



Planbeskrivning detaljplan för Ärtan 4 m.fl. i Lund

Samrådshandling
Upprättad 2025-04-22
PÄ 22/2022
1281K-P
Standardförfarande



Innehåll

Vad är en detaljplan?	1
Planprocessen	1
Vill du komma i kontakt med oss?	1
Sammanfattning	2
Inledning.....	3
Planens syfte	3
Planförfarande	3
Planhandlingar	3
Övriga handlingar	3
Plandata	4
Tidigare kommunala ställningstagande	5
Planuppdrag	5
Översiktsplanering	5
Fördjupning av översiktsplanen för Öresundsvägen.....	6
Västerbroprogrammet	6
Gällande detaljplaner	7
Förutsättningar	8
Markanvändning, bebyggelse och stadsbild	8
Historik och kulturmiljö.....	9
Natur	12
Grönstruktur och offentliga rum.....	12
Service	15
Trafik och gator	16
Teknisk försörjning.....	18
Hälsa och säkerhet	19
Undersökning om planen kan medföra en betydande miljöpåverkan	22
Planförslag.....	23
Övergripande karaktär och disposition.....	23
Markanvändning, bebyggelse och stadsbild	24
Hänsyn till kulturmiljö	27
Natur, grönstruktur och offentliga rum	28
Cirkulärt byggande	30
Trafik och gator	31
Teknisk försörjning.....	31

Hälsa och säkerhet	33
Avvägning mellan motstående intressen	37
Genomförande.....	38
Organisatoriska åtgärder.....	38
Tekniska och ekonomiska åtgärder.....	38
Fastighetsrättsliga åtgärder	39
Konsekvenser.....	40
Konsekvenser som följd av avvägningar mellan motstående intressen	40
Konsekvenser för fysisk miljö	40
Konsekvenser för hälsa och säkerhet.....	42
Sociala konsekvenser	43
Fastighetsrättsliga konsekvenser	43

Vad är en detaljplan?

Vad är en detaljplan?

Detaljplanen styr hur mark- och vattenområden får användas och utformas för ett geografiskt avgränsat område. En detaljplan består av plankarta, planbeskrivning och illustration. Plankartan är juridiskt bindande. Planbeskrivningen och illustrationen, som inte är juridisk bindande, förklarar plankartans innebörd.

Planprocessen

Planprocessen regleras av plan- och bygglagen, PBL. I processen prövas om den föreslagna förändringen är lämplig utifrån läge, markens beskaffenhet och behov. Allmänna och enskilda intressen ska vägas mot varandra.

En detaljplan kommuniceras med berörda myndigheter och allmänhet under samråd och granskning innan den antas. Både under samråd och granskning finns tillfälle att skriftligen yttra sig över förslaget. Ett eventuellt överklagande sker efter att planen har antagits.

Detaljplaneprocessen är en demokratisk process där bland annat beslut om planuppdrag och antagande av detaljplanen fattas av kommunens politiker.



Vill du komma i kontakt med oss?

Fredrika Lönnaeus

Planarkitekt

Daniel Wasden

Tf Planchef

Telefon: 046-359 50 00

E-post: samhallsbyggnad@lund.se

Bilder och illustrationer tillhör stadsbyggnadskontoret om inte annat anges.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra förtätning med bostäder och allmän plats för park. På Ärtan 4 finns idag en förskola byggd på 60-talet, som, i enlighet med den gällande planen, har sin utemiljö mot söder på en del av Kobjer 3:1. Enligt den avsiktsförklaring som tecknats mellan Lunds kommun, Ikano och LKF flyttar förskoleverksamheten till Smörkärnan 1. Kommunen avser sälja Ärtan 4 till Ikano efter att fastigheten har planlagts för bostadsändamål.

Planförslaget möjliggör två nya flerbostadshus på områdets östra respektive västra sida. Mellan dem bevaras den mittersta delen av förskolebyggnaden, inklusive ett befintligt skyddsrum, och byggs om till bostäder. Den bevarade delen föreslås byggas på med två hela våningar och en indragen våning.

Syftet med att bevara och konvertera förskolebyggnaden är både att minska klimatavtrycket från projektet och att bidra till att undersöka möjligheterna med cirkulärt byggande.

Mellan de tre byggnaderna skapas en norrvänd gårdsmiljö under vilken ett parkeringsgarage föreslås. Passagerna mellan lamellerna ger ljus, siktlinjer och rörelsemöjlighet mellan gården och parken. Bebyggelsen föreslås stiga i skala från lägre höjder mot Kobjer i väster till högre höjder mot Kaprifolievägen i öster.

Söder om Ärtan 4 planläggs den nuvarande förskolegården som park, vilket bidrar till att stärka parkstråket Slätterbacken som går mellan Kobjer och Västerbro. Stora träd skyddas i detaljplanen.

För att genomföra planen måste marken kring förskolebyggnaden saneras. Detaljplanen får som konsekvens att ny bebyggelse tillkommer i den relativt enhetliga 50-talsmiljön på Kobjer. Den tillkommande bebyggelsen blir högre och tätare än omgivningen och skuggar på vissa tidpunkter den befintliga bebyggelsen.

Detaljplanen bedöms inte leda till olägenhet enligt vad som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Planområdets area: 5500 m²

BTA bostäder: 5582 m², varav 680 m² konverterad yta

Allmän plats, park, area: 1367 m²

Antal platser för bil- och cykelparkering: 39 bilplatser, 128 cykelplatser

Inledning

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder på Ärtan 4, genom nybyggnation av flerbostadshus och genom om- och påbyggnad av den befintliga förskolebyggnaden. Syftet med detaljplanen är även att stärka parkstråket Slätterbacken genom att planlägga för park på en del av Kobjer 3:1.

Planförfarande

Detaljplanen hanteras med standardförfarande eftersom planen bedöms

- vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande,
- inte vara av betydande intresse för allmänheten eller av stor betydelse i övrigt **och**
- inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Detaljplaneprocessen följer plan- och bygglagen SFS 2010:900.

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning

Övriga handlingar

- Balanseringsbedömning av Ärtan 4, Lunds kommun, 2022-02-21
- Konsekvensutredning ombyggnad av förskola till bostäder kv Ärtan 4, Tyréns, 2024-06-28
- Utredning av raslast på befintligt skyddsrum, Sweco, 2025-02-24
- Sol- och skuggstudie, Jaenecke arkitekter, 2025-01-22
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Norconsult, 2025-02-21
- Markteknisk undersökningsrapport, Norconsult, 2025-02-28
- PM Geoteknik, Norconsult, 2025-02-28
- Sanering slutrapport, Riv och bygg, 2019-11-12
- Rapport Kobjer fritids, inventering av miljöstörande material inför ombyggnad, WSP, 2015-01-05
- Bullerutredning, Ensucon, 2025-03-21
- Dagvatten- och skyfallsutredning, Tyréns, 2025-03-28
- Utrymmesutredning och sektion, Tyréns, 2025-04-03
- Parkeringsutredning, Jaenecke arkitekter, 2025-04-02

Plandata



Orienteringskarta med utritat planområde

Läge

Planområdet omfattar fastighet Ärtan 4 och en del av Kobjer 3:1. Området ligger i sydöstra utkanten av Kobjer i nordvästra delen av Lund. Planområdet motsvarar det område som i den gällande detaljplanen är planlagt för förskola.

Areal

Planområdets yta uppgår till ca 5500 m².

Markägoförhållande

Fastigheterna inom planområdet ägs av kommunen. Det finns en avsiktsförklaring mellan Lunds kommun, Ikano och LKF i vilken det framgår att kommunen avser sälja Ärtan 4 till Ikano. I utbyte får LKF köpa en byggrätt på Ikanos fastighet Smörkärnan 1 för att bygga en ny förskola där. Ikano köper även en byggrätt på Solhällan 2 av LKF. Den del av planområdet som planläggs som park förblir inom kommunens ägo.

Initiativtagare till planen och ärendegång

Tekniska förvaltningen inkom 2022-12-02 med en begäran om planändring. Byggnadsnämndens arbetsutskott gav dåvarande Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram en ny detaljplan 2023-05-03.

Tidigare kommunala ställningstagande

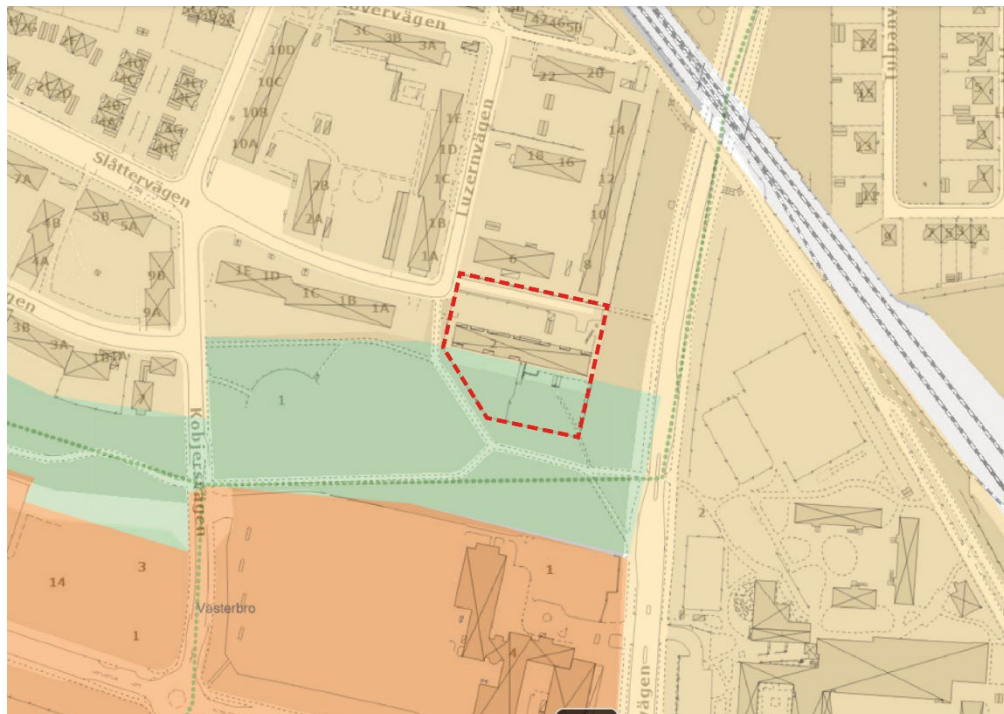
Planuppdrag

Byggnadsnämndens arbetsutskott, BNau, fattade beslut om planläggning 2023-05-03.

Översiktsplanering

Enligt översiktsplanen, ÖP 2018, är området utpekat som befintlig blandad bebyggelse och befintligt grönområde. Parken ingår i ett blågrönt huvudstråk. I ÖP 2018 framgår att befintliga parker ska stärkas och att "De blå-gröna huvudstråken ska bevaras och utvecklas så att de bidrar till att ge kommunens tätorter en orienterbar struktur och skapar länkar mellan bebyggelse, parker, grönområden och vattenmiljöer inom staden". Planförslaget är förenligt med ÖP 2018 och med Länsstyrelsens granskningsyttrande.

