

Detaljplan för Guldåkern 1 m. fl. i Lund

BAKGRUND OCH SAMMANFATTNING

Detaljplanprocessen 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 delegationsbeslut har rubricerad detaljplan, upprättad 2021-05-07, varit föremål för samråd under tiden 10 maj – 31 maj 2021.

Granskning

Enligt byggnadsnämndens delegationsbeslut har rubricerad detaljplan, upprättad 2021-10-07, hållits tillgänglig för granskning under tiden 11 oktober – 25 oktober 2021 samt remitterats till berörda myndigheter, nämnder m fl.

Samlad bedömning

Under samrådstiden har totalt 31 yttranden inkommit, varav 21 från enskilda boende i närområdet. Flertalet av dessa har skickat in en likalydande skrivelse med synpunkter på byggnadshöjden/våningsantalet på det särskilda boendet, behovet av fribyggartomter istället för särskilda boendeformer samt ifrågasättande av varför kommunen frångår den ursprungliga idén om Södra Råbylund som trädgårdsstad. Även synpunkter om trafiksituationen i området och insyn har inkommit.

Under granskningen har totalt 31 yttranden inkommit, varav 24 från enskilda boende i närområdet. Erinringar kvarstår på förslaget vad gäller trafiksituation, byggnadsskalan, markanvändning samt avsteg från den ursprungliga idén om trädgårdsstad. Flera av yttrandena utgörs av likalydande skrivelse.

De tidigare gjorda avvägningarna mellan motstående allmänna och enskilda intressen har inte förändrats efter samrådet eller granskningen. Stadsbyggnadskontoret menar att förslaget kan antas. Efter granskningen har planförslaget ändrats i begränsad omfattning. Ändringen bedöms inte medföra att planförslaget måste ställas ut för ny granskning.

YTTRANDEN

Myndigheter, statliga verk m fl.

Länsstyrelsen Skåne

Yttrande i samråd (aktbilaga 43)

Länsstyrelsens rådgivning

Information om fornlämningar

Inom stora delar av det aktuella planområdet ligger fornlämningen L1988:6553, en boplat. Fornlämningen inventerades 1985, men var kända redan tidigare. Riksantikvarieämbetets UV-syd genomförde under åren 1998 och 1999 en arkeologisk utredning på plats, där kunde man konstatera lämningen fanns och det anmodades då att en arkeologisk förundersökning genomförs. För att realisera byggnationen enligt planförslaget behövs länsstyrelsens tillstånd enligt 2 kap kulturmiljölagen (KML).

Eftersom ett långsiktigt bevarande av fornlämningarna inte är möjligt måste dessa arkeologiskt dokumenteras. Detta sker i två etapper. Först i form av en förundersökning som innebär att ett antal schakt eller ytor öppnas med grävmaskin för att ta reda på omfattning, bevarandegrad och framför allt vetenskapligt värde för kvarvarande lämningar. Därefter sker en arkeologisk slutundersökning där fornlämningarna slutgiltigt dokumenteras och tas bort så att en önskad utbyggnad kan genomföras.

En ansökan om att få ta bort påträffade fornlämningar ställs till länsstyrelsens kulturmiljöenhet. Slutundersökningen kräver vanligen att detaljplanen för det aktuella området vunnit laga kraft. Länsstyrelsen ber att Lunds kommun kommer in med en ansökan om ingrepp i fornlämningen för att initiera förundersökningen.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några formella synpunkter på planförslaget utifrån länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Förtydligande kring samrådsyttrande för detaljplan Guldå kern beträffande fornlämningar

Kulturmiljöenheten har i detalj kollat vad som tidigare har gjorts i ärendet. Länsstyrelsen har i frågan rörande fornlämningen tagit ställning i ärende 431-5619-2007. Där konstaterades att fornlämningen efter en arkeologisk förundersökning 2001 har bedömts som undersökt och borttagen. Tyvärr har lämningens status aldrig uppdaterats i kulturmiljöregistret, Riksantikvarieämbetets databas över kända kulturlämningar. Kulturmiljöregistret har nu uppdaterats med den korrekta informationen.

Länsstyrelsen har därför inte längre någon erinran angående fornlämningar beträffande detaljplanen för Guldå kern.

Kommentar
Noteras.

Yttrande i granskning (aktbilaga 80)
Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap. 10 – 11 §§ PBL.

Kommentar
Noteras.

Region Skåne

Yttrande i samråd (aktbilaga 27)
Region Skåne avstår från att yttra sig över aktuell detaljplan.

Kommentar
Noteras.

Yttrande i granskning (aktbilaga 67)
Region Skåne avstår att yttra sig över aktuell detaljplan.

Kommentar
Noteras.

Nämnder och styrelser

Tekniska nämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 30)
Tekniska nämnden beslutar att tillstyrka bifall till planförslaget.

Kommentar
Noteras.

Yttrande i granskning (aktbilaga 90)
Tekniska nämnden beslutar att tillstyrka bifall till planförslaget.

Kommentar
Noteras.

Miljönämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 47)
Miljönämnden tillstyrker den remitterade detaljplanen.
Nämnden framhåller att det vid genomförande av planen kommer att uppkomma schaktmassor varför en masshanteringsplan bör tas fram i samband med exploateringsarbetet. Det bör även i detaljplanprocessen redogöras för den mängd massor som planens

genomförande kommer att ge upphov till samt hur masstransporter till och från planområdet ska ske.

Kommentar

Noteras.

Hantering eller beräkning av schaktmassor är inte en fråga som regleras i detaljplan.

Yttrande i granskning (aktbilaga 88)

Miljönämnden tillstyrker den remitterade detaljplanen men framhåller fortsatt att en masshanteringsplan bör tas fram i samband med exploateringsarbetet. Även om det inte är ett krav i detaljplaneprocessen bör det redovisas vilken mängd massor som planens genomförande kommer att ge upphov till samt hur masstransporter till och från planområdet ska ske.

Kommentar

Det finns inget juridiskt utrymme att inom detaljplaneprocessen kräva en masshanteringsplan. Det finns inget som hindrar att masshanteringsplan tas fram i genomförandeskedet.

Vård- och omsorgsnämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 46)

Vård- och omsorgsförvaltningen ser positivt på planen att uppföra ett gruppboende enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS, och boende för äldre enligt socialtjänstlagen, SoL, inom Guldåkern 1. Viktigt att man har i åtanke att det handlar om bostäder för personer som kan vara i behov av god tillgänglighet både inom- och utomhus. Därför behöver byggrätterna vara generösa och inte låsa fast byggandens utformning i för tidigt skede.

Kommentar

Noteras.

Barn- och skolnämnden

Yttrande i granskning (aktbilaga 91)

Det är viktigt att en säker trafikmiljö upprätthålls till följd av ökade trafikmängder. I övrigt ingen erinran.

Kommentar

Noteras.

Räddningstjänsten Syd

Yttrande i samråd (aktbilaga 18)

Räddningstjänsten har inget att erinra ur riskhänsyn.

Brandposter finns i omkringliggande gatunät vilket bedöms finnas i tillräcklig omfattning.

