderna utformas så att utrymning helt kan ske utan hjälp av räddningstjänsten till exempel med Tr2 trapphus.

#### *Kommentar*

*Yttrandet medför att räddningstjänstens yttrande är översänt till Riksbyggen ekonomisk förening för kännedom. Samordning med Räddningstjänsten kommer att ske vid kommande projektering.*

Yttrande i granskning (aktbilaga 75)

Räddningstjänsten Syd framför att de noterar att deras yttrande i samrådsskedet är översänt till Riksbyggen ekonomisk förening för kännedom. Räddningstjänsten bedömer dock att vissa delar av yttrandet i samrådsskedet behöver framgå i planbeskrivningen och föreslår att avsnittet om räddning i planbeskrivningen skrivs om så att följande framgår.

Att planområdet ligger inom normal insatstid. Brandvatten finns i omgivande gatunät men det är viktigt att bevaka avståndet mellan brandpost, uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och byggnadernas entréer när området utformas i detalj. Avståndet mellan brandpost och eventuell uppställningsplats för släckbil bör inte överstiga 75 meter. Uppställningsplatsen ska vara placerad max 50 meter från byggnadens entréer/angreppsväg, vilket ger ett totalt avstånd om ca 125 meter. Avståndet avser inte "fågelvägen" utan faktisk slangdragning där hänsyn ska tas till byggnader, buskage, parkeringsplatser etc. Vid uppställningsplatsen (parkeringsplatsen) närmast Ångavägen bedöms det att avståndet uppfylls till det närmaste husets entré. Avståndet från denna uppställningsplats till de andra husen är för långa, därför krävs även en uppställningsplats (parkeringsplats) vid Stjärngatan. Vid den uppställningsplatsen uppfylls dock inte avståndet mellan uppställningsplats och brandpost. Vid frågor ska räddningstjänsten kontaktas. Fastighetsägare ansvarar för och bekostar komplettering av brandpost.

Frågan om utrymning hanteras i detalj i samband med bygglovsprövning, men med hänsyn till att området har en inriktning på seniorboende rekommenderas att byggnaderna ska projekteras för utrymning utan hjälp av räddningstjänsten. Utrymning via bärbar steg bedöms inte lämpligt eftersom det förutsätter att de som utrymmer har fysiska och psykiska förutsättningar för att själva klättra ut genom ett fönster/över balkongräcke och vidare ner på stegen. Utrymningsstrategi styrs av verksamhetsklass enligt Boverkets byggregler och kraven beror på typ av bostad.

#### *Kommentar*

*Planbeskrivning har kompletterats med ovanstående text enligt Räddningstjänstens yttrande. Yttrandet medför att planbeskrivning har redaktionellt kompletterats med ovanstående text.*

#### **VA SYD**

Yttrande i samråd (aktbilaga 40)

VA SYD framför att de är mycket positiva till intentionerna att minst 30 % av det prickmarkerade området ska vara genomsläppligt och inte får hårdgöras samt de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen.

Slutligen framför VA SYD att det kan bli nödvändigt att bilda en gemensamhetsanläggning för VA inom fastigheten då enplansbyggnaden kan bli svår att ansluta till befintligt VA på grund av höjd skäl.

#### *Kommentar*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

Yttrande i granskning (aktbilaga 81)

VA SYD informerar om att i samråddogörelsen framför Räddningstjänsten Syd att det är för långt mellan brandposterna runt planområdet och att ytterligare sådana kan behövas. VA SYD vill poängtera att det inte finns någon skyldighet för VA huvudman att leverera vatten för brandsläckning. Ledningsnätet för dricksvatten dimensioneras normalt för att tillhandahålla vatten för hushållsanvändning.

Ledningsnätet för dricksvatten i Veberöd klarar i dagsläget inte en utökning av ytterligare brandposter. För att säkerställa att vatten för brandsläckning finns i tillräcklig omfattning, kan det bli nödvändigt att det anordnas på annat sätt.

I övrigt har VA SYD inget att erinra mot planförslaget.

