



Planbeskrivning

detaljplan för Björnlokan 1 m.fl. i Södra Sandby

Samrådshandling

Upprättad 2024-04-22

PÄ 10/2020

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	7
Planuppdrag och inriktningsbeslut.....	7
Översiktsplanering	7
Planprogram.....	9
Gällande detaljplaner	10
Pågående detaljplaner i närområdet	11
Utbyggnadsplan	12
Förutsättningar	13
Markanvändning, bebyggelse och bykaraktär	13
Historik	13
Kulturmiljö.....	15
Grönstruktur och offentliga rum.....	18
Service	19
Trafik och gator	20
Teknisk försörjning.....	23
Hälsa och säkerhet	25
Undersökning om planen kan medföra en betydande miljöpåverkan	29
Planförslag.....	30
Övergripande karaktär och disposition.....	30
Markanvändning, bebyggelse och bykaraktär	31
Arkitektur och material	38
Skydd och utveckling av kulturmiljö.....	40
Natur, grönstruktur och offentliga rum	40
Trafik och gator	42

Teknisk försörjning	45
Hälsa och säkerhet	47
Avvägning mellan motstående intressen	52
Genomförande.....	53
Organisatoriska åtgärder.....	53
Tekniska och ekonomiska åtgärder.....	53
Fastighetsrättsliga åtgärder	54
Konsekvenser.....	57
Konsekvenser som följd av avvägningar mellan motstående intressen	57
Konsekvenser för fysisk miljö	57
Konsekvenser för hälsa och säkerhet.....	59
Sociala konsekvenser	60
Fastighetsrättsliga konsekvenser	61

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: samhallsbyggnadsforvaltningen@lund.se

Bilder och illustrationer tillhör samhallsbyggnadsförvaltningen om inte annat anges.

Sammanfattning

Syftet med planförslaget är att möjliggöra bostäder i form av radhus och flerbostadshus, att bevara en kulturhistoriskt värdefull silo och en identitetsskapande stor ek, att möjliggöra en ny dragning av Revingevägen, samt att omdisponera trafikytorna så att förutsättningarna för gång och cykel blir bättre och så att ytor för skyfallshantering får plats på parkmark. Detaljplanen möjliggör även fastighetsreglering och ändrad användning av mindre ytor så att en mer konsekvent helhet kan skapas.

Fastighet Björnlokan 1 har historiskt sett använts för handel och lagring av varor som kom med tåg på järnvägen som gick längs Revingevägens nuvarande sträckning. Fram till nyligen fanns en byggvaruhandel på fastigheten. Samtliga befintliga byggnader förutom spannmålssilon föreslås rivas och demonteras för återbruk på annan plats. På den frigjorda ytan ges utrymme för bostäder. Revingevägen föreslås få ändrad sträckning och knäckas till en böj för att karaktären av rak genomfartsled ska minska. Den föreslagna bebyggelsen bidrar även den till att ge Revingevägen och Hällestadsvägen mer karaktär av stadslika bygator. Planförslaget medger mindre centrumverksamhet i flerbostadshuset. Den föreslagna bebyggelsen binder i skala och karaktär samman omkringliggande villaområden med de centralare delarna av Södra Sandby. Norr om Björnlokan föreslås gång- och cykeltrafik ledas ut på Mossavägen så att ett område kan frigöras för parkändamål med skyfallshantering.

Avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen har bland annat handlat om intresset av att bevara en kulturhistoriskt värdefull magasinsbyggnad i trä. På grund av svårigheten att sanera byggnaden resulterade avvägningen i att den får rivas. En annan avvägning som gjorts är att intresset av att bygga bostäder är större än intresset av att bevara handels- och lagerverksamheter som finns idag.

Planförslaget får konsekvenser för tätheten och skalan i området. Skuggor från ny bebyggelse påverkar gatorna omkring och utemiljön inom planområdet. Den samlade bedömningen är att planens genomförande inte medför någon olägenhet av den art som avses i PBL kap 2 § 9.

Planområdets area: 20 498 kvm

BTA bostäder: ca 9800 kvm BTA ovan mark, ca 84 bostäder

BTA kommersiell service: ca 80 kvm

Antal bil- och cykelparkering: 98 bilplatser och 172 cykelplatser

Inledning

Planens syfte

Syftet med planförslaget är att möjliggöra bostäder i form av radhus och flerbostadshus, att bevara den kulturhistoriskt värdefulla silon och den identitetsskapande stora eken, samt att möjliggöra en ny dragning av Revingevägen. Bebyggelsen och den nya gatusträckningen bidrar till att skifta karaktären på Revingevägen från rak genomfartsled till stadslik bygata. Genom att omdisponera markanvändningen möjliggör planen bättre förutsättningar för gång, cykel- och kollektivtrafik samt åtgärder för skyfallshantering. Planen bidrar till att villaområdena öster och söder om planområdet binds samman i skala och karaktär med de centralare delarna av Södra Sandby. Detaljplanen möjliggör även fastighetsreglering och ändrad användning av mindre ytor så att en mer konsekvent helhet kan skapas. Planförslaget bygger på intentionerna i Planprogram för centrala Södra Sandby.

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

- Planprogram för Centrala Södra Sandby med samrådsredogörelse
- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning och illustrationer

Övriga handlingar

- Miljöteknisk markundersökning, Miljöfirman Konsult Sverige AB, 2020-09-14
- Översiktlig geoteknisk undersökning, Geoexperten i Skåne AB, 2020-09-11
- Materialinventering av farligt avfall och specialavfall, Miljöfirman Konsult Sverige AB, 2024-05-14
- Resultat av markradonmätning, Radonanalys – GJAB, 2020-09-25
- Trafikbullerutredning, Soniq akustik, 2025-03-14

Inledning

- Beslut om Byggnadsminnesförklaring PoG bygghandel i Södra Sandby, Länsstyrelsen, 2021-05-06
- Dagvattenutredning Björnlokan 1, Tyréns, 2025-02-17
- Sol- och skuggstudie, Fojab arkitekter, 2025-03-05

Plandata

Planområdet är beläget centralt i Södra Sandby längs Revingevägen, Hällestadsvägen och Bengt Möllare gränd.



Orienteringskarta med planområdet markerat med gul linje

Areal

Planområdets yta uppgår till 20 498 kvm.



Planområdet sett från Revingevägen

Läge

Planområdet omfattar följande fastigheter:

- Björnlokan 1
- Del av Sandby 67:2
- Del av sandby 67:2 3
- Del av Sandby 67:2 7
- Del av Sandby 67:2 8
- Del av Sandby 67:2 9
- Del av sandby 67:2 11
- Del av sandby s:3
- Del av Sandby s:10
- Del av Sandby s:30
- Del av Sandby s:55
- Del av Svärdsiljan 6
- Del av Rågvallmon 1
- Del av Vapenhuset 13

Markägoförhållande

Fastigheten Björnlokan 1 är privatägd. Sandby 67:2, Sandby 67:2 3, Sandby 67 2:7, Sandby 67:2 8, Sandby 67:2 9 och Sandby 67:2 11 ägs av kommunen. Sandby s:3, Sandby s:10 och Sandby s:30 är samfälligheter. Mossavägen (Sandby s:10) ägs av mer än hundra delägare. Kommunen avser lösa in samfälligheterna kring Björnlokan. Svärdsiljan 6 och Rågvallmon 1 är privata fastigheter. Delar av dessa fastigheter är planlagda som allmän plats i den gällande byggnadsplanen.

Inledning

Initiativtagare till planen och ärendegång

R.K Gustafsson Invest AB är initiativtagare till planen.

Tidigare kommunala ställningstagande

Planuppdrag och inriktningsbeslut

R.K Gustafsson Invest AB inkom 2020-03-25 med en begäran om planbesked för fastigheten Björnlokan 1. R.K Gustafsson Invest AB önskade bygga bostäder i form av flerbostadshus och radhus på fastigheten.

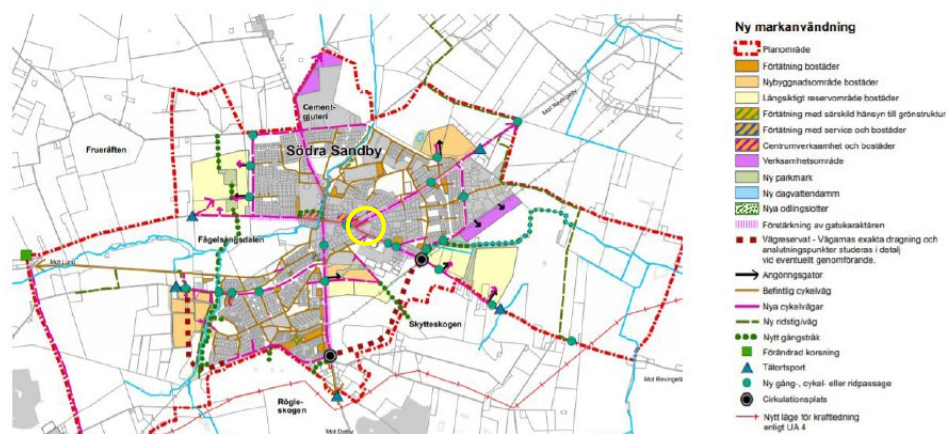
Byggnadsnämnden fattade 2020-05-14 ett beslut om positivt planbesked och gav därmed samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att genom detaljplan pröva lämpligheten av bostadsändamål inom Björnlokan 1. Detaljplanearbetet fick inte påbörjas förrän ett inriktningsbeslut om planprogrammet för de centrala delarna av Södra Sandby hade tagits.

Byggnadsnämnden fattade i november 2023 ett inriktningsbeslut om att detaljplanering i centrala Södra Sandby ska ske i enlighet med Planprogram för centrala Södra Sandby.

Under våren 2024 undertecknades planavtal för Björnlokan 1, varpå planarbete startades.

Översiktsplanering

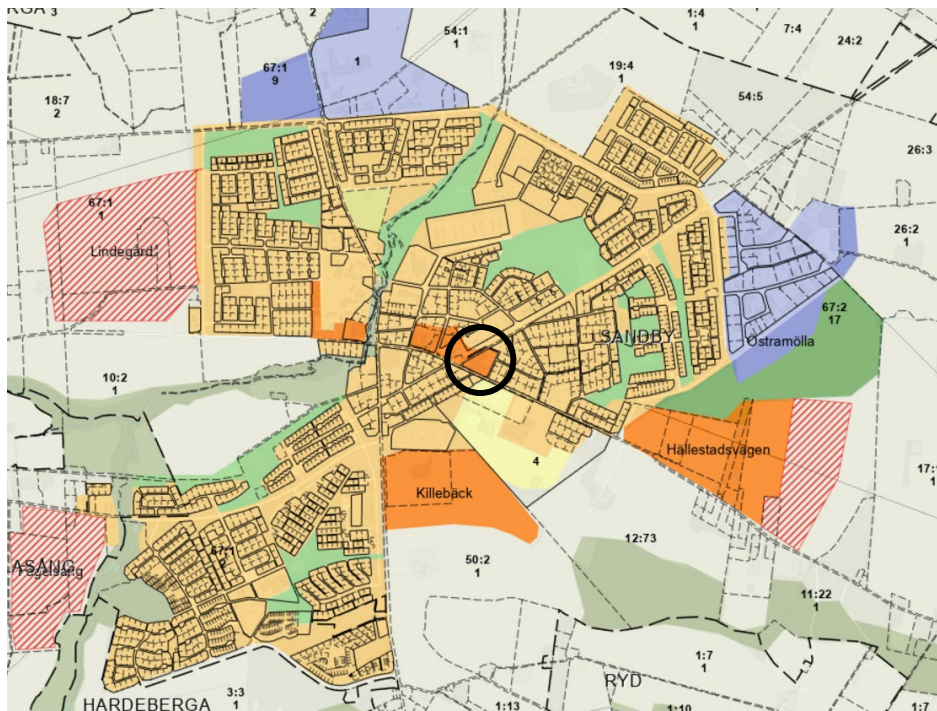
Den fördjupade översiktsplanen för Södra Sandby (FÖP Sandby) antogs 2013. FÖP Sandby har ett tydligt fokus på utbyggnad av bostäder och verksamheter i och kring tätorten, i första hand genom förtätning och ett stärkt centrum. I andra hand ska utbyggnad ske vid pendlingsstråk och i tredje hand ska byn växa utåt. FÖP Sandby anger ingen särskild inriktning för Björnlokan 1, som är markerad som befintlig bebyggelse. Detaljplanen bedöms förenlig med FÖP Sandby.



Utdrag ur FÖP Sandby. Planområdets läge markerat med gul cirkel

Tidigare kommunala ställningstagande

Lunds kommuns översiktsplan (ÖP 2018) antogs 2018. Enligt ÖP 2018 är området utpekade som "ny blandad bebyggelse". Södra Sandby ska utvecklas till en "dynamisk och levande ort med en framväxande småstadskarakter i centrum". Ortens förtätningspotential ska tas tillvara och förtätning ska inriktas mot att bidra till ökad variation av bostadsformer eftersom orten domineras kraftigt av villabebyggelse. I ÖP 2018 framgår att utbyggnad i centrum- och servicenära lägen prioriteras. För den centrala delen av Södra Sandby finns möjlighet till stadsutvecklingsstråk. ÖP 2018 lyfter även att förtätning måste samspela med bevarande av äldre bebyggelse. Detaljplanen är förenlig med ÖP 2018 och Länsstyrelsens yttrande i översiktsplanen.



Utdrag ur ÖP 2018, planområdets läge markerat med svart cirkel

Teckenförklaring

Starkt kollektivtrafikstråk, Nya kopplingar	Verksamhetsområden, Ny
Starkt kollektivtrafikstråk, Befintligt nät buss	Verksamhetsområden, Befintlig
Huvudgatunät, Framtida	Särskilda fritidsanläggningar, Ny
Huvudgatunät, Befintlig	Särskilda fritidsanläggningar, Befintlig
Grönområde, Ny	Begravningsplatser, Befintlig
Grönområde, Befintlig	Stadsutvecklingsstråk
Natur, Befintlig	Blandad bebyggelse, Ny
Blå-gröna huvudstråk	Blandad bebyggelse, Befintlig
Vatten, Befintlig	Utbyggnad efter 2040
Landsbygd, befintlig	

Planprogram

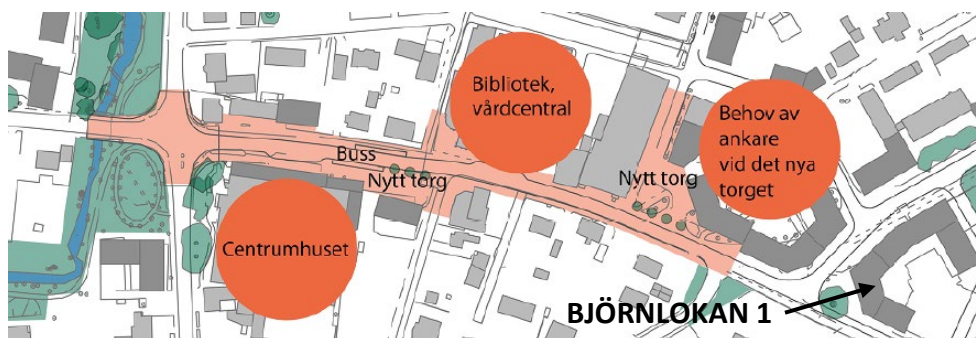
Planprogram för centrala Södra Sandby från 2019 är vägledande för den fortsatta planeringen av området. Ambitionen i planprogrammet är att stärka stadslivet och tydliggöra bykärnan i Södra Sandby. Programmet möjliggör ca 300 nya bostäder och två nya torgplatser. Verksamheter, service och bostäder ska koncentreras kring det redan befintliga centrumet.