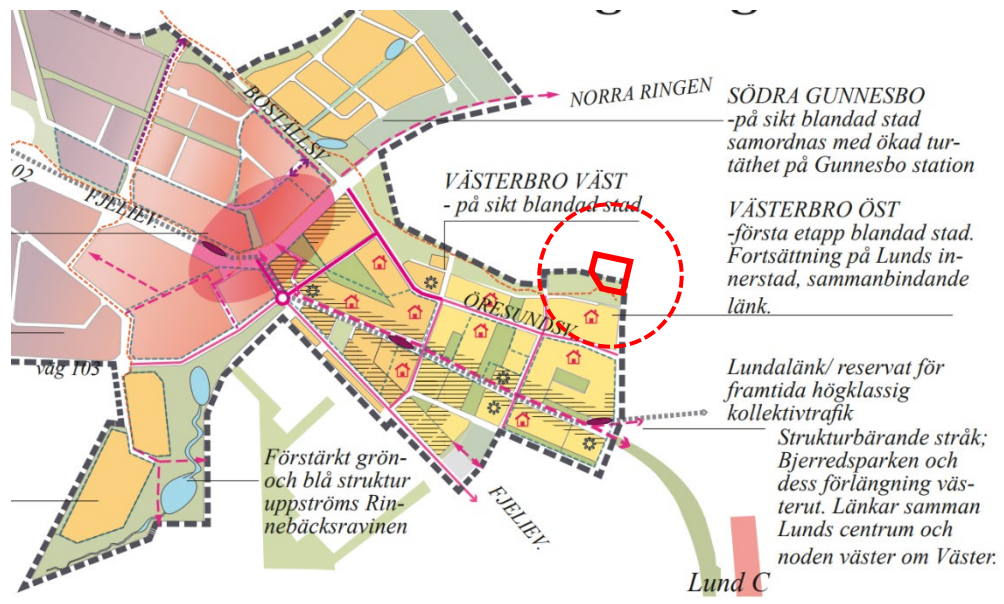
-  Grönt huvudstråk
-  Grönområde
-  Befintlig blandad bebyggelse
-  Ny blandad bebyggelse



Översiktsplanen med planområdet markerat i röd streckad linje

Fördjupning av översiktsplanen för Öresundsvägen

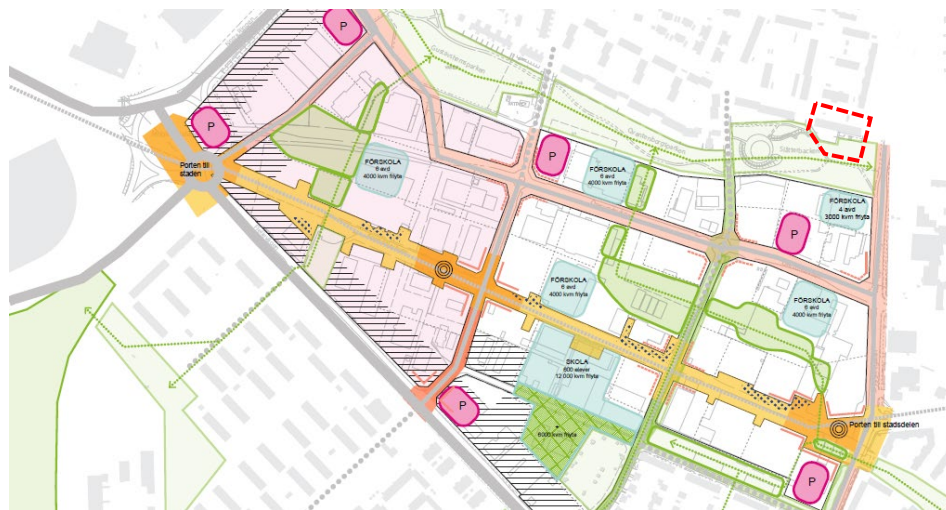
Den södra delen av planområdet där det är förskolegård omfattas av den fördjupade översiktsplanen för Öresundsvägen (FÖP Öresundsvägen). Denna yta är markerad som park i FÖP Öresundsvägen. Området, "Västerbro öst" beskrivs som blandad stad och en länk som binder samman Västerbro med Lunds innerstad.



Utdrag ur FÖP Öresundsvägen, planområde markerat med röd linje och cirkel

Västerbroprogrammet

Planområdet ligger i nordöstra utkanten av området för Västerbroprogrammet. Den södra delen av planområdet är markerad som park i programmet. Västerbro är ett verksamhets- och industriområde som ska utvecklas till en blandad stadsdel med centrumkaraktär. De flesta av de befintliga byggnaderna på Västerbro kommer att rivas. Ny bebyggelse ska enligt Västerbroprogrammet vara



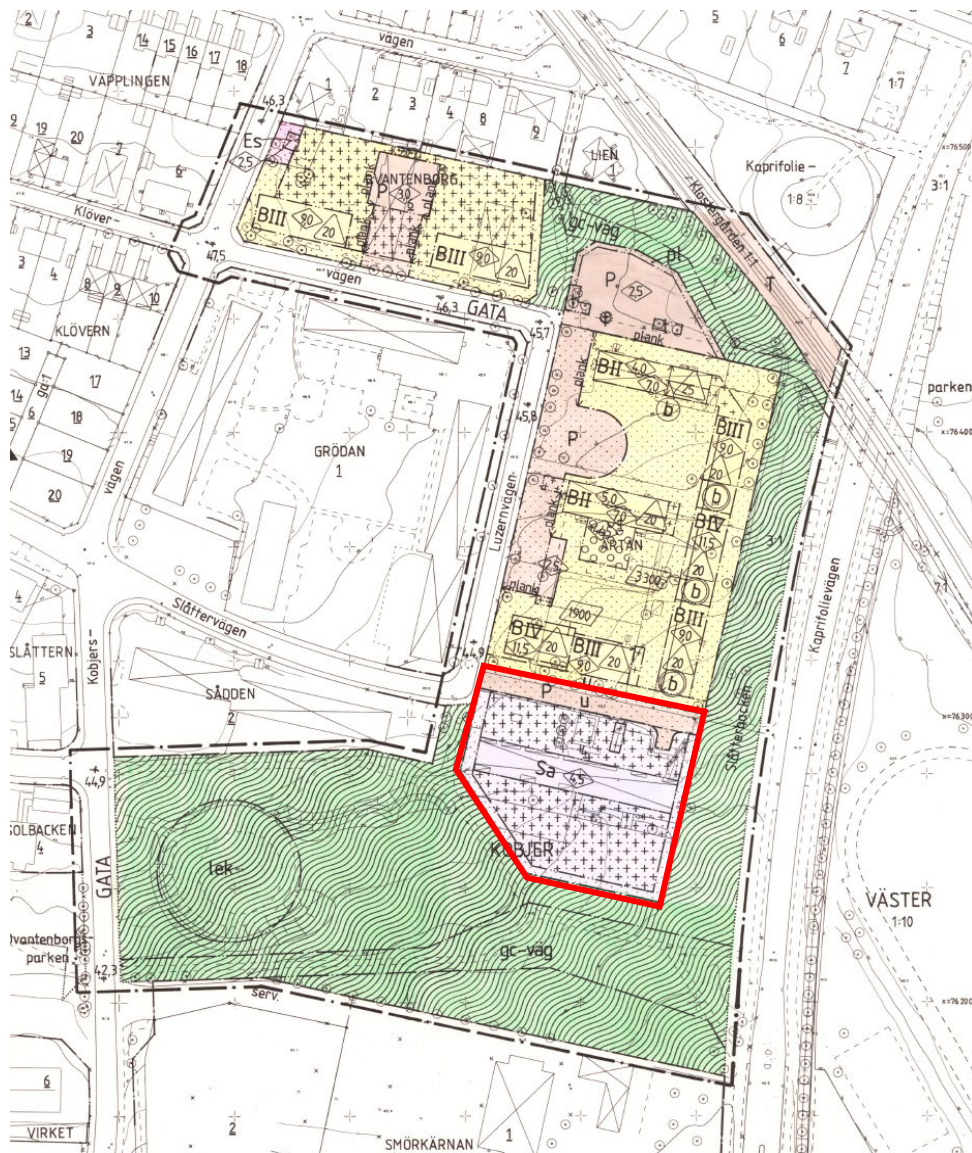
Utdrag ur Västerbroprogrammet med planområdet rödstreckat

Tidigare kommunala ställningstagande

4-6 våningar hög, med inslag av lägre och högre hus. På Smörkärnan 1 (på andra sidan parken från Ärtan 4) antogs en ny detaljplan under sommaren 2023. I förslaget medges mestadels byggnader i sex våningar. Med nya bostäder och arbetsplatser kommer ett större flöde av människor att röra sig till och från Västerbro och behovet av parkytor kommer öka.

Gällande detaljplaner

För området gäller detaljplan 1281K-556:B1272, Detaljplan för kvarteret Ärtan m.fl. i Lund. Genomförandetiden för den gällande detaljplanen gick ut 1996-07-08. Planområdet är idag planlagt för "barnstuga".



Gällande detaljplan med planområdet markerat med röd linje

Förutsättningar

Markanvändning, bebyggelse och stadsbild

Bebyggelsen på Kobjer består mestadels av lamellhus från 50-talet, samt villor och radhus från blandade perioder. Närmst intill planområdet ligger bostadshus i lamellform i två till fyra våningar.

Området öster om Ärtan 4 präglas av två barriärer, Kaprifolievägen och järnvägen som skär genom staden. Mellan dessa ligger Lerbäckskolans bollplaner. Söder om Ärtan 4 ligger Slåtterbacken som ingår i ett större parkstråk. Parkstråket binder samman Kobjer från Västerbro, ett verksamhets- och industriområde som håller på att utvecklas till en blandad stadsdel med innerstadskaraktär.



Planområdet markerat med röd linje

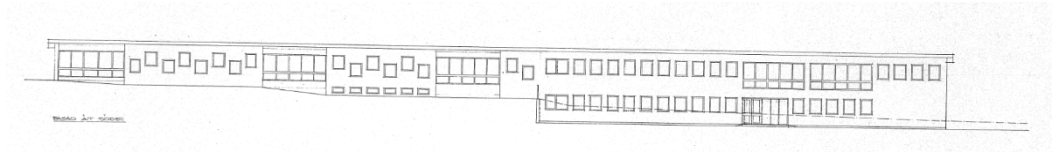
Förskolebyggnaden

Den befintliga förskolebyggnaden i rött tegel är i ett plan med en suterrängvåning. Den ligger liksom övriga byggnader norr om parkstråket med långsidan längs parken. Förskolan har en norrvänd och en södervänd utemiljö.

Förskolebyggnaden uppfördes i två etapper. Den västra delen byggdes 1964 och den östra 1969. I den västra delen finns källare och skyddsrum. Marken är utgrävd kring den östra delen som ligger i suterräng. En teknisk utredning har tagits fram för att bedöma möjligheterna att konvertera förskolan till bostäder. Utredningen visar att det är möjligt att

Förutsättningar

addera två våningar ovanpå det befintliga takbjälklaget. På den västra sidan har en del av byggnaden ergebjälklag över kryppgrund.



Förskolebyggnaden, fasad mot söder



Förskolebyggnaden sedd från söder

Historik och kulturmiljö

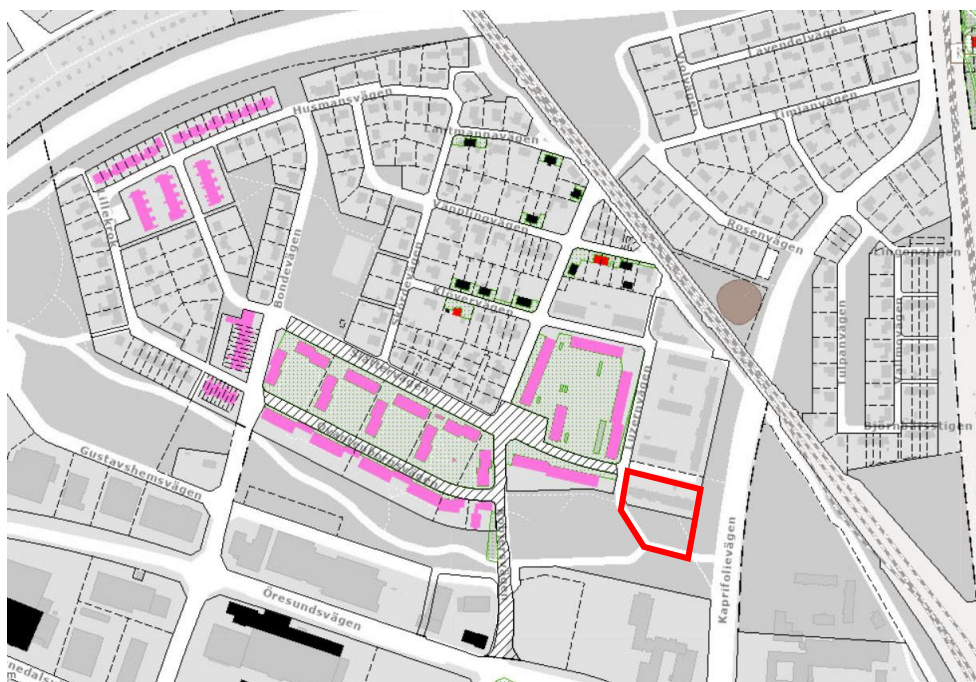
Fornlämning

Inga kända fornlämningar förekommer. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas (i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen).

