



Planbeskrivning detaljplan för Östra Torn 27:2 (Patentkvarteren) i Lund

Antagandehandling

Upprättad 2024-05-22

PÄ 11/2020

1281K-P339

Standardförfarande



Innehållsförteckning

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
Dispositionsplan för Centrala Brunnshög	6
Gällande detaljplaner	6
Förutsättningar	7
Markanvändning, bebyggelse och stadsbild	7
Historik och kulturmiljö	7
Grönstruktur och offentliga rum	7
Trafik och gator	8
Teknisk försörjning	9
Hälsa och säkerhet	11
Undersökning om planen kan medföra en betydande miljöpåverkan	13
Planförslag	15
Övergripande karaktär och disposition	15
Markanvändning, bebyggelse och stadsbild	16
Grönstruktur och offentliga rum	21
Trafik och gator	21
Teknisk försörjning	25
Hälsa och säkerhet	28
Avvägning mellan motstående intressen	33
Genomförande	35
Organisatoriska åtgärder	35
Tekniska och ekonomiska åtgärder	35

Fastighetsrättsliga åtgärder	36
Konsekvenser	38
Konsekvenser som följd av avvägningar mellan motstående intressen	38
Konsekvenser för fysisk miljö.....	38
Konsekvenser för hälsa och säkerhet.....	42
Sociala konsekvenser	43
Fastighetsrättsliga konsekvenser	45
Övriga konsekvenser	45

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?

Ella Swahn

Planarkitekt

Maria Milton

Planchef

Telefon: 046-359 50 00

E-post: stadsbyggnadskontoret@lund.se

Bilder och illustrationer tillhör stadsbyggnadskontoret om inte annat anges. Bild på framsidan visar det södra kvarteret sett från Odarslövsvägen, bild Wingårdh Arkitektkontor.

Sammanfattning

Planens syfte är att göra det möjligt att bygga bostäder och lokaler för kontor och centrumverksamhet samt anläggandet av en park i centrala Brunnshög. Byggnaderna ska uppföras i kvartersform i varierad skala och uttryck och den planerade bebyggelsens innehåll och utformning ska bidra till trygga, gena och levande gaturum.

Området saknar detaljplan. Marken är delvis asfalterad och används idag för parkering och uppställningsplats för paviljonger.

Kommunen äger all mark inom planområdet och markanvisning har skett enligt kommunens markpolicy genom markanvisningstävling.

Planförslaget bygger vidare på den struktur, karaktär och skala som finns i Brunnshög idag. Konsekvenserna av planförslaget blir att cirka 230 bostäder samt lokaler för kontor och centrumverksamhet kan uppföras i ett service- och kollektivtrafiknära läge i centrala Brunnshög och att delar av övergripande grönstråk, gång- och cykelvägar och gator kan byggas ut.

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

De allmänna intressena att möjliggöra bostadsbyggande, anlägga attraktiva allmänna ytor och länka ihop områden för en trygg och levande stad kan uppnås med denna detaljplan. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att det inte finns några starka motstående intressen.

Planområdets area: 16 600 m²

BTA bostäder/antal: cirka 21 000 m²/230 bostäder

BTA kommersiell service: cirka 4 000 m²

Allmän plats park area: 2 400 m²

Antal bil-/ cykelparkering: cirka 170-220 bilplatser /710 cykelplatser

Inledning

Planens syfte

Planens syfte är att möjliggöra uppförandet av bostäder och lokaler för kontor och centrumverksamhet samt anläggandet av en park i centrala Brunnshög. Byggnaderna ska uppföras i kvartersform i varierad skala och uttryck. Den planerade bebyggelsens innehåll och utformning ska bidra till trygga, gena och levande gaturum.

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
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar

- Beslut om betydande miljöpåverkan, 2023-09-12
- Föroreningsberäkningar Kunskapsparken, Tyréns 2018-12-21
- Föroreningsberäkningar revidering 2020-02-07
- Dagvattenmodellering Brunnshög, Tyréns 2019-03-08
- Skyfallsanalys Centrala Brunnshög, Afry 2021-03-11
- Översiktlig geoteknisk undersökning, K-konsult, 1990-04-17
- Vindanalys, Data Trees, uppdaterad 2021-06-29
- Miljöteknisk mark- och grundvattenundersökning, Deko Enviro AB, 2023-02-03, uppdaterad avseende grundvatten 2023-09-07
- Teknisk PM Geoteknik, Rejlers, 2023-02-03
- Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik och miljöteknik, Rejlers, 2023-02-06
- PM Miljöteknisk mark- och grundvattenundersökning, Deko Enviro AB, 2023-02-03
- Trafikbullerutredning, Efterklang, 2021-09-25, uppdaterad 2023-03-30
- Analysrapport grundvatten (ny provtagning), Deko Enviro AB, 2023-09-07
- Sammanställning riktvärden vatten, Deko Enviro AB, 2023-09-07

Inledning

- Riskanalys Science Center, BSL, 2021-07-08
- Riskinventering, Patentkvarteren i Brunnshög Lund, Tyréns, 2023-09-27
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning, Relement Miljö Väst AB, uppdrag 2024-200

Plandata



Orienteringskarta, planområde inom röd markering.

Läge

Planområdet omfattar del av fastigheten Östra Torn 27:2 och är beläget direkt öster om Odarslövsvägen och norr om Patentgatan (Innovationsgatans förlängning österut) i Centrala Brunnshög i Lund.

Areal

Planområdets yta uppgår till 16 600 m².

Markägoförhållande

Fastigheten inom planområdet ägs av kommunen.

Initiativtagare till planen och ärendegång

Det är Tekniska nämnden som har tagit initiativ till planen.

Tidigare kommunala ställningstagande

Planuppdrag

Byggnadsnämndens arbetsutskott, BNau, fattade beslut om planläggning 2021-04-08.

Översiktsplanering

Enligt översiktsplanen, ÖP 2018, är området utpekad som blandad bebyggelse och prioriterad fotgängarzon. Ett blå-grönt huvudstråk med dagvattenhantering och grönytor visas i östra delen av planområdet och ett starkt kollektivtrafikstråk med spårvagnshållplats öster om planområdet. I planområdets norra del visas ett gång- och cykelstråk som leder från Norra Fäladen, genom centrala Brunnshög och vidare österut.

Länsstyrelsen bedömer i sitt granskningsyttrande att det finns risk för att riksintresse för kommunikation (E22) inte tillgodoses avseende fortsatt utbyggnad av Brunnshög med bostäder och verksamheter samt föreslagen trafikplats på E22 vid ESS.



Utsnitt ur formell plankarta Fördjupning av översiktsplanen för Lund NE/Brunnshög, antagen 2013-12-19, Lunds kommun. Planområde inom röd markering.

Parallellt med översiktsplanen gäller Fördjupning av översiktsplanen för Lund NE/Brunnshög antagen av kommunfullmäktige 2013-12-19. Planområdet visas som ett prioriterat område kring spårvagnshållplats och ska innehålla blandad bebyggelse.

Planförslaget bedöms vara förenligt med den fördjupade översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande.

Dispositionsplan för Centrala Brunnshög

Ett program inom Brunnshögsprojektet, Dispositionsplan för centrala Brunnshög, godkänd av kommunstyrelsens arbetsutskott för strategisk samhällsplanering 2015-04-20, ger detaljerade anvisningar för hur planområdet ska disponeras.

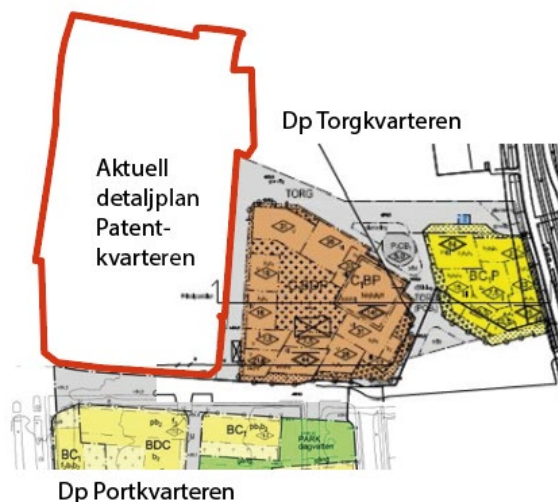
Dispositionsplanens strukturplan ligger som grund för planområdets kvarter.

Gällande detaljplaner

Området är inte planlagt tidigare förutom en smal remsa vid Odarslövsvägen i väster. Denna del av Odarslövsvägen ingår i detaljplan för del av Östra Torn 27:2, som vann laga kraft 2000-12-19. Genomförandetiden gick ut 2010-12-19. Den smala remsan är idag planlagd för gata och föreslås i denna detaljplan bli kvartersmark.

I öster angränsar detaljplanen till Torgkvarteren. Denna detaljplan möjliggör torg, bostäder, hotell, kommersiella lokaler och servicelokaler. Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige 2023-12-12 men har vid upprättande av dessa handlingar ännu inte vunnit laga kraft.

I söder angränsar detaljplanen till Portkvarteren (P292). Detaljplanen medger olika typer av bostäder, parkeringshus/mobilitetshus samt vårdboende.



Utsnitt ur angränsande detaljplaner: granskningsförslaget för detaljplan för Torgkvarteren (öster om aktuellt planområde) och gällande detaljplan för Portkvarteren (söder om aktuellt planområde). Aktuellt planområde för Patentkvarteren inom röd markering.

Förutsättningar

Markanvändning, bebyggelse och stadsbild

Marken har tidigare använts för jordbruksändamål, men är nu helt omschaktad sedan 2007. Den är delvis asfalterad och används som etableringsyta med parkering och uppställningsplats för paviljonger.



Planområde inom röd markering. Flygbild från 2022, Lunds kommun.

Historik och kulturmiljö

Marken har varit åkermark under mycket lång tid. Den har i huvudsak tillhört en gård, som låg strax väster om planområdet på andra sidan Odarslövsvägen. Gården är numera riven.

Fornlämning

Arkeologiska undersökningar är gjorda, fynden omhändertagna och slutredovisning utförd. Inom området hittades spår av 6 000 år gamla boplatser samt fynd av pollen och sädeskorn från tidig bondestenålder.

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

Grönstruktur och offentliga rum

Topografi

Planområdets högsta punkt är i söder, därifrån lutar marken cirka 1,5 meter ner till planområdets norra gräns. Det motsvarar en lutning på cirka 1:110. I östvästlig riktning lutar marken cirka 0,5 meter från

Förutsättningar

Odarslövsvägen ner mot grönstråket i öster. Det motsvarar en lutning på cirka 1:140.

Friytor, lek och rekreation

Eftersom området är obebyggt saknas idag ytor för lek och rekreation inom planområdet. Det finns friytor för lek och rekreation i Nobelparken som ligger cirka 300 meter öster om planområdet. Spårvägen är en barriär mellan planområdet och parken.

Offentlig service

Östra Tornskolan (årskurs 3–9), Flygelskolan (årskurs F–5) och Delfinskolan (årskurs F–3) är de närmaste skolorna. De ligger på cirka 1,5 km gångavstånd.