Området ligger inom normal insatstid.

Räddningstjänsten tolkar föreslagna bostadstyper i planförslaget som bostäder där de boende är i behov av olika typer av stöd. För den här typen av bostäder tillåts inte utrymning med hjälp av räddningstjänsten. Detta är dock en bygglovsfråga men texten i planbeskrivningen på sidan 18 rekommenderas att tas bort.

I övrigt bedöms tillgängligheten till området som god men behöver bevakas i den fortsatta projekteringen.

Avståndet mellan uppställningsplats för räddningsfordon (vanliga gatunätet) och byggnadernas angreppspunkter (entréer) ska understiga 50 meter, vilket förslaget ser ut att uppfylla.

Kommentar

Texten i planbeskrivningen som handlar om utrymning med hjälp av räddningstjänsten tas bort och ersätts med följande: Byggnadernas placering och utformning i förhållande till uppställningsplats för räddningsfordon och byggnadernas angreppspunkter understiger 50 meter.

Yttrande i granskning (aktbilaga 62)

Tidigare framförda synpunkter har beaktats och därför finns inget ytterligare att tillägga i ärendet.

Kommentar

Noteras.

VA SYD

Yttrande i samråd (aktbilaga 36)

VA SYD ser positivt på att ambitionen från befintlig detaljplan kvarstår; att fördröja dagvatten och i det här fallet genom att reglera att minst 35 % av markytan ska vara genomsläpplig och ej får hårdgöras.

Kommentar

Noteras.

Yttrande i granskning (aktbilaga 89)

U-området väster om gång- och cykelvägen behöver bli minst en meter bredare för att rymma befintlig tryckspillvattenledning och ge tillräckligt med utrymme att grundlägga byggnaden. I övrigt har VA Syd inget att erinra mot planen.

Kommentar

Plankartan justeras i enlighet med VA Syds yttrande.

Ledningsrättshavare m fl.

Kraftringen

Yttrande i samråd (aktbilaga 42)

Elnätet inom planområdet ingår i Kraftringen Nät AB:s nätkoncession.

Vid samråd kring ledningsnät kommer Kraftringen att behöva säkerställa lämpliga lägen för tillkommande ledningar, kabelskåp och eventuellt nätstationer. Större ledningsstråk som anvisas placering på kvartersmark ska märkas ut med ett u-område.

Kapacitetsbehovet har undersökts och bedömningen är att det finns nödvändig kapacitet i befintligt elnät för att försörja tillkommande bebyggelse. Beroende på uppvärmningsform, behovet av elbilsladdning och solceller kan det uppstå ett behov av ny nätstation. Förslag på placering i den södra änden av planområdet inom punktprickad mark och i anslutning till planerad parkeringsplats.

Utöver elnät har Kraftringen även fjärrvärme- och fibernät genom och i nära anslutning till planområdet men någon anslutningsplikt föreligger ej.

Planerad gång- och cykelväg kommer att utgöra allmän platsmark vilket innebär att Kraftringen har nyttjanderätt för de ledningar som är förlagda här.

I planbeskrivningen står det att ersättning utgår till fastighetsägaren vid beslut om ledningsrätt. Detta är en prövning i varje enskilt fall och fastighetsägaren är inte garanterad någon ersättning varför denna lydelse bör tas bort. I planbeskrivningen står det även att ledningsrätt enbart kan bildas inom detaljplanens u-områden men ledningsrätt kan även bildas utanför u-områden under förutsättning att den inte strider mot detaljplanen. Befintlig ledningsrätt kommer exempelvis delvis att ligga utanför u-området med inom punktprickad mark och är med denna placering förenlig med gällande plan.

Kommentar

I samråd med Kraftringen har behovet av större ledningsstråk diskuterats. Något sådant behov bedöms inte att föreligga, varför ytterligare u-områden inte behöver tillföras plankartan. Däremot ska plats för nätstation säkerställas i plankartan med ett så kallat E-område, område för teknisk anläggning. Efter överenskommelse med Kraftringen föreslås nätstationen placeras i norra delen av planområdet och plankartan förses med område för teknisk anläggning, nätstation samt u-område som ansluter nätstationen.

Planbeskrivningen justeras med avseende om ersättning utgår till fastighetsägare vid beslut om ledningsrätt samt ledningsrätt enbart kan bildas om det finns u-område.

Lunds renhållningsverk

Yttrande i samråd (aktbilaga 17)

Renhållningsverket har inte något att erinra i detta läge.

Kommentar

Noteras.

Yttrande i granskning (aktbilaga 64)

Sökande uppmanas att kontakta Renhållningsverket när planering av miljörum och miljöhus sker samt att beakta in- och utfarter i enlighet med föreskrifter.

Kommentar

Noteras, yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Skanova (Telia Company) AB

Yttrande i samråd (aktbilaga 34)

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte av rubricerat planförslag. Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekosta den.

Kommentar

Noteras.

Skanova bedöms kunna bibehålla sina teleledning/rättigheter vid ett genomförande av detaljplanen. Skulle undanflyttningsåtgärder för telekablar trots detta behöva vidtas ansvarar kommunen för att bekosta åtgärderna.

E.ON Energidistribution AB

Yttrande i granskning (aktbilaga 61)

Ingen att erinra över detaljplanen.

Kommentar

Noteras.

Övriga

Anders Ruberg

Yttrande i samråd (aktbilaga 19)

Guldåkern 1 är lämplig för barnfamiljer genom dess omedelbara närhet till både skolor och förskolor. Området borde istället användas för fribyggartomter då efterfrågan är stor. För att inte bryta områdets karaktär föreslås att byggnadshöjden begränsas till områdets norm, det vill säga 1½ plan.

Kommentar

Se gemensam kommentar angående fribyggartomter och byggnadshöjd sidan 23.

Hanna Särnstrand

Yttrande i samråd (aktbilaga 20)

Ett 20 meter högt äldreboende planeras i området, det är mycket högre än alla andra byggnader med undantag för ett enda flerfamiljshus. Det kommer att störa omkringliggande miljö och medföra en känsla av höghus och förort.

Kommentar

Se gemensam kommentar angående byggnadshöjd sidan 23.

Linn Sperling och Per Henrik Johnson

Yttrande i samråd (aktbilaga 21)

Skribenterna motsätter sig planen på att bygga ett 20 meter högt fyravåningshus då det inte följer den ursprungliga detaljplanen. Byggnaden passar inte in i nuvarande bebyggelse och därför föreslås att byggnadshöjden begränsas till vad som är norm för området, det vill säga 1½ plan för att behålla karaktären och atmosfären i området.

Kommentar

Se gemensam kommentar angående byggnadshöjd sidan 23.

Christoffer Ramsden

Yttrande i samråd (aktbilaga 22)

SKRIVELSE (likalydande i flera efterföljande yttranden) - Råbylund I är lanserad av Lunds kommun som Trädgårdsstaden i mitten av 00-talet. Speciellt kvarteret Sigillet planlades för att bevara öppenheten och karaktären i den gamla bebyggelsen. I takt med att exploateringen övergått till Råbylund II och III har visionen övergetts och ersatts med fokus på kompaktering och förvaring av människor där inte ens bilar ges någon plats med följd att dessa återfinns på gatorna.