Historik

Fram till 1900-talet bestod Kobjer av jordbruksmark. På 50-talet byggdes Kobjer ut med bostäder, huvudsakligen radhus och villor. Parken Slätterbacken anlades som en barriär mot industrierna på nuvarande Västerbro. På 50-talet fungerade Kobjer som en egen liten stadsdel, men sedan dess har servicen glesats ut och jordbruksmarken omkring Kobjer försvunnit.

Bevaringsprogram



- Ingår i och bidrar till en kulturhistoriskt värdefull bostadsmiljö
- Ingår i och bidrar till en kulturhistorisk värdefull miljö
- Kulturhistoriskt värdefull byggnad

Förskolebyggnaden har inget utpekat bevarandevärde, vilket dock inte betyder att den saknar kulturmiljövärde. Väst och nordväst om förskolan ligger lamellhus i fyra våningar från 50-talet. Dessa är ritade av Ingeborg Hammarskjöld-Reiz och är utpekade i kommunens bevarandeprogram som byggnader som ingår i en kulturhistoriskt värdefull bostadsmiljö (rosamarkerade). Den utpekade bebyggelsen kännetecknas av stora gårdar som bildas mellan friliggande lameller. Gårdarna öppnar sig i U-form mot söder medan de från norr nås genom smala öppningar mellan byggnaderna. Längorna är i gult tegel och de flesta har en knäckning på mitten där huskropparna förskjuts något i förhållande till varandra. Byggnaderna har sadeltak.

Norr om förskolan ligger två tvåvåningslängor i rött tegel som också ritades av Ingeborg Hammarskjöld-Reiz och byggdes på 50-talet som "spädbarn- och upptagningsgem". De har senare byggts om till bostäder och kompletterades på 90-talet med en länga i söder och en längs Kaprifolievägen.

Längre norrut på Kobjer finns byggnader som är utpekade som särskilt värdefulla enligt 8 kap 13 § PBL i kommunens bevarandeprogram (röd- och svartmarkerade).

Förutsättningar



Rosamarkerade hus på Kobjer



Smal öppning mot gård på Kobjer

Natur

Naturvärdesinventering Lunds stad

Vid en översiktlig naturvärdesinventering för hela Lund stad bedöms parkytorna söder och öster om fastighet Ärtan 4 ha ett visst naturvärde. De naturvärden som finns inom planområdet bedöms vara kopplade till de större träden.

Grönstruktur och offentliga rum

Grönprogram

Parkstråket söder om Ärtan 4 ingår i Grönprogrammets nät av grönska. Parken är ca 6,8 ha stor och är enligt programmet en närpark. Närparker ska enligt Grönprogrammet nås inom 300 meter från alla bostäder i tätorterna. Kaprifolievägen pekas ut som ett gaturum där de gröna kvalitéerna kan stärkas.



Ärtan 4 markerad på karta från Grönprogrammet

Balanseringsutredning

Ett antal träd inom eller nära planområdet bedöms på grund av storlek och vitalitet kunna bidra i hög grad till biologisk mångfald, rening av luften, koldioxidbindning, vattenreglering, klimatreglering och vindreducering.

Förutsättningar

Söder om förskolebyggnaden står tre större träd (ett äppleträd och två lönnar) med sådant bevarandevärde.

Väster om förskolan finns ett antal lönnar som enligt balanseringen har ett viktigt visuellt värde tillsammans med gång- och cykelvägen som leder till parken. De står väster om gång- och cykelvägen. Mellan cykelvägen och förskolan finns ytterligare några lönnar, men av sämre vitalitet.

Öster om förskolan finns tre lönnar och en sälg som även de har bra förutsättningar att kunna bidra till biologiska och upplevelsemässiga värden. Med balanseringen som underlag har samhällsbyggnadsförvaltningens före detta operativa styrgrupp beslutat följande:

- Alla de tre träden (2 lönnar och 1 äppleträd) söder om befintlig byggnad sparas och ny bebyggelse och markutformning anpassas med hänsyn till träden.
- Ny bebyggelse anpassas så att befintliga träd öster om Ärtan 4 kan sparas.
- Träd som står norr om befintlig byggnad kompenseras med minst ett nytt träd per nedtaget träd.
- Träd som står i direkt anslutning väster om Ärtan 4 kompenseras med minst ett nytt träd per nedtaget träd om de berörs av nybyggnationen.



Rödmarkerade träd ska bevaras, gulmarkerade ersättas



Äppelträd på förskolegården

Topografi och vegetation

Marken sluttar neråt mot söder och öster inom och runt omkring Ärtan 4. Höjdskillnaden mellan högsta punkten i nordväst (+44,95) och lägsta punkten i sydöst (+41,15) är 3,8 meter, vilket innebär en lutning på 4 %, eller 1:0,04.

Runt om förskolebyggnadens östra del är marken utgrävd så att en liten slänt skapats neråt mot huset. Det innebär att marken söder om byggnaden först lutar uppåt söderut, och sedan neråt igen. Två av träderna som ska skyddas enligt balanseringen står i slänten.



Skyddsvärda träd i slänt

Friktor, lek och rekreation

Parken Slätterbacken fyller en viktig funktion ur lek- och rekreationssynpunkt, inte minst med tanke på att Västerbro exploateras och förtätas. Plats för lek finns även i förskolans utemiljö.

Service

Offentlig service

En ny förskola planeras på Smörkärnan 1 på andra sidan parken från planområdet. Grundskolan Lerbäckskolan ligger på andra sidan Kaprifolievägen från planområdet. Närmsta äldreboende finns på Nöbbelöv alternativt inne i centrum strax öster om järnvägen. Det är ca 1,8 kilometers gångavstånd till Universitetssjukhuset och ca 1,6 kilometer till stadsbiblioteket.

Kommersiell service

Det kommersiella utbudet är begränsat på Kobjer, men det finns ett litet torg med butiksläge och frisör. Lund centrum ligger på gångavstånd från planområdet. Matbutiker finns inom 1,5 kilometers gångavstånd både väster om Norra ringen och på Clemenstorget inne i centrum. På Västerbro planeras det för en blandad stadsmiljö med lokaler för kommersiell verksamhet.

Trafik och gator

Riksintresse för kommunikationer; järnväg befintlig och framtida

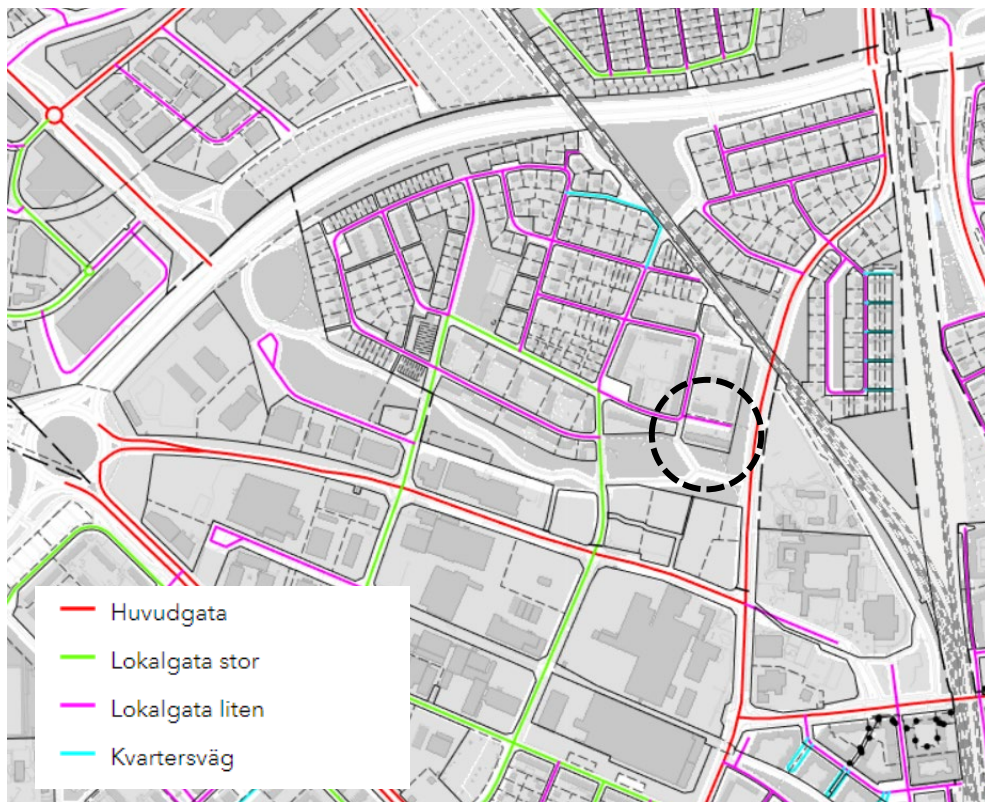
Planområdet omfattas inte av riksintresset för kommunikationer enligt 3 kap 8 § miljöbalken, men ligger nära intill det.

Luftfartsverket/flygplats

Malmö airport ligger ca 30 km från planområdet.

Gatunät, angöring och in- och utfarter

För att komma till planområdet måste bilar köra via Kobjer. Fastighet Ärtan 4 angörs norrifrån, via Luzernvägen/Slåttervägen. Bilar parkerar på gatan längs planområdets norra sida.



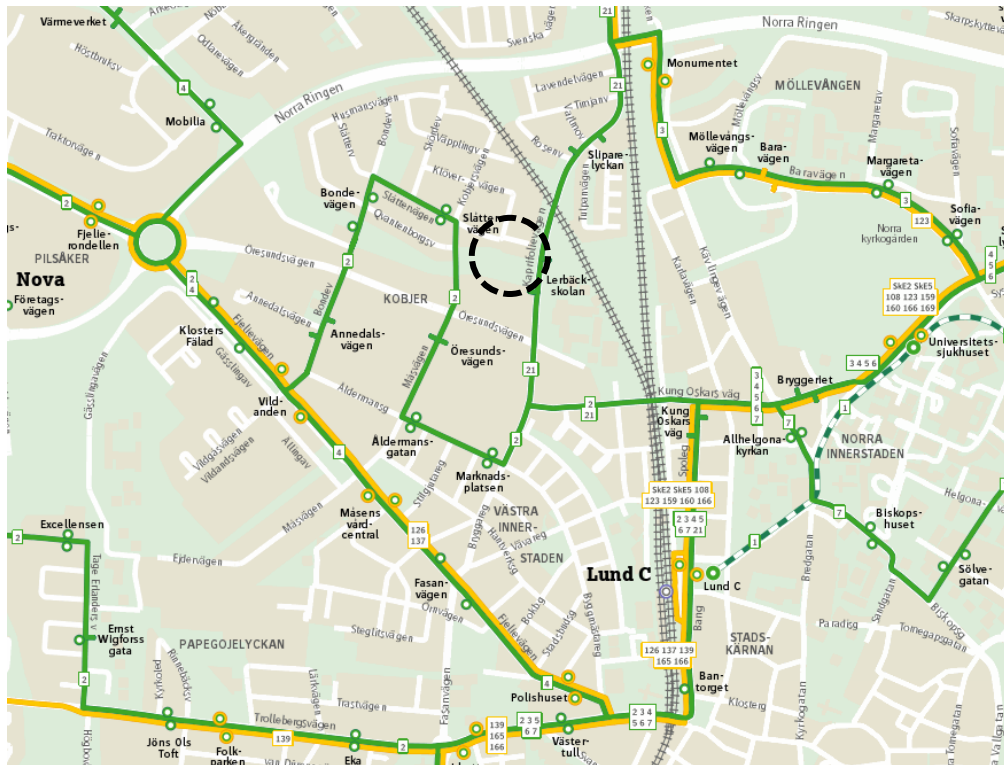
Planområdets läge markerat med svart cirkel

Kollektivtrafik

Stadsbussar finns inom 160 meters avstånd på Kobjersvägen.