*Kommentar*

*Riksbyggen ekonomisk förening har tagit del av VA SYDs remissyttrande. Behov av ytterligare brandposter och vattenförsörjning kommer att utredas av fastighetsägare med Räddningstjänsten Syd och VA SYD.*

*Yttrandet medför att planbeskrivning har redaktionellt kompletterats med ovanstående text under rubriken räddning.*

**Ledningsrättshavare m fl**

**Kraftringen**

Yttrande i samråd (aktbilaga 42)

Kraftringen framför att de har enbart fibernät i närheten av planområdet. Elnätet drivs av annat kraftbolag. Kraftringen har inga synpunkter på planförslaget.

*Kommentar*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

**Lunds renhållningsverk**

Yttrande i samråd (aktbilaga 31)

Lunds renhållningsverk (LRV) framför att de uppmanar byggherren att kontakta LRV för hjälp med dimensionering av miljöhus samt information om specifika krav på miljöhus.

*Kommentar*

*Vid kommande projektering av området kommer byggherre att ta kontakt med LRV avseende utformning av miljöhus.*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*



Yttrande i granskning (aktbilaga 66)

Lunds renhållningsverk framför att har inget att tillägga i ärendet i detta skede. Redovisat förslag på avfallshantering är bra. De önskar se ritningar för tänkt miljörum, uppställningsplats och dragväg innan uppförandet.

*Kommentar*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

### **Svenska Kraftnät**

Yttrande i samråd (aktbilaga 51)

Svenska Kraftnät framför att de har inga anläggningar eller intressen som berörs av förslaget och har därför inga synpunkter på rubricerad remiss.

*Kommentar*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

Yttrande i granskning (aktbilaga 73)

Svenska Kraftnät framför de har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och de har i dagsläget inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området och har därför inga synpunkter.

*Kommentar*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

### **E.ON**

Yttrande i samråd (aktbilaga 41)

E-on framför att inom området har de markförlagd låg- och mellanspänningskabel i osäkert läge samt kabelskåp. Om det visar sig att mellanspänningskabel hamnar inom kvarteretsmark, yrkar E-on på att det i plankartan sätts ut ett 4 meter brett u-område.

*Kommentar*

*Riksbyggen har tagit del av yttrande från E-on. Mellanspänningskabel ligger utanför aktuellt planområde.  
Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

Yttrande i granskning (aktbilaga 68)

E-on framför att de har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har inget att erinra.

*Kommentar*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

### **Skanova AB**

Yttrande i granskning (aktbilaga 72)

Skanova AB framför att de har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

#### *Kommentar*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

### **Kulturen**

Yttrande i granskning (aktbilaga 76)

Kulturen (Kulturhistoriska föreningen för södra Sverige) framför bland annat att föreslagen bebyggelse bryter småskaligheten längs

Sjöbovägen då planen medger bebyggelse i upp till 3 våningar.

Strukturen med långsida mot Sjöbovägen bryts då gavlar vänder sig mot vägen. Det är positivt att ny bebyggelse linjerar med övrig

bebyggelse längs vägen. Då tegel är ett framträdande och viktigt

karaktärsdrag för Veberöd och inte minst för bebyggelsen längs

Sjöbovägen bör det införas utformningsbestämmelser som anger tegel som fasadmateriell på plankartan.

Inom fastigheterna Gåsen 4 och 11 ligger idag bostadshus och

blomsterhandel med tillhörande växthuslängor. I planförslaget avses

byggnaderna inom fastigheterna att rivras i sin helhet. Byggnaden mot

Sjöbovägen har ett miljöskapande värde som skulle kunna skapa

mervärde till den nya bebyggelsen och byggnaden skulle kunna rymma den gemensamhetslokal som beskrivs i planhandlingarna.

Om kommunen trots allt går vidare med planerna på en rivning anser

föreningen att en dokumentation av byggnaderna och verksamheterna inom Gåsen 4 och 11 genomförs.

Slutligen framför Kulturen att det är positivt att huvudbyggnaden inom Gåsen 7 förses med utförliga skydds- och varsamhetsbestämmelser för ett långsiktigt bevarande.