Bebyggelsen i norra och nordöstra Råbylund är begränsad till 1½ plan med få undantag, exempelvis Guldåkerns förskola. Mitt i hjärtat av området vill kommunen uppföra ett fyravåningshus om 20 meter. Byggnaden passar inte in bland den nuvarande bebyggelsen. Planerad byggnad skulle bli mer iögonfallande och störande än den redan uppförda kolossala Guldåkerns förskola. Detta är inte acceptabelt utan kommunen får hitta någon annan verksamhet att ha på Guldåkern 1 om det inte går att minska ner på nu föreslagna verksamheter.

Ett äldreboende och ett särboende i denna del är synnerligen olämpliga verksamheter då dessa är belägna inom 100 meter från två skolor och två förskolor. Beroende på vad det blir för vårdtagare i särboendet så kan det utgöra obehag för barnen på Guldåkerns förskola vilket knyter an till barnperspektivet. Råbylund III skulle passa bättre med sådana verksamheter.

Förslaget innebär en tydlig förändring av trafikbilden med en ökad trafikvolym. Varken Sigillgatan eller Guldåkersvägen är anpassade för tung eller frekvent trafik. Framkomligheten är ofta begränsad på grund av parkerade bilar utmed gatorna. Kommunen har även undlåtit att bygga trottoarer på båda sidor av gatorna vilket får konsekvensen av en klart ökad säkerhetsrisk för de boende i området. Huvuddelen av trafiken till äldreboendet kommer att gå via Sigillgatan vilket är oförenligt med sådan gatusektion.

Gällande detaljplan för Guldåkern 1 visar en idrottshall med en höjd om maximalt 9 meter. Råbylundsborna förväntar sig att kommunen håller sina löften där visionen om Trädgårdsstaden med den låga och öppna bebyggelsen fortsatt ska gälla. Vi förbehåller oss rätten att inte acceptera en ökad bebyggelse på Guldåkern 1 och motsätter oss därför förslaget på en ny detaljplan för Guldåkern 1. – *Slut på skrivelse.*

Kommunen borde ta fasta på att Guldåkern 1 är lämplig för barnfamiljer genom dess omedelbara närhet till både skolor och förskolor. Området borde istället användas för fribyggartomter då efterfrågan är stor. För att inte bryta områdes karaktär föreslås att byggnadshöjden begränsas till områdets norm, det vill säga 1½ plan.

Kommentar

Se gemensam kommentar angående skrivelse, fribyggartomter och byggnadshöjd sidan 23.

Bodil Rochmann

Yttrande i samråd (aktbilaga 23)

SKRIVELSE +

Skribenten motsätter sig på det starkaste byggandet av ett 20 meter högt äldreboende i området. Befintlig bebyggelse i norra och nordöstra Råbylund är begränsad till 1½ plan med få undantag. Att bygga ett fyravåningshus på närmre 20 meter är inte acceptabelt.

Kommentar

Se gemensam kommentar angående skrivelse och byggnadshöjd sidan 23.

Yttrande i granskning (aktbilaga 63)

Det är en dålig idé att bygga ett gruppboende och ett särskilt boende mitt i ett lugnt villaområde. Gatorna, Stora Råby Ängaväg och Guldåkersvägen, är inte dimensionerade för den mängd och typ av trafik som dessa båda boende medför.

Den gröna villastaden som byggdes för cirka 12 år sedan har för längesedan ersatts av lägenhetsstaden där kommunen tillåter det ena lägenhetsprojektet efter det andra och nu får det vara nog. Gör om planerna och lägg dessa boenden på ställen där de hör hemma och det är inte i ett villaområde.

Kommentar

Den trafikökning som alstras vid ett genomförande av planförslaget innebär cirka 100 fler fordon per dag och befintligt vägnät bedöms tolerera ökningen.

Kommunal service som riktar sig till stadens alla invånare efterfrågas ständigt för att tillgodose alla de behov som kommunmedborgarna har och behovet växer i takt med att invånarantalet i kommunen stiger.

För att tillgodose ett av dessa behov har byggnadsnämnden beslutat om att få marken prövad för ändamålet bostäder och vård i form av gruppboende och särskilt boende för äldre. Detta sker genom detaljplanprocessen där stadsbyggnadskontoret prövar lämpligheten av föreslagen bebyggelse.

Fredrik Wigren

Yttrande i samråd (aktbilaga 24)

SKRIVELSE +

Skribenten motsätter sig på det starkaste byggandet av ett 20 meter högt äldreboende i området. Befintlig bebyggelse i norra och nordöstra Råbylund är begränsad till 1½ plan med få undantag. Att bygga ett fyravåningshus på närmre 20 meter är inte acceptabelt.

Kommentar

Se gemensam kommentar angående skrivelse och byggnadshöjd sidan 23.

Daniel Åkesson

Yttrande i samråd (aktbilaga 25)

SKRIVELSE +

Gällande detaljplan för Guldåkern 1 visar en idrottshall med en höjd om maximalt 9 meter. Skribenten förväntar sig att kommunen håller sina löften till de boende i Råbylund med avseende på gällande detaljplans regleringar.

Kommentar

Se gemensam kommentar angående skrivelse och byggnadshöjd sidan 23.

Yttrande i granskning (aktbilaga 74)

NY SKRIVELSE (*likalydande i flera efterföljande yttranden*) – Föreslagen detaljplan skiljer sig markant från den gällande detaljplanen och från den fördjupning av översiktsplanen som gäller för Råbylund som publicerades 2008. Syftet med fördjupningen av översiktsplanen är att ange målbild för utvecklingen och avsikten är att komma fram till en struktur och ett innehåll som både invånare, politiker och andra berörda kan enas kring. Planen utgör ett underlag för den efterkommande planeringen. Som boende är planen viktig då den ger en förutsägbarhet i kommunens agerande i framtiden och undanröjer obehagliga överraskningar, förutsatt att parterna håller vad man lovar. Kommunen har ett speciellt ansvar då den sitter på den politiska makten att möjligen korrekt men moraliskt förkastligt ändra på gällande överenskommelser.

Enligt fördjupningen av översiktsplanen ska bebyggelsen på Råbylund inspireras av småstaden och trädgårdsstaden, vilket bland annat innebär bebyggelse med relativt låg exploatering och blandad bebyggelse där två våningar dominerar men med inslag av högre bebyggelse i upp till fyra våningar i de tätare delarna. Den tätaste delen finns längs huvudgatan och mot Råbysjön. Det går inte att på något sätt misstolka än att något annat än maximalt två våningar skulle vara aktuellt på Guldåkern.