Solbjers förskola är den närmsta förskolan, den består av fem avdelningar och ligger ett par hundra meter från planområdet. Djingis Khan och Toppens Förskola ligger på cirka 1,2 km gångavstånd och det finns fler förskolor inom 1-1,5 km. Fritidshem finns på Östra Tornsgården vid Östra Torns by, cirka 1,5 km från planområdet. En ny skola öster om planområdet för årskurs F-3 är planerad och beslutad i skolnämnden. Den planeras rymma cirka 400 elever. Möjligt uteklassrum finns i Solbjersparken (där Kojskogen finns).

Närmsta kyrka är Maria Magdalena kyrka som tillhör Svenska kyrkan, cirka 1,2 km från planområdet. Närmsta träffpunkt för äldre ligger i Maria Magdalena kyrka. Den heter Träffpunkt Östra Torn och är en del av Träffpunkt Lineros verksamhet.

Kommersiell service

Strax söder om planområdet finns en Hemköp livsmedelsbutik. I närområdet finns även flera restauranger, blomsterbutik mm. Intill Brunnshögstorget, direkt öster om planområdet, pågår byggnation av en ICA livsmedelsbutik och annan kommersiell service.

Trafik och gator

Riksintresse för kommunikationer; befintlig väg

Området ligger cirka 250 meter från befintlig väg E22 som ingår i riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8 § miljöbalken.

Gatunät, angöring och in-/utfarter

Det finns idag möjlighet till angöring av området från Odarslövsvägen i väster.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger inom 250 meter från spårvagnshållplats Brunnshögstorget. Spårvagnslinjen, 1 (Lund C – Universitetssjukhuset – LTH – Brunnshög – ESS) har avgångar var 15 minut dagtid i båda

riktningarna. Regionbuss Skåneexpress 1 som går mellan Malmö och Kristianstad stannar vid Lund N trafikplats cirka 750 meter från planområdet. Planområdet ligger cirka 300 meter från hållplats Brunnshög V som trafikeras av regionbusslinjerna 108 (Lund C–Odarslöv–Gårdstånga), 166 (Staffanstorp–Lund C–Södra Sandby) och 169 (Lund C–Lund Brunnshög–Malmö). Även stadsbusslinje 20 (Lund C–ESS) trafikerar hållplats Brunnshög V. Cirka 400 meter söder om planområdet ligger hållplats Solbjer, som trafikeras av regionbuss 166 mot Södra Sandby och Staffanstorp. Busslinjerna erbjuder hög turtäthet under vardagarna.

Gång-, cykel- och motortrafik

Längs planområdets västra gräns finns Odarslövsvägen som har gång- och cykelbana på båda sidor.

Parkeringsnorm och parkering

Parkeringsbehovet ska enligt Parkeringsnorm för cykel och bil i Lunds kommun tillgodoses inom fastigheten eller genom parkeringsköp. Planområdet tillhör zonen Övriga staden enligt Lunds parkeringsnorm, men ligger närmare än 500 m till spårvagnshållplats vilket medför något lägre norm för flerbostadshus. För bostäder ska parkeringsnorm om 8 bilplatser/1000 m² uppfyllas och för kontor 12 bilplatser/1000 m². För cykel är motsvarande andel för bostäder 30 cykelplatser/1000 m² och för kontor 20 cykelplatser/1000 m². 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

Dagvatten

Lunds kommun har tillsammans med VA Syd tagit fram Dagvattenplan för Lunds kommun. Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten.

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 i dagvattenplanen klassificerats efter hur stort flöde och vilka mängder av närsalter och föroreningar recipienterna kan tåla/ta emot beroende på deras speciella förutsättningar. Vattenmyndigheten har fattat beslut om statusklassificering och miljö kvalitetsnormer för alla vattenförekomster.

Planområdet ingår i huvudavrinningsområdet Kävlingeån. Enligt dagvattenplanen är Kävlingeån mindre känslig för ökad vattenföring men känslig för närsalter samt mycket känslig för föroreningar. Enligt

Förutsättningar

Vattenmyndighetens beslut om statusklassificering och miljökvalitetsnormer för ytvatten har Kävlingeån otillfredsställande ekologisk status med kravet att uppnå god ekologisk status 2027. Den kemiska ytvattenstatusen (exklusive kvicksilver) är bedömd som god.

Kunskapsparken ska fördröja och rena dagvatten från stora delar av Brunnshög. Utredning med föroreningsberäkningar för Kunskapsparken är gjord 2018-12-21, med revidering 2020-02-07. Slutsatsen av beräkningarna är att dagvattnet kommer att renas så att föroreningsbelastningen på recipienten, Kävlingeån, samt på omgivande mark kommer att bli lägre än i dagsläget, även med de ändringar som har gjorts i projekteringen. Det innebär att möjligheterna för recipienten att uppnå miljökvalitetsnormerna inte bedöms försämrats med anledning av exploateringen.

Det har gjorts en dimensionerings- och översvämningsanalys för hela Brunnshög som ligger till grund för volymer och placering av dagvattenfördröjning. Det finns även en höjdsättnings/dagvattenplan som visar hur dagvattnet är planerat att rinna till och mellan dessa fördröjningsanläggningar. Volymen som ska fördröjas i västra grönstråket är totalt 2400 m³.



Område inom orange linje visar var dagvattnet ska ledas och delvis fördröjas på sin väg mot Kunskapsparken i norr. Planområde inom blå markering.

Markens beskaffenhet

Geoteknisk undersökning är utförd 2023. Vid undersökningen påträffades i majoriteten av alla punkter fyllnadsmassor bestående av lermorän mellan ca 0–1,5 m under markytan. Underliggande naturligt jordlager bestod av morän, oftast lermorän men ibland även sandig siltig lermorän eller skikt av sand och siltig lera. Under fyllnadsmassor och det

Förutsättningar

mullhaltiga ytlagret, ca 0,2-0,5 m, utgörs de dominerande jordarterna av lermorän med varierande inslag av sand-silt-lera.

Grundvattennivån påträffades på ett djup mellan 0,24 m och 1,65 m under befintlig markyta.

Grundläggning för byggnader kan utföras på naturligt lagrad jord efter att fyllning har schaktats bort. Alternativt kan byggnader grundläggas på plintar som förs ner till naturlig jord. Lättare byggnader kan troligtvis grundläggas i fyllningen.

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten.

Energiförsörjning

Kraftringen är nätkoncessionsansvarig i Lunds kommun.

I stadsdelen finns ett lågtempererat fjärrvärmenät. Det finns fjärrvärmeledningar i Odarslövsvägen och i södra delen av det planerade Brunnshögstorget.

Övriga ledningar

Det finns elledningar i västra och södra kanten av planområdet. Elledningsstråken ligger delvis på mark som planläggs som kvartersmark, framför allt i planområdets sydöstra och nordvästra delar. Vid Patentgatan i planområdets södra del finns en tillfällig nätstation som kommer att behöva tas bort.

Det finns teleledningar och optokabel inom planområdet som kommer att behöva flyttas.

Renhållning

Planområdet omfattas av sopsugsutbyggnad. Längs planområdets södra gräns i Patentgatan finns en huvudledning mot sopsugsterminalen väster om Odarslövsvägen.

Hälsa och säkerhet

Risker/Farligt gods

En översiktlig riskbedömning har genomförts avseende befintliga och potentiella verksamheter i planområdets närmaste omgivning och deras möjliga påverkan på planområdet. Det bedöms vara lämpligt att upprätthålla minst 50 m mellan bostäders fasad (inom Patentkvarteren) och den del av Höjdpunkten 2 (sydväst om planområdet) som planeras medge forskning och utveckling. Detta avstånd uppfylls. Det finns i övrigt inga indikationer på att det kommer att finnas verksamheter som kan medföra behov av åtgärder och hänsyn inom planområdet. Alla enskilda

bidrag till risknivån bedöms vara små, och så även den sammanvägda risknivån.

Planområdet ligger cirka 250 meter från väg E22, som är rekommenderad färdväg för farligt gods. Planområdet ligger utanför uppmärksamhetsavstånd enligt "Bebyggelseplanering och farligt gods - Strategi för bebyggelseplanering intill rekommenderade färdvägar för transport av farligt gods". De rekommenderade skyddsavstånd som redovisas i denna rapport har tagits fram med en fördjupad riskbedömning och kan således användas vid utformning av planer utan att det finns behov av ytterligare riskanalyser.

Kommunens bedömning är att Odarslövsvägen inte kommer att klassas som rekommenderad väg för farligt gods utan fortsätta att jämföras med övriga gator inom Lund.

En riskanalys avseende farligt gods har tagits fram i samband med detaljplanen för Science Center, norr om planområdet. Science Center och intilliggande verksamheter kommer, så länge det inte finns en ny avfart från E22, att i huvudsak använda Odarslövsvägen för transporter. Flertalet verksamheter inom området kommer hantera kemikalier vilka vid transport klassas som farligt gods. Transporter med farligt gods kan således förekomma på hela det lokala vägnätet. Merparten av verksamheterna, inklusive Max IV och ESS, hanterar dock mindre mängder kemikalier och leveranser till verksamheterna omfattar huvudsakligen styckegods i mindre förpackningar. Enstaka större transporter kan eventuellt förekomma, men det finns idag ingen uppgift om att det regelbundet kommer ske transporter med omfattande mängder farligt gods i närområdet.

Odarslövsvägen är även omledningsväg för E22. Eftersom temporär omledning av trafiken från E22 till Odarslövsvägen sker mycket sällan så bedöms sannolikheten vara mycket liten för olyckor med farligt gods som normalt transporteras på E22.

Inga åtgärder bedöms krävas med hänsyn till ovan.

Buller

Av översiktlig bullerkartläggning 2016 framgår att planområdet framför allt är stört av trafikbuller från Odarslövsvägen i väster.

Luft

Miljökvalitetsnormerna, MKN, för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken, MB, gäller för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

Markradon

De uppmätta värdena inom planområdet är 2,3-16,1 kBq/m³, vilket tyder på radonhalter inom normalriskområdet. Klassificeringen för normalriskmark ligger inom intervallet 10-50 kBq/m³.

Förorenad mark

Översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts.

De beräknade representativa halterna för undersökningsområdet underskrider KM. Detta innebär att föroreningssituationen inom undersökningsområdet inte förväntas medföra några negativa effekter för miljön eller människors hälsa, varken vid nuvarande markanvändning eller vid en framtida omställning till bostäder med tillhörande utemiljöer.

Provtagningar visar att grundvattnet i området inte är förorenat.

Översvämning och skyfall

Lunds kommun har tillsammans med VA SYD tagit fram Översvämningsplan för Lunds kommun. Det har även gjorts en skyfallskartering över Centrala Brunnshög där grönstråket i planens östra del är tänkt att fungera som flödesväg vid skyfall. Flödesriktningen vid ett 100-årsregn är norrut inom planområdet.

Räddning

Området är beläget inom normal insatstid. Utrymning med stöd av räddningstjänstens bärbara stege kan ske till en höjd om maximalt 11 m. Utrymning med stöd av höjdfordon (stegbil) kan ske till en höjd om maximalt 23 m. Båda förutsätter åtkomlighet utan hinder.

