

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.

Betydande miljöpåverkan

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

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 än 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 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 med ges 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.

Med tillägg och justeringar av planbeskrivning och plankartan bedömer stadsbyggnadskontoret att planen kan ställas ut för granskning.

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.

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.

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.

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.

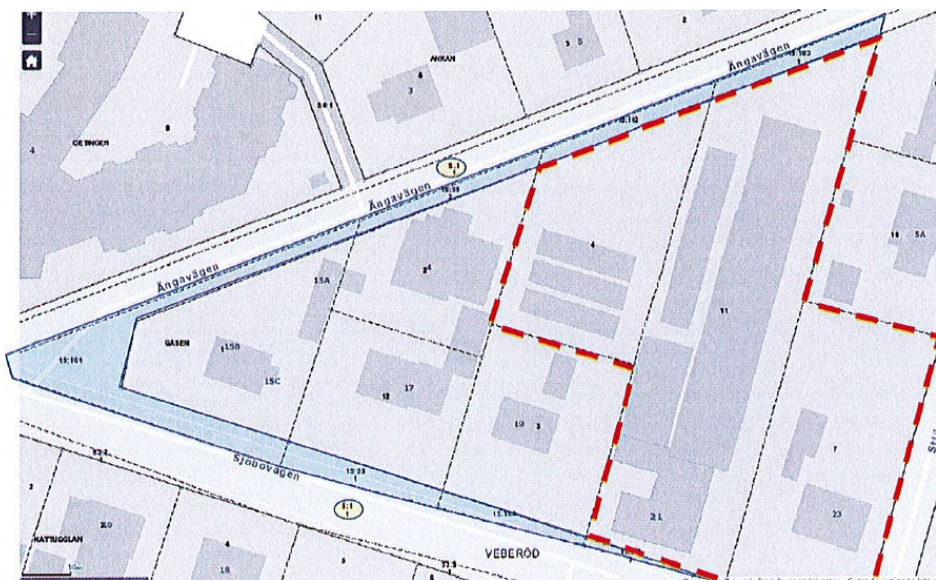


bild 1. Röd streckad linje är planområdesgräns, blått område illustrerar det område som enligt nu gällande stadsplan ska vara allmän platsmark.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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 byggnadsvolymer.

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 Ångavägen 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.

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.

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 byggrätt 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 byggnadsvolymer 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.

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 än 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.

STADSBYGGNADSKONTORET I LUND

Ole Kasimir
planchef

Kent Ratcovich
planarkitekt