Revingevägen/Hällestadvägen ska omvandlas från en trafikled till en bygata med sammanhållen gatumiljö. Revingevägens raksträcka längs Björnlokan 1 ändras till en lite böjd dragning. Genom att prioritera gång- och cykeltrafik med nya cykelvägar och säkrare passager skapas ett tryggare gaturum för fotgängare och cyklister. Biltrafiken ska inte längre styra förhållandena i byn, utan får tvärt om finnas på byns villkor. Samtidigt är det enligt programmet viktigt att framkomligheten för kollektivtrafiken stärks för att underlätta ett hållbart resande. Befintligt busstorg föreslås ersättas med nya hållplatslägen i centrum.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse ska liksom äldre vägsträckningar bevaras och synliggöras enligt programmet.

I planprogrammet anges följande ställningstaganden:

- För att bryta karaktären av landsväg är det viktigt att ny bebyggelse placeras tätt inpå huvudgatorna.
- Ny bebyggelse kan bidra till att lyfta fram Södra Sandbys kulturhistoria genom hur den förhåller sig till huvudvägnätet.
- Entréer ska placeras mot gatan och viktiga gång- och cykelstråk.
- Den stora eken i korsningen Hällestadvägen/Revingevägen ska vara kvar.



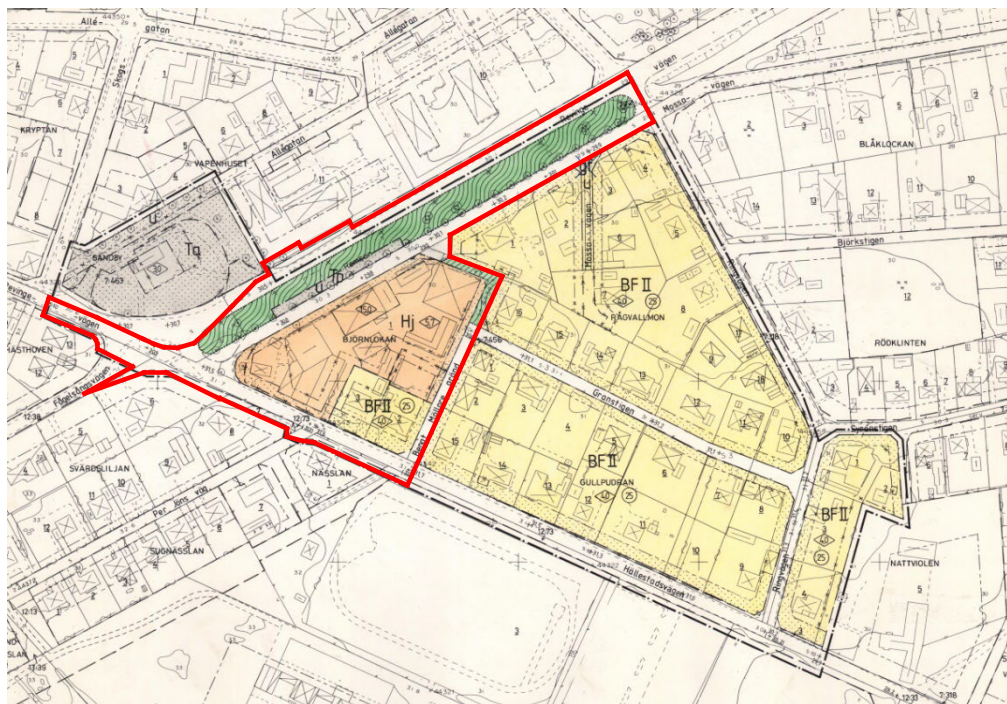
Utdrag ur planprogram för centrala Södra Sandby

Gällande detaljplaner

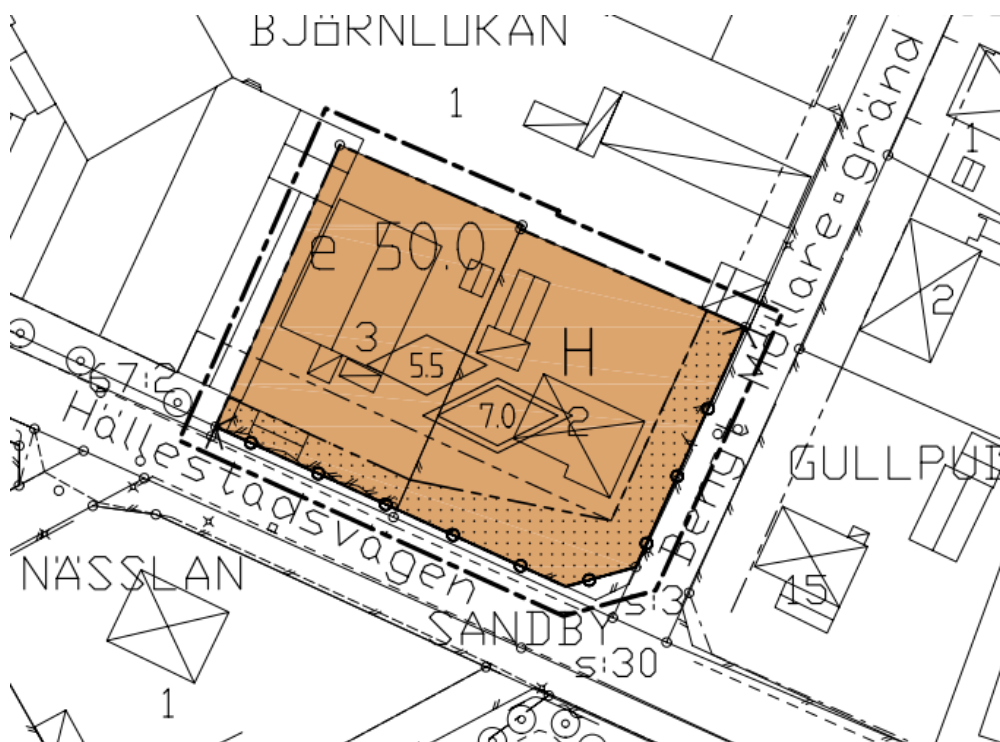
Planområdet ingår huvudsakligen i två gällande detaljplaner. Detaljplan nummer 67 från 1985 anger att större delen av Björnlokan 1 får användas för handels- och lagerändamål samt att remsan längs med Revingevägen ska användas för parkändamål.

Den sydöstra delen av Björnlokan 1 omfattas av detaljplan nummer 98, från 2006, som anger att även denna del av fastigheten får användas för handels- och lagerändamål.

En smal remsa norr om Revingevägen ingår i en byggnadsplan som antogs 1957. Genomförandetiden för samtliga planer har gått ut.



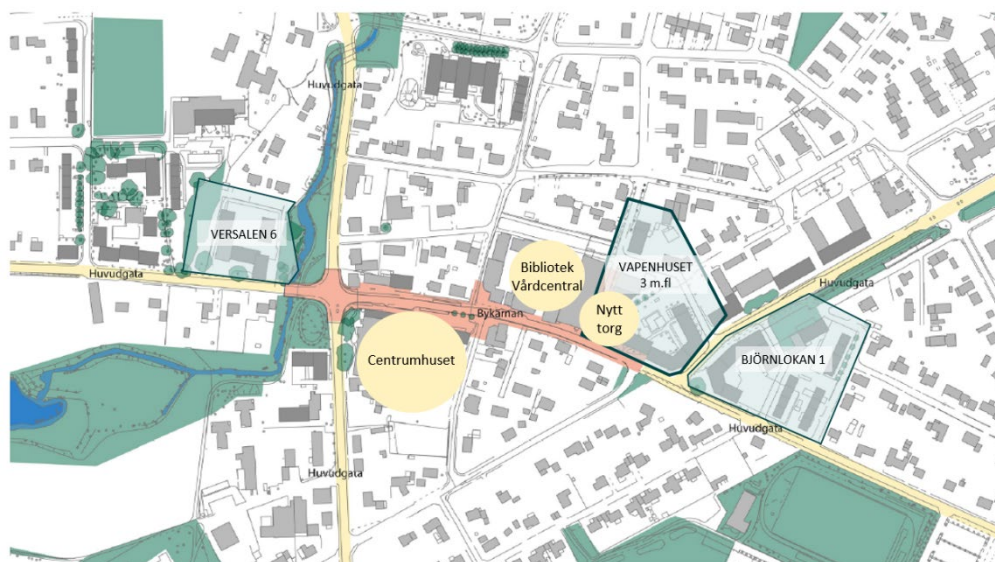
Gällande plan med planområdet markerat med röd linje



Detaljplan som gäller för den sydöstra delen av Björnlokan 1

Pågående detaljplaner i närområdet

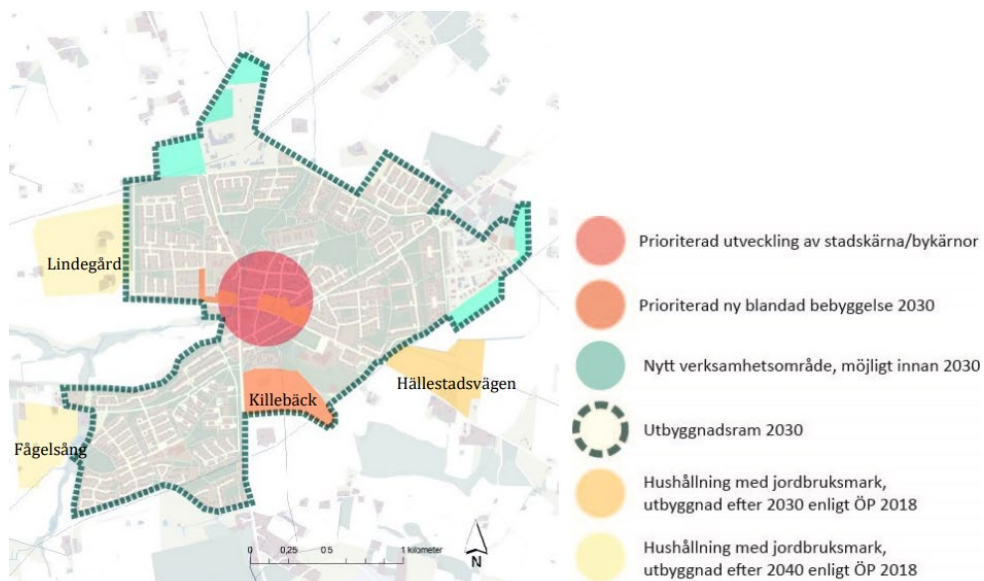
I centrala Södra Sandby finns planuppdrag för två andra områden, Versalen 6 samt Vapenhuset 3 m.fl. Fler detaljplaner kan komma att startas de närmsta åren.



Pågående detaljplaner i Centrala Södra Sandby 2024

Utbyggnadsplan

Planområdet ingår i ett prioriterat utbyggnadsområde enligt Lunds kommuns Utbyggnadsplan 2030.



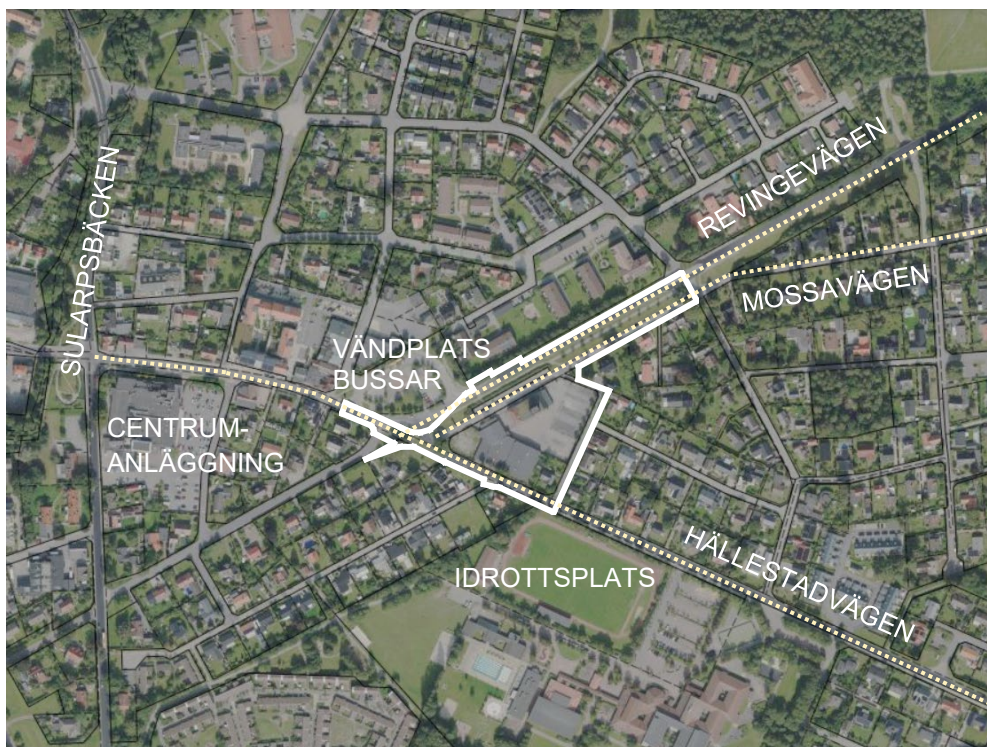
Utdrag ur Utbyggnadsplan 2030, Björnlokan 1 ligger inom rosa cirkel

Förutsättningar

Markanvändning, bebyggelse och bykaraktär

Planområdet ligger centralt i Södra Sandby, i korsningen Mossavägen/Hällestadvägen. På Björnlokan 1 hade Beijer Bygghandel (tidigare P & G Woody) förut sin verksamhet. På fastigheten finns tillhörande lagerbyggnader och kontor, samt en mindre villa intill Hällestadvägen. Rivning och demontering av byggnaderna har påbörjats. En av byggnaderna på fastigheten är en spannmålssilo i rött tegel som är ett välkänt landmärke i Södra Sandby. Marken inom Björnlokan 1 är i princip helt hårdgjord med asfalt. Mellan Revingevägen och Mossavägen finns parallellt med bilvägarna en cykelbana och en långsmal grönyta. I planområdets sydvästra hörn finns en stor framträdande ek som ger karaktär åt platsen.

Planområdet omges av villabebyggelse i tre väderstreck. Norr om planområdet ligger en vändplats för regionbuss och lägenhetshus i två våningar.



Överblicksbild centrala Södra Sandby, planområdet markerat med vit linje

Historik

Södra Sandby har sitt ursprung i en gammal bondby. Kyrkan är troligen uppförd på 1100-talet. Rester av grophus från vikingatid har påträffats.

Runt Södra Sandby finns även lämningar av äldre boplatser som visar att trakten varit bebodd under långa tider.

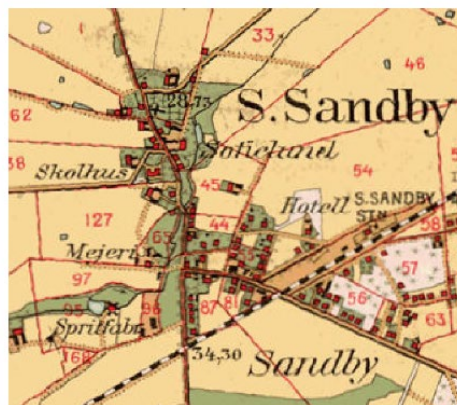
När järnvägen drogs fram mellan Lund och Harlösa via Södra Sandby 1905 växte byn avsevärt. Bebyggelsen och karaktären utvecklades. Istället för kyrkan blev nu tågstationen byns viktigaste nod och fokus i bebyggelsen flyttades åt sydöst där den låg. Bebyggelsen på Björnlokan 1 uppfördes i relation till stationshuset och järnvägen som gick längs nuvarande Revingevägen.