Undersökning om planen kan medföra en betydande miljöpåverkan

Byggnadsnämnden har beslutat att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. 5-8 §§ 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:

Planområdet påverkas till viss del av närheten till planerade höga hus i Torgkvarteren i öster. Utredning visar att den höga bebyggelsen inte påverkar vindförhållanden i planområdet negativt. Under morgon och förmiddag rör sig den högsta byggnadens skugga över planområdets östra delar. I övrigt är det planområdets egen bebyggelse som skuggar gårdarna i olika grad. Föreslagna gemensamma ytor på gårdarna kan placeras i gynnsamt solläge.

Förutsättningar

Detaljplanen innebär att obebyggd asfalterad mark bebyggs. Dagvattnet kommer att ledas via ledningar till det planerade nordsydliga grönstråk som ska leda mot Kunskapsparken i norr. Planområdets park är en del av detta grönstråk.

Genomförandet av planen kommer att medföra att trafiken ökar.

Planen bedöms inte ha negativa effekter på hushållning med naturresurser eftersom jordbruksmarken inte längre finns kvar. Matjorden schaktades bort när den arkeologiska utgrävningen genomfördes. Planen berör ingen skyddad mark.

Planförslag



Föreslagen bebyggelse (röd) och befintlig och planerad bebyggelse enligt strukturplanen för Brunnsnäs.

Övergripande karaktär och disposition

Planförslaget innehåller två kvarter med bostäder och verksamheter samt en mindre park som är en del av ett längre grönstråk med dagvatten- och skyfallshantering. Längs planområdets norra gräns planeras för en cykelväg som kopplar centrala Brunnsnäs till Norra Fäladen.

Bebyggelsen som föreslås är något högre (i huvudsak 5-6 våningar) och tätare mot Odarslövsvägen i väster och Patentgatan i söder. Mot parken i öster och cykelvägen i norr föreslås en större variation i både byggnadshöjder (3-5 våningar), byggnadsplaceringar och grad av öppenhet till bostadsgårdarna.

Förslaget innehåller:

- Kvartersmark för bostäder och centrumverksamhet
- Allmän platsmark för park, gata och torg
- Kvartersmark för teknisk anläggning (nätstationer och telestation)



Illustration.

Markanvändning, bebyggelse och stadsbild

Planområdet föreslås kunna bebyggas med bostäder som i plankartan betecknas med [B], centrumverksamhet [C], transformatorstation [E1] och teknisk anläggning, ej transformatorstation [E2].

Mot Patentgatan i söder och Odarslövsvägen i väster medges både bostäder och centrumverksamhet [BC]. I det södra kvarteret ställs krav på minst två lokaler á minst 50 kvadratmeter i bottenvåning mot Odarslövsvägen och Patentgatan [s₃]. I det norra kvarteret ställs det krav på minst 50 kvadratmeter lokal i bottenvåning i kvarterets nordvästra hörn [s₂] och minst 500 kvadratmeter av bottenvåning i kvarterets

sydvästra hörn [s₁]. Mot gata ska avståndet från markens medelnivå till överkant andra våningens golvbjälklag vara minst 4,0 meter [f₃]. Sockel får, mätt från markens medelnivå vara högst 0,6 meter hög mot gata [f₄]. För byggnader mot Odarslövsvägen i det södra kvarteret medges delvis större byggnadsdjup mot gård genom en byggrätt på högst 50% av egenskapsområdets area [e₃].

Föreslagna planbestämmelser:

[s₁] - Minst 500 kvadratmeter BTA lokaler i bottenvåning

[s₂] - Minst 50 kvadratmeter BTA lokal i bottenvåning

[s₃] - Minst 2 lokaler á minst 50 kvm BTA i bottenvåning

[f₃] - Mot gata ska avståndet från mark till överkant andra våningens bjälklag vara minst 4,0 meter.

[f₄] - Sockel (överkant bottenvånings bjälklag) mot allmän plats får placeras högst 0,6 meter över mark.

[e₃] - Byggnadsarean får vara högst 50 % av egenskapsområdes area.

Byggnadernas höjd regleras med högsta nockhöjd [h_{0,0}]. Nockhöjd är definierat som avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden till yttertakets högsta del. Delar som sticker upp över yttertakets skorstenar, ventilationstrummor och solpaneler räknas inte in. Höjdbestämmelsen kombineras i vissa fall med bestämmelse om takvinkel [o₁], begränsning av översta våningens area [e₁] och [e₂], bestämmelse om takkupor och frontespiser [f₁] samt möjlighet att med hisstopp sticka upp över nockhöjd [f₇]. Bestämmelse om takvinkel gäller endast för huvudbyggnadens tak, inte för mindre tillägg som exempelvis takkupor och frontespiser. Takkupor får endast uppföras på den lägre våningen i de fall två vindsvåningar uppförs över varandra. Frontespiser får vara två våningar höga.

Föreslagna planbestämmelser:

[h_{0,0}] - Högsta nockhöjd i meter

[o₁] - Takvinkeln ska vara 45-50 grader

[e₁] - Översta våningens BTA får vara högst 75% av egenskapsområdets area

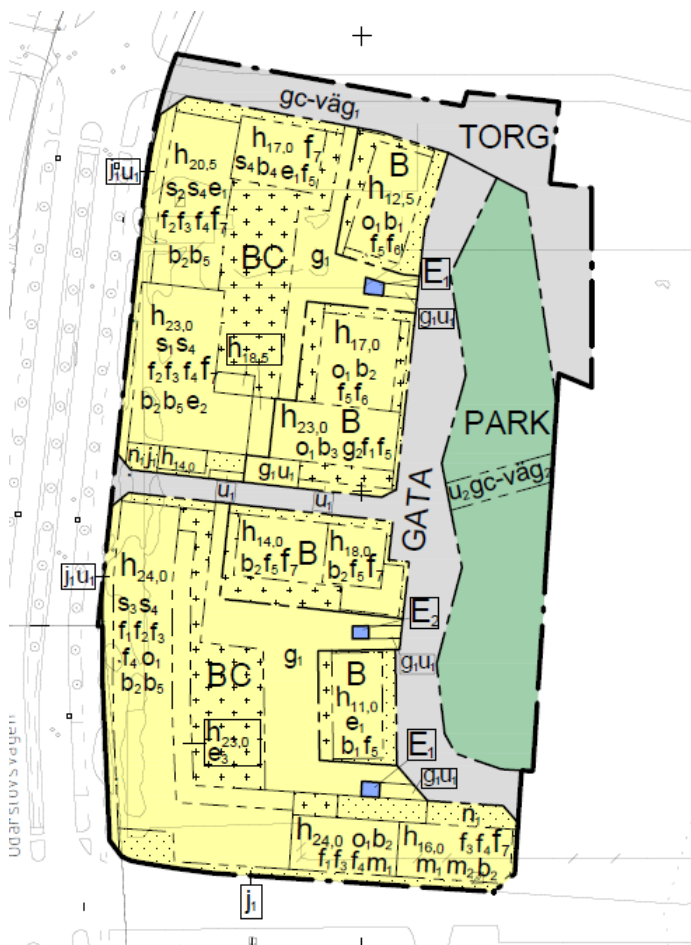
[e₂] - Översta våningens BTA får vara högst 85% av egenskapsområdets area.

[f₁] - Frontespiser och takkupor får uppföras. Mot gata får dessa uppta max 50% av takets längd. Takvinkel på dessa får vara annan än

bestämmelse o. Takkupor får endast uppföras på den lägre våningen i de fall två vindsvåningar uppförs över varandra.

[f7] - Hisstopp får sticka upp max 1 meter över reglerad nockhöjd och ska då placeras minst 2 meter från fasad.

Byggnadernas höjder regleras med hänsyn till skuggning av gård och intilliggande byggnader samt utifrån anpassning till Brunnshögs övriga skala. Syftet med de olika regleringarna är också att uppmuntra till olika takutformningar och höjder för att skapa ett varierat taklandskap.



Plankarta

Prickad mark innebär att marken inte får förses med byggnad. Mot Odarslövsvägen får utstickande byggnadsdelar som balkonger, burspråk mm kraga ut med underkant som placerad minst 4,5 meter över mark [f2]. Detta eftersom ledningar förläggs i förgårdsmarken och eventuella framtida grävarbeten kräver viss fri höjd.

Föreslagen planbestämmelse:

[f2] - Byggnadsdelar som kragar ut över egenskapsgräns mot gata i väster ska ha sin undersida minst 4,5 meter över mark

På den lilla platsbildningen i det norra kvarterets sydvästra hörn samt i parkens södra fond kombineras prickmarken med förbud mot bilparkering [n₁]. Platserna är väl synliga och viktiga för helhetsintrycket från Odarslövsvägen och den planerade parken och bör därför inte användas för hårdgjorda ytor med bilparkering. Parkering för rörelsehindrade kan anordnas på annan plats och inom reglerat avstånd till entréer, vilket redovisas på illustration.

Föreslagen planbestämmelse:

[n₁] - Marken får inte användas för parkering

Förgårdsmarken regleras med prickmark. Förgårdsmarkens djup varierar. I planområdets sydöstra hörn är den 0,5 meter längs en kort sträcka. I planområdets nordöstra hörn, mot gång och cykeltvägen i norr, sträcker sig korsmarken (se beskrivning nedan) fram till 0,5 meter från allmän plats för att rymma en planerad trappa. I övrigt är förgårdsmarken minst 1 meter och i de flesta fall runt 2 meter, vilket ger plats för grönska, cykelparkering och i viss mån anpassning av markhöjd invid entréer.

Föreslagen planbestämmelse:

Prickmark - Marken får inte förses med byggnad. Skärmtak får kraga ut.

På gårdarna regleras marken delvis med korsmark. Marken får då endast bebyggas med olika mindre byggnadsverk. Delar av byggnad får kraga ut över korsmark och får då placeras lägre än 3 meter över mark.

Föreslagen planbestämmelse:

Korsmark - Marken får endast förses med komplementbyggnad, plank, mur, terrass och trappa. Delar av huvudbyggnad får kraga ut.

Övrig mark på gård regleras för gemensamhetsanläggning [g₁]. Området får användas för gemensamma ändamål som sophantering, gångväg, parkering för rörelsehindrade, cykelparkering, ledningar med mera. Områdets gränser har utformats för att som minst kunna rymma de gemensamma funktioner som bedömts vara nödvändiga. I det norra kvarterets södra del är det tänkt att gemensamhetsanläggning ska kunna överbyggas. Där regleras området för gemensamhetsanläggning till minst 3 meter över mark och till en minsta bredd om 4 meter [g₂]. Bestämmelsen kombineras med bestämmelse om portgång med samma minsta mått [b₃].

Föreslagna planbestämmelser:

[g₁] – Område reserverat för gemensamhetsanläggning för sophantering, gångväg, parkering för rörelsehindrade, cykelparkering, ledningar mm.

[g₂] – Område, upp till minst 3 meter över mark och minst 4 meter brett, reserverat för gemensamhetsanläggning för sophantering, gångväg, parkering för rörelsehindrade, cykelparkering, ledningar mm.

[b₃] - Portgång med minsta bredd 4 meter och minsta fria höjd 3 meter ska finnas mellan gata och gård.