Regionbussar som går mot Stångby, Löddeköpinge, Hänkelstorp och Bjärred stannar 1,2 km från planområdet på Fjelievägen. Att cykla de 1,5 kilometrarna till Lund C tar sex minuter.

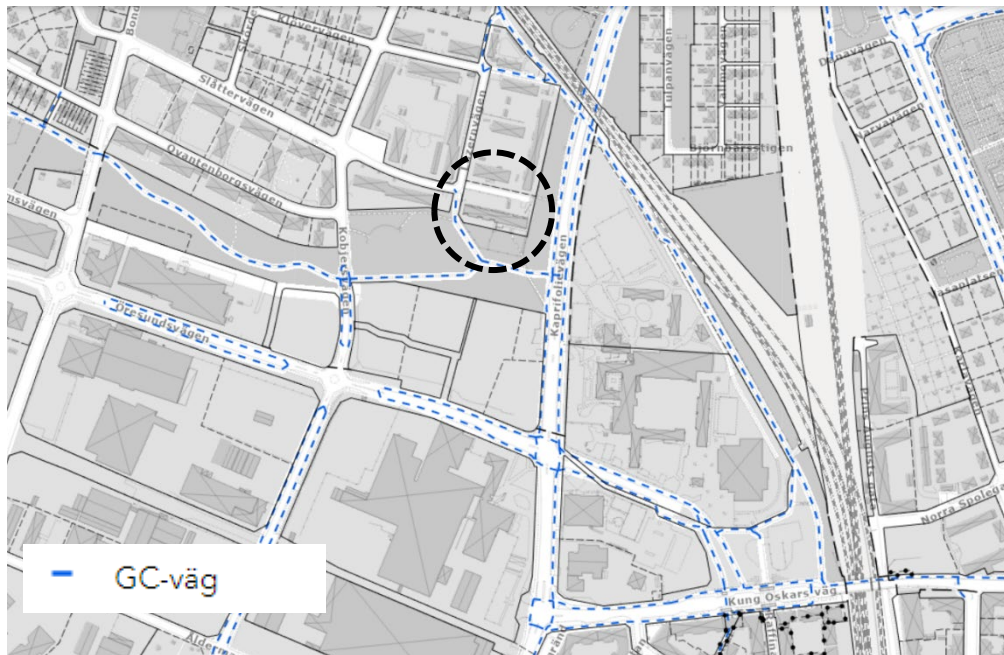
Förutsättningar



Från Skånetrafiken, planområdets läge markerat med svart cirkel

Gång-, cykel- och motortrafik

Möjligheterna att ta sig runt till fots och på cykel är goda. Separata gång- och cykelvägar finns på båda sidorna av Kaprifolievägen som angränsar planområdet. Runt planområdet finns även ett finmaskigt gång- och cykelvägnät. Idag finns en inofficiell gångstig mellan kvartersgatan på Ärtan 4 och Kaprifolievägen.



Gång- och cykelbanor i området. Planområdets läge markerat med svart cirkel

Parkeringsnorm och parkering

Lunds kommuns parkeringsnorm, antagen 2018-12-13, styr hur parkering ska ordnas vid nybyggnation av till exempel bostäder. Planområdet är beläget inom "Övriga zonen" i Lunds parkeringsnorm. Det innebär ett behov av 30 cykelparkeringar respektive 9 bilparkeringar per 1000 m² BTA vid byggnation av flerfamiljshus.

Parkeringsbehovet ska tillgodoses inom fastigheten eller genom parkeringsköp enligt gällande parkeringsnorm. Åtgärder kan utföras för att sänka parkeringsbehovet. I samband med bygglovsprövningen redovisar byggherren om, och i så fall vilka, åtgärder som avses och en omräkning av parkeringsbehovet görs.

Teknisk försörjning

Markens beskaffenhet

En geoteknisk undersökning har utförts och undersökningar gjorts i sju punkter inom planområdet. I fyra punkter utgörs det översta lagret av fyllning i form av grus, sand och humus. Fyllningen underlagras av lermorän på djupet. I två punkter utgörs översta jordlagret av humus som underlagras av lermorän på djupet. Stabilitetsförhållandena bedöms i utredningen vara tillfredställande.

Enligt utförda mätningar ligger grundvattenytan på ca 2,34 till 2,81 meter under markytan vilket motsvarar +40,4 meter till +41,5 meter över havet.

Dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Ledningsnätet är dimensionerat enligt äldre dimensioneringskrav varför ledningskapaciteten är begränsad.

Lunds kommun har tillsammans med VASYD tagit fram Dagvattenplan för Lunds kommun. Enligt Åtgärdsplan för dagvatten ligger planområdet i ett avrinningsområde för dagvatten som avvattnas till Höje å. En stor del av vattnet passerar Rinnebäcksravinen innan det leds vidare till Höje å. Ravinen klassas som mycket erosionskänslig och kraftiga dagvattenflöden har orsakat erosionsskador i kanterna av vattendraget.

I stort sett allt dagvatten i Lunds kommun rinner till Höje å och Kävlingeån via dagvattenledningar, diken och små vattendrag. Vattendragen, som fungerar som dagvattenrecipienter, har klassificerats efter hur stort flöde och vilka mängder av närsalter och föroreningar recipienterna kan ta emot beroende på deras speciella förutsättningar.

Förutsättningar

Vattenmyndigheten har fattat beslut om statusklassificering och miljö kvalitetsnormer för alla vattenförekomster.

Höje å är känslig för ökad vattenföring och närsalter samt mycket känslig för föroreningar. Enligt Vattenmyndighetens beslut om statusklassificering och miljö kvalitetsnormer för ytvatten har Höje å dålig ekologisk status med kravet att uppnå god ekologisk status 2027. Den kemiska ytvattenstatusen uppnår inte god status på grund av kvicksilver och bromerade difenyletrar.

Övrig teknisk försörjning (dricksvatten, spillvatten, fjärrvärme, el och tele)

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten. Ledningar för dagvatten, spillvatten, tele och el till gatubelysning går i kvartersgatan längs planområdets norra sida. Vattenledningar, fjärrvärme och övrig el går i Luzernvägen/Slåttervägen. Spillvatten och dagvatten ansluter till förskolan från nordöst, medan övriga ledningar ansluter från nordväst.

Renhållning

Renhållningsverkets fordon stannar längs Luzernvägen/Slåttervägen utan att köra in på kvartersgatan inom planområdet. Återvinningskärl dras från förskolan ut till renhållningsverkets bil.

Hälsa och säkerhet

Risker/Farligt gods

Planområdet ligger ca 200 meter från rekommenderad färdväg för farligt gods (Öresundsvägen). Planområdet ligger utanför både uppmärksamhetsavståndet och skyddsavståndet på 120 meter som anges i "Bebyggelseplanering och farligt gods - Strategi för bebyggelseplanering intill rekommenderade färdvägar för transport av farligt gods".

Buller

Planområdet påverkas framförallt av trafikbuller från öster där järnvägen och Kaprifolievägen går.

Luft

Miljö kvalitetsnormerna, MKN, för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken, MB, gäller för kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Baserat på översiktlig mätning av halterna för kvävedioxid, svaveldioxid och partiklar (PM10/PM2,5) överskrider inte gränsvärdena inom planområdet.

Markradon

Planområdet ligger inom normalriskområde för markradon. Detta är baserat på en översiktlig radonkartläggning.

Miljöinventering förskolebyggnad

År 2015 utförde WSP en miljöinventering av Kobjers förskola. Totalt skickades sju prover in för analys. Fem av proverna innehöll PCB. År 2019 utförde Riv och Bygg AB en sanering av PCB-fogar som påvisats i tidigare undersökning. Sanering har också gjorts av fasadskivor av eternit, plastmattor med lim och rörisolering.

Förorenad mark

Den översiktliga markmiljöundersökningen gjordes i början av 2025. Proverna visar att PCB-halter mellan riktvärdena för känslig markanvändning och mycket känslig markanvändning finns i den sydöstra och östra delen av Ärtan 4 nära husfasaden. Föreningen har inte kunnat begränsas i djupled. Proverna är tagna ned till cirka 0,4 meter under markytan. PCB-halten avtar dock snabbt i djupled. En meter från byggnaden har inga analyserade prover visat på PCB-halter över känslig markanvändning. Spridningen i planled kan därmed betraktas som begränsad till en meter. Den PCB som hittats nära byggnaden bedöms ha spridits ner från fogar kring dörr- och fönsterpartier.

Analyserade prover från sydvästra och västra delen närmast husfasaden har inte påvisat några PCB-halter över känslig markanvändning. Spridningen av PCB i marken i detta område betraktas därför som låg.

Proverna visar även att det övre fyllnadslagret (under grönyterna) i den södra delen av undersökningsområdet, som består av sandig mulljord ned till 0,3 meter under markytan, har föroreningar som ligger mellan riktvärdena för känslig markanvändning och mindre känslig markanvändning, vilket kan innebära risker vid känslig markanvändning. Övriga analyserade jordprover uppvisar föroreningshalter under värdena för känslig markanvändning.

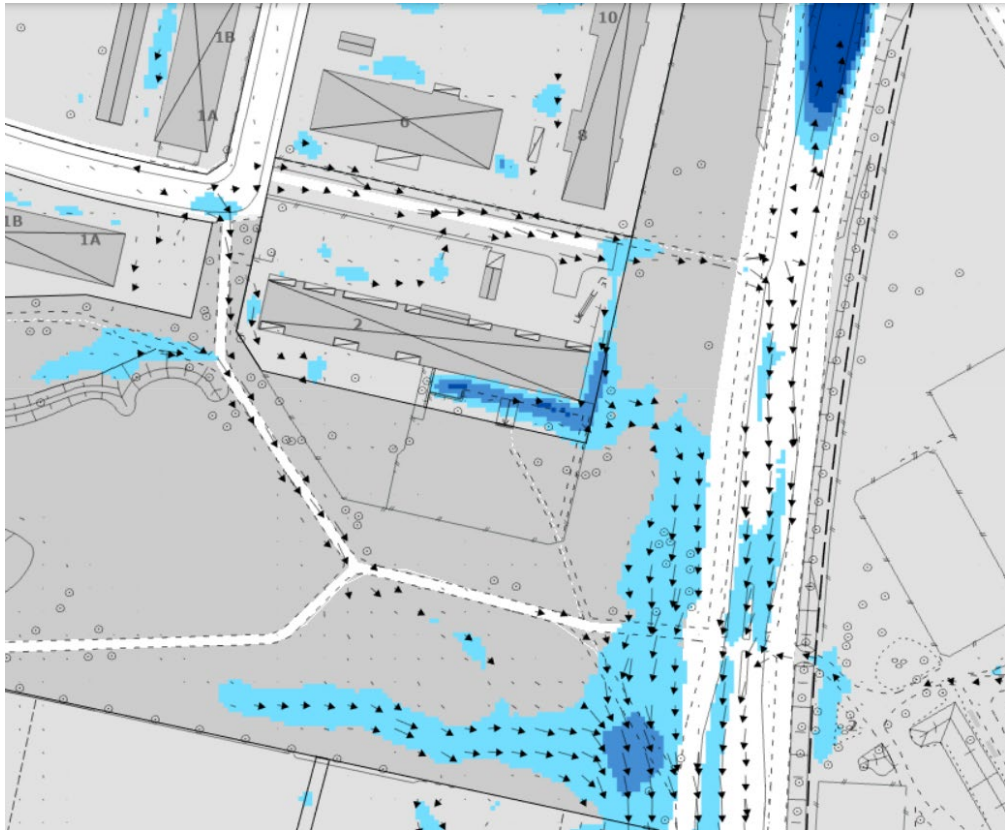
Föroreningshalterna i grundvattnet visade att grundvattnet är påverkat av mänsklig aktivitet. Jämförelser med Göteborgs Stads riktvärden för utsläpp av förorenat vatten till dagvattennät och recipient har visat att filtrerade prover klarar riktvärdena. Vid god avskiljning av partiklar uppfyller grundvattnet riktvärdena.