I de äldre delarna av Södra Sandby finns flera småskaliga industrimiljöer från 1800-talets slut och tidigt 1900-tal. Här har funnits mejeri, bränneri, bageri, bryggeri och maskinföretag.

Järnvägen lades ned 1939 och Södra Sandby upplevde en period av stagnation. Stationshuset och rälsen är nu rivna. Den ökade privatbilismen på 1950- och 60-talet och den så kallade gröna vågen i början av 70-talet medförde en markant inflyttning till orten igen. I centrum vid fyrvägskorset invid Sularpsbäcken invigdes 1972 ett för tiden typiskt förortscentrum med affärer, post och vårdcentral.

Bebyggelsen i Södra Sandby utgörs i huvudsak av olika typer av småhus, merparten tillkomna efter 1965 då ortens egna arbetstillfällen var få men bilpendling till arbete på andra orter ökade.

Kring 1980 avtog inflyttningen till Södra Sandby drastiskt. Bostadsbyggandet i Södra Sandby tog fart igen på 1990-talet och har fortsatt in på 2000-talet. Många boende i byn pendlar fortfarande med bil till sina arbeten, men regional kollektivtrafik finns numera tillgänglig.



Historiska kartor från planprogrammet. På den äldre kartan ligger bebyggelsen söder om kyrkan. När järnvägen tillkom sydöst om byn koncentrerades ny bebyggelse runt stationen.

Kulturmiljö

Inom planområdet finns kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i form av en spannmålssilo i rött tegel och en röd magasinsbyggnad i trä. Även den stora eken i områdets sydvästra hörn har ett kulturhistoriskt värde.

Miljön inom Björnlokan 1 är starkt sammankopplad med tillkomsten av järnvägen som gick där Revingevägen ligger idag.

Magasinsbyggnaden är från 1913 och har varit del av en lantmannaaffär. Verksamheten bedrevs i träbyggnaden längs Mossavägen medan bostadshuset låg längre in på tomten. Carl Persson och Gunnar Gustafsson tog över företaget 1932 och bildade bolaget Persson & Gustafsson (P&G). Den enda kvarvarande trädelen av den ursprungliga lantmannahandeln har ett lokalhistoriskt och samhällshistoriskt värde.

Spannmålssilon byggdes 1955 för torkning och förvaring av spannmål. Flertalet tillbyggnader har gjorts i miljön sedan 1960-talet, varav vissa redan är rivna igen. Den storvuxna eken i det sydvästra hörnet av tomten utgör det enda kvarvarande inslaget från den tidigare trädgårdsanläggningen. Silobyggnaden har ett lokalhistoriskt och samhällshistoriskt värde och fungerar som ett karaktärgivande landmärke i Södra Sandby. Av störst betydelse är silons röda tegelfasader och byggnadens karaktärsfulla avslut uppåt. Silon har uppåtvinklade fasader åt sidorna sett från Mossavägen. Det bedöms möjligt att ändra fasaderna i nedre delen och förse silon med låga tillbyggnader utan att silons kulturhistoriska värde försvinner. I ett framtida bostadskvarter kan silon synliggöra platsens historia och fortsatt fungera som ett starkt landmärke.



Kulturhistorisk bebyggelse; silo och trämagasin

Förutsättningar



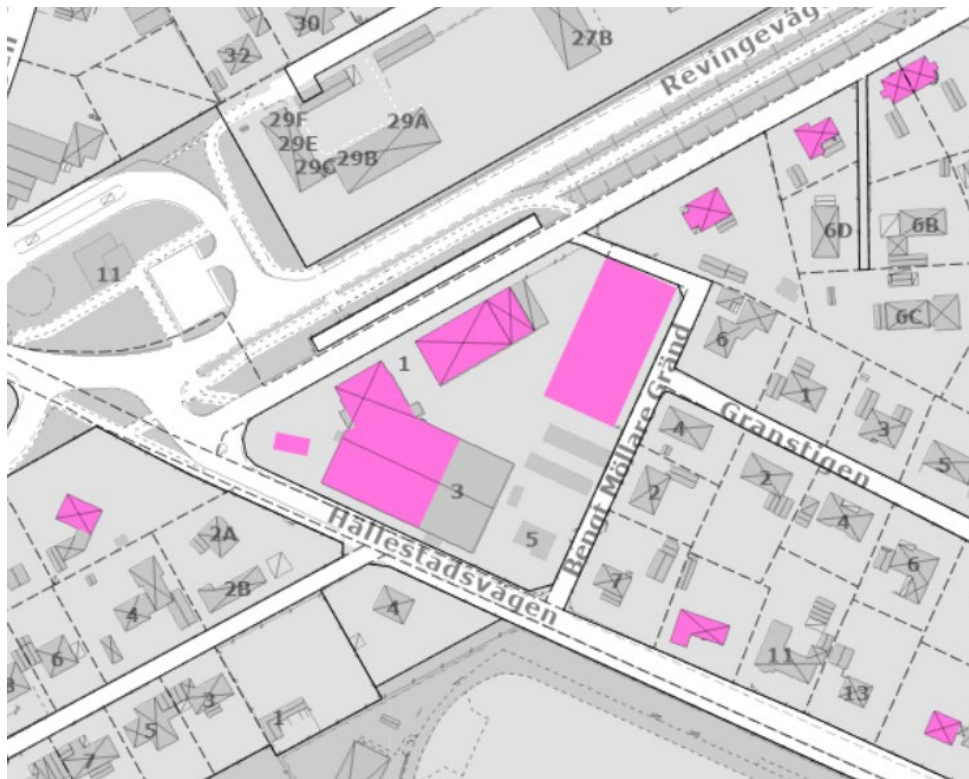
Lager och lantmannaaffär, under andra världskriget



Silon under uppbyggnad, 1955

Bevaringsprogram

I den kommuntäckande kulturmiljöinventeringen framgår det att delar av bebyggelsen inom planområdet är byggnader som ingår i en kulturhistoriskt värdefull miljö (rosa markering). Merparten av de rosamarkerade byggnaderna är rivna.



Rosamarkering i kommunens bevaringsprogram

Kulturmiljö i planprogrammet

I planprogrammet för Södra Sandby föreslås både silon och tillhörande trämagasin bevaras. Enligt programmet kan lägre bebyggelse tillåtas intill silon utan att den förlorar sin silhuett eller funktion som landmärke. I bedömningen utgick den f.d. stadsantikvarien från hur byggnaden representerar en byggnadstyp eller Södra Sandbys historia, vilken historisk funktion byggnaden haft och om byggnaden ligger synlig för allmänheten eller inte.

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).

Grönstruktur och offentliga rum

Grönprogram

Planområdet ligger inte i något utpekat strategiskt grönstråk. Ca 370 meter nordöst om planområdet finns en större park, och ca 450 meter sydöst om planområdet finns ytterligare en park. Det finns även en mindre gröning ca 300 meter från planområdet.

Det är främst grönstrukturen runt Sularpsbäcken som pekas ut som ett viktigt grönt stråk i Södra Sandby. Denna ligger ca 350 meter från planområdet. Av Grönprogrammet framgår det även att det är god tillgång till grönska generellt i Södra Sandby.



Utdrag från Grönprogrammet, planområdets läge markerat med svart cirkel.

Topografi och vegetation

I korsningen Hällestadsvägen/ Mossavägen finns en solitär stor ek som kännetecknar platsen. Eken har både ett naturvärde eftersom den är ett stort äldre träd och ett kulturhistoriskt värde.

Planområdet består till största del av asfalterad hårdgjord markyta. På Björnlokan 1 finns en villaträdgård och en grönremsa med buskage mot Revingevägen. Mossavägen kantas av ett grönstråk med gång- och cykelbana samt dagvattenhantering i ett svackdike. Längs med norra delen av Bengt Möllares gränd finns en trädrad med lönnar. Eftersom det är färre än fem träd bedöms trädraden inte vara en allé.

Förutsättningar

Planområdet är relativt flackt, men lutar något neråt mot norr och mot väster. Höjderna i söder är runt +31,7 meter och höjderna i norr är runt +30 meter, vilket på ca 118 meter ger en höjdskillnad på ca 1,7 meter. Revingevägen har höjder mellan +31,12 meter i söder och +20,26 meter i norr. I den södra delen av planområdet är marken ca 1 meter lägre på Revingevägen än inne på Björnlokan 1.



Eken i korsningen Revingevägen/Hällestadsvägen ska enligt planprogrammet vara kvar och få en framträdande position i bykärnan.

Friytor, lek och rekreation

Inom planområdet finns det idag inga lekytor eller rekreativa värden. Det finns två kommunala lekplatser inom 500 meter från planområdet och en idrottsplats söder om Hällestadsvägen.

Service

Offentlig service

Området ligger 150 meter från Killbäckskolan med årskurs 4–9 och ca 430 elever. Byskolan ligger inom 500 meter. Närliggande förskolor är Stinsen, Norpan, Sagobacken och Hallonbacken. Äldreboendet Fästan ligger inom 500 meter. I kv Kryptan finns offentlig service så som vård- och barnavårdscentral samt bibliotek. I anslutning till Killebäckskolan finns ett utomhusbad, idrottshall och en tennishall.

Kommersiell service

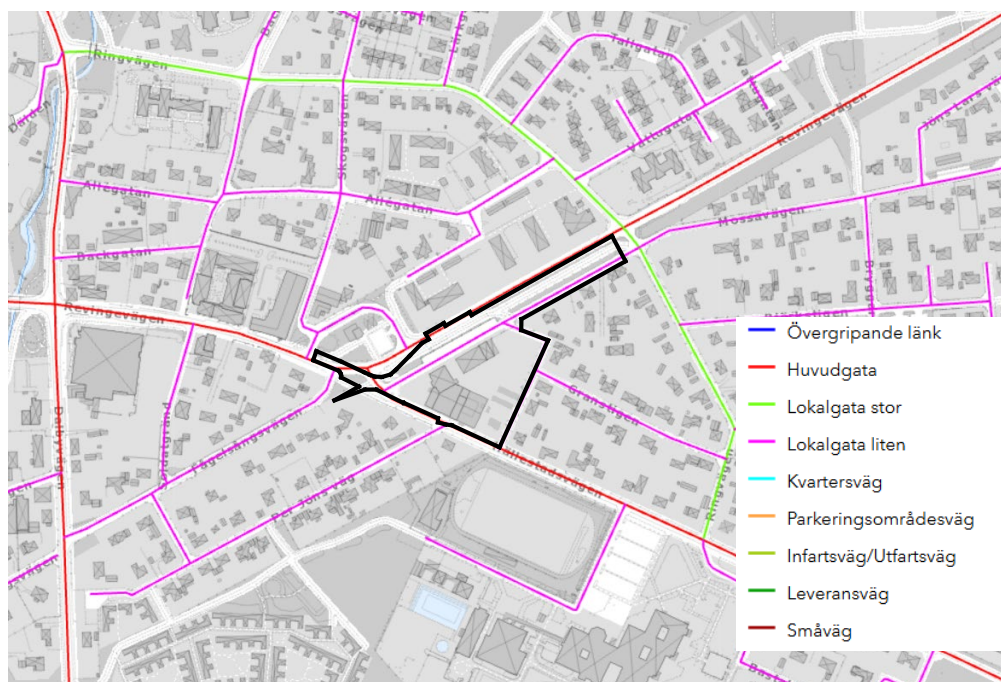
Service och verksamheter ligger i huvudsak längs med centrumstråket Lundavägen-Revingevägen, ca 350 meter från planområdet. Det finns även inslag av verksamheter längs med Flyingevägen och Skogsvägen. Den kommersiella servicen utgörs av en sko- och klädbutik, restauranger, frisörer, livs, ett bageri, en bilskola mm. Centrumhuset innehåller bland annat dagligvarubutik, florist, leksaksaffär, frisör och gym.

Trafik och gator

Gatunät

Stommen i trafiknätet i Södra Sandby utgörs av genomfartsvägar i två axlar; Flyingevägen/Dalbyvägen i nord-sydlig riktning samt Lundavägen/Revingevägen i väst-östlig riktning. Trafikverket har varit väghållare för samtliga nämnda vägar fram till oktober 2024 när Lunds kommun övertog ansvaret.

Inom planområdet går Revingevägen, Hällestadsvägen, Bengt Möllare gränd och Mossavägen. Revingevägen är relativt högt trafikerad och trafikeras av tung trafik såsom kollektivtrafik och transporter från de olika stenbrott som ligger söder om orten. Trafikflödena genom Södra Sandby har dock minskat de senaste åren. Fordonstrafiken för Revingevägen uppgick år 2024 till 4 800 fordon/dygn mätt öster om Hällestadsvägen. Uppskattad fordonstrafik för Hällestadsvägen väster om Öståkravägen år 2024 var ca 1 900 fordon /dygn.



Vägnät för bilar, planområdets läge markerat med svart linje

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken i Södra Sandby består av fyra regionbusslinjer:

- Linje 155 som går Lund C – S Sandby – Harlösa
- Linje 159 som går Lund C – Skrylleskogen
- Linje 166 som går S Sandby - Lund – Staffanstorp
- Linje 175 som går Malmö C – Dalby – S Sandby – Flyinge

I Södra Sandby finns det tretton hållplatser för regionbusstrafik utspridda längs Revingevägen, Flyingevägen, Dalbyvägen och Fågelsångsvägen. På Södra Sandby Busstation (väster om Björnlokan 1) går det att byta mellan samtliga busslinjer. Detta är den mest använda hållplatsen. Här finns idag pendlarparkering och platser för cykelparkering som används flitigt.



Busslinjer och hållplatslägen, källa Skånetrafiken. Planområdet markerat med röd linje.

Gång- och cykeltrafik

Vägnätet för separata gång- och cykelbanor är överlag osammanhängande i Södra Sandby. Cyklister rör sig ofta i blandtrafik på lugnare villagator. Befintliga gång- och cykelbanor varierar i bredd och standard.

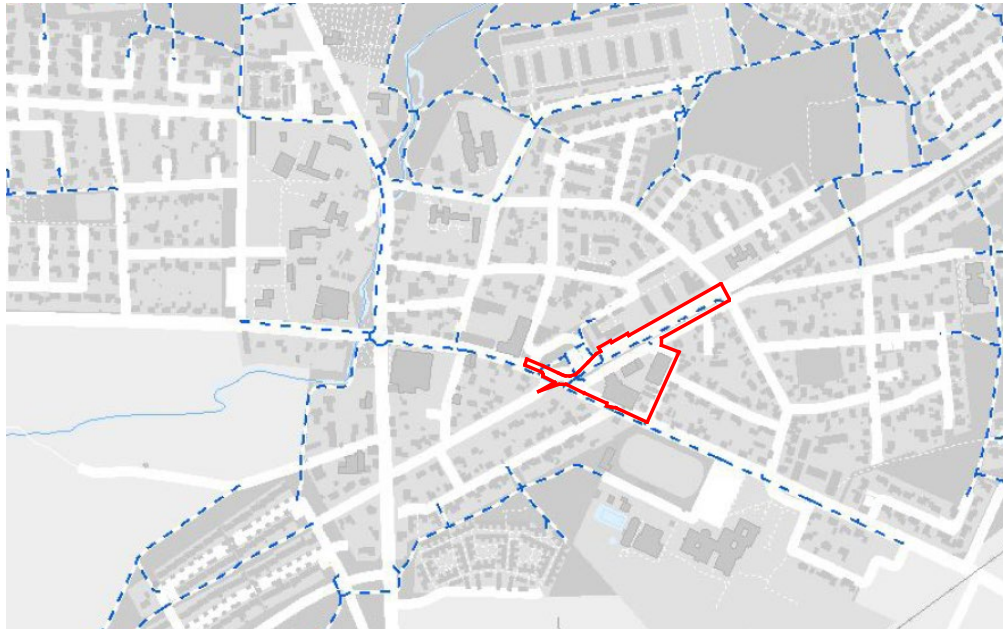
Inom planområdet finns separata gång- och cykelbanor längs Revingevägen och Hällestadvägen. Mossavägen som går parallellt med Revingevägen används även den av cyklister, vilket gör att det i praktiken finns dubbla cykelbanor. Cykelbanan mellan Hardebergaspartet och Killebäckskolan passerar planområdet längs Revingevägen/Hällestadvägen.