För två egenskapsområden mot parken regleras att bostäder på bottenplan ska ha huvudentré direkt mot gata [b₁]. Bestämmelsens syfte är att skapa variation i gatumiljön, med fler entréer och inslag av privat grönska på förgårdsmarken, samt att ge möjlighet till varierande bostadstyper i planområdet.

Flerbostadshus ska utformas med genomgående entréer så att det både finns entré för angöring från gatusidan och direkt åtkomst till gårdsmiljön på andra sidan [b₂]. För ett mindre flerbostadshus i norr regleras att entré ska finnas mot gata [b₄].

Föreslagna planbestämmelser:

[b₁] – Bostad på bottenvåning ska ha huvudentré direkt mot gata

[b₂] - Entré till flerbostadshus ska vara genomgående

[b₄] - Entré till flerbostadshus ska finnas mot gata

Bebyggelsetätheten (nettoexploateringsstal) beräknas till 1,5.

Exploateringsstalet beräknas på den totala bruttoarean, exklusive garage, källare och förråd, inom föreslagen kvartersmark samt halva omgivande, trafikförsörjande gata. Beräknat antal lägenheter inom planområdet är cirka 230.

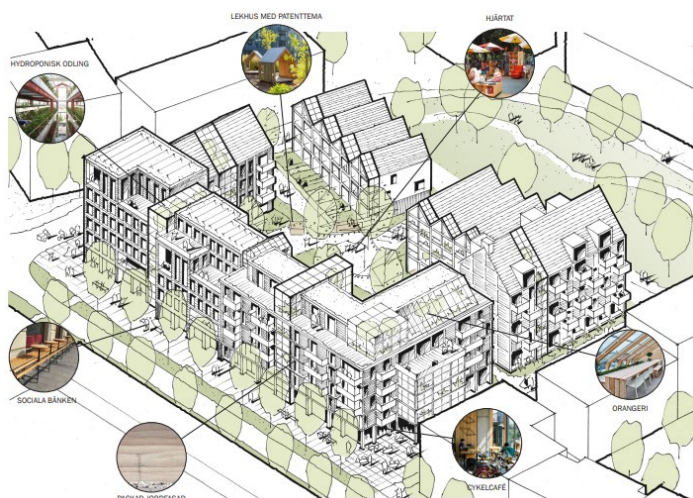


Illustration från det vinnande förslaget i markanvisningstävling för det norra kvarteret.

Grönstruktur och offentliga rum

Grönområde, park, vegetation och natur

Grönstrukturen kring planområdet består av Nobelparken, som är en befintlig stadsdelspark (3,8 ha stor) cirka 300 meter öster om planområdet, de planerade gröningarna Patentparken och Geniparken inom 50 meter från planområdet söder om lokalgatan Patentgatan, samt ett planerat grönstråk, Västra grönstråket, som startar i parken inom planområdet och slutar i Kunskapsparken i norr, och som kommer att innehålla en serie gröningar för utevistelse.

Planområdet innefattar en park på 0,24 ha som blir den första etappen på en gemensam gröning för planområdets kvarter och övriga omgivande kvarter. Tvärs över parken föreslås ett gång- och cykelstråk som kopplar Torgkvarteren i öster till gatan mellan kvarteren, och i förlängningen till parkeringshuset på andra sidan Odarslövsvägen.

Friytor, lek och rekreation

Gårdarna i förslaget föreslås utformas med gemensamma ytor för vistelse, lek och grönska. En gemensam gårdsyta som inte delas in i flera mindre gårdar bedöms ge goda förutsättningar för att skapa vistelseytor av hög kvalitet i lämplig storlek och i bra läge. Det ska även finnas plats för lek framför allt för de yngre barnen.

Trafik och gator

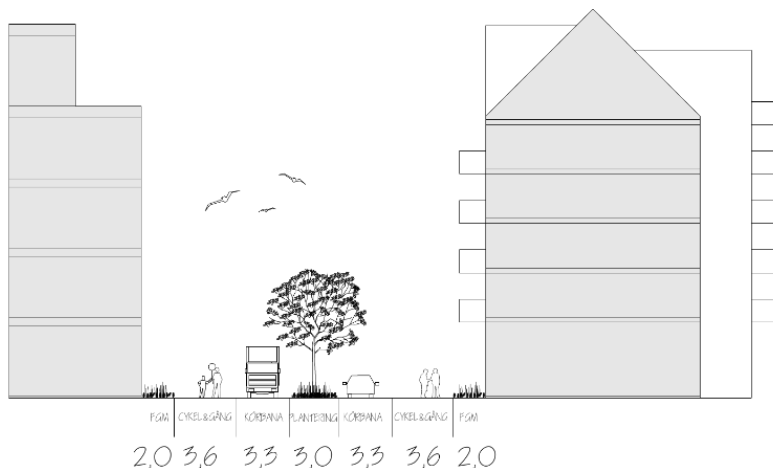
Gatunät, angöring och in-/utfarter



Sektion Odarslövsvägen, sett norrut.

Odarslövsvägen, som ligger längs planområdets västra gräns, är en av Brunnshögs huvudgator. På västra sidan om gatan ligger det parkeringshus som planeras användas av boende och verksamma i området. Odarslövsvägen är planterad med tre trädader, på sidorna och i mitten, och har gång- och cykelbana på båda sidor. I detaljplanen föreslås en breddning av den östra gång- och cykelbanan till 4 meter. Två

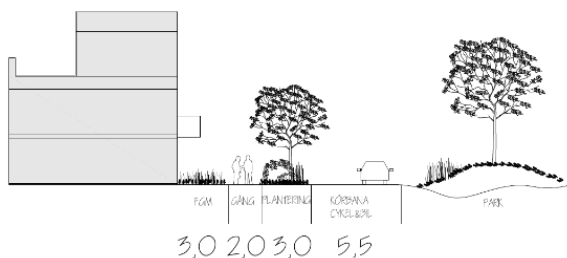
nya parkeringsfickor planeras på vägens östra sida, en utanför varje kvarter. Parkeringsfickorna bedöms behövas för att underlätta tillgänglig angöring och leveranser till den centrumverksamhet som medges längs gatan.



Sektion Patentgatan, sett västerut.

Söder om planområdet ligger Patentgatan, som är en lokalgata med relativt hög framkomlighet för att tillgodose behov för leveranser och angöring till verksamheter vid Brunnshögstorget.

Planområdet kommer att kunna angöras med bil dels via parkeringsfickor på Odarslövsvägen, dels längs den nordsydliga cykelgata som planeras direkt öster om kvarteren samt längs cykelgata mellan kvarteren. Cykelgatan avslutas norrut i detaljplanen så att vändning med lastbil är möjlig. När Brunnshög byggs vidare norrut kommer gatan att förlängas.



Cykelgata längs parken, sett norrut.

Cykelgatan längs med parken förses med öar med planteringar mellan körbana och gångbana. På cykelgatan har cyklisten högsta prioritet och fotgängaren ges egen gångbana. Bilen ges tillgänglighet i låga hastigheter och på cyklistens villkor. Gatan kommer att vara dubbelriktad och blir framkomlig för cyklar, personbilar, flyttbilar, leveranser, färdtjänst, sopbilar och räddningstjänstens stegbil. Från cykelgatan kommer

fastigheternas tillgängliga parkeringar samt uppställningsytor för t.ex. flyttbilar och leveransfordon att kunna nås.



Sektion gata mellan kvarteren, sett västerut.

Gatan mellan de båda kvarteren leder till det befintliga parkeringshuset på västra sidan av Odarslövsvägen och kommer främst att användas av gående och cyklister, många på väg till och från parkeringshuset. Gatan kommer även att ge möjlighet att angöra kvarteren med bil. Gatan ska ges en gångvänlig och grön utformning. I detaljplanen införs en bred förgårdsmark som ger möjlighet till grönska och eventuell uteservering i hörnet mot väster.

Förbud mot in- och utfart [j₁] har införts i planen mot Odarslövsvägen och Patentgatan. Även gatan mellan kvarteren planeras att föras med utfartsförbud mot Odarslövsvägen. Den har dock inte försetts med förbud i plankartan då styrning med lokala trafikföreskrifter bedöms ge större flexibilitet över tid.

Föreslagen planbestämmelse:

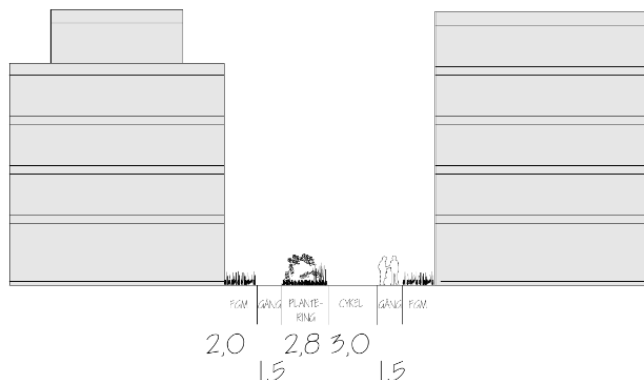
[j₁] - Körbar in- och utfart får ej anordnas

Kollektivtrafik

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik med spårvagnshållplatsen Brunnshögstorget i öster. Hållplatsen kommer på sikt trafikeras med 7,5-minuterstrafik i båda riktningarna under dagtid och når Lund C på 11 minuter. Spårvagnshållplatsen ligger i anslutning till Brunnshögstorget vilket gör den både lätt att hitta och att ta sig till. Perrongen är försedd med ledstråk, belysning och informationsskyltar samt en väderskyddad väntplats med möjlighet att sitta ner. Hållplatsens läge och utformning bedöms ge goda möjligheter för många att resa kollektivt.

Gång-, cykel- och motortrafik

Området är väl länkat till övriga Brunnshög och Lund.



Sektion gång- och cykelväg, sett västerut.

I planområdets norra del planeras för en del av en längre gång- och cykelväg som förbinder Brunnshög med Norra Fäladen via en tunnel under E22. Området föreslås bli totalt 8,8 meter brett med 3 meter cykelväg, 1,5 meter gångbanor på vardera sidan samt utrymme för planteringar. Gång- och cykelvägen kommer att sträcka sig från Odarslövsvägen till Nobelparken, via Torgkvarterens norra sida. Korsningen mellan gång- och cykelvägen och Odarslövsvägen föreslås utformas som en upphöjd yta för att prioritera och skapa god säkerhet för de oskyddade trafikanterna. Gång- och cykelvägen regleras med egenskapsbestämmelse [gc-väg] inom användningsområde [TORG].

Parkeringsnorm och parkering

Gällande parkeringsnorm ska tillämpas. För föreslagna bostäder och kontor kommer det att krävas cirka 170-220 parkeringsplatser för bil.

Utöver de tillgängliga bilplatser som ska anordnas inom kvarteren samt ev parkering för bilpoolsbil föreslås samtliga bilplatser lösas i LKP:s (Lunds Kommuns Parkerings AB) befintliga parkeringsanläggning direkt väster om Odarslövsvägen.

Minst 2-3% av bilplatserna ska anpassas för rörelsehindrade med särskilt parkeringstillstånd. Illustrationen nedan visar förslag på placering av 7 tillgängliga bilplatser som alla ligger inom 25 meter från föreslagna trapphusentréer. För att nå samtliga entréer krävs bilplats inne på gård.