#### *Kommentar*

*Stadsbyggnadskontorets uppfattning är att föreslagen bebyggelse i två våningar med sadeltag gavelställd mot Sjöbovägen i linje med befintlig bebyggelse inte påverkar den befintliga bebyggelsestrukturen mot vägen.*

*Då Riksbyggen ekonomisk förening på ett tidigt skede i projektet uttryckt sin vilja och uppfattning att ny fasadbeklädnad ska vara med tegel har bedömningen gjorts att det inte krävs en utformningsbestämmelse.*

*Vid kommande bygglovsprövning kommer frågan att hanteras mer i detalj avseende typ och färg av fasadtegel.*

*Då växthuslängorna på fastigheten Gåsen 4 inte är angivna som att bevaras i Lunds kulturhistoriska bevaringsprogram har Stadsbyggnadskontoret bedömt att dessa kan rivas. Bedömningar har även gjorts att befintlig handel med tillhörande lager och växthus på fastigheten Gåsen 11 kan rivas då de inte är angivna som kultur- historisk värdefulla i bevaringsprogrammet. Stadsbyggnadskontoret anser att den dokumentation som finns redovisad i Lunds kulturhistoriska bevaringsprogram är tillräcklig och att en dokumentation av byggnaderna inte är nödvändig. Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

### **Föreningen Gamla Lund**

Yttrande i granskning (aktbilaga 77)

Föreningen framför att de har tagit del av granskningshandlingarna och att de inte fått samrådsförslaget på remiss.

Vidare framför föreningen att bevara om det är möjligt gatuhuset på kv. Gåsen 11 (även den 1963 tillbyggda delen av längan) och undersök om det är möjligt att låta en sammanbindande byggnadsdel förena ny bebyggelse med gatuhuset. Om gatuhuset inte kan bevaras föreslår föreningen att vända den södra 2-våningsdelen av ny bebyggelse med nockriktning längs gatan, motstående de båda grannhusen.

#### *Kommentar*

*Enligt stadsbyggnadskontorets remisslista är föreningen upptagen som remissinstans under samrådstiden.*

*Bedömningar har gjorts att den befintlig före detta blomsterhandel med tillhörande lager och växthus på fastigheten Gåsen 11 mot Sjöbovägen kan rivas då de inte är angivna som kulturhistorisk värdefulla i Lunds kommuns bevaringsprogram.*

*Stadsbyggnadskontorets uppfattning är att föreslagen bebyggelse i två våningar med sadeltag gavelställd mot Sjöbovägen i linje med befintlig bebyggelse är anpassad till den befintliga bebyggelsestrukturen längs vägen. Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

### **Kommunala funktionshinderrådet Lund**

Yttrande i samråd (aktbilaga 49)

Kommunala funktionshinderrådet (KFR) framför bland annat att av de schematiska sektionerna på plankartan framgår att man tänkt sig förråd på vinden. Förråd ska placeras så att de redan från början är tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörlighet.

Eftersom avsikten är att seniorer ska bo här så är det nödvändigt att samtliga bostäder är tillgängliga från början.

Det är olämpligt att 2-vånings flerbostadshus såvida man inte bygger husen på ett sådant sätt att hissar kan samutnyttjas med de högre husen utan att medföra otillåtet långa gångavstånd till olika målpunkter.

Det är även olämpligt att bygga bostäder i flera plan när man bygger bostäder för seniorer eftersom många äldre förr eller senare får nedsatt rörelseförmåga och då inte kan utnyttja delar av bostaden.

Både Kommunstyrelsen och kommunkontoret skriver i sina underlag till förslag till yttrande att *"då många äldre bor i Veberöds tätort anser kommunkontoret det vara väldigt positivt att möjliggöra anpassade bostäder för äldre i tätorten"*. KFR finner emellertid ingenting i planbestämmelserna som innebär att bostäderna kommer att tvingas vara projekterade så att de är anpassade till äldres behov utifrån att fysiskt kunna använda bostäderna. KRF menar att det är nödvändigt att man verkligen ställer dessa krav.

Gästlägenheten och andra gemensamma utrymmen ska från början vara utformade så att de är användbara för personer med rörelsenedsättning.

Besöksparkering/Angöring för fordon till rörelsehindrade med särskilt tillstånd eller färdtjänstfordon ska inplaneras max 25 meters gångavstånd från tillgänglig entré vilket innebär att sådant måste finnas på båda de föreslagna parkeringsytorna.

Slutligen framför KFR att gångytor ska vara hårdgjorda så att personer med rörelsenedsättningar kan använda dem.