Vad gäller trafiken redogör fördjupningen av översiktsplanen detaljerat att gatustrukturen har en tydlig hierarki av olika slags gator där de smala bostadsgatorna leder fram till bredare gator. Gatusektion och utformning anpassas till gatans funktion, där huvudgator är trädplanterade och formellt utformade medan lokalgator är smalare och mer uppbrutna med små platser. Samtliga gator runt Guldåkern är av typen smala bostadsgator och medvetet utformade för att inte hantera tung lastbilstrafik. Vidare framgår i fördjupningen av översiktsplanen vad gäller trafiksäkerhet att det ska vara tryggt att röra sig i området och att barn och unga själva ska kunna ta sig till skola och fritidsaktiviteter. Motorfordonstrafiken sker på de gåendes villkor. Det innebär att barnens möjlighet att röra sig självständigt är beroende av att gatorna används för den trafik som de är anpassade för. Med fel sorts trafik så offras säkerheten för barn och unga att röra sig säkert inom området.

Vad gäller kommunens kommentarer i samrådsredogörelsen så framförs invändningar över dessa.

Fribyggartomterna; kommentaren är allmänt formulerad och kan appliceras överallt men med tanke på den kraftiga ökningen av flerfamiljshus i den nordvästra delen av Råbylund framförs argument om att motsvarande ökning även görs på fribyggartomter.

Byggnadshöjden; boende i närområdet uttrycker oro för en 20 meter hög byggnad som dessutom bryter mot den fördjupade översiktsplanen och det löfte mot de boende som planen innebär. Slutsatsen från kommunen om att föreslagen detaljplan inte skulle påverka de boende ter sig som en efterkonstruktion som är anpassad till ett högre syfte där kommunen inte prioriterar närmiljön för de omkringboende utan vill lägga ett äldreboende där oavsett hur det påverkar omgivningen. En fyrdubbling av antalet våningar kan inte ses som annat än en väsentlig avvikelse från den gällande detaljplanen.

Trafiken; en trafikökning om 100 fordonsrörelser per dag är en markant ökning mot nuvarande låga nivåer dessutom är gatorna smala och anpassade till personbilstrafik. Det är uppenbart omöjligt att, som översiktsplanen utfäster, motorfordonstrafiken ska ske på de gåendes villkor då lastbilstrafik och uttryckningstrafik i höga hastigheter ligger i sakens natur för ett äldreboende.

Processen; kommunen väljer att ignorera invändningarna som inkommit från omkringboende. Som boende förväntar man sig att ha inflytande på sitt närområde om den demokratiska processen, som detaljplaneprocessen utger sig för att vara, ska tillmätas något verkligt värde. Många av de boende har fått erfara att en detaljplan inte går att avvika från när man ansökt om bygglov för sitt hus. Som boende förväntar man sig därför att Lunds kommun bemöter de boende såsom de själva blivit bemötta och att kommunen därmed håller vad man lovat genom den detaljerade fördjupningen av översiktsplanen och gällande detaljplan. Vill kommunen ändra detaljplanen får det ske på ett sätt som inte innebär någon försämring för de omkringboende.

Sammanfattning; den föreslagna detaljplanen innebär en markant avvikelse från den gällande detaljplanen till de omkringboendes nackdel och att den föreslagna planen inte alls stämmer överens med den fördjupade översiktsplanen för Råbylund. Det är en felaktig bedömning stadsbyggnadskontoret gör när man påstår att det allmänna intresset av att bygga bostäder inte går emot något enskilt intresse. Således motsätter sig de boende förslaget till ny detaljplan.

Kommentar

Se gemensam kommentar angående ny skrivelse sidan 25.

Simon Engdahl

Yttrande i samråd (aktbilaga 26)

SKRIVELSE

Kommentar

Se gemensam kommentar angående skrivelse sidan 23.

Cecilia Overton

Yttrande i samråd (aktbilaga 28)

Skribenten tycker att det är synd att kommunen helt verkar ha gått ifrån tanken om en grön trädgårdsstad vilket var det som gjorde att hon flyttade hit. Nu upplevs Råbylund som att bo mitt i stan med så många flerfamiljshus som det byggs nu. Vidare är hon även bekymrad över den ökade trafiken och säkerhetsaspekterna det innebär för hennes familj. Flera gator, utöver den gatan de bor på, saknar trottoarer på båda sidorna vilket gör det livsfarligt för barnen att gå ut från deras uppfart. Bilarna kör alldeles för fort och ska det dessutom byggas ett särskilt boende för äldre, SÄBO, med ett så stort antal lägenheter kommer det bli ytterligare tunga transporter i ett område som inte är dimensionerat för det.

Behovet av SÄBO och gruppboende delas men menar att föreslagna dimensioner passar bättre i de yttre delarna av området, inte som en koloss i mitten.

Kommentar

Se gemensam kommentar angående trafik och byggnadshöjd sidan 23.

Gunilla Ford

Yttrande i samråd (aktbilaga 29)

SKRIVELSE +

Kommunen borde ta fasta på att Guldåkern 1 är lämplig för barnfamiljer genom dess omedelbara närhet till både skolor och förskolor. Området borde istället användas för fribyggartomter då efterfrågan är stor. För att inte bryta områdes karaktär föreslås att byggnadshöjden begränsas till områdets norm, det vill säga 1½ plan.

Kommentar

Se gemensam kommentar angående skrivelse, fribyggartomter och byggnadshöjd sidan 23.

Yttrande i granskning (aktbilaga 87)

NY SKRIVELSE

Kommentar

Se gemensam kommentar angående ny skrivelse sidan 25.

Emil Särnstrand

Yttrande i samråd (aktbilaga 31)

Skribenten anser att bygga en koloss om ett 20 meter högt hus framför alla befintliga 1,5–2 våningshus kommer förändra miljön avsevärt. Det kommer också att leda till en stor ökning av trafiken i områden där det rör sig många barn och barnfamiljer.

Kommentar

Se gemensam kommentar angående byggnadshöjd och trafik sidan 23.

Fereidon Torabi och Fariba Goziny

Yttrande i samråd (aktbilaga 32)

Enligt planförslaget ska det byggas ett stort fyravåningshus med en höjd på 20 meter. Det innebär en kraftigt ökad trafik på smågatorna med buller och luftföroreningar som följd. Nya byggnader i det redan tätbebyggda området önskas därför bli mindre till storleken. Gruppboendet kommer enligt förslaget att byggas mycket nära tomtgränsen mot Guldåkersvägen och det ligger mitt emot skribenternas hus. Närheten innebär ökad insyn och därför föreslår de att gruppboendet ska placeras längre in, norrut, på tomten. Då kan utrymme för uteplats skapas på solsidan av gruppboendet.

Kommentar

Se gemensam kommentar angående byggnadshöjd och trafik sidan 23.

Vid förtätning och utbyggnad av staden är det i princip omöjligt att förhindra insyn mellan grannfastigheter. Rättspraxis har visat att det sällan uppstår situationer som innebär att insyn är en betydande olägenhet. Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreliggande fall inte är av karaktären att det skulle innebära sådan olägenhet.

Yttrande i granskning (aktbilaga 65)

Att bygga så många lägenheter mitt i Råbylund belastar vår gata och skapar trafik, buller och luftföroreningar.