Förutsättningar

Hardebergaspåret går mellan Lund och Södra Sandby och ansluter till byn i korsningen Dalbyvägen/Revingevägen drygt 300 meter från planområdet. Cykelvägen är en "supercykelväg", vilket innebär att den har en hög standard med breda och hinderfria cykelbanor samt god framkomlighet. Detta skapar bra förutsättningar för pendling till arbete och studier.



Gaturummet vid Revingevägen idag med tre parallella asfaltbanor



Cykelvägnät i Sandby, planområdet markerat med röd linje

Parkeringsnorm och parkering

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.

Planområdet är beläget inom "Övriga kommunen" i Lunds gällande parkeringsnorm (2018-12-13). Det innebär ett behov av 30 cykelparkeringsplatser respektive 10 bilparkeringsplatser per 1000 kvm BTA vid byggnation av flerbostadshus. Vid byggnation av småhus gäller 1,6 parkeringsplatser per bostad om parkering ordnas i gemensam anläggning. Om parkeringen sker på egna tomten ska 2 parkeringsplatser per bostad ordnas.

Teknisk försörjning

Markens beskaffenhet

Miljöfirman Konsult Sverige AB har utfört en geoteknisk undersökning inom kv Björnlokan 1 i Södra Sandby. Berggrunden inom området utgörs av skifferberg. Jordlagren utgörs överst av fyllning med överbyggnadsmaterial (asfalt, bergkross, grus, sand) och matjordshaltig sand till djup mellan 0,3 och 1,5 m. Ställvis har fyllningen inslag av tegel. Fyllning djupare ner i marken än påträffat kan förväntas i anslutning till ledningsgravar. Fyllningen underlagras av naturlig sand (mellansand) till mer än undersökt djup på 6 meter. I ett borrhål påträffades lera på 6,0-6,2 meters djup.

Grundvattenytan inmättes på 4,8 meters djup under markytan (+25,3) och 4,65 meters djup under markytan (+25,45). Årstidsbundna variationer på någon meter kan förväntas.

Enligt den geotekniska undersökningen kan nya byggnader grundläggas ytligt på sedvanligt sätt.

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

Dagvatten från Södra Sandby rinner i huvudsak via Sularpsbäcken, men även via Sandby våtmark och dikningsföretag, till Kävlingeån. Kävlingeån är mindre känslig för ökad vattenföring men känslig för närsalter samt mycket känslig för föroreningar. Enligt Vattenmyndighetens beslut om statusklassificering och miljö kvalitetsnormer för ytvatten har Kävlingeån

har otillfredsställande ekologisk status med kravet att uppnå god ekologisk status 2027. Den kemiska ytvattenstatusen uppnår inte god status på grund av kvicksilver och bromerade difenyletrar. Problemen kan härledas till ett intensivt jordbruk inom avrinningsområdet.

Planområdet ligger inom VASYDs verksamhetsområde för dagvatten och bedöms fortsätta göra det. Dagvattenledningar finns runt fastigheten, i Mossvägen, Hällestadsvägen och i Bengt Möllare gränd. Björnlokan 1 är i nuläget ansluten till ledningsnätet som finns i Mossavägen med fortsatt riktning mot Sularpsbäcken i norr. Detta ledningsnät är hårt belastat av Södra Sandby tätort, där nästan samtliga ledningar bedöms vara underdimensionerade. Även Sularpsbäcken är hårt belastad. Ledningarna i Hällestadsvägen leder vatten till en nyanlagd våtmark drygt 600 m öster om Björnlokan 1.

Ett övergripande utredningsarbete gällande ledningskapacitet i Södra Sandby är påbörjat av VASYD. Om inte vattennivåerna ska höjas avsevärt i Sularpsbäcken vid regn efter att ledningarna dimensionerats upp behövs fördröjande åtgärder.

Dricksvatten och spillvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten. En ledning för dricksvatten ligger i Mossavägen och tvärs över planområdets norra sida. Ledningar för spillvatten ligger i Bengt Möllare gränd och delar av Hällestadsvägen.

Övrig teknisk försörjning

Uppvärmning i Södra Sandby sker i huvudsakligen med gas, luftvärmepump, el och pellets. Gasnätet ansluts från Dalby och täcker stora delar av tätorten. Gasledningar ligger i Revingevägen. Den befintliga bebyggelsen inom planområdet har gas och grundvatten för uppvärmning. Några enstaka fastigheter intill planområdet använder ett lokalt mindre fjärrvärmenät. Ledningar för fjärrvärme ligger i Hällestadsvägen. Elledningar och ledningar för fiber ligger i samtliga gator runt Björnlokan 1.

Renhållning

Sophantering sker idag via enskild avfallshantering. Renhållningsfordon kör idag på Mossavägen och Bengt Möllare gränd.

Hälsa och säkerhet

Risker/Farligt gods

Planområdet ligger inte nära någon rekommenderad färdväg för farligt gods. Det finns ingen pågående verksamhet som har skyddsavstånd till befintliga bostäder.

Buller

Enligt planprogrammet förekommer ekvivalenta nivåer över 60 dBA längs med Revingevägen och Hällestadsvägen. Tung trafik på dessa gator är bland annat en följd av Starka betongindustri norr om Sandby och stenbrottet söder om orten. De trafiksiffror som tidigare uppmätts har varierat kraftigt varje år. En ny trafikmätning och en trafikprognos för år 2045 utfördes av kommunen i december 2024. Prognosen inkluderar de utbyggnadsplaner som finns i Södra Sandby. Resultatet i prognosen visar något högre trafikmängder längs Hällestadsvägen än tidigare år, men mindre trafikmängder längs Revingevägen. En bidragande anledning till trafikökningen längs Hällestadsvägen är ett planerat bostadsområde i de östra delarna av Södra Sandby. Trafikmätningarna på Revingevägen har de senaste åren indikerat att biltrafiken har minskat och eftersom byns centrum ska omgestaltas och genomfartstrafiken minskas är bedömningen att trafiksiffrorna på Revingevägen inte kommer att öka i stor omfattning på sikt.

Luft

Miljökvalitetsnormerna, 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

Enligt den markradonmätning som gjorts tyder mätvärdena på radonhalter inom lågriskintervallet. Halten är låg för att vara i Södra Sandby men eventuell närhet till grundvattenytan kan ha betydelse. Halten kan vara högre vid en annan årstid när grundvattennivån är lägre eller efter dränering.

Förorenad mark

Den markmiljöundersökning som har utförts visar att marken generellt sett inte är förorenad, men att det förekommer metaller och PAH i den ytliga fyllningen, samt oljekolväten på 1,3-1,5 meters djup. Enligt

Förutsättningar

Sveriges geologiska undersökning (SGU)s finns det skiffer i jordmånen, vilket kan ge naturliga halter av arsenik i marken.

Miljöbedömning av trämagasin

En materialinventering har gjorts av den röda träbyggnaden som är sammanbyggd med silon. Silon har endast undersökts okulärt. Påvisade föroreningar i byggmaterialen kan utgöra en risk för människors hälsa vid ändrad användning av byggnaden till bostäder. Vid ändrad användning av byggnaden bör en riskbedömning göras utifrån påvisade halter och tilltänkt användning. Påvisade föroreningar bedöms i utredningen vara relativt svårsanerade eftersom de påvisats i bärande konstruktioner.

Silobyggnaden bedöms inte vara i behov av vidare undersökningar vid nuvarande användning (icke stadigvarande verksamhet så som till exempel museum, kontor, möte, lager och samlingslokal för exempelvis BRF) om inga byggnationsarbeten utförs. Vid ändrad användning av byggnaden och vid omfattande byggnationsarbeten rekommenderas materialprovtagning och/eller luftmätning för att säkerställa inomhusmiljön.



Magasinsbyggnad i trä som har miljöbedömts

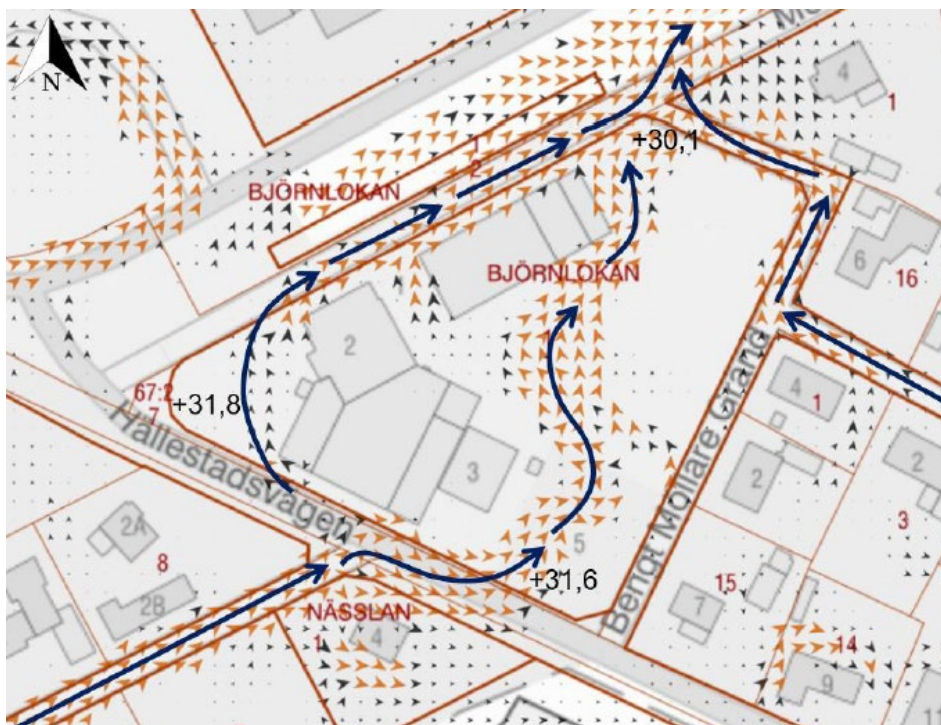
Översvämning och skyfall

Lunds kommun har tillsammans med VASYD tagit fram Översvämningsplan för Lunds kommun. Enligt skyfallskarteringen går de stora stråken för skyfall i Södra Sandby nordväst och sydöst om planområdet.



Från kommunens övergripande skyfallskartering, planområdet markerat med röd cirkel

Inom planområdet går det två rinnvägar för skyfall i syd-nordlig riktning från Hällestadsvägen till Mossavägen.



Från dagvatten- och skyfallsutredning, Tyréns. Befintliga rinnvägar vid skyfall.

Förutsättningar

Vid stora regn samlas vatten i befintliga lågpunkter. Tillsammans har lågpunkterna inom Björnlokan 1 en volymkapacitet på 70 m³.



Från dagvatten- och skyfallsutredning, Tyréns. Befintliga lågpunkter.

Räddning

Planområdet ligger inom normal insatstid vid utryckning.

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 bedöms inte innebära någon risk för människors hälsa och säkerhet. Omgivningspåverkan så som buller, förorenad mark och skyfall utreds och hanteras inom ramen för planarbetet. Gällande miljökvalitetsnormer för vatten och luft bedöms kunna uppnås.

Planförslaget innebär förtätning på mark som redan är bebyggd och hårdgjord, vilket bedöms som god hushållning med resurser. Bostäderna föreslås nära service och kollektivtrafik, vilket minskar bilberoendet. Planförslaget möjliggör nya hållplatser för regionbussar och bättre gång- och cykelbanor.

Utveckling av de centrala delarna av Södra Sandby strider inte mot gällande översiktsplan eller några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Förslaget berör inte område av nationell eller internationell skyddsstatus och bedöms därmed inte vara i strid med några riksintressen.

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

Syftet med planförslaget är att möjliggöra bostäder i form av radhus och ett kvarter med flerbostadshus, att bevara den kulturhistoriskt värdefulla silon och den identitetsskapande stora eken, samt att möjliggöra en ny dragning av Revingevägen och lösningar för skyfallshantering.

Planområdet är tänkt att bebyggas med tre olika byggnadstyper: två sorters radhus och ett flerbostadshus. Den befintliga silon föreslås stå kvar i kvarterets inre som ett tydligt landmärke. Byggnadsstrukturerna binds samman av en gångfartsgata i områdets mitt och en central platsbildning kring silon. Den föreslagna bebyggelsen blir en övergång i skala från villabebyggelsen i öster till den tätare och högre bebyggelsen i Södra Sandbys centrala delar. Bebyggelsen och den nya gatusträckningen bidrar till att ändra karaktären på Revingevägen och Hällestadsvägen från genomfartsleder till mer stadslika bygator. Bebyggelsetätheten ger ett e-tal på ca 0,8 för planområdet. Förslaget ger cirka 64 lägenheter och 20 radhus.



Överblicksbild över planområdet samt befintlig och planerad omgivning. Silon är illustrerad röd, Fojab arkitekter

De viktigaste dragen i planförslaget är följande:

- Skalan trappas ner från ett flerbostadshus i väster till radhusbebyggelse som möter upp villabebyggelsen i öster och norr.
- Flerbostadshuset stärker gaturummet längs Revingevägen och Hällestadsvägen och gör det mer stadslikt.
- Radhustypen i planområdets östra del har privata tomter och knyter på så vis an till den befintliga villabebyggelsen bredvid.
- Den mindre radhustypen i norr har en gemensam utemiljö istället för större enskilda uteplatser.
- Gångfartsgatan genom området är slingrande. Bebyggelse och planteringar följer gatans oregelbundenhet.
- Bebyggelsen placeras så att en central plats uppstår med silon som mittpunkt.
- Flerbostadshusets parkering föreslås i huvudsak ske i underjordiskt garage så att gården blir grön och bilfri.
- Centralt inom området finns plats för lek.
- En lokal för publika ändamål placeras flerbostadshusets hörn mot korsningen Revingevägen/Hällestadsvägen.
- Den stora eken i samma korsning bevaras.
- Trafikmiljön längs Revingevägen förnyas med trädplantering, hållplatsläge och ny dragning av gång- och cykelvägnät.
- Planen innehåller parkmark vid eken och i en remsa längs Mossavägen där skyfall kan fördröjas.

Markanvändning, bebyggelse och bykaraktär

Kvartersmark och allmän plats, användningsområden

Plankartan innehåller användningsområdena bostäder, centrumverksamhet, gata och park. Gränsen mellan Björnlokan 1 och den allmänna gatan flyttas västerut i samband med att Mossavägen tas bort längs en sträcka och Revingevägen omgestaltas. Detta innebär att Björnlokan 1 blir större.