Översvämning och skyfall

Lunds kommun har tillsammans med VASYD tagit fram Översvämningsplan för Lunds kommun. På Ärtan 4 samlas vatten på den sydöstra sidan av byggnaden där marken är utgrävd kring suterrängvåningen. I den lägsta punkten finns en brunn där vattnet

Förutsättningar

vanligtvis leds ut i VASYDs nät. Vid en skyfallssituation fylls lågpunkten till brädden så att vatten rinner vidare ut åt öster genom parken. Ärtan 4 är till stor del hårdgjord, men södra delen av planområdet är gräsbetäckt.



Kommunens övergripande vattenkartering, med vattendjup i blått kring suterrängvåning

Räddning

Planområdet ligger inom normal insatstid vid utryckning.

Skyddsrum

Skyddsrummet byggdes 1965. Det är fastighetsägarens ansvar att bevara och underhålla skyddsrummet.

Undersökning om planen kan medföra en betydande miljöpåverkan

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer med vägledning av miljöbedömnings-förordningen (2017:966) att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 5-8 §§ miljöbalken, MB. Det innebär att miljöeffekterna inte redovisas i en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap MB utan integreras i planbeskrivningen. I bedömningen av planförslagets miljöpåverkan har följande omständigheter vägts in i bedömningen.

Förslaget berör inget område av nationell eller internationell skyddsstatus och inga riksintressen. Planen medför ingen ökad hårdgöringsgrad eftersom Årtan 4 redan är bebyggd. Den södra icke hårdgjorda delen som används som förskolegård planläggas som park. Det gröna huvudstråket som syns i ÖP 2018 stärks därmed. De träd med naturvärden som finns inom och nära planområdet ska skyddas. Planen möjliggör att den befintliga byggnaden delvis bevaras och återanvänds med ny funktion istället för att rivas, vilket är positivt ur klimatsynpunkt. Fastigheten ligger nära service och kollektivtrafik, vilket kan minska bilbehovet för boende. Åtgärderna bedöms kunna utföras utan fara för människors säkerhet och hälsa.

Länsstyrelsen, de kommuner och andra myndigheter som på grund av sitt särskilda miljöansvar som kan antas bli berörda av planen ska yttra sig särskilt om denna bedömning.

Planförslag

Övergripande karaktär och disposition

Planen möjliggör två nya flerbostadshus på områdets östra respektive västra sida. Mellan dem föreslås den mittersta delen av den befintliga förskolebyggnaden, inklusive skyddsrummet, bevaras och omvandlas till bostäder. Den bevarade delen föreslås byggas på med en lätt konstruktion i två hela våningar och en indragen våning. Planförslaget är utformat med konvertering av den befintliga byggnaden som utgångspunkt och möjliggör att cirkulärt byggande provas i relativt liten skala.

Mellan de friliggande huskropparna skapas en norrvänd gårdsmiljö under vilken ett parkeringsgarage föreslås. Bebyggelsen föreslås stiga i skala från lägre höjder mot Kobjer i väster till högre höjder mot Kaprifolievägen i öster.

Söder om förskolebyggnaden planläggs den nuvarande förskolegården som park. Bebyggelsetätheten ger ett e-tal på 1,5. Siffran tar dock inte hänsyn till att bebyggelsen är omgiven av park. Förslaget ger cirka 45 lägenheter.

Planförslaget innehåller:

- Kvartersmark för bostäder
- Allmän plats för park

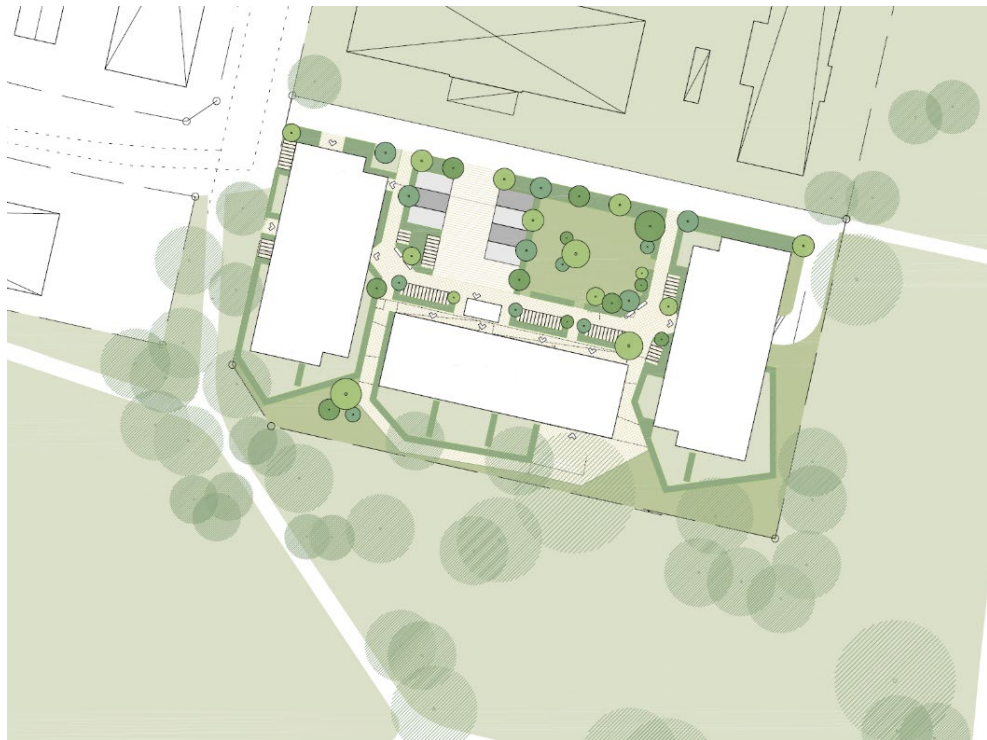


Vy från sydöst, Jaenecke arkitekter

Markanvändning, bebyggelse och stadsbild

Bebyggelse och stadsbild

Att delar av förskolebyggnaden bevaras bedöms få en positiv verkan på stadsbilden. En bevarad del ger bebyggelsen inom området fler tidslager och medför en påbyggd del som avviker i konstruktion och utseende, vilket bidrar till upplevelsen på platsen. Planförslaget innehåller inget rivningsförbud, men byggrättens placering stämmer överens med den befintliga byggnadens placering och syftar till att den mittersta delen av förskolebyggnaden ska kunna bevaras.



Situationsplan, Jaenecke arkitekter

Prickmark, ö-bestämmelser, f₇, korsmark och e-tal

Syftet med prickmark, ö-bestämmelser, korsmark och e-tal är att säkerställa en rimlig täthet i bebyggelsen och en U-formad gård med den befintliga längan i mitten. Mellan huskropparna ger prickmarkeringen passager i bebyggelsen som ger sikt och rörelsemöjlighet mellan gård och park samt släpper in ljus till gården.

Uteplatser på bottenvåningar får anläggas på prickmarken. Balkonger får finnas från 2,5 meters höjd ovan mark och tillåts kraga ut som mest 1,5 meter över prickmark, under förutsättning att de inte skadar träden.

Bestämmelserna ö₁ och ö₂ syftar till att säkerställa de indrag vid flerbostadshusens gavlar som syns i skissförslaget. Marken här får inte

förses med byggnad (förutom garage när det gäller ö₂) och balkonger får endast kraga ut över halva ytorna.

Bestämmelserna ö₁ och ö₂ ska läsas tillsammans med den kompletterande bestämmelsen f₇ som anger att en del av varje gavel ska vara indragen minst tre meter så att ingen del av gaveln är mer än tio meter bred. Balkonger får kraga ut över max halva indraget under förutsättning att räckena utförs genomsiktliga, dock ej av glas. Ö₁ och ö₂ indikerar var indragen ska finnas, och f₇ säkerställer utformningen i det fall byggnaderna inte placeras exakt i linje med byggrätterna.

Indragen är viktiga för att gavlarna ska uppfattas som smalare. Skulle hörnen fyllas igen helt med balkonger skulle effekten förtas. Balkongerna kan utföras med så kallade pinnaräcken för att uppnå genomsiktighet. Glasskivor bedöms inte skapa den effekt av transparens och lätthet som eftersträvas och ger ett uttryck som skiljer sig från övriga balkonger på Kobjer.

Innergården är korsmarkerad, vilket innebär att endast byggnader som innehåller bostadskomplement, till exempel förråd, samt underjordiskt garage får uppföras. En loftgång och ett trapphus till den mittersta byggnaden får kraga ut över korsmarken. Detta medges inte för de östra och västra byggnaderna. Uteplatser på bottenvåningar får anläggas på korsmarken. Balkonger får finnas från 2,5 meters höjd ovan mark och tillåts kraga ut som mest 1,5 meter över korsmark.

Bestämmelsen e₁ anger en utnyttjandegrad för innergården på 120 m² bruttoarea (BTA) och att enskilda byggnader som mest får vara 40 m² BTA stora. Bestämmelserna syftar till att säkerställa att det inte blir för tätt på gården, att tillräcklig plats kommer finnas för vistelse, lek och grönska och att dagsljus kan nå bostäderna.

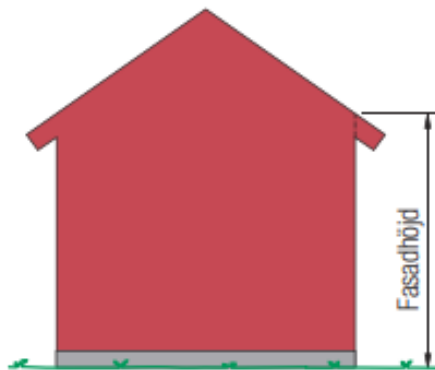
Höjder, takvinkel, takkupor och hisstoppar

Höjden för den mittersta byggnaden regleras med h₁ som anger att högsta totalhöjd är +59,0 meter över nollplanet och att översta våningen får uppta 60 procent av underliggande vånings bruttoarea. Detta innebär att den befintliga byggnaden kan byggas på med tre våningar varav den översta är mindre till utbredningen. Den exakta plushöjden kommer att uppdateras i granskningsskedet när bygganden blivit inmätt.