Kommentar

Den trafikökning som alstras vid ett genomförande av planförslaget innebär g om cirka 100 fordon per dag. Befintligt vägnät bedöms tolerera denna ökning. Den ringa trafikökningen innebär en knappt mätbar skillnad i fråga om ljud- eller föroreningsnivåer.

Maria Wadsäter och Hampus Elmfors

Yttrande i samråd (aktbilaga 33)

Råbylund, som sålts in av kommunen som ett idylliskt småskaligt bostadsområde, har gjort en kovändning och föreslår nu ett 20 meter högt fyravåningshus mitt i den befintliga 1,5-plansbebyggelsen. Det upplevs som ett svek från kommunen att inte hålla sig till den plan för området som utlovats.

Guldåker 1 nås via ett småskaligt gatunät vilka samtliga saknar trottoar längs bostadstomterna. Barn går rakt ut i bilvägen och kommunen har troligtvis gjort bedömningen att trafiken skulle vara begränsad och att behov av trottoar inte fanns. Ändamålet som föreslås

för byggnationen på Guldåkern borde föra med sig en ökad daglig lastbilstrafik med leveranser av mat och omvårdnadsartiklar. Skribenterna anser att kommunen gjort en felaktig bedömning av hur Guldåkern 1 bör användas och bebyggas. Som kompensation för den mycket kompakta och höga bebyggelsen som ska uppföras i etapp III är helt emot den ursprungliga småskaliga bebyggelsen om utlovats, bör marken för Guldåkern 1 säljas som fribyggartomter för villor.

Kommentar

I fördjupningen av översiktsplanen för Linero – Norränga – Stora Råby, som antogs av kommunfullmäktige 2008, framgår att trädgårdsstaden ska utgöra den huvudsakliga karaktären. Det framgår även att en blandning av hustyper, lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer ska eftersträvas för att uppnå en varierad befolkningssammansättning. Vidare beskrivs att bebyggelsen i allmänhet är två våningar men blandas med mindre och större hus upp till fyra våningar. Se gemensam kommentar angående trafik sidan 23. Efterfrågan på bostäder i kommunen är mycket stor, speciellt de bostäder som är utformade för särskilda behov. Sedan 2008, då fördjupningen av översiktsplanen antogs, har kommunen vuxit med fler än 14 000 invånare. Det är kommunens skyldighet att kunna erbjuda alla sina medborgare en bostad som är anpassad efter de behov som föreligger.

Yttrande i granskning (aktbilaga 73)
NY SKRIVELSE

Kommentar

Se gemensam kommentar angående ny skrivelse sidan 25.

Claes-Erik och Ulla Hansson

Yttrande i samråd (aktbilaga 35)
SKRIVELSE

Kommentar

Se gemensam kommentar angående skrivelse sidan 23.

Elna Löfquist

Yttrande i samråd (aktbilaga 37)
SKRIVELSE +

Kommunen borde ta fasta på att Guldåkern 1 är lämplig för barnfamiljer genom dess omedelbara närhet till både skolor och förskolor. Området borde istället användas för fribyggartomter då efterfrågan är stor. För att inte bryta områdes karaktär föreslås att byggnadshöjden begränsas till områdets norm, det vill säga 1½ plan.

Kommentar

Se gemensam kommentar angående skrivelse, fribyggartomter och byggnadshöjd sidan 23.

Thomas Sjunnesson

Yttrande i samråd (aktbilaga 38)

SKRIVELSE +

Kommunen borde ta fasta på att Guldåkern 1 är lämplig för barnfamiljer genom dess omedelbara närhet till både skolor och förskolor. Området borde istället användas för fribyggartomter då efterfrågan är stor. För att inte bryta områdes karaktär föreslås att byggnadshöjden begränsas till områdets norm, det vill säga 1½ plan.

Kommentar

Se gemensam kommentar angående skrivelse, fribyggartomter och byggnadshöjd sidan 23.

Magnus och Irina Åström

Yttrande i samråd (aktbilaga 39)

SKRIVELSE +

Kommunen borde ta fasta på att Guldåkern 1 är lämplig för barnfamiljer genom dess omedelbara närhet till både skolor och förskolor. Området borde istället användas för fribyggartomter då efterfrågan är stor. För att inte bryta områdes karaktär föreslås att byggnadshöjden begränsas till områdets norm, det vill säga 1½ plan.

Kommentar

Se gemensam kommentar angående skrivelse, fribyggartomter och byggnadshöjd sidan 23.

Yttrande i granskning (aktbilaga 68)

NY SKRIVELSE

Kommentar

Se gemensam kommentar angående ny skrivelse sidan 25.

Mohsen Abtin och Bahareh Amiri

Yttrande i samråd (aktbilaga 40)

SKRIVELSE +

Kommunen borde ta fasta på att Guldåkern 1 är lämplig för barnfamiljer genom dess omedelbara närhet till både skolor och förskolor. Området borde istället användas för fribyggartomter då efterfrågan är stor. För att inte bryta områdes karaktär föreslås att byggnadshöjden begränsas till områdets norm, det vill säga 1½ plan.

Kommentar

Se gemensam kommentar angående skrivelse, fribyggartomter och byggnadshöjd sidan 23.

Yttrande i granskning (aktbilaga 83)

Är starkt kritiska till planförslaget då det är barnfientligt. Den planerade trafikökningen på Guldåkersvägen och Sigillgatan kommer skapa en otrygg miljö eftersom barn och bilar är i direkt kontakt med varandra då det saknas trottoarer.

Kommentar

Den trafikökning som alstras vid ett genomförande av planförslaget innebär cirka 100 fler fordon per dag. I jämförelse med vad en skola och idrottshall skulle alstra om den nu gällande detaljplanen hade blivit genomförd så bedöms föreliggande planförslag inte utgöra försämring i fråga om trafikrörelser. Befintligt vägnät bedöms tolerera denna ökning.

Mikael Carlsander

Yttrande i samråd (aktbilaga 41)

Som boende i Råbylund är det med oro man följer planeringen och byggnationen av allt högre och tätare bebyggelse i närområdet. Visionen för Råbylund som kommunen tidigare har presenterat har totalt övergetts till förmån för att få in så många bostäder som möjligt på så liten yta som möjligt. Etapp I-III omfattar totalt långt över 1000 bostäder men via den kommunala tomtkön endast 18 villatomter och ett antal fribyggarradhus med minimala tomter längs områdets genomfartsgata. Den yta på nära 9000 kvadratmeter som Guldåkern 1 utgör är ytterst lämplig för villabebyggelse för minst 15 familjer. Med tanke på fastighetens omedelbara närhet till skola och förskola är det bättre än att bygga ett gruppboende eller serviceboende. Sigillgatan är idag hårt trafikerad relativt sin storlek och avsaknad av trottoarer. Personal, besökare och varutransporter till ett äldreboende kommer öka trafiken markant, även ytterligare tung trafik. Detta påverkar säkerheten för barn boende i området. Förutom bristen på villatomter och trafikfrågan är idén med en 20 meter hög byggnad befängd. Den höga byggnaden är inte alls anpassad till omkringliggande bebyggelse och skapar dessutom en visuell och fysisk barriär mellan norra Råbylund och resten då det är Guldåkern 1 som knyter ihop området. Att kommunen frångår de principer som nu gällande detaljplan reglerar ses som ett hån för de som redan bor i området och som till punkt och pricka har fått följa regleringarna om låg bebyggelse och begränsad exploateringsgrad. Så oavsett vad kommunen avser att Guldåkern 1 ska användas till så är det ett rimligt krav att byggnadernas höjd motsvarar maximalt två plan.