Två mindre delar av privata villafastigheter söder respektive norr om Björnlokan 1 föreslås planläggas som kvartersmark för bostäder. Detta gör att de två markbitarna som redan är privatägda planenligt kan fortsätta användas som trädgårdar. En liten hörna av den norra fastigheten tas även i anspråk för allmän gata.

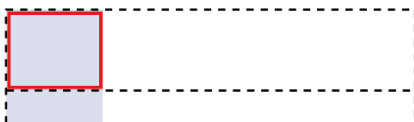
Prickmark, korsmark och utnyttjandegrad (e-tal)

Syftet med prickmarken är att säkerställa att strategiskt valda ytor hålls fria från byggnader så att miljön blir luftig och grönska får plats.

Korsmarkerad mark får endast förseras med byggnader i ett plan för bostadskomplement, till exempel förråd.

För alla byggrätter gäller en e-bestämmelse som anger utnyttjandegraden. En viss procent av "fastighetsarean inom egenskapsområdet" får bebyggas. Bestämmelsen syftar till att reglera hur stor yta som får bebyggas, och samtidigt ge flexibiliteten att placera byggnaden fritt inom det avsedda området. Bestämmelsen ger också flexibilitet att dela in området i valfritt antal fastigheter. Storleken på området som får bebyggas anpassas efter hur stora fastigheterna blir.

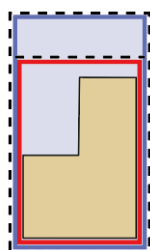
Exempel 1 – mindre fastighet



Exempel 2 – större fastighet



Illustration av vilket område som avses med "fastighetsarean inom egenskapsområdet"



-  Fastighet
-  Egenskapsområde
-  Fastighetsarea inom egenskapsområde
-  Yta som får bebyggas

Illustration av e-bestämmelser

Bestämmelser om utnyttjandegrad i planen:

e1 – byggnadsarean får vara som mest 15 procent av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Gäller radhusens byggrätt för bostadskomplement.

e2 – byggnadsarean får vara som mest 90 procent av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Gäller de norra radhusens byggrätt.

e3 - byggnadsarean får vara som mest 65 procent av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Gäller de sydvästra radhusens byggrätt.

e4 - byggnadsarean får vara som mest 70 procent av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Gäller de västra radhusens byggrätt.

e5- byggnadsarean får vara som mest 15 procent av fastighetsarean inom egenskapsområdet utöver garage och överbyggnad till garagedfart. Gäller byggrätt för flerbostadshusets bostadskomplement.

Flerbostadshuset

I den sydvästra delen av området möjliggörs ett u-format flerbostadshus med underjordiskt parkeringsgarage. Innergården och marklägenheterna föreslås lite upphöjda i förhållande till gatorna omkring, med en sockel som stiger i höjd mot byggnadens norra och östra delar. Nivåskillnaden fyller en funktion som gräns mellan privata bostäder och den allmänna gatan, men för att inte påverka upplevelsen längs gatan negativt bör höjden på sockeln inte vara alltför hög. Eventuellt införs en bestämmelse om maximal höjd på sockeln mot Revingevägen i ett senare skede när den övergripande höjdsättningen för Södra Sandbys centrum är färdig.

Mot Revingevägen och Hällestadsvägen föreslås marklägenheterna få uteplatser som nås från gatan via trappor. Uteplatserna mot gatorna ska inrymmas inom förgårdsmarken som är 1,5 meter bred. Tillgängliga entréer föreslås via trapphusen.

Flerbostadshusets alla trapphusentréer ska utföras genomgående så att boende enkelt kan nå både gata och gård. Genomgående entréer ger tydlighet och överblickbarhet i och kring byggnaden.

När den övergripande höjdsättningen är färdig och det är klarlagt hur stor nivåskillnaden blir mellan flerbostadshusets gård och gångfartsytan ska skissförslaget uppdateras med hur övergången mellan gården och kvarterets mitt görs tillgänglig för människor med rörelsehinder.

Mot korsningen Revingevägen/Hällestadsvägen vid den stora eken ska en lokal i flerbostadshusets bottenplan möjliggöra en centrumverksamhet som till exempel handel, kontor eller föreningsverksamhet med koppling till centrala Södra Sandby.

Det underjordiska garaget sträcker sig in på gården och får en övertäckt nedfart på innergårdens sydöstra sida. Garaget och överbyggnaden medges på innergården enligt bestämmelse ö1, liksom byggnader i ett plan för bostadskomplement, till exempel förråd. Bebyggelsen på innergården regleras även med bestämmelse e5 som anger utnyttjandegraden 15 % utöver garage och överbyggnad till nedfarten.

Flerbostadshuset har varierade höjder med högre delar mot korsningen i sydväst och längs Revingevägen. Byggrätten är indelad i fem delar med två olika totalhöjder, +49,5 och +47 meter över nollplanet. Detta motsvarar tre respektive fyra våningar plus en extra våning under sadeltak. Höjderna är valda utifrån antagna markhöjder innan höjdsättningen av de omkringliggande gatorna är gjord. Därför kommer troligen totalhöjderna för flerbostadshuset att justeras i ett senare skede. Syftet med att använda plushöjder är att undvika en situation där

byggnaden måste delas in i fler höjder på grund av att marken lutar. Totalhöjden syftar till att säkerställa att hisstoppar och andra installationer ryms inom höjden.

Takvinkeln regleras genom bestämmelse o1 till 30-45 grader. Syftet är att säkerställa en gestaltning med sadeltak, och samtidigt utesluta alltför branta tak. För de högre byggnadsdelarna som ligger i U-formens två hörn är avsikten att reglera takvinkeln på det längre takfallet, men inte att tvinga fram ett valmat tak med lutning från två håll. Bestämmelsen om takvinkel ska inte hindra att det blir gavlar på kortsidorna av de högre huskropparna.

Bestämmelsen f2 anger att takkupor och frontespiser som mest får uppta 40 % av takfallets längd. Begränsningen syftar till att säkerställa att byggnadsvolymer inte blir alltför dominanta i storlek. Med "takfallets längd" menas längden på det enskilda taket kupan sitter på, mätt längs takfoten.



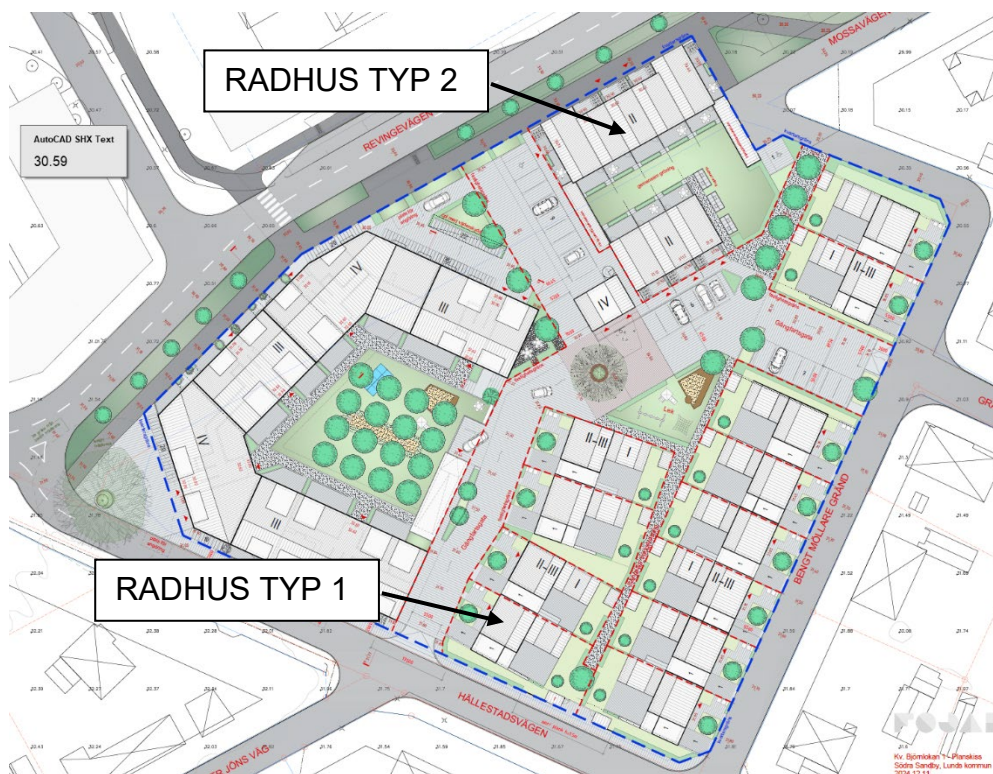
Volymbild flerbostadshuset sett från Revingevägen/Hällestadvägen, Fojab arkitekter



Exempel på frontespiser som upptar 40 % av takfallet, Fojab arkitekter

Radhusen

I skissförslaget finns två typer av radhus. Radhus typ 1 har egna trädgårdar och är något större än typ 2.



Illustrationsplan, Fojab arkitekter

Radhustyp 1

I skissförslaget har fyra av radhusen sina entréer mot gångfartsgatan medan övriga åtta radhus vänder sig med entré, garageuppfart och förgård mot Bengt Möllare gränd i öster. På varje tomt finns det möjlighet att uppföra en komplementbyggnad. Mot Bengt Möllare gränd och mot gångfartsgatan är förgårdsmarken 3,5 meter bred.

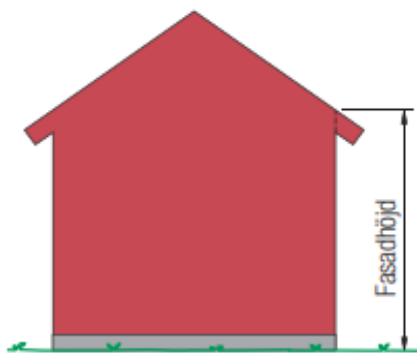
Mellan radhusen planeras i nord-sydlig riktning en smal gångstig från Hällestadvägen upp till kvarterets mitt. Den smala gränden mellan häckar och komplementbyggnader bidrar till en lekfull och varierad miljö med rumsligheter mellan husen i olika skala och form. Eventuell inblick från Hällestadvägen bidrar till upplevelsen för gående längs trottoaren. Gränden fungerar även som alternativ entréväg och underlättar hantering av trädgårdsavfall eftersom radhusens alla trädgårdar nås via den. Gångstigen är prickmarkerad och får inte bebyggas med byggnad.

Planförslag

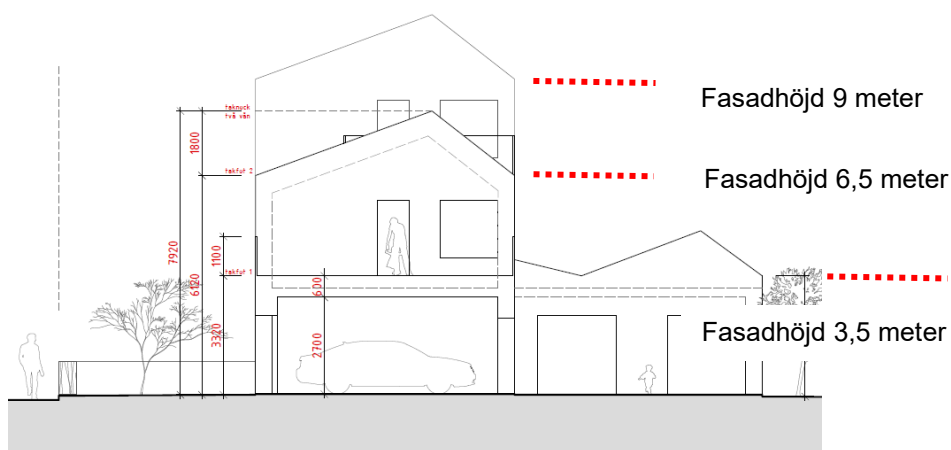
I skissförslaget består radhusen något förenklat av delar i tre olika höjder; delar med fasadhöjd 9 meter, delar med fasadhöjd 6,5 meter och lägre delar in mot trädgårdarna med fasadhöjd 3,5 meter.

Radhusens höjder regleras med h1 som anger följande. Varje radhus får ha en del om max 80 kvm som har fasadhöjd 6,5 meter. Vartannat radhus får även ha en högre del om max 50 kvm som har fasadhöjd 9 meter. För övriga delar är högsta tillåtna fasadhöjd 3,5 meter. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa den variation av höjder som syns i skissförslaget och att det inte blir en alltför hög och tät boendemiljö inom planområdet eller i mötet med villorna intill.

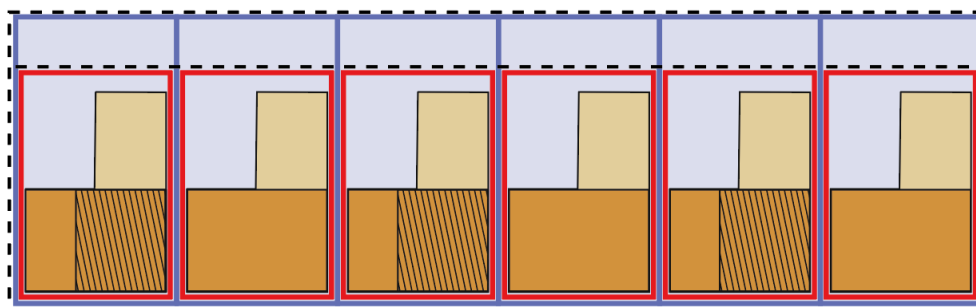
Fasadhöjden är höjden mellan medelmarknivån vid husets framsida och punkten där fasadplanet möter takplanet.



Principbild fasadhöjd



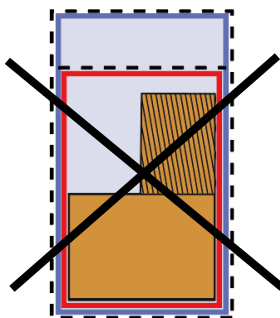
Sektion från skissförslaget, Fojab arkitekter



Principbild för olika fasadhöjder

-  Fastighet
-  Egenskapsområde
-  Fastighetsarea inom egenskapsområde
-  Del med fasadhöjd 3,5 meter
-  Del med fasadhöjd 6,5 meter, max 80 kvm
-  Del med fasadhöjd 9 meter, max 50 kvm

De 80 och de 50 kvadratmetrarna kan inte adderas till varandra. I radhus med högsta fasadhöjd 9 meter ingår de 50 kvm som medges för den högsta höjden i de 80 kvm som medges för den näst högsta höjden. Ett utförande enligt principen nedan skulle innebära att mer än 80 kvm har fasadhöjd som är högre än 6,5 meter.



Principbild för planstridigt utförande

Takvinkeln får vara som mest 30 grader, vilket regleras med o2. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra taklutning som kan ge husen karaktär, men säkerställa att lutningen inte blir alltför brant ochnockhöjden därmed alltför hög för sitt sammanhang.

Radhustyp 2

I den norra delen av området möjliggörs en radhustyp som utgår från en trädgårdsstadstypologi men med en gemensam uteyta i mitten. De mittersta tre husen har entré mot gatan, medan de två yttre sticker fram mot fastighetsgränsen i norr. Dessa två har entréer mot sydväst respektive nordöst istället för mot gatan. Förgårdsmarken mot gatan framför radhusens entréer är 2,5 meter bred och markeras i planen med prickar. I skissförslaget definieras förgårdsmarken av en låg mur bakom vilken det kan rymmas cykelplatser eller en mindre trädgårdsplantering. Varje bostad kommer att få en egen uteplats mot den gemensamma gröningen samt ett förråd.