Preliminärt behöver projektet cirka 710 cykelparkeringar. Väderskyddad cykelparkering kan anordnas i komplementbyggnader på gård eller i huvudbyggnad.



Ljusblå rektanglar visar exempel på placering av tillgängliga parkeringsplatser inom 25 meter från entréer.

Teknisk försörjning

Geoteknik, grundläggning

Grundläggning kan enligt översiktlig geundersökning ske utan särskilda krav. Planläggningen har inte behövt ta särskild hänsyn till detta.

Ledningar

Ledningssamordning pågår för det Västra Grönstråket som leder från Patent- och Torgkvarteren i söder till Kunskapsparken i norr. Arbetet är ännu inte avslutat i sin helhet, men de södra delarna där bland annat Patentkvarteren ingår är utredda och samordnade. Ledningar kommer att dras i gatumark längs bebyggelsekvarteren samt i gång- och cykelväg genom parken [u₂]. Ledningar läggs även delvis inom kvartersmark (längs Odarslövsvägen, delvis i gränden mellan kvarteren samt mellan gata och nätstationer/telestation) [u₁].

Föreslagen planbestämmelse:

[u₁] - Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar (kvartersmark)

u₂] - Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar (allmän platsmark)

Alla ledningsslag kommer inte att finnas i alla omgivande gator. Serviser till samtliga ledningsslag kommer dock att kunna ordnas i kvarterens hörn. Detta kan medföra att framtida fastighetsindelning, där ny fastighet inte har direkt koppling till serviser i hörn, inte kan genomföras.

Alternativt kan anslutning till ledningar lösas via gemensamhetsanläggning.

Lågtempererad fjärrvärme och fjärrkyla

Kraftringen tillhandahåller fjärrvärme med lågtempssystem och fjärrkyla. Kvarteren kommer att kunna anslutas till de ledningsstråk som finns eller kommer att finnas i omgivande gator.

El

Två nätstationer (storlek enkel) föreslås placeras i varsitt kvarter. De fristående nätstationerna ska placeras minst 5 meter från bostadshus, vilket regleras med prickmark (mark som inte får bebyggas). Ytan runt nätstationerna ska hållas fri för att ge plats för underhållsarbete. Detta ryms inom område reglerat i plankartan som gemensamhetsanläggning där mark inte får bebyggas.

Föreslagen planbestämmelse:

[E₁] - Transformatorstation.

Tele

En telestation föreslås placeras i det södra kvarteret. Fiberledningar kommer delvis att samförläggas med el-ledningar. Ytan runt telestationen ska hållas fri för att ge plats för underhållsarbete. Detta ryms inom område reglerat i plankartan som gemensamhetsanläggning där mark inte får bebyggas.

Föreslagen planbestämmelse:

[E₂] – Teknisk anläggning, ej transformatorstation.

Vatten och spill

Det kommer att läggas nya ledningar i Patentgatan samt i planområdets cykelgator och gång- och cykelvägar. Det finns befintlig VA-infrastruktur i östra gc-vägen på Odarslövsvägen. Det är av yttersta vikt att en grundläggningskonstruktion väljs som tar hänsyn till den befintliga VA-infrastrukturen då en skada skulle medföra stora konsekvenser.

Föreslagen planbestämmelse:

[b₅] – Grundläggningsmetod ska anpassas efter VA-infrastrukturen i närheten.

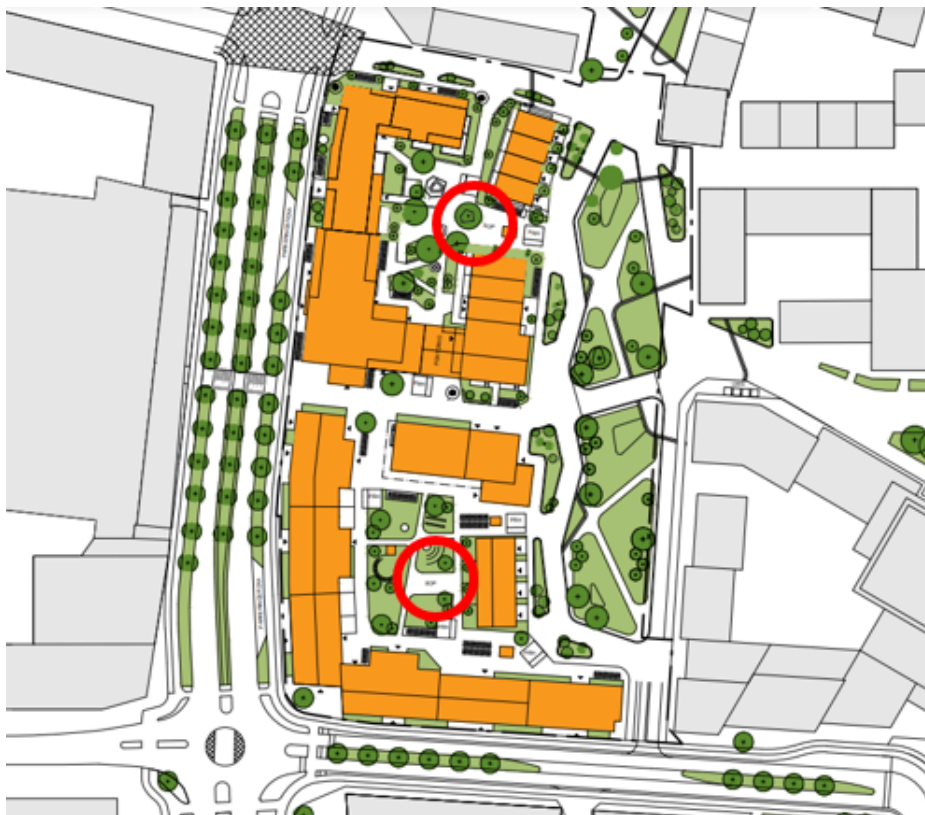
Dagvatten

Dagvattnet kommer att ledas via ledningar längs den planerade parken i öster och vidare norrut mot Kunskapsparken.

Renhållning

Bostäderna kommer att anslutas till områdets sopsug med en sopsugsanslutning per kvarter. De fraktioner som tillhandahålls är rest-, papper-, plast- och matavfall. Övriga avfallsfraktioner tas om hand genom ett UWS-system som planeras intill gång- och cykelvägen öster om planområdet, vid Torgkvarterens nordvästra hörn. Sopsugsnedkast föreslås placeras centralt på gårdarna och ska finnas inom 50 meter från tillgängliga bostadsentréer.

För verksamheter kommer en separat utredning att göras om de ska anslutas till sopsugen eller ha kärllhämtning. I det fall hämtning sker med lastbil ska lämpliga uppställningsplatser för renhållningsfordon anordnas. Skrymmande förpackningar samt grovavfall tas om hand via återvinningscentral och återvinningsstationer. Fastighetsägaren ska anordna med ett utrymme för att hantera fraktioner som ska lämnas till återvinningscentral.



Röda ringar visar föreslagen placering av sopsugsnedkast inom 50 meter från entréer.

Hälsa och säkerhet

Risker/Farligt gods

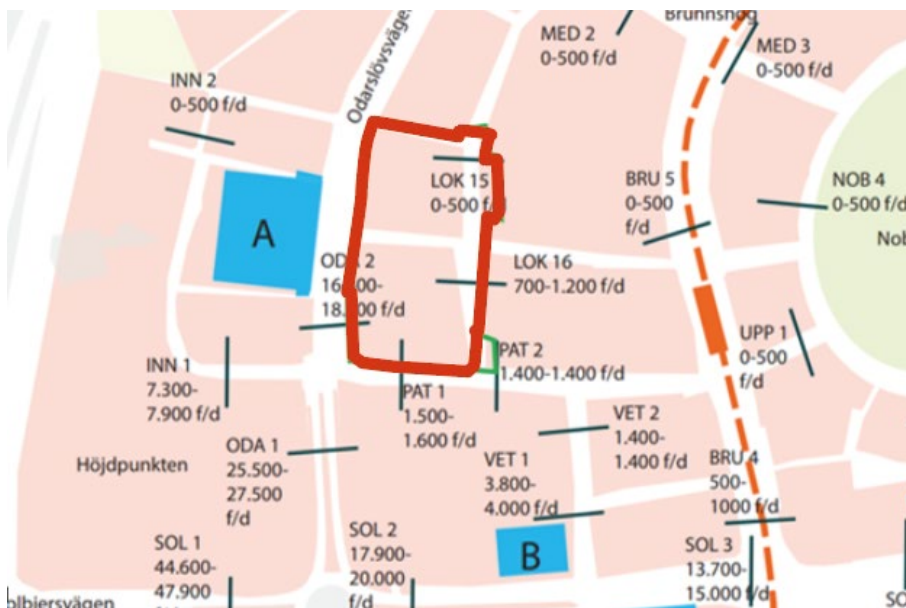
Inga åtgärder bedöms krävas med hänsyn till risker eller farligt gods.

En översiktlig riskbedömning har genomförts avseende befintliga och potentiella verksamheter i planområdets närmaste omgivning och deras möjliga påverkan på planområdet. Det bedöms vara lämpligt att upprätthålla minst 50 m mellan bostäders fasad (inom Patentkvarteren) och den del av Höjdpunkten 2 som planeras medge forskning och utveckling. Detta avstånd uppfylls. Det finns inga indikationer på att det kommer att finnas verksamheter som medför behov av åtgärder och hänsyn inom planområdet. Alla enskilda bidrag till risknivån bedöms vara små, och så även den sammanvägda risknivån.

Kommunens bedömning är att Odarslövsvägen inte kommer att klassas som rekommenderad väg för farligt gods utan fortsätta att jämföras med övriga gator inom Lund. En riskanalys avseende farligt gods har tagits fram i samband med detaljplanen för Science Center, norr om planområdet. Science Center och intilliggande verksamheter kommer, så länge det inte finns en ny avfart från E22, att i huvudsak använda Odarslövsvägen för transporter. Flertalet verksamheter inom området kommer hantera kemikalier vilka vid transport klassas som farligt gods. Transporter med farligt gods kan således förekomma på hela det lokala vägnätet. Merparten av verksamheterna, inklusive Max IV och ESS, hanterar dock mindre mängder kemikalier och leveranser till verksamheterna omfattar huvudsakligen styckegods i mindre förpackningar. Enstaka större transporter kan eventuellt förekomma, men det finns idag ingen uppgift om att det regelbundet kommer ske transporter med omfattande mängder farligt gods i närområdet. Inga särskilda åtgärder bedöms krävas med hänsyn till ovan. Som försiktighetsåtgärd rekommenderas att friskluftsintag inte placeras mot Odarslövsvägen.

Bullerutredning

En trafikbullerutredning har tagits fram och uppdaterats 2023-03-30. Trafikprognos för hela Brunnshög, uppdaterad våren 2021 av Lunds kommun, har utgjort underlag för utredningen. Till bullerutredningen har den högre siffran i intervallen nedan använts. Andel tung trafik bedöms vara 5 % och hastighetsbegränsningen är 40 km/h för Odarslövsvägen.