Kommentar

Efterfrågan på bostäder i kommunen är mycket stor, speciellt de bostäder som är utformade för särskilda behov. Sedan 2008, då fördjupningen av översiktsplanen antogs, har kommunen vuxit med fler än 14 000 invånare. Det är kommunens skyldighet att kunna erbjuda alla sina medborgare en bostad som är anpassad efter de behov som föreligger. Sedan 2008 har även kommunens ambitioner stärkts vad gäller ianspråktagandet av jordbruksmark för bostadsbebyggelse. Det innebär att staden måste växa inifrån det vill säga genom att förtätning. Se gemensam kommentar angående fribyggartomter, trafik och byggnadshöjd sidan 23.

Yttrande i granskning (aktbilaga 86)

Kommunen kör fullständigt över de boende i området då ingen som helst hänsyn har tagits till inkomna synpunkter trots att det är en väsentlig förändring att öka bygghöjden och antalet våningar från ett till fyra. I Södra Råbylund har man tillämpat principen att byggnaderna blir högre ju längre västerut de ligger. Förutom att planförslaget är i strid med den principen så är den även i strid med nuvarande översiktsplaner, detaljplaner och områdesbeskrivningar. Karaktären på området påverkas oerhört negativt ur de boendes perspektiv. Kommunen borde följa de planer som finns precis som de boende har behövt göra. Det finns gott om andra ställen i området att bygga på där de närboende inte drabbas av ändrade förutsättningar och där detaljplanen redan tillåter fyra våningar.

Kommentar

Kommunal service som riktar sig till stadens alla invånare efterfrågas ständigt för att tillgodose alla de behov som kommunmedborgarna har och behovet växer i takt med att invånarantalet i kommunen stiger. För att tillgodose ett av dessa behov har byggnadsnämnden beslutat om att få marken prövad för ändamålet bostäder och vård i form av gruppboende och särskilt boende för äldre. Detta sker genom detaljplaneprocessen där stadsbyggnadskontoret prövar lämpligheten av föreslagen bebyggelse. Bedömningen är att ett genomförande av planen kan ge viss påverkan på omgivningen men att det inte är att betrakta som en betydande olägenhet.

Margareta Clementson

Yttrande i samråd (aktbilaga 44)

Skribenten anser inte att det passar in med en hög fyravåningsbyggnad bland övrig bebyggelse som är 1,2–2 våningar. Därför anses att högsta höjden på byggnader inte ska ändras utan ligga kvar vid den höjd som gällande detaljplan anger.

Kommentar

Se gemensam kommentar angående byggnadshöjd sidan 23.

Anders Pettersson och Josefin Svensson

Yttrande i samråd (aktbilaga 45)

SKRIVELSE

Kommentar

Se gemensam kommentar angående skrivelse sidan 23.

Yttrande i granskning (aktbilaga 81)

Skribenterna bestrider förslaget på nytt då kommunen på ett omoraliskt vis väsentligen frångår det utfästelser som kommunen förbundit sig att ingå med de boende i området i gällande detaljplan.

+NY SKRIVELSE

Kommentar

Byggnadsnämnden har beslutat om att få marken prövad för ändamålet bostäder och vård i form av gruppboende och särskilt boende för äldre.

Detta sker genom detaljplaneprocessen där stadsbyggnadskontoret prövar lämpligheten av föreslagen bebyggelse.

Se gemensam kommentar angående ny skrivelse sidan 25.

Erik Fagerholm och Josefin Fagerholm

Yttrande i granskning (aktbilaga 66)

Föreslagen detaljplan skiljer sig markant från den gällande både i fråga om verksamhet och utformning. Den skiljer sig även från den fördjupade översiktsplanen från 2008.

Trafiken i planförslaget oroar småbarnsföräldrar då mer trafik, tunga transporter, sjuktransporter och ambulanstransporter försämrar trafiksäkerheten. Det är magstarkt att säga att trafiksäkerheten inte försämras. Det borde finnas betydligt lämpligare platser att bygga äldreboende, även inom Råbylund.

Familjen Fagerholm motsätter sig förslaget till nu detaljplan för Guldå kern 1.

Kommentar

Byggnadsnämnden har beslutat om att få marken prövad för ändamålet bostäder och vård i form av gruppboende och särskilt boende för äldre.

Detta sker genom detaljplaneprocessen där stadsbyggnadskontoret prövar lämpligheten av föreslagen bebyggelse. Bedömningen är att ett genomförande av planen kan ge viss påverkan på omgivningen men att det inte är att betrakta som en betydande olägenhet.

Den trafikökning som alstras vid ett genomförande av planförslaget innebär cirka 100 fler fordon per dag. I jämförelse med vad en skola och

idrottshall skulle alstra om den nu gällande detaljplanen hade blivit genomförd så bedöms föreliggande planförslag inte utgöra försämring i fråga om trafikrörelser. Befintligt vägnät bedöms tolerera denna ökning.

Majid Dalirian Sarabi

Yttrande i granskning (aktbilaga 69)
Hus högre än två våningar vill de inte ha.

Kommentar

Bedömningen är att ett genomförande av planen kan ge viss påverkan på omgivningen men att det inte är att betrakta som en betydande olägenhet.

Hanna Nykvist

Yttrande i granskning (aktbilaga 70)
Enligt Socialstyrelsens handbok framgår att bostäder enligt 9 kap. 9 § lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) ska uppföras utan institutionell prägel och inte vara belägen i nära anslutning till annan sådan bostad eller andra bostäder som inte är ordinära så som till exempel korttidshem eller särskilda boendeformer för äldre. Enligt detaljplanen kommer intilliggande områden att innefatta förskola och ett särskilt boende för äldre, därutöver bedrivs sedan tidigare ett gruppboende och en skola på Landgillevägen. Detaljplanen beskriver inte vilka överväganden och konsekvensbedömningar som gjorts för målgruppen i förhållande till gällande regelverk, planförslaget strider mot forskrifterna enligt 9 kap. 9 § LSS.

Kommentar

Socialstyrelsens handbok, som skribenten hänvisar till, är ett allmänt råd. Allmänna råd är inte bindande men ger vägledning till hur en bestämmelse i en föreskrift kan uppfyllas. Vård- och omsorgsnämnden har innan förfrågan om detaljplan utrett förutsättningarna för placering av boende på aktuell plats. I sitt ställningstagande har bedömningen gjorts att den föreslagna lokaliseringen är tillfredsställande.

Niclas Svensson

Yttrande i granskning (aktbilaga 71)
Anser att planen på att bygga ett 20-våningshus bör skotas då det förstör området och inte följer den ursprungliga planen för området.