#### *Kommentar*

*Planförslaget har korrigerats till att förråd på vind har utgått och ersatts med att vind får inredas för bostäder vilka kommer att vara tillgängliga med hiss. Avsikten är att husen kommer att byggas på ett sådant sätt att hissplacering kan samutnyttjas mellan de olika byggnadsvolymerna.*

*Fastighetsägare har inte för avsikt att bygga bostäder i flera plan.*

*Det är byggherren som ansvarar för att reglerna i Plan- och bygglagen (PBL) och Plan- och byggförordningen (PBF) samt Boverkets byggregler (BBR) uppfylls. Kraven i PBL, PBF och BBR är samhällets minimikrav på byggherren när det gäller bland annat tillgänglighet och användbarhet. Det är naturligtvis tillåtet och möjligt att bygga bättre än vad minimikraven i reglerna anger. Men utifrån PBL kan samhället endast ställa krav och ingripa med sanktioner om minimikraven inte uppfylls.*

*Stadsbyggnadskontoret anser att det inte finns något lagligt stöd som tvingar byggherre att projektera bostäderna utöver de regler som anges i PBL, PBF och BBR.*

*På de två föreslagna parkeringsytorna finns parkering för rörelsehindrade med 25 meters gångavstånd till entréer. Fordon med särskilt tillstånd eller färdtjänstfordon kan angöra från Sjöbovägen eller Ängavägen och angöra direkt till bostadsentréerna.*

*Under kommande markprojektering kommer byggherren att kontakta kommunens tillgänglighetsrådgivare för att bland annat avhandla gångytors utformning. Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

Yttrande i granskning (aktbilaga 78)

Kommunala funktionshinderrådet (KFR) framför bland annat att det inte finns någon planbestämmelse som medför att två-våningshusen kommer att vara tillgängliga på andra våningen med hiss. Det står heller ingenting om att man inte får bygga 2-plansbostäder. Om avsikten är att hissplaceringen ska kunna samutnyttjas måste detta stå i planbestämmelserna. Dessutom friskriver planbestämmelserna bort kravet på hiss utan stöd i Plan- och bygglagen (PBL) eller Plan- och byggförordningen (PBF), 1 kap 4 § och 3 kap 4 § är detta tredje plan en våning och ska vara försett med hiss.

Vidare uppmärksammar KFR att det framgår av Kommunstyrelsen remissyttrande i samråd att de anser det vara väldigt positivt att det möjliggörs anpassade bostäder för äldre i tätorten. KRF påpekar att de inte finner någon planbestämmelse som innebär att bostäderna kommer att vara projekterade så att de är anpassade till äldres behov utifrån att fysiskt kunna använda bostäderna. KRF menar att det är nödvändigt att man ställer dessa krav i planbestämmelserna om man har för avsikt att säkerställa att Kommunstyrelsen synpunkter skall uppfyllas.

KRF hänvisar till Räddningstjänstens remissyttrande vid samråd där de noterar att aktuell detaljplan har en inriktning på seniorboende. Räddningstjänsten framför att det är olämpligt att projektera med utrymning via bärbar stege. Räddningstjänsten bedömer att det är lämpligast att byggnaderna utformas så att utrymning helt kan ske utan hjälp av räddningstjänsten till exempel med Tr2 trapphus. KRF menar att bygga helt nya hus som man säger ska vara avsedda för äldre, där de boende vid brand enligt räddningstjänsten ska kunna ta sig ut själva utan hjälp räddningstjänsten anser KRF inte är realistiskt.

*Kommentar*

*Vid kommande projektering kommer kravet på hiss att tillgodoses utifrån vad som anges i PBL och PBF samt behandlas vid kommande bygglovsprövning.*

*Kommunstyrelsen har inte krävt att bostäderna ska vara anpassade till äldres behov utifrån att fysiskt kunna använda bostäderna utan de har framfört att de är positiva till att det möjliggörs anpassade bostäder för äldre.*

*Det finns inte något lagligt stöd för att tvinga en byggherre att projektera bostäderna utöver de regler och krav som anges i PBL, PBF och BBR. Kraven är samhällets minimikrav på byggherren när det gäller tillgänglighet och användbarhet. Det är byggherren som ansvarar för att dessa regler och krav uppfylls.*