Höjderna för dessa radhus regleras med h2 som anger att högsta nockhöjd är 10 meter. Takvinkeln ska vara 30 till 45 grader, vilket regleras med o2. Bestämmelserna syftar till att säkerställa ungefär den gestaltning som syns i skissförslaget, med sadeltak och lägre höjder än resten av bebyggelsen inom planområdet.

Bestämmelse om typologi, f1

Båda radhustyperna regleras med f1 som anger att endast radhus och kedjehus får byggas. Bestämmelsen syftar till att säkerställa variation i bebyggelsen i området.

Arkitektur och material

I omgivningen finns mycket byggnader i tegel, vilket kan vara en inspirationskälla för nya byggnader.



Referensbild för flerbostadshus, Kv. Dokumentet i Lund





Referensbild för gränd mellan radhus, Sorgenfri Malmö



Referensbild för radhus, Lokstallsgatan i Limhamn

Skydd och utveckling av kulturmiljö

Spannmålssilon är kulturhistoriskt värdefull och ska skyddas mot rivning. Den har därför givits bestämmelser om skydd av kulturvärden och rivningsförbud enligt 8 kap 13 § PBL. Silon är en viktig identitetsskapande byggnad för Södra Sandby. Den kommer att stå mitt i det nya bostadsområdet och sticka upp i höjd ovanför radhusen. Siktlinjen från Revingevägen mot silon är av stor vikt för att byggnadens värde ska tillvaratas. Silon ligger även i siktlinjerna från infarterna vid Hällestadsvägen och Bengt Möllare gränd.

Skyddsbestämmelsen syftar till att skydda byggnaden och fasaden i rött tegel, men nya öppningar får tas för fönster, dörrar och tillbyggnad om det behövs för att byggnaden ska gå att använda.

Detaljplanen medger att silon byggs till med en ny del som är max 6,5 meter hög (totalhöjd) och att den byggs samman med byggrätten i nordöst. Den låga höjden på en eventuell tillbyggnad och nya intilliggande bostäder gör att silons silhuett fortfarande framträder samtidigt som möjligheten till påbyggnad förbättrar förutsättningarna att hitta en funktion för silon. För att silon ska bevaras över tid är det viktigt att den kan komma till användning. Planen medger brandtrappor upp till silons tak väster och söder om silon så att även de övre planen kan utrymmas. Trapporna ska vara i genomsiktig konstruktion för att förvränga siluetten av silon så lite som möjligt.

Om silon kopplas samman med en tillgänglig bottenvåning i den nordöstra byggrätten kan den användas som bostad. Silon kan även tänkas användas för diverse gemensamma bostadsfunktioner som bibliotek/läsrum, bastu, verkstad, syrum eller boendecafé. Övriga tänkbara användningsområden är mindre centrumverksamheter som föreningslokal, kontorsplats, minimuseum, kiosk.

Magasinbygganden i rött trä har också ett visst kulturhistoriskt värde, men med hänsyn till svårigheten i att sanera den bärande konstruktionen görs bedömningen att den inte måste bevaras.

Natur, grönstruktur och offentliga rum

Grönområde och park

En parkremsa föreslås längs Mossavägen norr om Björnlokan 1. Ytan föreslås användas för skyfallshantering.

Eken i korsningen Revingevägen/Hällestadsvägen föreslås bevaras genom att placeras på allmän plats. Den är ett viktigt grönt inslag, bidrar identitetsskapande till området och har ett kulturhistoriskt värde.

Flerbostadshusets innergård ska enligt bestämmelse b8 ha ett planterbart bjälklag ovan garaget så att gården kan få en grön karaktär. Radhusens gemensamma uteyta i norr och de enskilda radhusträdgårdarna i öster bidrar även de med grönska. Trädgårdar är korsmarkerade och begränsade av en utnyttjandegrad för att möjligheten till grönska ska säkerställas.

Platser och gemensamma ytor

I mitten av kvarteret föreslås en platsbildning på kvartersmark med silon i centrum. Från silon sträcker sig tre axlar av gångfartsyta mot nordväst, nordöst och sydväst. Från Revingevägen, Hällestadvägen och Bengt Möllare gränd finns siktlinjer in mot platsen i områdets hjärta.

Friytor, lek och rekreation

En lekplats för alla boende i området ska finnas vid den centrala platsbildningen. Detta regleras med b1. På ytan, som är prickmarkerad, tillåts inga andra byggnader än sådana som är skapade för barnens lek. Ytan som är avsedd för lek ska hållas fri från bilar.

På flerbostadshusets innergård föreslås i skissunderlaget en mindre lekyta. För boende i de norra radhusen fungerar den gemensamma gröningen som en plats för lek och spel. De privata trädgårdarna är små men fungerar väl till mindre typer av spel och lek.

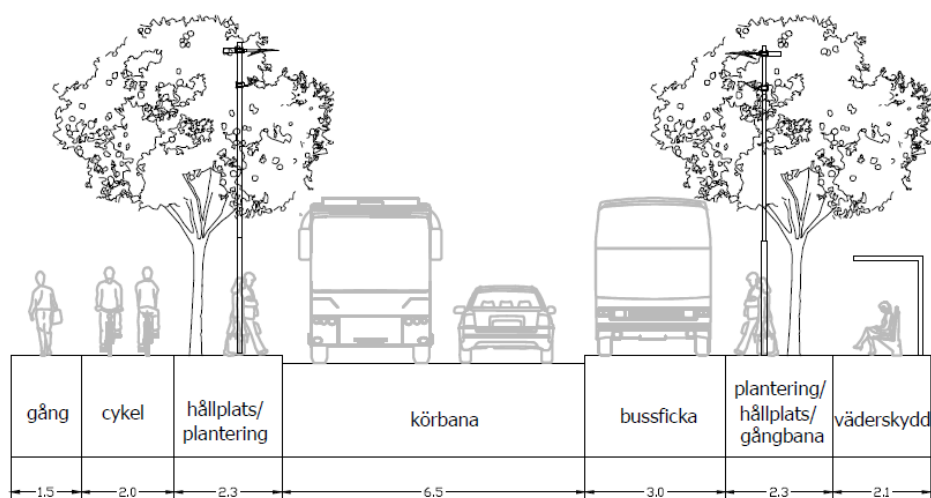
Ett av målen i planförslaget är att med gångfartsgatan, den smala trädgårdsstigen och en centralt placerad lekplats skapa ett lugnt och säkert område för barn att vistas i.

Naturvärden

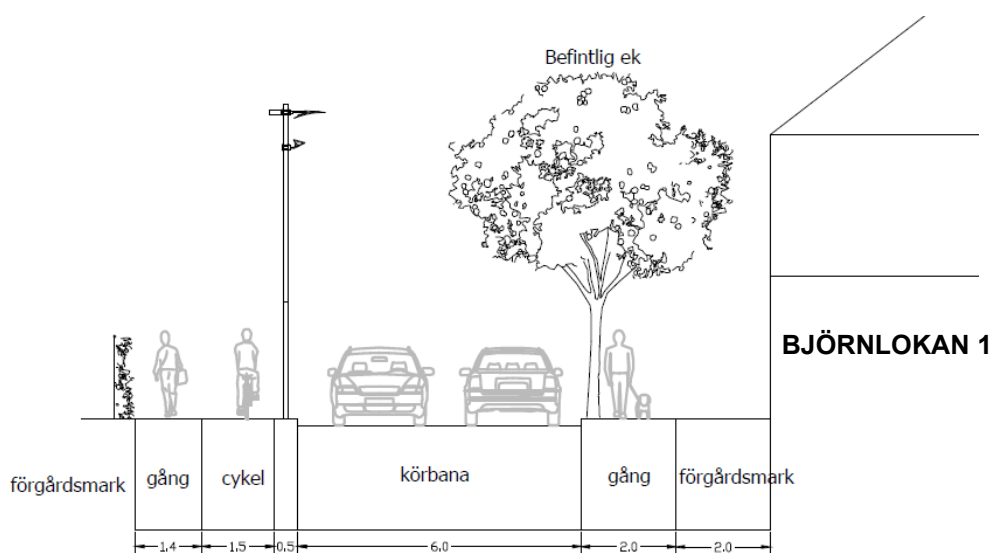
Hänsyn tas till naturvärdena genom att den stora eken bevaras. Det är även positivt ur naturvärdesynpunkt att parkmark tillskapas inom planområdet och att det skapas trädgårdsytor på kvartersmarken. Längs Revingevägen föreslås plats för träd i gatumiljön.

Trafik och gator

Planförslaget utgår från inriktningen i planprogrammet att genomfartsvägarna ska omgestaltas till bygator. För att minska Revingevägens karaktär av trafikled föreslås den idag raka vägen knäckas till en böj i mötet med Hällestadsvägen och få en delvis ny sträckning. Revingevägen får en ny mer fotgängarorienterad gestaltning med fler träd i gatumiljön. Körbanan behåller sitt nuvarande mått på 6,5 meter och kommer fortsatt mynna i en trevägskorsning där den möter Hällestadsvägen.



Principsektion Revingevägen



Principsektion Hällestadsvägen

Lunds kommun utför under våren 2025 ett arbete med att ta fram getsaltningsriktlinjer för gatumiljön i centrala Södra Sandby. Revingevägen klassas som huvudgata. Vid eken föreslås en platsbildning.



Inspirationbild för torg och platsbildningar, ur arbetsmaterial för gestaltningsriktlinjer för centrala Södra Sandby



Inspirationbild för huvudgator, ur arbetsmaterial för gestaltningsriktlinjer för centrala Södra Sandby

Den privata gångfartsgatan som föreslås inom planområdet ska vara ett gaturum som uppmuntrar till lägre hastigheter för biltrafik och premierar gång- och cykeltrafik. Träd- och häckplanteringar, lekplats och bilparkering kommer finnas utefter gatan.

Gatunät, angöring och in- och utfarter

Gångfartsgatan föreslås ha sina in- och utfarter i söder mot Hällestadsvägen samt i öster mot Bengt Möllare gränd. I övrigt gäller utfartsförbud längs de större gatorna Revingevägen och Hällestadsvägen. De östra radhusen har enskilda utfarter mot Bengt Möllare gränd.

Nedfarten till flerbostadshusets garage föreslås ske i en friställd byggnad längs gångfartsgatans södra del. Lägenhetshuset går att angöra på tillgängligt avstånd från entréer (25 meter) på Hällestadsvägen och på gångfartsytan norr om byggnaden.

De norra radhusen angörs via gångfartsytan mellan radhusen och flerbostadshuset, samt från lokalgatan i norr. Övriga radhus har sin angöring på egen förgårdsmark alternativt på Bengt Möllare gränd och gångfartsgatan.

Kollektivtrafik

Busslinje 166 föreslås förlängas i östlig riktning fram till hållplats Öståkravägen där bussen föreslås vända. I samband med detta planeras det för nya hållplatslägen för regionbussar längs Revingevägen. En hållplats för avstigning föreslås på Revingevägens södra sida, norr om flerbostadshuset. Norr om Revingevägen, inom Kv Vapenhuset, föreslås en ny hållplats med tillhörande cykelparkering. Pendlarparkering för bilar föreslås flyttas till en befintlig parkeringsyta vid Revingevägen/Östervång. De nya hållplatslägena skapar goda förutsättningar för boende inom planområdet att resa hållbart.

Gång-, cykel- och motortrafik

I den övergripande trafikutredningen för centrala Södra Sandby föreslås att den norra delen av gång- och cykelbanan som löper parallellt med Revingevägen tas bort för att ge utrymme för parkändamål och skyfallshantering. Gång- och cykelbanan föreslås istället ligga i Mossavägen som separat cykelbana fram till korsningen med Ringvägen. Syftet är att skapa ett mer sammanhängande och tydligt gång- och cykelvägnät. Det finns en separat gång- och cykelbana på den södra sidan av Hällestadsvägen och en ny gångbana föreslås på den norra sidan.

Parkeringsnorm och parkering

Vid tillämpning av gällande parkeringsnorm uppgår det grundläggande behovet för bil till totalt 95 parkeringsplatser. Parkeringsbehovet löses genom underjordiskt garage samt markparkering. I garaget föreslås 51 platser och 23 platser löses på gångfartsgatan. För tolv radhus uppgår behovet till 24 platser och de föreslås lösas på egen fastighet eller på gångfartsgatan.

Parkeringsbehovet för flerbostadshuset uppgår till 57 bilplatser, varav 51 planeras i ett underjordiskt garage och 6 på en gemensam markparkering. För åtta radhus löses behovet, som uppgår till 13 bilplatser, på en gemensam parkeringsyta. Tolv radhus föreslås parkering på den egna tomten, vilket motsvarar 24 bilplatser.

Bilparkering för rörelsehindrade ska kunna ske max 25 meter från entréer. I flerbostadshuset föreslås tillgänglig parkering i garaget bredvid hissen. För de större radhusen med bilparkering på egen tomt föreslås tillgänglig parkeringsplats på den egna förgårdsmarken. För de mindre radhusen sker bilparkering för rörelsehindrade på den norra sidan av platsbildningen längs gångfartsgatan samt på en plats öster om husen.

Enligt parkeringsnormen uppgår det totala behovet av cykelplatser för flerbostadshuset till 172 stycken. Ca 65 av dessa ryms i parkeringsgaraget under flerbostadshuset och 107 cykelplatser kommer fördelas mellan platsbildningen norr om flerbostadshuset och det sydvästra hörnet mot den befintliga eken. Av det totala behovet ska minst hälften vara väderskyddade. För småhus finns det ingen norm för cykelparkering, men utrymme för några platser per bostad ska säkerställas.

Teknisk försörjning

Geoteknik, grundläggning

Enligt den geotekniska undersökningen kan nya byggnader grundläggas ytligt på sedvanligt sätt.

Dagvatten

Hanteringen av dagvatten i förslaget bygger på att planområdet delas i två delar och att vattnet från dessa delar leds åt två olika håll. Vatten från ungefär halva området föreslås fortsatt ledas ut till Mossavägen och vidare till Sularpsbäcken som är hårt belastad. Belastningen på ledningar i Mossavägen och Sularpsbäcken minskar dock jämfört med dagens läge eftersom vatten från den södra delen av utredningsområdet föreslås rinna ut till ledningen i Hällestadsvägen. Därifrån leds vattnet vidare österut till en nyanlagd våtmark ca 600 meter från planområdet.

I dagvattenutredningen framgår att en vattenmängd motsvarande ett framtida 20-årsregn med klimatfaktor inräknad kan fördröjas inom Björnlokan 1, detta under förutsättning att vatten motsvarande ett nuvarande 5-årsregn utan klimatfaktor tillåts släppas ut i VASYDs ledningar. Volymen som behöver fördröjas uppskattas till 70 kubikmeter och föreslås omhändertas i regnbäddar utspridda inom fastigheten. Till

dessa regnbäddar ska dagvatten rinna med hjälp av takrännor, stuprör, utkastare på mark, rännalsplattor, alternativt rännor.

För att belastningen på VASYDs nät för dagvatten ska minskas behöver även så stora markytor som möjligt inom planområdet vara genomsläppliga. Plankartan reglerar därför genomsläpplighet på vissa ytor med bestämmelserna b4, b5, b6, b7. Som genomsläppligt material räknas till exempel stenmjöl. Förrådens storlek hålls nere genom bestämmelser om utnyttjandegrad så att mer yta kan vara genomsläpplig.

Vad gäller rening förbättras läget enligt utredningen efter exploateringen. Det beror på att marken i dag är helt hårdgjord och används av verksamheter.