Utsnitt ur trafikprognos Brunnsnäs 2021-06-16. Lunds kommun. Planområde inom röd markering.

Beräknade trafikbullernivåer visar att grundriktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå för bostäder kommer att överskridas vid fasader ut mot Odarslövsvägen samt för delar av fasaderna längs Patentgatan. Riktvärde för små lägenheter ≤ 35 kvm 65 dBA bedöms kunna innehållas. Planerade bostäder längs Odarslövsvägen ska uppföras med genomgående lägenheter så att hälften av rummen klarar ekvivalent ljudnivå 55 dBA respektive maximal ljudnivå 70 dBA nattetid. Alternativt kan lägenheter om högst 35 kvm planeras här.

Riktvärde för gemensam uteplats innehålls i större delen av kvartersstrukturen. I södra delen av planområdet, vid de byggnader som planeras söder om parken, blir den ekvivalenta ljudnivån 3 dBA högre än riktvärdet 50 dBA. Önskas uteplats i direkt anslutning till dessa byggnader krävs någon form av bullerskyddsavskärmning mot lokalgatan.

Utifrån bullerutredningens rekommendationer föreslås skyddsbestämmelse för byggnader ut mot Odarslövsvägen samt för byggnader längs Patentgatan.

Föreslagen planbestämmelse längs Odarslövsvägen:

[s₄] - För bostäder som överstiger 35 kvm ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida

Föreslagen planbestämmelse längs del av Patentgatan:

[m₁] - Gemensam bullerskyddad uteplats ska finnas.



Beräknade dygnsekvivalenta trafikbullernivåer mot Odarslövsvägen är max 65 dBA.

Bild: Trafikbullerutredning, Efterklang.

Markradon

De radonmätningar som utförts visar att området betraktas som normalriskmark varför byggnader ska utföras med radonskyddande konstruktion.

Översvämning och skyfall

En översiktlig höjdsättning av området har tagits fram och undersökts med skyfallsmodellering. Skyfallsmodell har byggts och scenariot som simulerats är en framtida situation med ett 100-årsregn och klimatfaktor 1,3.



Detalj ur bilaga 1 Föreslagen höjdsättning. Illustration: Afry. Planområde inom röd markering.



Vattendjup inom utredningsområdet vid 100-årsregn. Illustration: Afry.



Figur 8. Vattendjup inom planområdet vid 100-årsregn. Ljusblå färg: 0,1-0,3 meters djup. Illustration: Afry.

De punkter i figur 8 som berör aktuell plan är punkt A och D.

- Vid skyfall kan det enligt simuleringen, under en kort period, bli stående vatten med ca 15 cm djup öster om kvarterets sydöstra hörn (A i Figur 8). I detaljplanen regleras att fasad mot öster ska utföras för att tåla tillfälligt översvämmande vatten upp till 30 cm över gatans lågpunkt (mätt från rännal parallel med fasaden) [m₂]. Gatans höjder bestäms i ett senare skede och ingår i nybyggnadskartan som är ett underlag vid bygglovsansökan.

- Planområdets park (D i Figur 8) kommer att utformas med skålformade grönytor och kan därmed ta emot det vatten som i bilden samlas direkt öster om det norra kvarteret.

Föreslagen planbestämmelse vid punkt A:

[m₂] - Fasad mot öster ska utföras så att översvämmande vatten upp till 30 cm över gatans lågpunkter (rännal i gatans riktning) inte skadar byggnaden.

Räddning

Området är beläget inom normal insatstid.

Brandposter kommer att byggas ut i samband med att det kommunala va-nätet anläggs. Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt Svenskt Vattens publikation P114 Distribution av dricksvatten. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil får inte överstiga 75 meter. Uppställningsplatsen får vara placerad maximalt 50 meter från byggnadens angreppsväg (normalt entrén). Byggherren ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd senast vid det tekniska samrådet.

Samtliga gator runt området uppfyller Räddningstjänstens utrymmeskrav för framkomlighet med stegbilar.

Uppställningsplats för stegbil ska vara minst 5x12 meter och den ska ligga max 9 meter och minst 2 meter från husvägg eller balkongkant. I de fall lägenheter har balkong anser Räddningstjänsten Syd att dessa ska användas för utrymning. Åtkomlighet med räddningstjänstens utrustning ska då dimensioneras till balkong och inte till fönster i den aktuella lägenheten

Odarslövsvägens körbana är 4,5 meter bred och kantas av trädplantering. Det medför att tillräcklig bredd för uppställningsplats inte kan uppnås och att utrymning där får lösas utan hjälp av stegbil.

Längs Patentgatan kan uppställningsplatser lösas över körbana och gång- och cykelbana. Träd placeras där mellan körbanorna, i gatans mitt, och höjdskillnad körbana/ gång- och cykelbana kan tas upp med bilens stödben.

Cykelgatan mellan kvarteren är fem meter bred vilket är tillräckligt för uppställningsplatser. Där det är som smalast mellan kvarteren behöver man för det norra kvarteret vara uppmärksam på utrymningsvägars placering så de inte hamnar för nära uppställningsplats. Placering av träd på förgårdsmark behöver anpassas till var stegbilen behöver nå fram till fasad eller balkong.

Gång- och cykelvägen i norr och cykelgatan öster om kvarteren är minst 5 meter breda, vilket är tillräckligt brett för att kunna anordna uppställningsplatser. Längs båda gatorna planeras för planteringsytor mellan kör- eller cykelbana och gångbana. Planteringsytornas bredd påverkar avståndet mellan uppställningsplats och fasad vilket på några platser medför att man antingen inte kan utrymma med stegbil eller behöver placera balkonger mot gata/utrymningsplats för att uppnå avståndet 9 meter eller mindre. Planteringsytor mellan uppställningsplats för stegbil och fönster eller balkong för utrymning bör inte planteras med träd.

Byggherren/fastighetsägaren ansvarar för att säkerställa räddningstjänstens åtkomlighet. För råd och anvisningar hänvisas till Räddningstjänsten Syd:s hemsida, rsyd.se. Utrymningsfrågan behandlas i samband med bygglov och bygganmälan.



Räddningstjänstens stegbil, ovan illustrerad med stegbil (röd) och uppställningsplats 5x12 meter, kan ställas upp på gatorna och gång- och cykelvägen inom planområdet samt på Patentgatan i söder.

Avvägning mellan motstående intressen

Ett genomförande av detaljplanen möjliggör för cirka 230 bostäder samt cirka 4 000 kvm BTA verksamheter. De allmänna intressena att

möjliggöra bostadsbyggande, att anlägga attraktiva allmänna ytor och att länka ihop områden för en trygg och levande stad kan uppnås med denna detaljplan. Planområdets service- och kollektivtrafiknära läge tillsammans med gaturummens utformning främjar ett hållbart resande. Marken är delvis asfalterad och har inte använts som jordbruksmark sedan år 2007.

Enligt PBL (Plan- och bygglagen) är bostadsbyggandet ett allmänt intresse. Den samlade bedömningen är att planens genomförande inte medför någon olägenhet av den art som avses i PBL kap 2 § 9.

Genomförande

Organisatoriska åtgärder

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 10 år 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

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Avtal

Markanvisningsavtal är under upprättande. Köpekontrakt och arrendeavtal kommer att upprättas före tillträde till marken. Köpekontraktet innehåller bland annat överenskommelser om köpet, angörings- och parkeringslösningar, finansiering av allmän plats och hållbarhetsfrågor.

Eventuell ledningsflytt hanteras inom ramen för gällande markavtal och beslutad avsiktsförklaring för ledningssamverkan.

Servituts- och andra nyttjanderättsavtal kan tecknas vid behov.

Tekniska och ekonomiska åtgärder

Utbyggnad, ansvarsfördelning och kostnadsfördelning av allmänna anläggningar

Planförslaget innebär att följande allmänna anläggningar nyanläggs:

- Nyanläggning av gata, park och torgyta med gång- och cykelväg samt breddning av befintlig gång- och cykelväg längs Odarslövsvägen – kommunen ansvarar och bekostar.
- Utbyggnad av VA nät - VA SYD ansvarar – exploatören betalar anslutningsavgifter enligt gällande taxa
- Brandvattenförsörjning – brandvatten ordnas i samråd med VA SYD – exploatören betalar anslutningsavgifter enligt gällande taxa
- Lågtempererad fjärrvärme, fjärrkyla och energiförsörjningsledningar samt nätstationer – Krafringen ansvarar och avtalar med exploatör
- Tele- och bredbandskablar samt telestation – Telia Sonera ansvarar och avtalar med exploatör

Genomförande

- Utbyggnad av sopsug – Renhållningsverket ansvarar och exploatören bekostar enligt köpekontrakt
- Eventuella bullerskydd ska bekostas av exploatören
- Eventuell ledningsflytt hanteras inom ramen för gällande markavtal och beslutad avsiktsförklaring för ledningssamverkan

Utbyggnad, ansvarsfördelning och kostnadsfördelning av gemensamma tekniska anläggningar som inte är kommunala

Ansvar för eventuella gemensamma platser för exempelvis tillgängliga parkeringsplatser, sophantering, gångvägar eller uteplatser tas av de fastighetsägare som har del av gemensamhetsanläggningen.

Utbyggnad, ansvarsfördelning och kostnadsfördelning på grund av arkeologi, grundläggning och marksanering

- Kostnader för avhjälpandeåtgärder/sanering av förorenad mark regleras i markanvisnings- och köpeavtal.
- Eventuella merkostnader för grundläggning på grund av befintlig VA-infrastruktur i Odarslövsvägen bekostas av exploatören. VA SYD kräver dialog om grundläggningsmetod innan genomförandet.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Kvartersmark ska avstyckas till en eller flera fastigheter. Om fastighet bildas i flera skiften måste ett funktionellt samband finnas emellan skiftena. E-områden ska avstyckas till egna fastigheter eller så ska E-området upplåtas med ledningsrätt när kvartersmark avstyckas.

Fastighetsbildning prövas i lantmäteriförrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988).

Ledningar för lågtempererad fjärrvärme, fjärrkyla och VA kommer inte att finnas i alla omgivande gator. Serviser till samtliga ledningsslag kommer att kunna ordnas i kvarterens hörn. Detta kan medföra att framtida fastighetsindelning, där ny fastighet inte har direkt koppling till serviser i hörn, inte kan genomföras. Alternativt kan anslutning till ledningar lösas via gemensamhetsanläggning.

All mark som utgörs av allmän plats ligger inom den kommunägda fastigheten Östra Torn 27:2.

Rättigheter

De eventuella avtalsrättigheter som berör styckningslotterna, fortsätter att gälla oförändrat.

Rätt att anlägga underjordiska ledningar inom kvartersmark kan i konsensus mellan ledningshavaren och fastighetsägaren upplåtas med avtalsservitut.

Rätt att framdra ledningar inom planområdets kvartersmark kan regleras med ledningsrätt endast inom u-område alternativt inom allmän platsmark. Detta prövas i enlighet med ledningsrättslagen (1973:1144).

För gemensamma anläggningar och markytor mellan fastigheter inom kvartersmark kan gemensamhetsanläggning inrättas genom prövning i lantmäteriförrättning enligt anläggningslagen (1973:1149).