*Under kommande projektering kommer fastighetsägare att kontakta kommunens tillgänglighetsrådgivare för att avhandla hur användbarhet och tillgänglighet är utformad utifrån föreliggande bostadskoncept.*

*I yttranden från räddningstjänsten framförs att med hänsyn till att området har en inriktning på seniorboende rekommenderar räddningstjänsten att byggnaderna ska projekteras för utrymning utan hjälp av räddningstjänsten. Utrymning via bärbar stege bedömer räddningstjänsten inte är lämpligt eftersom det förutsätter att de som utrymmer har fysiska och psykiska förutsättningar för att själva klättra ut genom ett fönster/över balkongräcke och vidare ner på stegen. Utrymningsstrategi styrs av verksamhetsklass enligt Boverkets byggregler och kraven beror på typ av bostad. Frågan om utrymning hanteras i detalj i samband med bygglovsprövning. Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

## **Övriga**

### **Marie Johansson**

Yttrande i samråd (aktbilaga 28)

I skrivelse framförs bland annat att det är ett mycket bra förslag att bygga 2,3 och 4 våningar i centrum. Det gör att det blir så många lägenheter som möjligt på bästa läge. Behovet av 55 plus lägenheter är stort och då ska de ligga centralt. Det kommer att lösgöra många villor som barnfamiljer och yngre par behöver i sin tur. Kul att det blir 4 våningar också, tänk vilken utsikt över Veberöd som har så vackra omgivningar och ser fram emot att bygget kommer igång.

*Kommentar*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

Yttrande i granskning (aktbilaga 64)

I skrivelse framförs att hon är besviken att det inte blir något hus med 4 våningar, det hade blivit en fin utsikt över Veberöd och att det gör plats för ytterligare antal lägenheter. Om man tittar på det gamla posthuset som ligger i närheten så har det 3 våningar med högt i tak och det har aldrig stört någon. Det finns inga höga hus i Veberöd vilket är ett steg in i framtiden och att förändringar sker.

*Kommentar*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

### **Dennis Borgbacke**

Yttrande i samråd (aktbilaga 29)

I skrivelse framförs bland annat att han bor på grannfastighet till aktuellt planområde. Förslag om att få bygga högre än 2 plan förkastas då hus högre än så kommer att störa möjligheter att vistas i trädgård utan att känna sig övervakad då det inte finns något planerat insynsskydd i detaljplanen som förhindrar insyn i hans trädgård.

*Kommentar*

*Föreslagen bygg rätt med två och tre våningar ligger ca 25 meter från skribentens fastighet där tvåvåningsdelen vänder sig mot dennes fastighet.*

*Vid förtätning i de centrala delarna av Veberöd bedöms avståndet ca 25 meter till bostadsbyggnad på fastigheten gåsen 12 vara acceptabelt och viss insyn är vanligt förekommande och så gott som oundvikligt i tätbebyggd miljö.*

*Yttrandet medför att plankarta har korrigerats till att endast omfatta byggnadsvolymer i 2 och 3 våningar där vind får inredas.*

### **Helén Sämfors**

Yttrande i samråd (aktbilaga 30)

I skrivelse framförs bland annat att som angränsande granne anser hon att hus över två våningar dels bryter av för mycket mot tidigare byggnader i centrum av byn. Det kommer att ha fri insyn på både tomt och in i huset vilket inte godtar. Om det ska vara så höga hus ska det inte vara några fönster eller balkonger som vetter in mot hennes tomt.

Veberöd har en tradition av röda tegelhus längs Sjöbovägen och Ängavägen med väldigt få undantag. Även om det finns lite rött tegel i de planerade husen är det största visuella intrycket vit fasad vilket hon tycker inte passar in i miljön. Hon menar att man ska behålla ett Veberöd med traditionella byggmaterial och befintliga hushöjder.