Dagvattenutredningen som tagits fram omfattar i huvudsak kvartersmarken på Björnlokan 1. Hur dagvatten hanteras på den del av planområdet som planläggs som gata och park ska utredas vidare inför granskningsskedet, när arbetet med en övergripande utrymmesutredning och höjdsättning av marken i centrala Södra Sandby kommit längre.

Dricksvatten och spillvatten

Den nya bebyggelsen kommer ansluta till VASYDs befintliga nät för dricksvatten och spillvatten. En befintlig vattenledning där flerbostadshuset är tänkt att vara flyttas enligt förslaget ut i Revingevägen. De befintliga dagvatten- och spillvattenledningarna i Mossavägen som ligger där radhusen i norr ska anläggas kan rivas fram till fastighetsgränsen. De norra radhusen föreslås ansluta till VA i Mossavägen medan de södra/östra radhusen ansluter till VA i Bengt Möllare gränd. Det befintliga VA-systemet måste förlängas söderut i Bengt Möllare Gränd för att möjliggöra anslutning till samtliga radhus som vetter mot gatan. En servis behövs även i kvartersgatan för de södra radhus som vetter ditåt. Flerbostadshuset kan ansluta till ledningar i Hällestadvägen eller till ledningar i kvartersgatan.

Övrig teknisk försörjning

En övergripande höjdsättning och ledningssamordning för centrala Södra Sandby är påbörjad. Detaljplanen kommer att uppdateras för att stämma överens med den övergripande utredningen inför granskning.

Sektioner för omkringliggande gator och lokalgator inom planområdet har ritats upp för att utreda möjliga placeringar för befintliga ledningar som flyttas och nya ledningar som ska försörja området.

Enligt den påbörjade utredningen kommer en del befintliga ledningar i konflikt med planerad bebyggelse och måste ersättas (tele, el, belysning,

VA). Dessa ledningar föreslås flyttas ut i Revingevägen där det bedöms finnas utrymme.

I Bengt Möllare gränd måste det utredas vidare hur nya och befintliga ledningar får plats. Gatubelysningen kommer att bytas ut mot ny belysning här.

Det är inte aktuellt med utbyggnad av fjärrvärmenätet i området vilket medför att det kan bli aktuellt att bygga ut gasnätet så att det kan försörja planområdet. För att möjliggöra detta måste en ny ledning för gas anläggas i Bengt Möllare gränd. Hur det befintliga nätet ska ansluta till Bengt Möllare gränd är under utredning.

En nätstation kommer troligtvis att placeras på fastighet Vapenhuset 1, norr om detaljplanen. Eftersom Vapenhuset 1 planläggs senare än Björnlokan 1 reserveras plats för en nätstation inom planområdet för säkerhets skull. Detta regleras med bestämmelse E på plankartan som anger att marken ska användas för tekniska anläggningar. Placeringen av nätstationen och behovet av ett E-område kommer att justeras i ett senare skede när den övergripande ledningssamordningen är färdig. Oavsett kommer Björnlokan 1 ha behov av temporär elförsörjning innan Vapenhuset 1 är bebyggd.

Renhållning

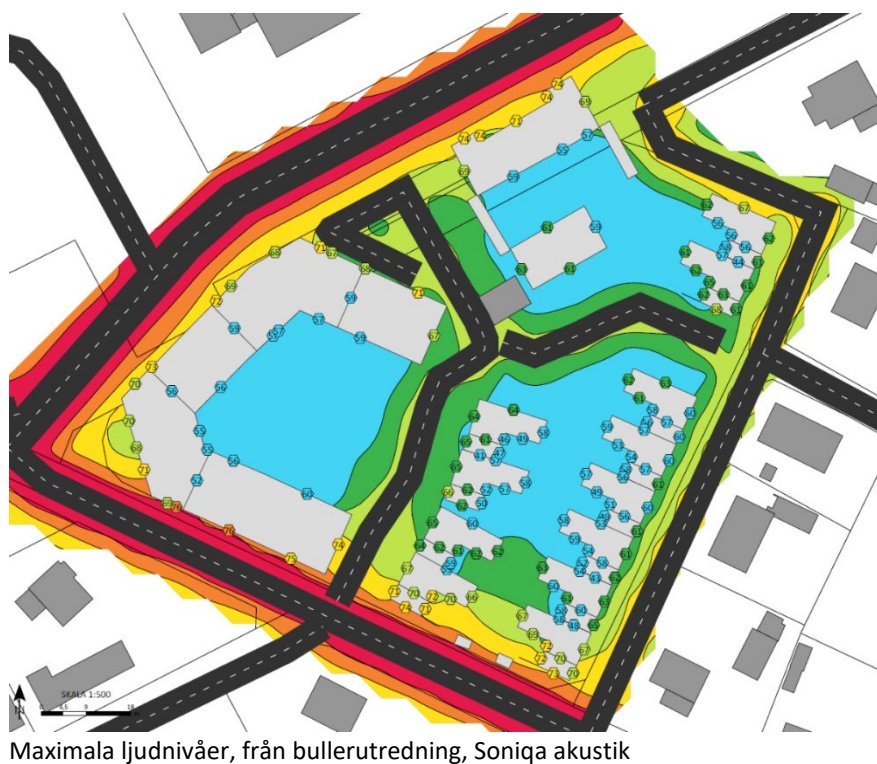
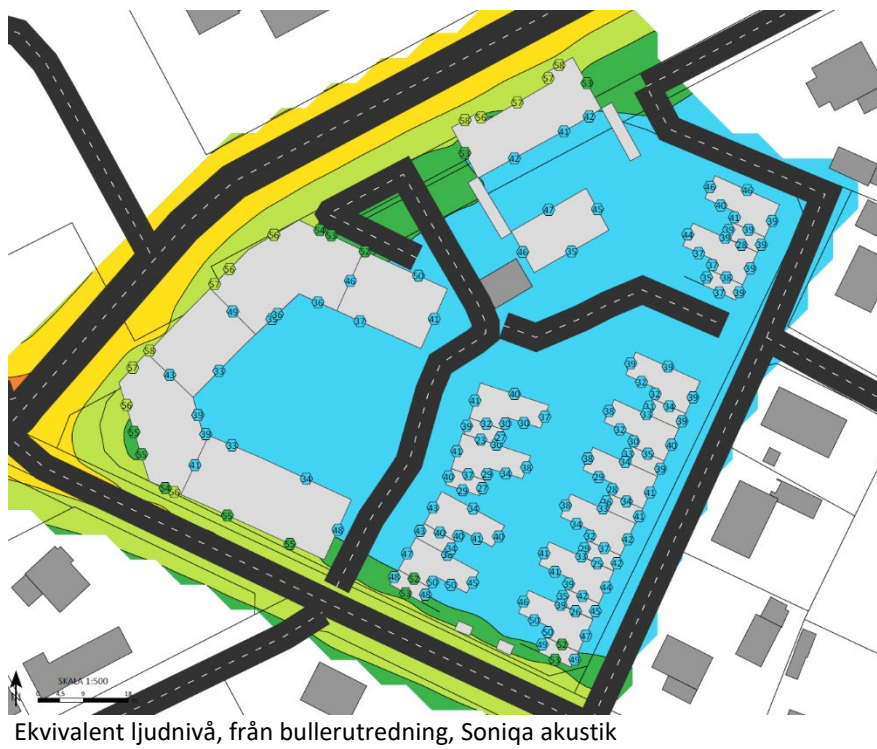
Renhållningsverkets fordon kommer köra genom området på gångfartsytan och nå lägenhetshusets och de norra radhusens miljörum därifrån. De östra radhusen har sopkärl på sina tomter mot Bengt Möllare gränd.

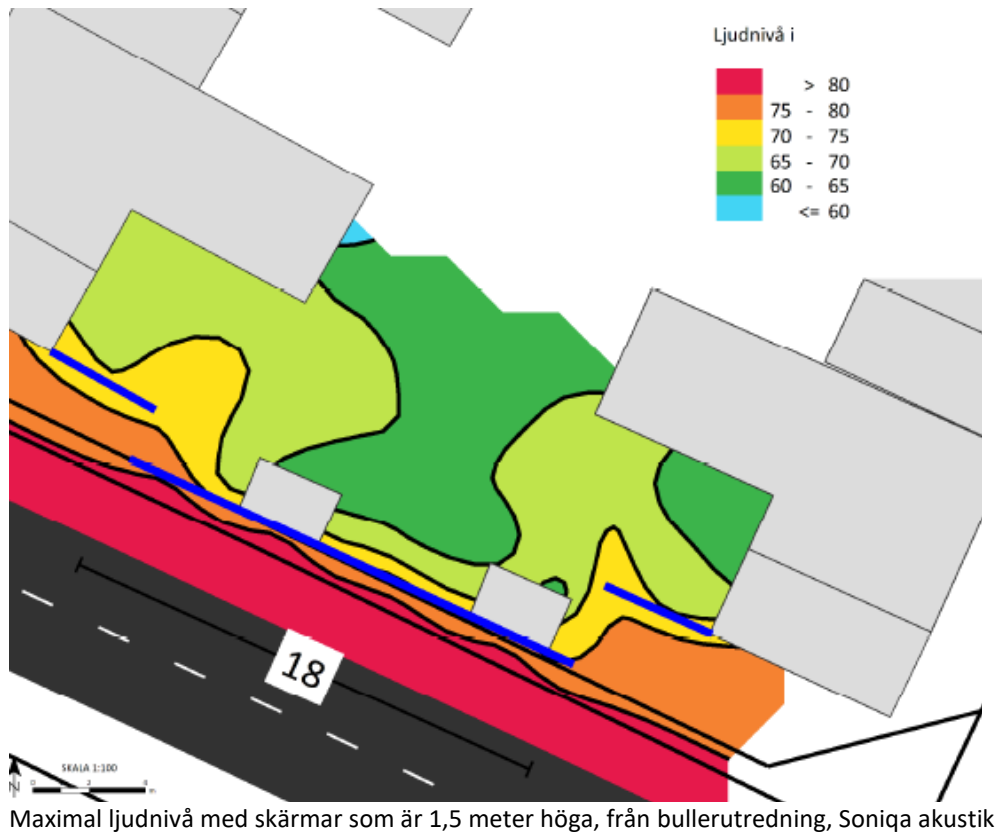
Hälsa och säkerhet

Buller

Enligt bullerutredningen uppfyller samtliga fasader kravet på högsta ekvivalenta ljudnivå, 60 dBA. Därmed ställs inga specifika krav på planlösningar. Bestämmelsen m reglerar att alla bostäder ska ha tillgång till en ljuddämpad uteplats. Flerbostadshuset får en gemensam uteplats på innergården som klarar riktvärdena för buller. De flesta radhus har uteplatser som uppnår riktvärdena. För de två radhus som är närmst Hällestadsvägen överskrider dock maximal ljudnivå på de planerade uteplatserna. Detta kan åtgärdas med skärmar. Enligt bullerutredningen, som utgår från skissförslagets utformning av husen och uteplatserna, behövs ett 1,5 meter högt plank för att det ska vara tillräckligt tyst på uteplatserna. Plankets höjd bör hållas nere så gott det går för att en otrygg eller ogästvänlig upplevelse längs gatan inte ska uppstå.

Planförslag





Luft

Enligt modelleringar gjorda av Skånes luftvårdsförbund innehålls gällande MKN för luft. Planförslaget bedöms inte leda till att MKN luft överskrids.

Markradon

Enligt den markradonmätning som gjorts tyder mätvärdena på radonhalter inom lågriskintervallet. Byggnader kommer oavsett utföras radonskyddade.

Förorenad mark

Den förorenade marken inom Björnlokan 1 ska schaktsaneras. Detta gäller både för naturliga föroreningar och föroreningar orsakade av verksamhet på platsen. Inför framtida byggnation behövs kompletterande undersökningar för att avgöra föroreningarnas utredning i plan och djup. Enligt markmiljöundersökningen kan den kompletterande provtagningen göras i saneringsskedet eftersom föroreningarna bedöms vara av mindre volym.

Översvämning och skyfall

I dagvatten- och skyfallsutredningen studeras 100-årsregn med varaktighet på 6 timmar och klimatfaktor på 1,3.

Befintliga lågpunkter där skyfallsvatten kan fördröjas idag föreslås byggas bort. Detta kompenseras med att ny bebyggelse och markens framtida höjdsättning stoppar en lika stor mängd vatten som den som

fördröjs i befintliga lågpunkter från att rinna ut från området. Dessutom beräknas skyfallsvatten kunna fördröjas i de regnbäddar som planeras för dagvatten. Totalt sett förbättras situationen alltså något.

Marken inom planområdet föreslås höjdsättas så att skyfallsvatten fortsatt kan rinna genom planområdet från söder till norr. Vattnet föreslås rinna in längs gångfartsytan till mitten av området. Där delas skyfallsleden i två sträckor så att vatten kan rinna vidare både söder och öster om de norra radhusen. Mellan de norra och de nordöstra radhusen föreslås en grusad stig som fungerar för avrinning. Båda rinnvägarna leder till samma grönyta på allmän plats norr om Björnlokan.



Rinnvägar för skyfall, Tyréns

Flödet nedströms ska enligt utredningen inte öka, men större mängder vatten än idag ska heller inte stanna upp söder om planområdet där vattnet påverkar grannarna längs Per Jöns väg. Längs Hällestadsvägen föreslås därför en upphöjning vid infarten till gångfartsytan på ca 10 cm som gör att en lagom stor mängd vatten rinner in och genom planområdet. Plushöjd +31,75 meter över nollplanet regleras på plankartan. Markhöjden gäller för ett begränsat område där upphöjningen föreslås. Upphöjningen bidrar även till att markera gränsen mellan den allmänna trottoaren och kvartersgatan.

Eftersom det enligt förslaget kommer rinna skyfallsvatten genom Björnlokan 1 har bestämmelser om färdig golvhöjd (m2, m3, m4) införts för de byggrätter som bedöms ligga inom riskzonen för översvämning

vid skyfall. Bestämmelserna innebär en säkerhetsmarginal på 15 cm från den beräknade översvämningsnivån till golvet.

Detaljplanen möjliggör åtgärder för skyfall på allmän plats längs Mossavägen där en bit mark planläggs för park. Denna yta planeras höjdsättas så att skyfallsvatten fördröjs.

Räddning

Flerbostadshuset föreslås utföras med Tr2-trapphus för att säkerställa utrymning utan räddningstjänstens steg. Radhus med tre våningar behöver åtgärder som utfällbar steg på fasad. Släckbilen kan stanna på alla omgivande vägar och på den inre gångfartsytan.

Planen möjliggör att utvändiga brandtrappor uppförs på silon så att den kan utrymmas.

Avvägning mellan motstående intressen

Planen innebär att mark som idag är avsedd för handels- och lagerändamål istället planläggs för bostäder. I valet mellan användningsområdena har intresset av bostäder bedömts större eftersom området ligger nära bykärnan och förtätningen har potential att bidra till utvecklingen av centrumstråket. Läget passar även bra för bostäder på grund av närheten till kollektivtrafik.

Det finns ett allmänt intresse av att bevara det kulturhistoriskt värdefulla trämagasinet intill silon. Intresset av trämagasinet har bedömts utifrån förutsättningarna att omvandla och integrera byggnaden i en ny bostadsstruktur. Med hänsyn till föroreningarna i stommen och svårigheten att sanera har avvägningen resulterat i att byggnaden får rivas.