+

NY SKRIVELSE

Kommentar

*Byggnadsnämnden har beslutat om att få marken prövad för ändamålet bostäder och vård i form av gruppboende och särskilt boende för äldre. Detta sker genom detaljplaneprocessen där stadsbyggnadskontoret prövar lämpligheten av föreslagen bebyggelse. Bedömningen är att ett genomförande av planen kan ge viss påverkan på omgivningen men att det inte är att betrakta som en betydande olägenhet.
Se gemensam kommentar angående ny skrivelse sidan 25.*

Anne Madeleine Wittbom

Yttrande i granskning (aktbilaga 72)
Skribenten anser att planen befängd.
+
NY SKRIVELSE

Kommentar

Se gemensam kommentar angående ny skrivelse sidan 25.

Linda Jonasson

Yttrande i granskning (aktbilaga 75)
Planerad byggnation är alldeles för hög och passar inte in i stadsbilden. Förslaget borde anpassas så att det går i linje med angränsande bebyggelse som är i två våningar.

Kommentar

Bedömningen är att ett genomförande av planen kan ge viss påverkan på omgivningen men att det inte är att betrakta som en betydande olägenhet.

Mariana Westerhult

Yttrande i granskning (aktbilaga 76)
NY SKRIVELSE

Kommentar

Se gemensam kommentar angående ny skrivelse sidan 25.

Carl Johan Olof Westerhult

Yttrande i granskning (aktbilaga 77)
NY SKRIVELSE

Kommentar

Se gemensam kommentar angående ny skrivelse sidan 25.

Cecilia Laisfeldt

Yttrande i granskning (aktbilaga 78)

Boende för äldre är ok men invänder mot den flervåningsbyggnad som planeras, en byggnad som ändrar karaktären i området.

Det är redan idag mycket trafik till skolan och folk har bråttom och kör ofta för fort. Ett äldreboende innebär att personal som ska ta sig till och från arbetet, lastbilar som ska lämna varor och ambulanser kommer att trafikera vägarna i högre grad. Detta kommer inte att förbättra trafiksituationen för barnen.

Kommentar

Bedömningen är att ett genomförande av planen kan ge viss påverkan på omgivningen men att det inte är att betrakta som en betydande olägenhet.

Den trafikökning som alstras vid ett genomförande av planförslaget innebär cirka 100 fler fordon per dag. I jämförelse med vad en skola och idrottshall skulle alstra om den nu gällande detaljplanen hade blivit genomförd så bedöms föreliggande planförslag inte utgöra försämring i fråga om trafikrörelser. Befintligt vägnät bedöms tolerera denna ökning.

Anders Klemedtson

Yttrande i granskning (aktbilaga 79)

Området kring Guldåkern är knappast dimensionerat för en ökning av trafiken om cirka 100 fordon per dag då många av gatorna saknar trottoarer. Området är barntätt och en ökning av trafiken känns inte alls bra. Byggnaden kan istället placerats i utkanten av Råbylund, i direkt anslutning till de stora genomfartsvägarna.

Kommentar

Den trafikökning som alstras vid ett genomförande av planförslaget innebär cirka 100 fler fordon per dag. I jämförelse med vad en skola och idrottshall skulle alstra om den nu gällande detaljplanen hade blivit genomförd så bedöms föreliggande planförslag inte utgöra försämring i fråga om trafikrörelser. Befintligt vägnät bedöms tolerera denna ökning.

Natalie Kerwer

Yttrande i granskning (aktbilaga 82)

Det är en dålig idé att bygga ännu mer då det redan är tillräckligt mycket rörelse och trafik. Området saknar övergångsställen och skyltar om att det finns barn i området.

Kommentar

Den trafikökning som alstras vid ett genomförande av planförslaget innebär cirka 100 fler fordon per dag. I jämförelse med vad en skola och idrottshall skulle alstra om den nu gällande detaljplanen hade blivit

genomförd så bedöms föreliggande planförslag inte utgöra försämring i fråga om trafikrörelser. Befintligt vägnät bedöms tolerera denna ökning.

Erik Åkerman

Yttrande i granskning (aktbilaga 84)
NY SKRIVELSE

Kommentar

Se gemensam kommentar angående ny skrivelse sidan 25.

Caroline Pohl

Yttrande i granskning (aktbilaga 85)
NY SKRIVELSE+

Som boende i området förfasas hon över till vilket pris stadsdelen exploateras. Den lantliga känslan håller på att byggas bort på bekostnad av närboende och natur. Ett omsorgsboende medför ett flertal problem och en bättre placering hade varit närmre sjön i etapp 3 söder där det planeras för service och kontor och där infrastrukturen lättare kan anpassas efter mängden tung trafik som boende kommer att medföra. Närboende har investerat pengar i fastigheter på felaktiga planförutsättningar då närområdet nu väsentligt förändras jämfört med gällande detaljplan.

Kommentar

*Byggnadsnämnden har beslutat om att få marken prövad för ändamålet bostäder och vård i form av gruppboende och särskilt boende för äldre. Detta sker genom detaljplaneprocessen där stadsbyggnadskontoret prövar lämpligheten av föreslagen bebyggelse. Bedömningen är att ett genomförande av planen kan ge viss påverkan på omgivningen men att det inte är att betrakta som en betydande olägenhet.
Se gemensam kommentar angående ny skrivelse sidan 25.*

Gemensamma kommentarer från samrådet

Fribyggartomter – kommunen eftersträvar en variation i bostadsbeståndet, både vad gäller upplåtelseform och typ av boende. En stadsdel med blandade bostadstyper är en plats som har goda förutsättningar för att skapa ett samhälle som är hållbart ur ett socialt perspektiv. Bostäder för en åldrande befolkning och bostäder för personer med särskilda behov är i ständig efterfrågan.

Byggnadshöjd – förslaget innebär att ett särskilt boende kan uppföras i en omfattning som är beprövad och bedömd lämplig ur flera aspekter ur ett driftsperspektiv. Genom planprövningen så bedöms platsens lämplighet ur ett stadsbyggnadsperspektiv så som utformning, placering och volym. Stadsbyggnadskontoret konstaterar att förslaget till

detaljplan inte skiljer sig i någon större utsträckning från nu gällande detaljplan i fråga om vilken volym som är lämplig på platsen. Gällande plan har, för den del där det särskilda boendet planeras, en begränsning om högsta byggnadshöjd på 9 meter (byggnadshöjd = skärning mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak) samt en begränsning av byggnadens utbredning i form av så kallad prickmark (mark som inte får bebyggas), i övrigt inga andra begränsningar. Det innebär att det är tillåtet att uppföra en byggnad med en byggnadshöjd om 9 meter samt ett sadeltak med 45 graders vinkel. Då den byggbara marken är förhållandevis bred skulle det innebära att en fullt utnyttjad byggrätt ger en byggnad vars totalhöjd (totalhöjd = byggnadens höjd från marken till högst uppstickande del på byggnaden) kan uppgå till 29 meter.