*Kommentar*

*Aktuellt planområde gränsar i norr och i väster mot hennes fastighet. Mot norr ligger föreslagen byggrätt ca 7 meter från fastighetsgräns och ca 20 meter från bostadsbyggnad. Mot väster ligger föreslagen byggrätt ca 8 meter från fastighetsgräns och ca 20 meter från bostadsbyggnad. Vid förtätning i de centrala delarna av Veberöd bedöms avstånden vara acceptabla och viss insyn är vanligt förekommande och så gott som oundvikligt i tätbebyggd miljö.*

*Planbeskrivning har kompletterats med illustrationsbilder som visar hur angränsande fastigheter förhåller sig till föreslagen bebyggelse. Redovisade illustrationer i planbeskrivning är endast en första indikation på hur byggnaderna kan gestaltas. Vid kommande projektering och bygglovsprövning fastställs fasadmateriell och kulörer.*

*Med två våningar mot gator anser Stadsbyggnadskontoret att förslaget är anpassat efter befintliga hushöjder som är i 1 ½ och 2 våningar längs gator.*

*Illustrationsbilder i planbeskrivning är endast en första studie av byggnadsvolymer. Den slutliga gestaltningen och utformningen fastställs vid kommande bygglovsprövning och projektering.*

*Yttrandet medför att plankarta har korrigerats till att endast omfatta byggnadsvolymer i 2 och 3 våningar där vind får inredas.*

*Planbeskrivning har kompletterats med förtydligande illustrationsbilder som visar hur grannfastigheter förhåller sig till föreslagen bebyggelse.*

**Susanna Abrahamsson**

Yttrande i samråd (aktbilaga 33)

I skrivelse framförs bland annat att huset blir för högt och det bör max bli 3 våningar på grund av miljö och bykänslan.

Med utfart till Stjärngatan blir det för mycket trafik på grund av parkeringen. Hemtjänsten har också en stor parkering mot gatan och gatan är en genomfartsled till industriområdet och ut till väg 11 samt att brandstationen inte ligger så långt bort och de har redan problem att komma ut från Stjärngatan till Sjöbovägen.

*Kommentar*

*Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagen parkering med in- och utfart mot Stjärngatan inte genererar för mycket trafik på gatan. Enligt illustration rymmer parkeringsytan 16 parkeringsplatser. Varje parkeringsplats alstrar 3-4 rörelser/plats/dag vilket innebär ca 48-64 fler fordon/dag på Stjärngatan vilket anses vara lite.*



*Enligt lokala trafikföreskrifter är parkering längs gatan förbjudet och är snarare ett efterlevnadsproblem.*

*Vid kommande markprojektering och bygglovsprövning bevakas frågan om siktförhållande vid utfart från parkering till Stjärngatan.*

*Yttrandet medför att plankarta har korrigerats till att endast omfatta byggnadsvolymer i 2 och 3 våningar där vind får inredas.*

### **Gert Åke Åkesson**

Yttrande i samråd (aktbilaga 35)

I skrivelse frågar sig skribenten om varför bygga 3-4 våningar när allt annat på Sjöbovägen är högst 2 våningar. Detta kommer att förfula kvarteren med omnejd.

#### *Kommentar*

*Yttrandet medför att byggnadsvolymer har korrigerats till två och tre våningar mot Sjöbovägen där två våningar vänder sig mot vägen.*

### **Ricard och Annika Bentell**

Yttrande i samråd (aktbilaga 50)

I skrivelse framför de att det är bra att Veberöd utvecklas och att det byggs nya bostäder och de ser fram emot att få nya grannar.

De anser att 3-4 våningar plus vindsutrymme är för högt och passar inte in med omkringliggande bebyggelse. De menar att det kommer att kännas som om de fick ett höghus bredvid deras fastighet. Deras utsikt mot Romeleåsen kommer att försvinna och solljus och solnedgång kommer att förändras till det sämre samt att insyn från 3-4 våningen känns negativ. Det vore bra om det blir max två våningar.

De menar även att det vore bättre om infarten till parkeringen är från Sjöbovägen istället för Stjärngatan som är mycket trafikerad och smal.

De förväntar sig bullerskydd/strålkastarskydd mot deras tomt från parkeringen då deras vardagsrumsfönster och uteplats vetter direkt mot parkeringsytan. De behöver tillgång till utsidan av deras bokhäck för underhåll under rivnings och byggnadsarbeten då hela området är avspärrat med byggstaket idag och frågar sig hur detta kan lösas.