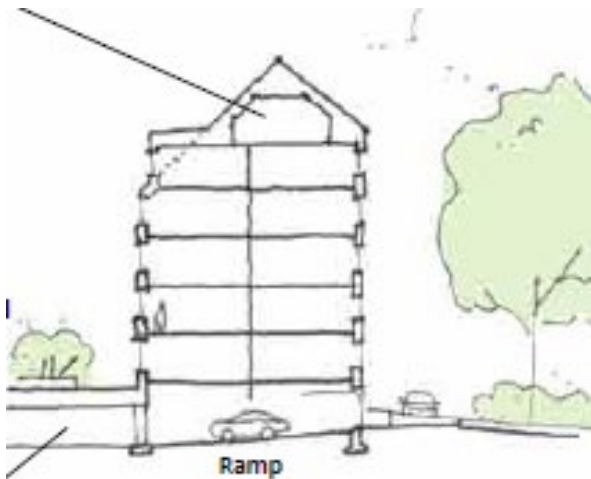
För de östra och västra flerbostadshusen regleras fasadhöjder åt två håll på varje byggnad. Enligt h₂ som gäller för den östra byggnaden är fasadhöjden som mest +59,0 meter över nollplanet på fasad mot öster och +56,0 meter över nollplanet på fasad mot väst. Detta motsvarar sex våningar och en sjunde våning under sadeltak. Enligt h₃ som gäller för den västra byggnaden är fasadhöjden som mest 54,0 meter över

nollplanet på fasad mot öster och +57,0 meter över nollplanet på fasad mot väst. Detta motsvarar fyra våningar och en femte våning under sadeltak. Anledningen till att den östra byggnaden tillåts bli högre än den västra är att den västra byggnaden ligger närmre Kobjer där bebyggelsen är mer småskalig och en nedtrappning i skala åt väster bedöms viktigare för att förslaget ska vara anpassat till omgivningen. En högre volym mot öster skyddar även planområdet från buller.

Fasadhöjden är avståndet mellan medelmarknivån längs fasaden och punkten där fasadplanet skär mot takplanet.



Principbild fasadhöjd



Öst-västlig sektion genom den östra byggnaden, med lägre fasadhöjd mot innergården, Jaenecke arkitekter

Bestämmelse o₁ anger att taken ska vara sadeltak, att takvinkeln ska vara 30-45 grader och att lutningen ska vara samma på båda sidornocken.

Takkupor och frontespiser får enligt bestämmelse f₅ som mest uppta en tredjedel av takfallets längd och får endast uppföras i en rad. Syftet är att flera våningar inte ska kunna ha takkupor ovanför varandra.

Enligt bestämmelse f_6 får hisstoppar överskrida fasadhöjden. Hisstopparna ska harmonisera med tak, takkupor och frontespiser i utformning och material.

Syftet med bestämmelserna är att säkerställa ungefär den utformning som syns i skissförslaget. Planförslaget avses ge volymer som upplevs som tydliga helheter, har ett sammanhållet utseende och som inte blir alltför dominanta storleksmässigt.

Inglasade balkonger

Balkonger som är helt indragna i byggnaderna och därmed ligger med ytterkant i fasadliv får glasas in. Glaset linjerar då med fasaden. För att undvika ett klumpigt och stängt uttryck får utkragande balkonger och uteplatser på marknivå endast glasas in på den östra byggnadens östra fasad mot Kaprifolievägen där de påverkar upplevelsen i parken mindre. Värdet för boende av inglasningar bedöms även större på den östra sidan som är mer bullerutsatt. Inglasningar får endast utföras under förutsättning att de är arkitektoniskt integrerade i byggnadens helhet. De får endast utföras enligt det ursprungliga bygglovets. Syftet med det är att säkerställa en genomtänkt helhet för inglasningar.

Hänsyn till kulturmiljö

Strukturen med en gård av friliggande längor i U-form och smala öppningar mellan byggnaderna knyter an till hur strukturen ser ut i omgivningen på Kobjer. Även byggnadernas höjder är anpassade för att möta Kobjer med något lägre höjder mot väster.

Att en stor del av byggnaden från 60-talet bevaras är positivt ur kulturmiljöaspekt. Den befintliga förskolebyggnaden omvandlas enligt förslaget till radhusliknande bostäder staplade på varandra, vilket är en ny typologi i området. En avvikande bostadsform bedöms passa bra i en byggnad som även i konstruktion och utseende kommer avvika från omgivningen.

Det är av tekniska skäl osäkert om fasaderna av tegel kan bevaras. Planförslaget uppmuntrar till att fasaderna bevaras genom bestämmelse f_1 som anger att fasader på delar med bevarad stomme ska vara av rött tegel. Även nytt rött fasadtegel blir ett sätt att knyta an till historien och kulturmiljön.

Bestämmelse f_1 anger för den mittersta byggnaden att det ska vara läsbart i fasaden vilken del som är påbyggd. Syftet med det är att tydliggöra historien och tidslagren i byggnaden och på så vis förhålla sig till kulturmiljön.

De västra och östra byggnaderna anpassas i sin gestaltning till miljön omkring. De föreslås utformas med sadeltak och fasader av tegel, vilket är det dominerande utseendet i området. I planförslaget säkerställs genom bestämmelse f₂ att fasaderna utförs i tegel, men exakt kulör regleras för flexibilitetens skull inte i planen. Friheten att välja kulör underlättar även användningen av återbrukat tegel.

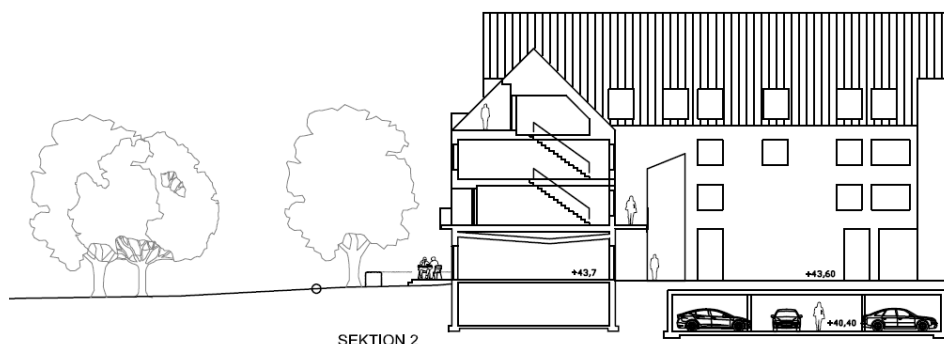
Arkeologi ska utredas i Slätterbacken som helhet, men någon utredning bedöms inte nödvändig i den lilla del som ingår i planområdet när den planläggs separat från resten av parkstråket.

Natur, grönstruktur och offentliga rum

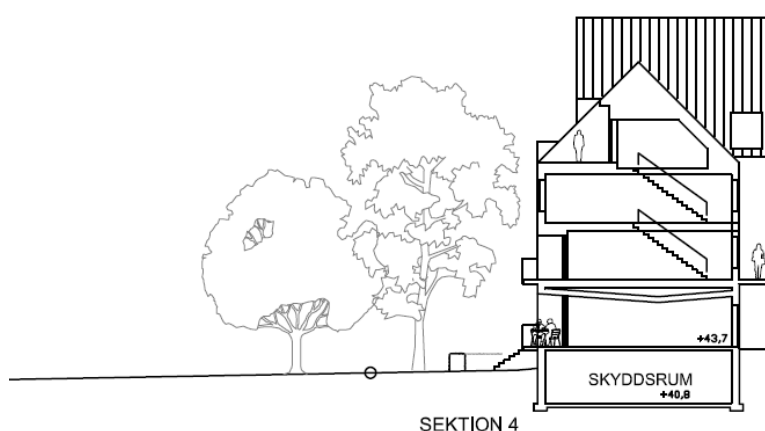
Grönområde, park och rekreation

Det är viktigt att övergången mellan kvartersmarken och parken på södra halvan av planområdet utformas på ett bra sätt, med en gräns mellan privat och publikt som är tydlig utan att utgöra en otrygg eller ogästvänlig kant mot parken. Staket och andra avskärmande element på prickmark får därför inte vara högre än 0,8 meter. Med avskärmande element menas konstruktioner som är till mer än 5 % täta. En spaljé av gles konstruktion kan alltså medges kring uteplatserna.

Byggnaderna föreslås i skissförslaget möta parken med enskilda uteplatser mot söder i de bostäder som ligger på markplan. Syftet med detta är att vistelse och liv på uteplatser ska synas från parken. Eftersom marknivåerna lutar neråt mot öster och en del av den befintliga byggnaden är i suterräng blir trapporna upp till uteplatserna olika höga. Kring den östra sidan av den mittersta byggnaden blir uteplatsen nedsänkt jämfört med parken. Uteplatserna omges i skissförslaget av låga häckar placerade i en veckad formation som väver samman den privata marken med parken. Mellan häckarna och den allmänna parken finns en bit kvartersmark med gräsyta som övergår i park.



Nord-sydlig sektion, genom västra sidan av mittersta byggnaden, Jaenecke arkitekter



Nord-sydlig sektion, genom östra sidan av mittersta byggnaden, Jaenecke arkitekter

Friytor, lek och rekreation

På kvartersmarken finns friyta med möjlighet till lek och gemensamma uteplatser på gården i norr och på kvartersmarken söder om byggnaderna, men störst lekmöjligheter kommer barn ha i parken intill.

Naturvärden

För att möjliggöra ny grönska ska gårdsbjälklaget ovan garaget enligt bestämmelse b₃ vara planterbart. Detta innebär inte att hela bjälklaget behöver vara planterbart eftersom det även ska rymmas tillgängliga gångstigar och vistelseytor, komplementbyggnader med mera.

Flera av träden söder om bebyggelsen har bedömts ha så stora naturvärden att de ska skyddas. Från parken sett kan träden även minska den visuella påverkan av ny bebyggelse på Ärtan 4.

Placeringen av den föreslagna bebyggelsen bedöms vara anpassad så att träden inte kommer till skada. Inga byggnader föreslås närmre träden än den befintliga förskolan redan ligger. Träden skyddas även med följande bestämmelser:

- n1 - träd ska finnas. Träd med stamdiameter över 20 cm får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk
- n2 - markens höjd får inte ändras öster om den befintliga stödmuren.
- a2 – marklov krävs för fällning av träd med stamdiameter över 20 cm, med villkor att nytt träd planteras
- a3 – marklov krävs för ändring av marknivån

Cirkulärt byggande

Hela Lunds kommun ska enligt Plan för klimatneutralt byggande och anläggning gå i en riktning mot ökad cirkularitet. Detaljplanen bidrar till utvecklingen i klimatarbetet inom branschen genom att undersöka ett exempel i mindre skala.

Utgångspunkten under planarbetet har varit att så mycket som möjligt av den befintliga byggnaden ska bevaras och att skyddsrummet är extra viktigt att bevara eftersom det innehåller stora mängder betong. Syftet med att bevara och konvertera förskolebyggnaden är både att minska klimatavtrycket från projektet och att utforska möjligheterna med cirkulärt byggande.

Att det är just den mittersta delen av byggnaden som föreslås bevaras beror på att de östra och västra delarna svårare att bevara ur tekniskt hänseende, samtidigt som skyddsrummet ligger i den mittersta delen.



Trafik och gator

Gatunät, angöring och in- och utfarter

Fastighet Ärtan 4 föreslås fortsatt angöras från Kobjer via kvartersgatan i norr. Plats för parkering för rörelsehindrade föreslås i det underjordiska garaget samt på markplan och plats för angöring finns på gården. Mindre lastbilar, till exempel flyttbilar, kan backa och vända på kvartersmarken.

Gång-, cykel- och motortrafik

Den inofficiella öppningen för gående och cyklister mellan kvartersgatan på planområdets norra sida och Kaprifolievägen kan finnas kvar efter exploateringen, men har inte bedömts så viktig ur trafik/rörelsesynpunkt att den måste säkerställas i planen.

I parken söder om planområdet finns gång- och cykelvägar. Parken kommer att omgestaltas framöver.

Parkeringsnorm och parkering

Vid tillämpning av den gällande parkeringsnormen uppgår parkeringsbehovet för bil till 39 parkeringsplatser. Motsvarande siffra för cykel är 128 platser. Parkeringsbehovet för bil och cykel bedöms kunna lösas i underjordiskt garage och på markplan inom fastigheten.