Revingevägens nuvarande sträckning har ett kulturhistoriskt värde i och med att den visar på järnvägens tidigare dragning. Intresset av att bevara en rak sträcka som tydligare markerar den fd järnvägen har vägts mot möjligheten att skapa en mer stadsmässig karaktär i byns centrala delar, och det senare har bedömts mer värdefullt.

Under planarbetet har en avvägning gjorts kring skalan och tätheten i den nya bebyggelsen. Intresset av fler bostäder har vägts mot värdet av att bebyggelsen passar in i den befintliga miljön och att det ges plats för grönytor. Resultatet är den täthet planförslaget visar.

Genomförande

Organisatoriska åtgärder

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på tio 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 detaljplanens allmänna platsmark.

Ändrad lovplikt

För kvarteretsmarken gäller utökad lovplikt för hårdgöring av marken.

Avtal

Exploateringsavtal kommer upprättas innan detaljplanen antas.

Tekniska och ekonomiska åtgärder

Utbyggnad, ansvarsfördelning och kostnadsfördelning av allmänna anläggningar

Finansiering av åtgärder på allmän plats regleras via exploateringsavtal. Utgångspunkten är att kommunen ansvarar för och utför arbeten för all allmän plats men att exploatören är med och bekostar. Planförslaget innebär att följande allmänna anläggningar nyanläggs/ byggs om:

- Ombyggnad av Revingsvägen med ny gång och cykelväg och plantering/träd inklusive nya busshållplatser och pendlarparkering samt nytt torg i Vapenhusets sydöstra del.
- Nya korsning och platsbildning Revingsvägen/Hällestadsvägn.
- Ombyggnad av Hällestadsvägen.
- Nya dagvattenanläggningar (t.ex. rörmagasin och växtbäddar under och längs gator/gång-och cykelvägar) – VASYD och Lunds kommun ansvarar.
- Utbyggnad av VA nät - VASYD ansvarar – exploatören betalar anslutningsavgifter enligt gällande taxa.
- Brandvattenförsörjning – ordnas i samråd med VASYD – exploatören betalar anslutningsavgifter enligt gällande taxa.
- Energiförsörjningsledningar/nätstationer – Distributör ansvarar och avtalar med exploatören.

Genomförande

- Tele och bredbandskablar – Distributör ansvarar och avtalar med exploatör.

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

Kommunen utför eventuell sanering och arkeologi i enlighet med vad som sägs i avtal med exploatör, i princip så sanerar kommunen och utför arkeologiska utredningar inom de markområden som överläts upp till högst köpeskillingen. Exploatören ansvarar för allt som ska ske inom egen fastighet.

Inlösen, ersättning

Ett föreläggande om att anmäla eventuella rivningsanspråk kommer att skickas ut innan detaljplanen antas.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Den största förändringen jämfört med idag är att kvartersmarken på Björnlokan 1 växer mot nordväst så att delar av den allmänna gatan blir del av fastigheten. Bengt Möllare gränd och delar av Revingevägen och Hällestadvägen ingår i samfälligheter och är tänkta att övergå i Sandby 67:2 som ägs av kommunen. Övriga justeringar kommer att utföras enligt tabell nedan för att planen ska kunna genomföras.



Kartbild över fastighetsregleringar, lantmäterienheten

Markområdes-nummer	Från	Till	Användning	Areal (m2)
1	Rågvallmon 1	Sandby 67:2	Allmän platsmark	11
2	Sandby s:3	Sandby 67:2	Allmän platsmark	860
3	Sandby 67:2	Björnlokan 1	Kvartersmark	5
4	Björnlokan 1	Sandby 67:2	Allmän platsmark	39
5	Sandby s:55	Sandby 67:2	Allmän platsmark	41
6	Sandby s:10	Sandby 67:2	Allmän platsmark	756
7	Sandby s:10	Björnlokan 1	Kvartersmark	789
8	Sandby 67:2	Björnlokan 1	Kvartersmark	223
9	Sandby 67:2	Björnlokan 1	Kvartersmark	236
10	Sandby s:10	Sandby 67:2	Allmän platsmark	1028
11	Björnlokan 1	Sandby 67:2	Allmän platsmark	49
12	Sandby s:30	Sandby 67:2	Allmän platsmark	1574
14	Sandby 67:2	Björnlokan 1	Kvartersmark	1
13	Björnlokan 1	Sandby 67:2 alt egen fastighet	Kvartersmark (E-område)	34
15	Sandby 67:2	Sandby 67:2 alt egen fastighet	Kvartersmark (E-område)	24
16	Sandby s:10	Sandby 67:2 alt egen fastighet	Kvartersmark (E-område)	13
17	Sandby 67:2	Sandby 67:2 alt egen fastighet	Kvartersmark (E-område)	7
18	Vapenhuset 13	Sandby 67:2	Allmän platsmark	73

Tabell över fastighetsregleringar, lantmäterienheten

Rättigheter

Ledningsrätt kan bildas inom allmän platsmark eller inom u-område på kvartersmark enligt Ledningsrättslagen (1973:1144). Detaljplanen innehåller inga u-områden. Ledningsrätt kan också upplåtas inom E-området.

Gemensamhetsanläggningar

Den smala gränden mellan radhusen och gångfartsgatan planläggs som gemensamhetsanläggningar så att möjligheten finns att bilda sådana för den gemensamma utemiljön. Även ledningarna i gångfartsgatan måste utgöras av en gemensamhetsanläggning som ansluter till VASYDs befintliga nät i Hällestadvägen.

Ansökan om fastighetsbildning, kostnader mm

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

Genomförande

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 ej har träffats mellan berörda sakägare.

Konsekvenser

Konsekvenser som följd av avvägningar mellan motstående intressen

En konsekvens blir att de byggnader som finns kvar på fastigheten rivs, förutom silon. Området kommer inte längre kunna användas för handels- och lagerändamål. Däremot möjliggörs bostäder.

Konsekvenser för fysisk miljö

Planförslaget får som konsekvens att området bebyggs med en tätare och högre struktur än dagens. Planförslaget bidrar till den förändring av bykärnan som föreslås i planprogrammet, som innebär att de centrala delarna av byn får en mer stadslik och storskalig karaktär. Både bebyggelsen och vägnätet får ny struktur och karaktär.

Boende i villaområdena omkring får nya grannar i radhusen längs Bengt Möllare gränd, vilka blir en till två våningar högre än villabebyggelsen. Detta kan påverka upplevelsen av boendemiljön.

Kulturhistoriska värden

En konsekvens blir att det kulturhistoriskt värdefulla trämagasinet rivs. Konsekvenserna för silon bedöms små eftersom den bevaras.

En annan konsekvens är att järnvägens tidigare sträckning blir svårare att utläsa när Revingevägen läggs om.

Stadsbild

Längs Hällestadsvägen tillkommer ett bullerplank som kan påverka gatumiljön negativt.

Grönstruktur och offentliga rum

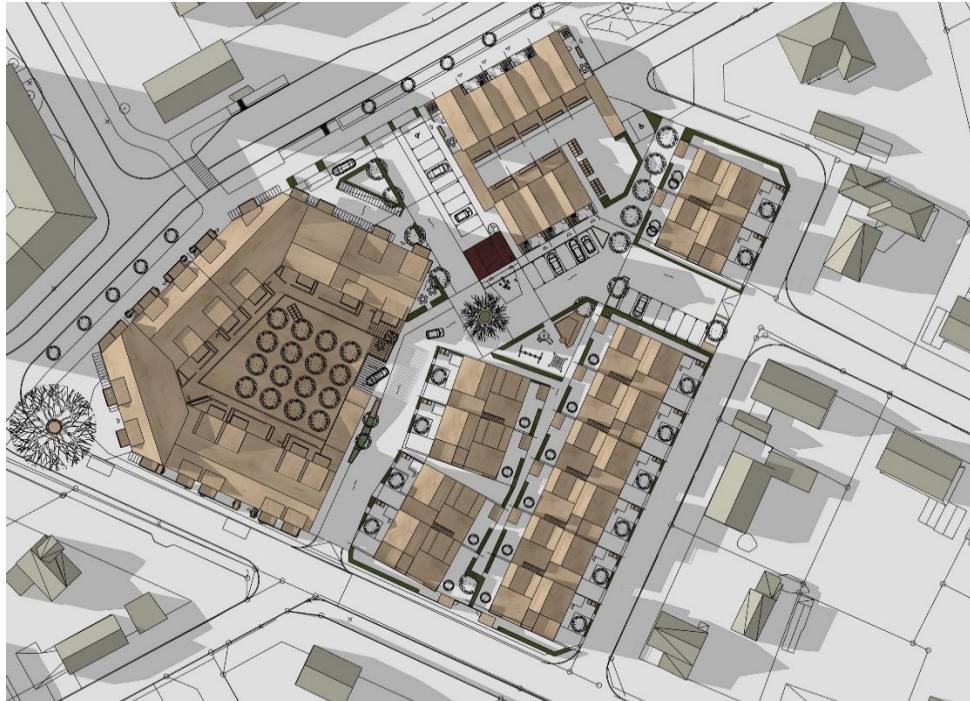
Konsekvensen blir att en gång- och cykelväg försvinner längs Mossavägen och ersätts med parkmark.

Natur och biologisk mångfald

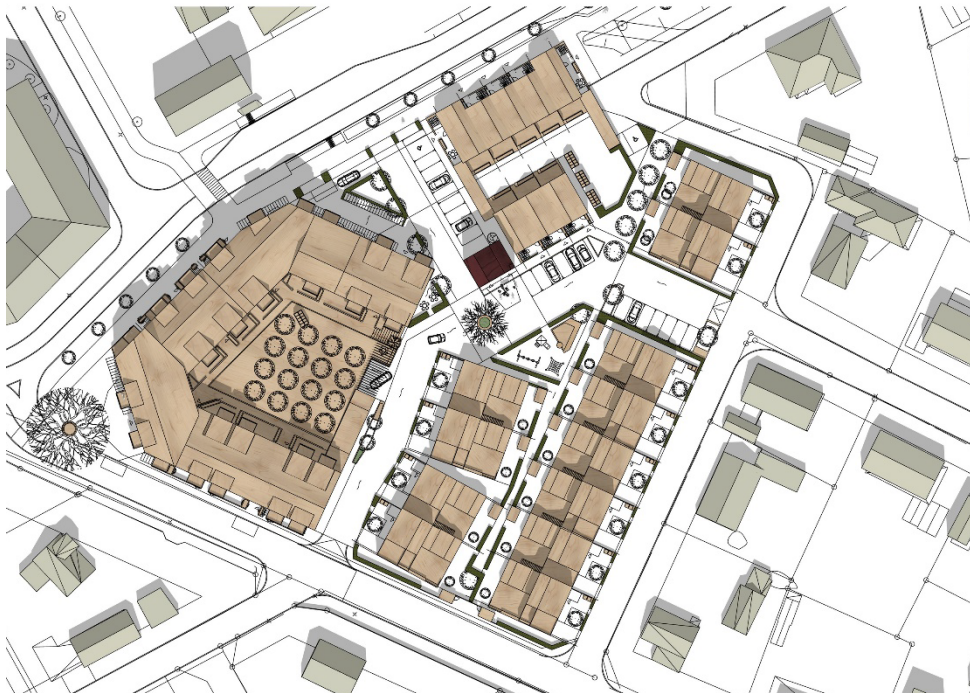
En asfalterad gång- och cykelväg på planområdets norra sida planläggs som park, vilket bedöms få positiva konsekvenser för naturvärdena. Att eken bevaras likaså. En konsekvens blir också att de lönnar som finns längs Bengt Möllare gränd tas bort i samband med exploateringen. Samtidigt medför planen växtlighet i trädgårdar och på flerbostadshusets innergård.

Mikroklimat

Den föreslagna bebyggelsens skuggning har studerats. Studierna visar att den nya bebyggelsen mest ger skugga inom Björnlökan 1 och mindre på omgivningen. Under vår- och höstdagjämning påverkar skuggan från de sydöstra radhusen villorna på andra sidan Bengt Möllare gränd klockan 17.00. När det är som ljusast på året träffar skuggor villorna klockan 18.00. Bäst solläge inom planområdet finns på den norra delen av gångfartsytan i kvarterets mitt.



Skuggstudie, Fojab arkitekter. Sommarsolstånd, 18.00



Skuggstudie, Fojab arkitekter. Sommarsolstånd, 12.00



Skuggstudie, Fojab arkitekter. Vår- och höstdagjämning, 16.00

Miljökvalitetsnormer

Luftkvalitet

Enligt Skånes Luftvårdsförbunds modelleringar innehålls gällande miljökonsekvensnormer (MKN) för luft i Södra Sandby. Även utifrån de nya gränsvärden som införs 2026 bedöms MKN för luft innehållas inom planområdet. Planförslaget bedöms inte leda till att MKN luft överskrids.

Vattenkvalitet

Ett genomförande av detaljplanen och ändrad markanvändning till bostadsändamål leder till att möjligheterna att uppnå MKN för vatten inte försämras. Människors hälsa och säkerhet bedöms därför inte påverkas.

Dagvatten

Ur ett dagvattenperspektiv försämras inte situationen jämfört med idag på grund av ny bebyggelse. Dagvatten kommer fördröjas på kvartersmarken i genomsläppliga markytor och regnbäddar. Den övergripande hanteringen av dagvatten i centrala Södra Sandby är under utredning.

Konsekvenser för hälsa och säkerhet

Buller

Konsekvensen av detaljplanen blir att riktvärdena för trafikbuller uppnås för de nybyggda husen. Exploatören behöver säkerställa att lägenheter anpassas så långt det är möjligt utifrån ett hälsoskyddsperspektiv så att

Konsekvenser

olägenhet inte uppstår. 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 lågriskmark, men byggnader utförs ändå radonskyddade.

Förorenad mark

Den miljötekniska markundersökningen visar att saneringsåtgärder krävs inför byggnation. Provtagningsplanen kan med fördel stämmas av med berörd myndighet i samband med exploatering. Massor behöver klassas för att säkerställa rätt hantering. Massor som är rena bör så långt som möjligt återanvändas lokalt.

Skyfall och översvämning

Konsekvenserna för skyfall och översvämning blir små. Med planerade åtgärder ökar mängden vatten som kan omhändertas på kvartersmark något jämfört med idag.

Sociala konsekvenser

Barnperspektiv

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

Planförslaget möjliggör bostäder som barn kan bo i, vilket är positivt för barn. Skissförslaget visar en miljö med utrymme för lek och grönska i utemiljön, vilket är positivt för barn. Läget nära kollektivtrafik är positivt för äldre barn som kan resa själva.

Service

Planförslaget innebär inte i sig självt någon stor påverkan på behovet av service. Den samlade förtätningen som föreslås i planprogrammet för centrala Södra Sandby kan bidra med underlag för mer kommersiell verksamhet i bykärnan.

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. Om genomförandet innebär att befintliga byggnader ska ändras eller nya byggnader ska placeras på redan ianspråktagen mark kan kraven komma att undantas helt eller delvis.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

För de fastighetsregleringar som utförs gäller att fastighetsägaren ska betala ersättning för mark som tillförs fastigheten och erhålla ersättning för mark som frångår fastigheten. Fastighetsägaren ska få ersättning om servitut, utrymme för gemensamhetsanläggning eller ledningsrätt upplåtes i fastigheten. I samband med ansökan om fastighetsbildning hos Lantmäterimyndigheten kan fastighetsägaren få betala förrättningskostnader. För samtliga ersättningar och förrättningskostnader kan överenskommelse slutas eller avtal tecknas.

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Lund

Daniel Wasden

Tf Planchef

Fredrika Lönnaeus

Planarkitekt