#### *Kommentar*

*Föreslagen byggnadsvolymer med tre och fyra våningar plus vindsutrymme har korrigerats till att vara två och tre våningar där vind får inredas.*

*Vid förtätning i de centrala delarna av Veberöd bedöms avståndet ca 20 meter till bostadsbyggnad vara acceptabelt och viss insyn är vanligt förekommande och så gott som oundvikligt. Planbeskrivning har kompletterats med illustrationsbilder som visar hur angränsande fastigheter förhåller sig till föreslagen bebyggelse.*

*Då Sjöbovägen är mer trafikerad än Stjärngatan och att det finns en gång- och cykelväg parallellt med Sjöbovägen har bedömningen gjorts att in- och utfart till parkering i öster via Stjärngatan är mest lämplig. Vid kommande markprojektering och bygglovsprövning bevakas frågan om siktförhållande vid utfart från parkering till Stjärngatan. Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagen parkering med in- och utfart mot Stjärngatan inte genererar för mycket trafik på gatan. Enligt illustration rymmer parkeringsytan 16 parkeringsplatser. Varje parkeringsplats alstrar 3-4 rörelser/plats/dag vilket innebär ca 48-64 fler fordon/dag på Stjärngatan vilket anses vara lite. Enligt lokala trafikföreskrifter är parkering längs gatan förbjudet och är snarare ett efterlevnadsproblem.*

*Riksbyggen är informerade om önskemål om tillgång till utsida av bokhäck för underhåll.*

*Yttrandet medför att plankarta har korrigerats till att byggnadsvolym i tre och fyra våningar har utgått och ersatts med byggnadsvolymer i 2 och 3 våningar. För samtliga byggnadsvolymer i två och tre får vind inredas. Plankarta har även kompletterats med att skydd mot ljusstörningar ska uppföras mot fastigheten Gåsen 10 i norr.*

*Planbeskrivning har kompletterats med förtydligande illustrationsbilder som visar hur grannfastigheter förhåller sig till föreslagen bebyggelse.*

### **Bengt Kolben**

Yttrande i samråd (aktbilaga 52)

I skrivelse framför skribenten att det är totalt olämpligt att bygga 4-5 våningshus på detta område. Det är en realitet att de föreslagna byggnaderna under tak blir bostäder. Han frågar sig på vilket sätt har ställningstagandet att detaljplanen inte utgör betydande olägenhet kommit fram och hänvisar till Plan- och bygglagen kap 2 § 9.

Han frågar sig även om några intervjuer ägt rum och har den ekonomiska värderingen av omkringliggande fastigheter vägts in.

Slutligen framför skribenten att han motsätter sig att det byggs högre fastigheter än 2 våningar på detta område.

*Kommentar*

*Ett genomförande av detaljplanen möjliggör uppförande av ca 33 nya bostäder i flerbostadshus vilket är en brist på i Veberöd. Nya bostäder på platsen är ett allmänt intresse som väger tyngre än att fortsatt ha en verksamhet där. Enligt Plan- och bygglagen (PBL) är bostadsbyggandet ett allmänt intresse. Stadsbyggnadskontoret anser att förtätningen här är lämplig och man får vara beredd på förändringar. Sett ur den aspekten menar Stadsbyggnadskontoret att planens genomförande inte medför någon olägenhet av den art som avses i PBL kap 2 § 9.*

*Inför granskning har Riksbyggen bjudit in medborgare i Veberöd för information om projektet. Några ekonomiska värderingar behandlas inte i detaljplanen då syftet med detaljplanen är att reglera och fastställa en lämplig användning av marken inom aktuellt planområde.*

*Yttrandet medför att plankartan har korrigerats till att byggnadsvolym i tre och fyra våningar har utgått och ersatts med byggnadsvolym i 2 och 3 våningar. För samtliga byggnadsvolymer i två och tre våningar får vind inredas.*

**Yttrande i granskning (aktbilaga 67)**

I skrivelse framförs att den ändrade planen avseende höjden på de tilltänkta fastigheterna är ett steg i rätt riktning. Dock finns det ingen anledning att bygga 4-våningshus. I realiteten blir det 3 st 4-våningshus eftersom vinden är inredningsbar. Han anser att samtliga hus skall vara 3 våningar (2 våningar plus inredningsbar vind).