Trafik – Planförslaget bedöms ge upphov till en ökad trafik på cirka 100 fordonsrörelser per dag vilket bedöms vara en ringa ökning. Den nya trafiken kommer att fördelas på gatorna Sigillvägen, Landgillevägen samt Stora Råby Ängaväg. På samtliga av dessa gator finns möjlighet för oskyddade trafikanter att röra sig trafiksäkert på gång- och cykelvägar som är separerade från motorfordonstrafiken. I ett längre perspektiv kommer även en ny gatukoppling att anläggas som binder samman Guldåkersvägen med Sydöstra vägen, vilket ytterligare kommer att avlasta lokalgatorna.

Skrivelse – I fördjupningen av översiktsplanen för Linero – Norränga – Stora Råby som antogs av kommunfullmäktige 2008 framgår att trädgårdsstaden ska utgöra den huvudsakliga karaktären. Det framgår även att en blandning av hustyper, lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer ska eftersträvas för att uppnå en varierad befolkningssammansättning. Vidare beskrivs att bebyggelsen i allmänhet är två våningar men blandas med mindre och större hus upp till fyra våningar.

Även i en trädgårdsstad behövs kommunal service som riktar sig till stadens alla invånare. Olika typer av boenden, skolor och förskolor samt träffpunkter för äldre och yngre, bibliotek, idrottshallar och andra lokaler för föreningar och evenemang behövs för att tillgodose alla de behov som kommunmedborgarna har och behovet växer i takt med att invånarantalet i kommunen stiger. Bara på de senaste tio åren har befolkningen i kommunen ökat med cirka 14 000 personer och ökningen väntas fortsätta.

För att tillgodose ett av dessa behov har byggnadsnämnden beslutat om att få marken prövad för ändamålet bostäder och vård i form av gruppboende och särskilt boende för äldre. Bedömningen är att föreslagen bebyggelse inryms i enlighet med vad fördjupningen av översiktsplanen beskriver.

Trafik alstrad från de båda planerade boendena beräknas uppgå till cirka 100 fordonsrörelser per dag. Den nya trafiken fördelas på gatorna Sigillvägen, Landgillevägen samt Stora Råby ängaväg där var och en av dessa gator besitter möjlighet för oskyddade trafikanter att röra sig trafiksäkert. I det längre perspektivet kommer ny gatukoppling att anläggas som binder samman Guldåkersvägen med Sydöstra vägen som innebär att lokalgatorna avlastas.

Nu gällande plan har, för den del där det särskilda boendet planeras, en begränsning om högsta byggnadshöjd på 9 meter (byggnadshöjd = skärning mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak) samt en begränsning av byggnadens utbredning i form av så kallad prickmark (mark som inte får bebyggas), i övrigt inga andra begränsningar. Det innebär att det är tillåtet att uppföra en byggnad med en byggnadshöjd om 9 meter samt ett sadeltak med 45 graders vinkel. Då den byggbara marken är förhållandevis bred skulle det innebära att en fullt utnyttjad byggrätt ger en byggnad vars totalhöjd (totalhöjd = byggnadens höjd från marken till högst uppstickande del på byggnaden) kan uppgå till 29 meter. Byggnadshöjden regleras genom att införa en bestämmelse lägsta taklutning för att få ett takfall på byggnaden.

Gemensam kommentar från granskningen

Ny skrivelse - Varje kommun ska ha en aktuell översiktsplan, som omfattar hela kommunen. Översiktsplanen är inte bindande men ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Planen får för en viss del av kommunen redovisas med en annan detaljeringsgrad än för kommunen i övrigt, trots att det inte är fråga om en ändring av översiktsplanen, en så kallad fördjupning av översiktsplanen. Med detaljplan får kommunen reglera användningen av mark- och vattenområden och bebyggelse. En detaljplan får rättsverkan och den bedömning som görs i en detaljplan ger ramarna för prövningen av framtida bygglovsärenden. Därmed blir lovhanteringen enklare.

Kommunen kan använda en detaljplan för att pröva om ett område är lämpligt för bland annat bebyggelse. Det gäller till exempel både när det ska byggas nytt och när bebyggelse ska förändras eller bevaras. Under arbetet med detaljplanen tar kommunen ställning till allmänna intressen enligt andra kapitlet plan- och bygglagen samt till hushållningsbestämmelserna i tredje och fjärde kapitlen miljöbalken. Detaljplanen medför en rätt att bygga i enlighet med planen under en särskild angiven genomförandetid, som är minst 5 och högst 15 år. Efter att genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla på samma sätt som innan med den skillnaden att planen då kan ersättas, ändras eller upphävas utan att berörda kan ställa ersättningsanspråk för förlorade

rättigheter. Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter, inte bara mellan markägarna och samhället utan också markägarna emellan. Planen är bindande vid prövning av lov. Genomförandetiden för gällande detaljplan gick ut den 16 augusti 2020.

Kommunal service som riktar sig till stadens alla invånare efterfrågas ständigt för att tillgodose alla de behov som kommunmedborgarna har och behovet växer i takt med att invånarantalet i kommunen stiger. För att tillgodose ett av dessa behov har byggnadsnämnden beslutat om att få marken prövad för ändamålet bostäder och vård i form av gruppboende och särskilt boende för äldre. Detta sker genom detaljplanprocessen där stadsbyggnadskontoret prövar lämpligheten av föreslagen bebyggelse. Bedömningen är att ett genomförande av planen kan ge viss påverkan på omgivningen men att det inte är att betrakta som en betydande olägenhet.

SAMLAD BEDÖMNING

Under samrådstiden har totalt 31 yttranden inkommit, varav 21 från enskilda boende i närområdet. Flertalet av dessa har skickat in en likalydande skrivelse med synpunkter på byggnadshöjden/våningsantalet på det särskilda boendet, behovet av fribyggartomter istället för särskilda boendeformer samt ifrågasättande av varför kommunen frångår den ursprungliga idén om Södra Råbylund som trädgårdsstad. Även synpunkter om trafiksituationen i området och insyn har inkommit.

Under granskningen har totalt 31 yttranden inkommit, varav 24 från enskilda boende i närområdet. Erinringar kvarstår på förslaget vad gäller trafiksituation, byggnadsskalan, markanvändning samt avsteg från den ursprungliga idén om trädgårdsstad.

Den samlade bedömningen är att de tidigare gjorda avvägningarna mellan motstående allmänna och enskilda intressen inte har förändrats efter genomförd planprocess och förslaget till detaljplan kan därför antas.

Efter granskningen har planförslaget ändrats i begränsad omfattning. Ändringen bedöms inte medföra att planförslaget måste ställas ut för ny granskning.-Följande justeringar har gjorts efter granskningen.

Plankarta:

- Inom kvartersmark för bostadsändamål har egenskapsgränsen för u-området flyttats en meter längre västerut.



GRANSKNINGSUTLÅTANDE
2021-11-26

27 (27)
PÄ 8/2020

STADSBYGGNADSKONTORET I LUND

Maria Milton
Biträdande planchef

Jenny Lindström
Planingenjör