Teknisk försörjning

Geoteknik, grundläggning

Enligt den geotekniska undersökningen råder generellt goda grundläggningsförutsättningar inom planområdet.

Grundläggningsförutsättningar ska ses över inför byggnation. Fyllning, organisk jord och jord med organiskt innehåll som inte är lämplig för grundläggning ska schaktas ur före grundläggning.

Dagvatten

Fördröjning av dagvatten föreslås dimensioneras så att dagvattenflödet ut från Ärtan 4 inte blir större vid ett framtida 10-årsregn (klimatfaktor inräknat) än dagens 10-årsregn. Dagvattenutredningen visar att vattenflödet vid ett 10-årsregn ökar på grund av exploateringen och klimatfaktorn. Den vattenmängd som måste fördröjas inom området för att flödet ut från Ärtan 4 inte ska öka är enligt utredningen 11 m³. Denna mängd föreslås fördröjas i det planterbara gårdsbjälklaget ovanpå garaget och i en eller flera växtbäddar. Med en fördröjningsyta i det vegetationsklädda garagebjälklaget på 140 m² och en växtbädd på 15 m² kan vattenmängden på 11 m³ fördröjas. Beroende på hur utemiljön utformas kan ytorna omfördelas för att passa utformningen. I utredningen föreslås som exempel att byggnadernas takytor avleds till

gårdsbjälklaget och sen vidare till dagvattenledningen i kvartersgatan. Marken på utsidan av kvarteret kan fördröjas och renas i en eller flera växtbäddar innan det släpps vidare till VASYDs nät.

För att säkerställa fördröjningen av dagvatten regleras med bestämmelse b₂ att marken på innergården ska vara till 40 % genomsläpplig, och med b₁ att marken söder om bebyggelsen ska vara till 20 % genomsläpplig. Enligt a₁ krävs marklov för hårdgöring av mark.

Övrig teknisk försörjning (dricksvatten, spillvatten, fjärrvärme, el och tele)

En utrymmesutredning är gjord i form av en sektion genom kvartersgatan i norr. Sektionen för kvartersgatan visar att det underjordiska garaget och schaktslänther får plats bredvid vissa befintliga ledningar samt tillkommande ledningar för dricksvatten och el.

De östra och västra husen föreslås försörjas med el via ledningen i kvartersgatan. Till den mittersta byggnaden kan el ledas vidare från en central i det östra huset. För att kunna nyttja energi från solceller behövs en gemensam punkt för el.

För att samtliga nya byggnader ska nås av ledningar för dricksvatten föreslås en ny vattenledning i kvartersgatan. Bebyggelsen föreslås ansluta till VASYDs befintliga serviser för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Servisernas dimensioner förblir samma som idag, för att belastningen på ledningsnätet inte ska öka. Skulle planområdet delas i mer än en fastighet behöver fastighetsägaren sörja för att internt dra fram ledningar inom kvartersmarken.

Bebyggelsen föreslås ansluta till fjärrvärme i Slåttervägen/Luzernvägen. Fjärrvärmeledningar får inte plats i kvartersgatan. Ett alternativ kan vara att lägga fjärrvärmeledningen i garagets tak.

De befintliga ledningarna för dagvatten och spillvatten föreslås ligga kvar i kvartersgatan. Den befintliga ledningen för tele kommer att tas bort i samband med att Skanovas telenät i Lund tas ur drift. Kommunens elledningar som försörjer gatubelysningen med el föreslås tas bort från kvartersgatan i samband med exploateringen.

Renhållning

Renhållningsverkets fordon föreslås fortsatt stanna på Slåttervägen/Luzernvägen. Ett miljörum kan placeras på planområdets nordvästra sida så att dragvägen blir så kort som möjligt.

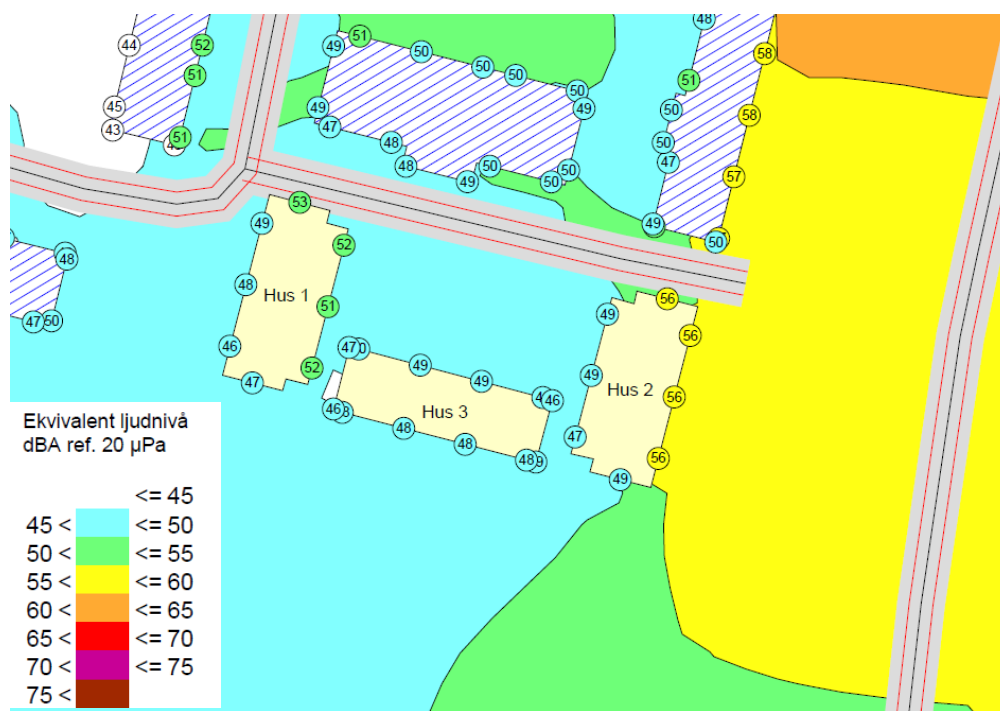
Hälsa och säkerhet

Buller

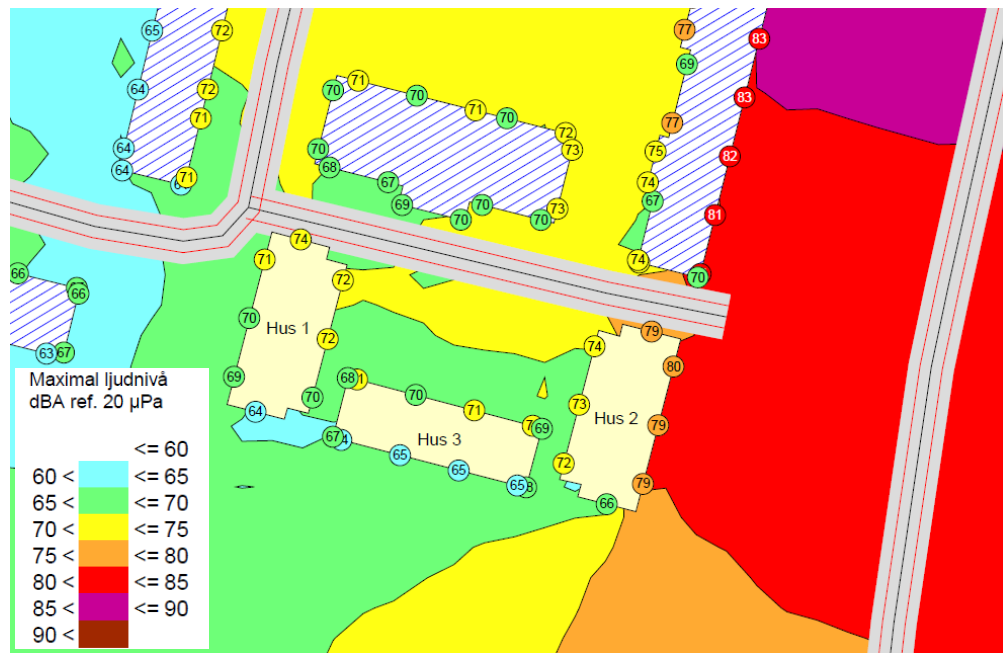
Den bullerutredning som tagits fram i samband med planarbetet har utgått från att Västerbro i framtiden är fullt utbyggt.

Riktvärdena för trafikbuller vid fasad enligt trafikbullerförordningen uppfylls enligt utredningen för alla bostäder.

Riktvärdena för buller på uteplatser beräknas däremot inte kunna uppfyllas för alla bostäder. Det är främst de norra och östra sidorna av flerbostadshusen som inte klarar riktvärdena för uteplatser. För att säkerställa att boende får tillgång till en tyst utemiljö innehåller detaljplanen en övergripande bestämmelse om att alla bostäder ska ha tillgång till en uteplats, som kan vara delad, mot en luddämpad sida. Den gemensamma innergården föreslås fungera som en sådan delad uteplats.



Beräkning av bullernivå vid spårtrafik



Beräkning av bullernivå vid spårtrafik

Förorenad mark

Naturvårdsverkets krav vid känslig markanvändning innebär att marken ska saneras. För att säkerställa detta finns en bestämmelse på plankartan enligt följande: Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning eller nybyggnation förrän markföroreningar är åtgärdade. Bestämmelsen gäller föroreningar på kvartersmark.

För att få lov att använda bestämmelsen enligt 4 kap 14 § fjärde punkten i PBL ska det vara säkerställt att marken efter avhjälpandeåtgärder blir lämplig för föreslaget ändamål samt att avhjälpandeåtgärderna är genomförbara.

Historiskt sett har ingen miljöfarlig verksamhet bedrivits inom planområdet varför det bedöms osannolikt att större utsläpp till mark och grundvatten kan ha skett. Den PBC som påträffats bedöms ha spridits från fogar i dörr- och fönsterlistor som redan är sanerade sedan 2019. Eftersom PCB sällan förflyttar sig bedöms föroreningarna ligga lokalt vid fasaden och saneringen kunna begränsas till ett mindre område. Det innebär att kostnaden inte kommer bli oskälig.

Saneringen bedöms inte påverka de närmsta trädens rotsystem. Inför byggnation ska dock kompletterande provtagning göras och en riskbedömning tas fram kring förutsättningarna för träden.

Vad gäller föroreningarna som påträffats på den blivande parkmarken ska det utredas vidare i ett senare skede hur de ska hanteras och vem som ska sanera marken. Användningsområdet park klassas som mindre

känslig markanvändning. Föroreningarna bedöms inte påverka några träd.

Översvämning och skyfall

Eftersom både delar av den befintliga byggnaden som är i suterräng och de befintliga träden ska bevaras måste de låga marknivåerna på den sydöstra sidan av planområdet förbli som de är (n₂ reglerar att markens nivå inte får ändras här). Detta gör att området även efter exploatering kommer ha en lågpunkt på den sydöstra sidan av Årtan 4 där 77 m³ vatten samlas vid skyfall.

För att bostäder inte ska översvämmas innehåller planen bestämmelse f₃ som anger att färdig golvhöjd ska vara minst +41,4 meter i den östra byggnaden och f₄ som anger att suterrängplan i den mittersta byggnaden endast får innehålla gemensamma bostadsfunktioner. Det innebär att ytan inte får användas som en enskild bostad, men kan nyttjas som till exempel en cykelverkstad, tvättstuga eller samlingslokal.

Vattnet kommer att rinna från väst till öst längs kvartersgatan i norr, och sedan från norr till söder längs det östra husets östra långsida på utsidan av kvarteret. Det är viktigt att det i fortsatt arbete säkerställs att nedfarten till garaget som föreslås längs rinnvägen utförs så att skyfallsvatten inte rinner ner i garaget.