*Kommentar*

*Förslaget omfattas av 3 st byggnadsvolymer i 2 och 3 våningar med inredningsbar vind vilket får anses som en rimlig höjdskala för platsen. Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

**Elisabeth och Roland Abrahamsson**

**Yttrande i granskning (aktbilaga 69)**

I skrivelse framförs att de inte vet höjden på husen. Nu planeras det för 2 och 3 våningar med inredd vind vilket de anser inte vara acceptabelt. De anser att utfarten från parkeringsplatsen till Stjärngatan bör ändras då gatan är väldigt trafikerad och en genomfartsled från riksväg 11 med tung trafik.

*Kommentar*

*Av principsektion på plankartan framgår höjden på husen. Stadsbyggnadskontoret anser att byggnadsvolymer i 2 och 3 våningar med inredningsbar vind är en rimlig höjdskala för platsen.*

*Då Sjöbovägen är mer trafikerad än Stjärngatan och att det finns en gång- och cykelväg parallellt med Sjöbovägen har bedömningen gjorts att in- och utfart till parkering i öster via Stjärngatan är mest lämplig. Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagen parkering med in- och utfart mot Stjärngatan inte genererar för mycket trafik på gatan. Enligt illustration rymmer parkeringsytan 16 parkeringsplatser. Varje parkeringsplats alstrar 3-4 rörelser/plats/dag vilket innebär ca 48-64 fler fordon/dag på Stjärngatan vilket anses vara lite. Enligt lokala trafikföreskrifter är parkering längs gatan förbjudet och är snarare ett efterlevnadsproblem. Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

### **SAMLAD BEDÖMNING**

Tidigare avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen är oförändrad efter samrådet. Enligt PBL (Plan- och Bygglagen) 9:3 är bostadsbyggandet ett allmänt intresse. Den samlade bedömningen är att planens genomförande inte medför någon olägenhet av den art som avses i PBL kap 2 § 9. Med föreslagen byggnation tillskapas bostäder i två till tre våningar jämfört med tidigare markanvändning som utgjordes av ett verksamhetsområde med växthus, butik och odling. Förslaget bedöms som positivt med avseende på att Lunds kommuns bebyggelseutveckling ska ske genom förtätning.

Under samrådet har synpunkter inkommit som i huvudsak handlar om att föreslagna byggnadshöjder är för höga då de ger insyn och begränsar användningen av angränsande fastigheters trädgårdar samt att byggnaderna inte passar in i den övriga bebyggelsemiljön. Att in- och utfart från parkering mot Stjärngatan inte är lämplig då det blir för mycket trafik samt att gatan är smal och mycket trafikerad. Bilparkeringen kommer att medföra ljusstörningar för angränsande fastighet.

Efter samrådet har planförslaget korrigerats till att byggnadsvolym med tre och fyra våningar har utgått och ersatts med byggnadsvolym i två och tre våningar. För samtliga byggnadsvolymer i två och tre våningar medges sadeltak med en max lutning på 45 grader där vind får inredas. Takkupor och frontespiser får uppföras i begränsad omfattning utan att påverka beräkningen av våningsantal eller byggnadshöjd. Takkupor får inte uppta mer än 35 % av takens sammanlagda längd. Planbestämmelse högsta nockhöjd har utgått. Plankarta har kompletterats med att i norr mot fastigheten Gåsen 10 ska skydd mot ljusstörningar uppföras. Planbeskrivning har kompletterats med förtydligande illustrationsbilder som visar hur befintliga fastigheter Gåsen 3 och 10 förhåller sig till föreslagen bebyggelse. Trafikfrågan avseende Stjärngatan har retts ut.



Följande justeringar har gjorts efter samrådet.

Plankarta:

- Korrigering och komplettering av egenskapsbestämmelser för bebyggelsens omfattning.

Planbeskrivning:

- Justeringar av planförslaget.
- Korrigering av illustration.
- Komplettering med förtydligande illustrationsbilder som visar hur angränsande fastigheter Gåsen 3 och 10 förhåller sig till föreslagen bebyggelse.

Under granskningstiden har synpunkter inkommit som i huvudsak handlar om räddning.

Följande justeringar har gjorts efter granskning.

Planbeskrivning:

Komplettering av text under rubriken Räddning.

STADSBYGGNADSKONTORET I LUND

Ole Kasimir  
planchef

Kent Ratcovich  
planarkitekt