Parkering för rörelsehindrade inom kvartersmark ska lösas med servitut eller gemensamhetsanläggning om behovet inte är löst inom den egna fastigheten.

Sopsugsnedkast som är gemensamma för flera fastigheter ska ingå i gemensamhetsanläggning mellan fastigheterna.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Några bestämmelser om fastighetsindelning bedöms inte behövas för att detaljplanen ska kunna genomföras. Om behov uppstår, kan fastighetsindelningsbestämmelser införas genom ändring av detaljplan.

Ansökan om fastighetsbildning, kostnader mm

Det ankommer på kommunen så som fastighetsägare att hos lantmäterimyndigheten i Lund ansöka om erforderlig 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 annan vid överenskommelse.

Konsekvenser av planens genomförande för fastighetsägare och övriga berörda

Östra Torn 27:2 (Lunds kommun)

Fastighetsägaren ansöker om lantmäteriförrättning vilket medför en förrättningskostnad. Alternativt kan köparna till styckningslotterna ansöka om lantmäteriförrättning.

Konsekvenser

Konsekvenser som följd av avvägningar mellan motstående intressen

Planförslaget bygger vidare på den struktur, karaktär och skala som finns i Brunnshög idag. Utbyggnaden medför att 230 bostäder samt cirka 4 000 kvm BTA kontor och centrumverksamheter kan uppföras och att delar av övergripande grönstråk, gång- och cykelvägar och gator kan byggas ut. Planområdet ansluter till redan planerade bebyggelseområden i söder och öster och kommer att kunna ta del av den service och infrastruktur som dessa innehåller, samt bidra med sin egen del.

Det finns alltid risk att tät bebyggelse tillsammans med målsättningen att öka användandet av cykel gör att gårdar fylls med cykelparkering. En alltför liten friyta för grönska, lek, vistelse och gemenskap kan få sociala konsekvenser för alla boende, men kanske särskilt för barn, äldre och personer med funktionsvariationer. De vinnande förslagen i genomförd markanvisningstävling redovisar gemensamma gårdar där vistelseytor, lek och grönska placeras på fördelaktigaste plats och på en större sammanhållen yta, vilket ger goda möjligheter att skapa sociala ytor med god kvalitet och tillräcklig storlek. Vidare föreslås cykelparkering både på gård och i huvudbyggnad.

Utfartsförbud mot Patentgatan i söder och mot Odarslövsvägen i väster tillsammans medför att tillgänglig parkering inom 25 meter från entré till byggnader delvis behöver anordnas genom att man kör in på gård. Parkeringsplatser på gård kan öka otryggheten för barn som vistas på gården. Det är därför viktigt med stor hänsyn till säkerhet och trygghet vid utformning och placering av tillgängliga parkeringsplatser.

Bebyggelsen bedöms som helhet kunna erbjuda en god miljö för boende och verksamma, med närhet till service, högklassiga kommunikationer och parker.

Konsekvenser för fysisk miljö

Riksintressen

Inga negativa effekter på hushållning med naturresurser förutses. Planen berör ingen skyddad mark.

Riksintresse Kommunikationer

E22 ingår i riksintresse för kommunikationer. Den omfattande stadsutveckling som planeras på Brunnshög kommer att generera ett stort resande. Kommunen arbetar hårt för att skapa ett hållbart transportsystem med fokus på gång, cykel och kollektivtrafik. Ett ambitiöst mål för trafiken i området har satts, det s k tredjedelsmålet,

vilket innebär att max 1/3 av resandet ska ske med bil. Planerad stadsutveckling är så omfattande att även ett uppfyllande av tredjedelsmålet leder till en hel del biltrafik.

För att kunna hantera denna biltrafik planeras ny av- och påfart från E22 vid Ideon. Åtgärden innebär att motortrafik på Ideon från/till E22 söderut flyttas från cirkulationsplatsen i Trafikplats Lund Norra, vilket resulterar i en mycket stor avlastning från denna trafikplats som idag är hårt belastad under rusningstid. Byggstarten är planerad till tidigast hösten 2024.

Kommunen har genomfört en trafiktålighetsutredning för att bl a skapa en bild av hur riksintresset E22 påverkas av den planerade utbyggnaden på Brunnshög. Huvudfokus i utredningen var att studera trafikplats Lund Norra och att utifrån den utbyggnadstakt som planeras i Brunnshög utreda när trafikplatsens fulla kapacitet har uppnåtts. Utredningen ger även svar på vilka åtgärder som kan genomföras för att minska belastningen i trafikplatsen utifrån fyrstegsprincipen.

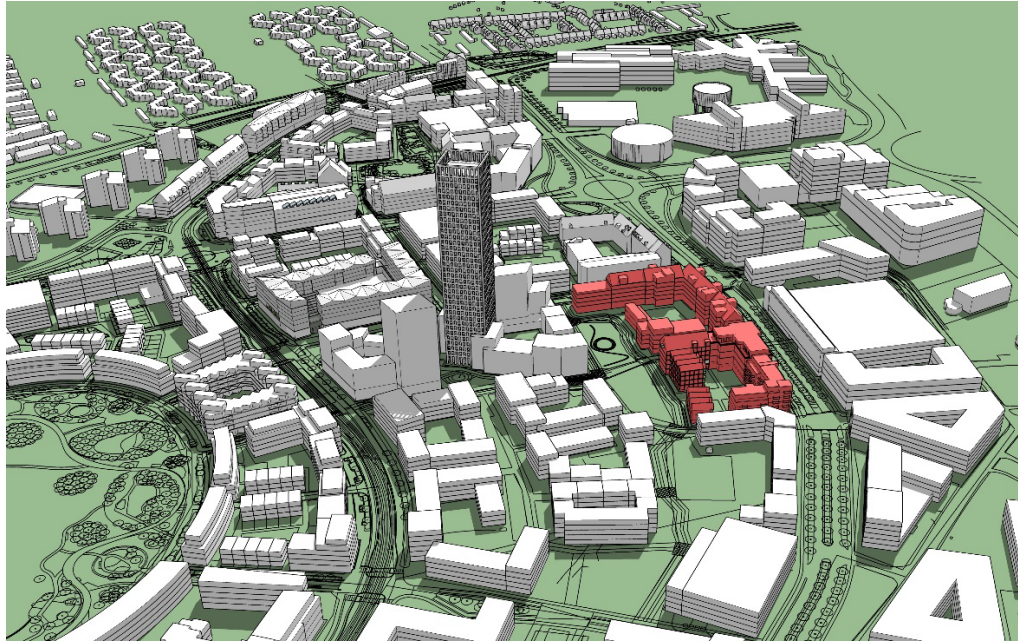
Utredningen visar att det är möjligt att bygga ut Brunnshög enligt de planer som finns men att det kommer krävas åtgärder i vägnätet för att hantera den tillkommande trafiken. Identifierade kritiska platser är cirkulationsplatsen Norra Ringen – Getingevägen, cirkulationsplatsen Solbjersvägen till Telefongatan och Solbjersvägen mellan Odarslövsvägen och trafikplats Lund Norra, riktning väster.

Utredningen visar också att det är viktigt att fortsätta arbeta med hållbara transportlösningar för att uppnå de högt ställda målen i Brunnshög.

Sammantaget bedöms inte det aktuella planförslagets genomförande medföra någon betydande påverkan på riksintressen.

Stadsbild

Byggnader i 5-6 våningar längs Odarslövsvägen och Patentgatan skyddar planområdets inre från omgivande trafikbuller och bidrar till de breda gaturummens stadsmässighet. I planområdets inre finns en större variation i volymer (3-5 våningar) och byggnadstyper, och bebyggelsen placeras luftigare. Den luftiga placeringen ger in- och utblickar mellan allmänna ytor och gårdar, vilket gör parken och gaturummet intressantare att vistas i och ger parkkontakt till de byggnader som ligger längre in på gården.



Planområdet (röd) tillsammans med planerad bebyggelse i Brunnsnäs.

Mikroklimat

Den föreslagna bebyggelsens skuggning och solbelysning har studerats. Skuggstudierna visar solbelysning och de skarpa skuggor som bildas en klar dag vid olika tider på året och dygnet. Vårdagjämning 21 mars och sommarsolstånd 21 juni klockan 10, 12, och 16 redovisas nedan.



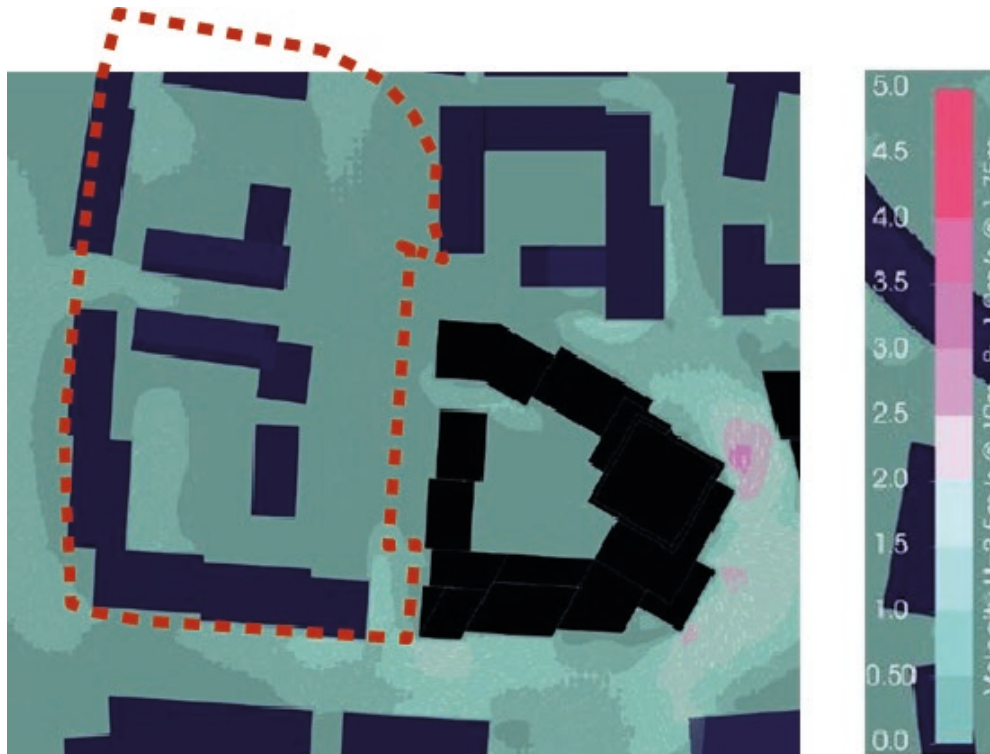
Skuggstudie för planområdet med omgivningar. Vårdagjämning (21 mars) klockan 10, 12, och 16.



Skuggstudie för planområdet med omgivningar. Sommarsolståndet (21 juni) klockan 10, 12, och 16.

Skuggstudiens bilder visar hur skuggor från Torgkvarterens högsta byggnader vandrar över parken och planområdets bebyggelse under morgon och förmiddag. Därefter är det främst de egna byggnaderna som skuggar gård, park och bebyggelse. Byggnader i norr och öster får sol på gårdssidan från mitt på dagen och framåt. Ju längre söderut de östra byggnaderna är placerade, desto mer skuggas de av byggnader i söder. Föreslagna vistelsezoner har gynnsamt solläge i gårdarnas norra delar, vilket ger möjlighet att skapa attraktiva gemensamma uteplatser.