När lågpunkten breddas rinner vattnet vidare ut i parken åt sydöst. Utemiljön kring lågpunkten måste utformas på ett sätt som gör att det kan stå vatten där. Den exakta utformningen av denna plats kommer att studeras vidare i granskningsskedet.

Räddning

Utrymning från de västra och östra husen kan ske utan hjälp av räddningstjänstens stegutrustning. Utrymningssäkerheten från bostadslägenheterna uppfylls via tillgång till trapphus Tr2. Möjlighet för uppställning av räddningsfordon finns på kvartersgatan och inom femtio meter från aktuella trapphus.

Utrymning från det mittersta huset ska primärt ske utan hjälp av räddningstjänstens stegutrustning. Utrymningssäkerheten från bostadslägenheterna uppfylls genom tillgång till loftgång och två av varandra oberoende trapphus. För de västra delarna av det mittersta huset skulle dock räddningstjänstens bärbara stegar kunna nyttjas som alternativ utrymningsväg från bostadslägenheter givet att markförhållandena tillåter steguppställning.

Skyddsrum

Utredning visar att skyddsrummet kan behålla sin skyddsfunktion även med tillkommande laster från en ny volym ovanpå den befintliga

Planförslag

byggnaden. Viss förstärkning kan behövas beroende på tillbyggnadens utformning. De nya byggnaderna på östra och västra sidan planområdet påverkar inte skyddsrummet enligt utredningen.

Avvägning mellan motstående intressen

Avvägningen har gjorts att intresset av bostäder och park är större än intresset av förskola inom området. Detta hänger samman med att en ny större förskola planeras på Smörkärnan 1 dit verksamheten ska flytta.

Intresset av allmän park på den södra delen av området bedöms större än intresset av såväl förskola som bostäder.

En annan avvägning handlar om skala och täthet. Intresset av att hålla nere skalan så att byggnaderna inte blir alltför dominanta i sitt sammanhang på Kobjer eller påverkar närboende för mycket har vägts mot intresset av fler nya bostäder (vilket är både ett allmänt och ett enskilt intresse), den ekonomiska realiserbarheten i förslaget, och det allmänna intresset av att möjliggöra bevarande av förskolebyggnaden. Att den bevarade bygganden inte kan byggas på med mer än två hela våningar har bidragit till att höjderna blivit något högre i de östra och västra byggnaderna. Det allmänna intresset av att förtäta inne i staden istället för att ta jordbruksmark i anspråk har också vägts in. Resultatet är den täthet planförslaget visar.

Intresset av att bevara delar av förskolebyggnaden har vägts mot intresset av att riva den och planlägga endast för nya byggnader. I avvägningen har ett bevarande bedömts ge positiva effekter med hänsyn till klimat, kulturmiljö och stadsbild. Att riva det befintliga och bygga nytt ger andra möjligheter vad gäller bebyggelsestrukturen. Gården skulle till exempel kunna vara södervänd. Värdet av att bevara större delen av förskolebyggnaden bedöms större än värdet av att möjliggöra en helt ny bebyggelsestruktur.

Ytterligare en avvägning handlar om det enskilda intresset av att glasa in utkragande balkonger och det allmänna intresset av att skapa arkitektur med ett lättare och mindre klumpigt uttryck, samt ett renare utseende utan för mycket blandade material. Avvägningen har landat i att inglasningar kan medges i vissa lägen där fasaderna är mer bullerutsatta och inglasningarna får mindre påverkan på upplevelsen i parken. Det har vägts in att de boende kommer ha goda möjligheter till utevistelse i parken intill.

Genomförande

Organisatoriska åtgärder

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på tio år (120 månader) från det datum planen får laga kraft. Före genomförandetidens utgång får, mot berörda fastighetsägares bestridande, detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (4 kap 40 § PBL).

Huvudmannaskap

Lunds kommun är huvudman för allmän plats inom detaljplanen.

Ändrad lovplikt

Utökad lovplikt gäller inom vissa områden för hårdgöring av mark, för fällning av träd med stamdiameter över 20 cm och för att ändra marknivåer.

Avtal

Ett köpeavtal kommer att upprättas innan detaljplanen antas.

Tekniska och ekonomiska åtgärder

Utbyggnad, ansvarsfördelning och kostnadsfördelning av allmänna anläggningar

Planförslaget innebär att en del av Kobjer 3:1 blir allmän platsmark. Kommunen ansvarar för och bekostar eventuell ombyggnad av allmän plats. Kommunen ansvarar även för och bekostar framtida drift och underhåll av allmän plats.

VASYD är huvudman för det allmänna VA-nätet. VASYD ansvarar för och bekostar VA-anläggningar. Kostnaden för eventuell utbyggnad och ombyggnad av det allmänna vatten- och avloppsnätet finansieras genom anslutningsavgifter enligt vid tid gällande VA-taxa. VASYD ansvarar för och bekostar drift och underhåll av VA-nätet. Drift och underhåll finansieras genom brukningsavgifter enligt gällande VA-taxa.

Anslutnings- och brukningsavgifter tas ut enligt taxa för respektive ändamål av ledningsägare och operatörer.

Framtagande av detaljplanen bekostas av kommunen.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Ingen fastighetsbildning behövs mellan Ärtan 4 och Kobjer 3:1 för att planen ska kunna genomföras. Planen möjliggör dock att Ärtan 4 delas i mer än en fastighet.

Rättigheter

Ledningsrätt kan bildas inom allmän plats eller inom u-område på kvartersmark enligt Ledningsrättslagen (1973:1144). Detaljplanen innehåller ett u-område för ledningar längs områdets norra sida. Rätt att ta utrymme i anspråk för allmänna ledningar inom planområdet betecknat "u1" kan efter ansökan från ledningshavaren säkerställas genom upplåtelse av ledningsrätt. Alternativt kan servitutsavtal upprättas.

Gemensamhetsanläggningar

Gården och kvartersgatan planläggs som gemensamhetsanläggningar så att möjlighet finns att bilda sådana. Huvudman för den gemensamma kvartersgatuanläggningen ska utgöras av de enskilda fastigheterna.

Ansökan om fastighetsbildning och kostnader

Det ankommer på berörda fastighetsägare att hos Lantmäterimyndigheten i Lund ansöka om fastighetsbildning, inrättande av gemensamhetsanläggning eller upplåtelse av ledningsrätt. Med ansökan följer lantmäterikostnader samt eventuell skyldighet att utge ersättning för mark eller utrymme för rättighet. Lantmäterikostnader åläggs den som har nytta av respektive åtgärd eller annat vid överenskommelse. Lantmäterikostnader betalas normalt av ansökaren av åtgärden eller efter en överenskommen fördelning mellan flera berörda sakägare. Lantmäterikostnaden kan i vissa fall fördelas av Lantmäterimyndigheten efter skälighet eller nytta av en åtgärd om en överenskommelse om fördelning inte har träffats mellan berörda sakägare.

Konsekvenser

Konsekvenser som följd av avvägningar mellan motstående intressen

En konsekvens är att möjligheten till förskola försvinner. Däremot möjliggörs bostäder och park.

Detaljplanen får även som konsekvens att större delen av förskolebyggnaden kan bevaras och återanvändas med ny funktion. Detta leder i sin tur till ett något minskat klimatavtryck jämfört med om byggnaden hade rivits helt, och ett bidrag till kunskapsökningen om cirkulärt byggande.

Konsekvenser för fysisk miljö

Kulturhistoriskt intressant bebyggelse

De nya byggnaderna föreslås i en miljö som till stor del består av enhetlig 50-talsbebyggelse, med enstaka tillskott från 90-talet. En konsekvens av planen är avbrottet i den tidstypiska bebyggelsen som uppstår när nybyggda hus tillkommer. Byggnaderna i skissförslaget bedöms dock anpassade till omgivningen och konsekvenserna för kulturmiljön bedöms inte bli alltför stora.

Stadsbild

Ökad täthet är en konsekvens. De nya husen blir större i höjd och bredd än befintliga intilliggande byggnader. Den mittersta byggnaden innebär även en ny byggnadstyp i området. Det bedöms påverka stadsbilden positivt att en del av förskolebyggnaden bevaras och byggs på eftersom det innebär att ett tidslager bevaras på Årtan 4.

Grönstruktur och offentliga rum

En konsekvens av planen är att allmän plats för parkändamål tillkommer. Det gröna stråket längs Slätterbacken breddas och stärks därmed.

Natur och biologisk mångfald

Att mer parkyta skapas bedöms få positiva konsekvenser för natur och biologisk mångfald. Planen säkerställer att de träd som har naturvärden bevaras genom skyddsbestämmelser. Den föreslagna placeringen av nya byggnader och tillbyggnad är anpassad för att viktiga träd ska klara sig.

Mikroklimat

Den föreslagna bebyggelsens skuggning har studerats. Studierna visar att gården hamnar i skugga under stora delar av året. Uteplatserna mot söder och väster får däremot mycket solljus. På vissa tider skuggar de nya byggnaderna befintliga hus i norr.

Konsekvenser



Vår- och höstdagjämning, 9.00, Jaenecke arkitekter



Vår- och höstdagjämning, 12.00, Jaenecke arkitekter



Vår- och höstdagjämning, 15.00, Jaenecke arkitekter



Sommarsolstånd, 12.00, Jaenecke arkitekter

Miljö kvalitetsnormer

Luftkvalitet

Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte medföra att gränsvärdena kommer att överskridas.

Vattenkvalitet

Föroreningsberäkningarna visar att viss rening krävs för att föroreningsmängderna inte ska öka från fastigheten efter exploatering. Med rening i växtbädd minskar halter och mängder föroreningar. Dagvatten från planområdet bedöms inte påverka MKN för recipienten Höje å negativt, under förutsättning att föreslagna dagvattenanläggningar anläggs och sköts för att bibehålla sin renande förmåga. Människors hälsa och säkerhet bedöms därför inte påverkas.

Dagvatten

Konsekvensen blir att dagvattenflödet ut från planområdet blir detsamma som idag.

Konsekvenser för hälsa och säkerhet

Buller

Den föreslagna placeringen och utformningen av byggnaderna gör att riktvärdena för trafikbullernivåer uppnås. Den tillkommande bebyggelsen bedöms inte generera så stora trafikmängder att bullernivåerna i området påverkas avsevärt.

Markradon

De radonmätningar som utförts visar att området betraktas som normalriskmark varför byggnader ska utföras radonskyddade.

Förorenad mark

Detaljplanens genomförande får som konsekvens att marken saneras på fastighet Ärtan 4.

Skyfall och översvämning

Skyfallsvatten kommer att fortsatt kunna stå i lågpunkten sydöst om bebyggelsen och påverkar verkar därför inte situationen nedströms. Genom planbestämmelser om färdig golvhöjd bör skador på bostäder kunna undvikas.

Sociala konsekvenser

Barnperspektiv

När planförslaget har arbetats fram har hänsyn tagits till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen. Ärendet berör barn eftersom möjligheten till förskola tas bort och eftersom området istället planläggs för bostäder som barn kan bo i, samt park som de kan leka och vistas i. Flytten av förskolans verksamhet är dock inte ett resultat av denna detaljplan utan en förutsättning. Nya bostäder bedöms positivt för barn. Placeringen nära parken ger goda förutsättningar för barn.

Service

Planförslaget bedöms inte öka behovet av service avsevärt.

Tillgänglighet

Genomförandet av detaljplanen innebär att lagens krav, på att byggnader och tomter ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, kan uppfyllas. Hur kraven på tillgänglighet i detalj kommer att utföras prövas i samband med lov och startbesked för bygg- och markarbeten. När befintliga byggnader ska ändras och nya byggnader placeras på redan ianspråktaga tomter kan kraven komma att undantas helt eller delvis.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Planen medför inga fastighetsrättsliga konsekvenser

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Lund

Daniel Wasden

Tf Planchef

Fredrika Lönnaeus

Planarkitekt