Vindstudie



Bilden visar vindrörelser inom planområdet (inringat i rött) vid östsydöstlig vind.

Vindstudier har gjorts för detaljplanen för Torgkvarteren, direkt öster om planområdet. Torgkvarteren planeras bebyggas med tre höga byggnader där den högsta blir som mest 36 våningar. Höga byggnader kan ge vindpåverkan på omgivningen, varför vindstudien till viss del även omfattar bebyggelsen i aktuell detaljplan. Vindstudien visar att planområdet är relativt stilla vad gäller genomsnittlig vind på årsbasis. Markytorna i och runt kvarteren lämpar sig för stillasittande aktiviteter och vila oavsett plats. Den genomsnittliga vinden håller sig under 2,5 m/s i området generellt.

Grönstruktur och offentliga rum

Grönplanens krav på tillgång till gröningar tillgodoses med parken inom planområdet som är 0,24 hektar stor. Gröningar är små parker på 0,2-1 hektar, som bör nås inom 200 meter.

Konsekvenser

Nobelparken på 3,8 hektar ligger 250-350 meter från planområdets bostäder. Grönplanens begrepp närpark, areal 1-3 hektar, kan alltså till viss del nå inom rekommenderat avstånd 300 meter och stadsdelspark på minst 3 hektar kan nå inom 500 meter.

Miljökvalitetsnormer

Luftkvalitet

Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet. Trafiktillskottet etc från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse.

Vattenkvalitet

En föroreningsberäkning av dagvatten har gjorts för dammanläggningen i Kunskapsparken, med en komplettering som tar hänsyn till ändringar i hur parkens dammar byggts. Beräkningarna tyder på att dagvattnet kommer att renas så att föroreningsbelastningen på recipienten, Kävlingeån, samt på omgivande mark kommer att bli lägre än i dagsläget.

Ett genomförande av detaljplanen och föreslagna åtgärder leder till att möjligheterna att uppnå MKN för vatten inte försämras under förutsättning att dagvattenanläggningar sköts för att bibehålla sin renande förmåga. Människors hälsa och säkerhet bedöms därför inte påverkas.

Dagvatten

Dagvattenledningar behöver dras från planområdet hela vägen till Kunskapsparken före genomförande av planen.

Konsekvenser för hälsa och säkerhet

Risker

Farligt gods

Inga åtgärder krävs.

Av försiktighetsskäl rekommenderas att friskluftsintag inte placeras mot Odarslövsvägen.

Risk ESS

Området ingår inte i beredskapszonen. Planområdet ligger cirka 1500 meter från ESS. Stadsbyggnadskontorets utgångspunkt utifrån de riskanalyser som är gjorda är att beredskapszonen kring ESS inte är styrande vad gäller markanvändningen i Centrala Brunnshög.

Risk intilliggande verksamheter

Inga åtgärder krävs.

Buller

Konsekvenser har bedömts utifrån trafikbullerutredningen. Om föreslagna åtgärder vidtas kan gällande riktvärden innehållas.

Markradon

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

Förorenad mark

Den översiktliga miljötekniska markundersökning som utförts visar att uppmätta halter inte innebär ett hinder för uppförande av bostäder och verksamhetslokaler. Kommunen bedömer att föroreningssituationen är tillräckligt utredd i planskedet.

Skyfall och översvämning

Exploatering kan innebära att en del ytterligare mark hårdgörs men planförslaget hanterar riskerna. Höjdsättningen är gjord för att leda stora regnmängder till parken inom planområdet. Om denna fylls breddas vattnet huvudsakligen norrut till lågpunkter som leder vattnet vidare mot Kunskapsparken.

Sociala konsekvenser

Barnperspektiv

När planförslaget har arbetats fram har hänsyn tagits till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen.

Barn berörs av planeringen eftersom många barn kommer att bo och vistas i planområdet i framtiden. I dagsläget är området av begränsat intresse för denna grupp.

Det finns alltid risk att tät bebyggelse tillsammans med målsättningen att öka användandet av cykel gör att gårdar fylls med cykelparkering. Otillräcklig friyta på bostadsgårdarna får negativa konsekvenser för små barn och deras möjlighet att leka, cykla och springa. De vinnande förslagen i genomförd markanvisningstävling redovisar gemensamma gårdar där vistelseytor, lek och grönska placeras på fördelaktigaste plats och på en större sammanhållen yta, vilket ger goda möjligheter att skapa lektyr med god kvalitet och tillräcklig storlek.

Utfartsförbud mot anslutande gator i söder och väster medför att tillgänglig parkering inom 25 meter från entré till byggnader delvis behöver anordnas genom att man kör in på gård, vilket kan skapa otrygghet för barn som vistas på gården. Det är viktigt att tillgängliga parkeringsplatser utformas med stor hänsyn till säkerhet och trygghet.

I planområdets norra del planeras för en del av ett längre gång- och cykelstråk i östvästlig riktning. Stråket kommer att utgöra en bilfri och

nära väg till Norra Fäladen och kommer att användas som skolväg av barn inom planområdet.

Planområdets gator utformas för att motordrivna fordon naturligt ska röra sig långsamt så att de inte utgör en säkerhetsrisk för de barn som rör sig i området. Gatorna utformas till största delen med separata gångbanor, vilket gör trafikmiljön tydligare och tryggare för barn. Närheten till torget, parker, framtida skolor och service skapar goda förutsättningar för äldre barn och unga att cykla eller gå i vardagen.

I närområdet finns Nobelparken, Kunskapsparken och Solbjersparken med Kojskogen som erbjuder möjlighet till lek och att röra sig fritt över stora ytor. Närheten till Kungsmarken ger tillgång till naturupplevelser och naturlek på nära håll. Inne bland bebyggelsekvarteren finns mindre mötesplatser och intima gaturum som kan användas av barnen.

Barn har inte blivit hörda i arbetet med detaljplanen. I planeringsprocessen för allmänna platser i Centrala Brunnshög har det dock funnits en dialog med skolbarn under 2021 om deras visioner för det närliggande Brunnshögstorget.

Service

Inom planområdet medges bostäder och centrumverksamhet.

För de som flyttar in i planområdet kommer det att finnas en hel del service i närområdet, och de boende och verksamma kommer själva att utgöra en del av underlaget för denna service. Direkt öster om planområdet planeras för Brunnshögstorget som kommer att bli hjärtat av stadsdelens nya centrum. Det planeras också för flera förskolor och skolor i närområdet.

Tillgänglighet

Planområdet kommer att ligga i en nybyggd stadsdel där dagens krav på tillgänglighet och användbarhet uppfylls både inom planområdet och i omgivande område. Det ger goda förutsättningar för att många ska kunna bo och trivas i området och använda den service och de aktiviteter som området erbjuder.

Äldre och personer med funktionsvariationer tillbringar ibland mycket tid hemma och kan ha svårt att ta sig några längre sträckor från bostaden. För dem blir gården och de gemensamma ytorna särskilt viktiga för möjligheten till spontana möten och kontakter. Det är viktigt att friytan ges tillräckligt utrymme för vistelseytor av god kvalitet. Där inte både tillräcklig friyta och parkering ryms på gård ska friytan prioriteras.

Konsekvenser

Utfartsförbud mot anslutande gator i söder och väster medför att tillgänglig parkering inom 25 meter från entré till byggnader delvis behöver anordnas genom att man kör in på gård. Parkering på gård kan skapa otrygghet för barn som vistas på gården. Placeringen upplevs därför ofta som besvärande även för den som använder parkeringsplatsen.

Planområdets gator utformas för att motordrivna fordon naturligt ska röra sig långsamt så att de inte utgör en säkerhetsrisk för de som rör sig i området. Gatorna utformas med separata gångbanor, vilket gör trafikmiljön tydligare och tryggare för personer som rör sig långsamt eller har nedsatt orienteringsförmåga.

Sophantering kan anordnas inom minsta medgivna avstånd (50 meter) från tillgängliga bostadsentréer.

I planområdets sydöstra hörn finns det risk för höga vattennivåer vid skyfall. För att undvika skador på byggnaden kan bottenvåningens bjälklag behöva placeras över marknivå. Eftersom detta endast rör gavelfasaden på den sydöstra byggnaden, och det finns möjlighet att placera entréer på de två andra sidorna, bedöms detta inte påverka tillgängligheten till entréer.

Marklutningen inom planområdet är cirka 1:100. Det bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå god tillgänglighet.

Inom planområdet planeras för en mindre park som kan utgöra ett komplement till områdets större parker och ge möjlighet till nära parkvistelse.

Genomförande av planen innebär att kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade kan uppnås. Hur kraven på tillgänglighet i detalj kommer att tillgodoses redovisas i samband med byggnads- och markprojekteringen och avgörs därmed vid kommande bygglovsprövning.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Konsekvenserna för Östra Torn 27:2: kommunen kan avstycka och sälja fastigheter. Med ansökan om avstyckning följer lantmäterikostnader. Kommunen är skyldig att avstå område för transformatorstation [E₁] och telestation [E₂].

Övriga konsekvenser

Trafik - Tredjedelsmålet

Lunds kommun har satt upp ett planeringsmål för stadsdelen Brunnshög där högst en tredjedel av alla resor till och från området får ske med bil.

Målet anses idag vara ett mycket ambitiöst mål. Planen ska därför ge exceptionellt goda förutsättningar för hållbart resande.

Spårväg Lund C-ESS, är lokaliserad öster om planområdet och hållplatsen ligger cirka 150 meter från planområdet östra del. Verksamheter och bostäder inom planområdet kommer därmed att ha en förstklassig kollektivtrafik i direkt närhet. Inom gångavstånd (ca 400 meter) erbjuds god turtäthet med regionbuss till Malmö. Region Skåne har dessutom planer på att trafikera området med ytterligare en busslinje.

Uppföljning och utvärdering av spårvägen har gjorts av kommunen. Den visar att längs spårvagnslinjens 5,5 km med 9 hållplatser har motortrafiken minskat med 30 %, cykeltrafiken minskat med 1 % och gångtrafiken minskat med 4 % mellan året 2016 och åren 2020/2021. Antalet trafikskadade har minskat från ca 25 personer per år 2016 till ca 15 personer 2020. Antalet boende har ökat med 30 % i området och antalet verksamma har ökat med 7 % under samma tid.

Längs spårväg Lund C-ESS finns cykelbanor där cyklisten ges god framkomlighet och en gen väg in till centrala delarna av Lund samt till de största arbetsplatserna i kommunen.

Planområdet har mycket god koppling till E22, vilket innebär mycket god biltillgänglighet. För att nå tredjedelsmålet krävs därför att den fysiska strukturen inom planområdet gynnar gång och cykling med mycket goda lösningar både i stort och i detalj. Ett stort ansvar vilar på fastighetsägaren att på alla sätt uppmuntra till hållbart resande.

Stadsbyggnadskontoret i Lund

Maria Milton

Planchef

Ella Swahn

Planarkitekt