



Planbeskrivning detaljplan för Reuter Dahl 16 i Lund

Samrådshandling

Upprättad 2025-02-24

PÅ 09/2023

1281K-P

Standardförfarande



Innehåll

Vad är en detaljplan?.....	1
Planprocessen	1
Vill du komma i kontakt med oss?	1
Sammanfattning.....	2
Inledning	3
Planens syfte	3
Planförfarande	3
Planhandlingar	3
Övriga handlingar	3
Plandata	4
Tidigare kommunala ställningstagande.....	5
Planuppdrag	5
Översiktsplanering	5
Gällande detaljplaner	5
Förutsättningar	7
Markanvändning, bebyggelse och stadsbild	7
Historik och kulturmiljö	8
Grönstruktur och offentliga rum	10
Service	12
Trafik och gator	13
Teknisk försörjning	15
Hälsa och säkerhet	17
Undersökning om planen kan medföra en betydande miljöpåverkan.....	20
Planförslag	21
Övergripande karaktär och disposition	21
Markanvändning, bebyggelse och stadsbild	22
Natur, grönstruktur och offentliga rum	24
Trafik och gator	24
Teknisk försörjning	25
Hälsa och säkerhet	27
Avvägning mellan motstående intressen	32
Genomförande	33
Organisatoriska åtgärder	33
Tekniska och ekonomiska åtgärder	33

Fastighetsrättsliga åtgärder	34
Konsekvenser	36
Konsekvenser som följd av avvägningar mellan motstående intressen.....	36
Konsekvenser för fysisk miljö	36
Konsekvenser för hälsa och säkerhet	39
Sociala konsekvenser	39
Fastighetsrättsliga konsekvenser	40

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: samhällsbyggnad@lund.se

Bilder och illustrationer tillhör samhällsbyggnadsförvaltningen om inte annat anges.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostäder i form av två nya radhuslängor och en tillbyggd våning med lägenheter på ett av de befintliga flerbostadshusen på Reuter Dahl 16. Marken inom planområdet är i dag planlagd delvis som kvartersmark och delvis som allmän plats för parkändamål. På den allmänna marken finns mindre grönytor och en gång- och cykelväg. Radhusen föreslås delvis på parkmarken, vilket medför att gång- och cykelvägen och ledningar under marken måste flyttas västerut. Radhuslängorna i skissförslaget placeras i vinkel så att ett kvarter kring en innergård skapas tillsammans med de befintliga byggnaderna.

Planförslaget får som konsekvens att en bit park görs om till mark för bostäder, vilket påverkar närheten till små grönytor för boende omkring. Boendemiljön blir också tätare än den är idag. Avvägningen mellan intresset av att ha kvar grönytan och intresset av att möjliggöra de nya bostäderna har resulterat i att värdet av bostäderna bedöms större. Planförslaget bedöms inte leda till någon olägenhet enligt 2 kap 9 § PBL vid genomförandet.

Planområdets area: 7445 kvm

BTA bostäder: 4037 kvm för befintliga bostäder och 2600 kvm för tillkommande

Allmän plats, park: 1865 kvm

Antal bil- och cykelparkering: totalt 69 bilplatser, varav majoriteten hyrs på annan fastighet. Totalt 142 cykelplatser för flerbostadshus och någon plats för varje radhus.

Inledning

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder i form av radhus och lägenheter på Reuterdahl 16. Planförslaget möjliggör variation i området som i dagsläget består mest av villor och flerbostadshus. Radhusen föreslås som en länk i skala och karaktär mellan villaområdet i söder och flerbostadshusen i norr.

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 och illustrationer

Övriga handlingar

- Geoteknisk undersökning, Geoexperten i Skåne AB, 2018-03-05
- Analysresultat, Miljöfirman konsult Sverige AB, 2020-09-09
- Relationshandling, sanering av jord, Miljöfirman konsult Sverige AB, 2020-10-08
- Sol- och skuggstudie, Gunilla Svensson arkitektkontor, 2024-12-02
- Bullerutredning, Tyréns, 2024-11-11
- Inventering av grönstruktur, samhällsbyggnadsförvaltningen, 2024-07-31
- Dagvatten- och skyfallsutredning, Sigma civil, 2025-01-27
- Utrymmesutredning ledningar, Sigma civil, 2025-01-29
- Parkeringsutredning, Gunilla Svensson arkitektkontor, 2024-10-10

Plandata



Orienteringskarta med planområde markerat i rött, befintliga fastighetsgränser i gult

Läge

Planområdet omfattar större delen av fastigheten Reuterdahl 16 och en del av Galjevången 2:10. Planområdets yta uppgår till 7435 kvm.

Markägoförhållande

Reuterdahl 16 ägs av Fastighets AB Hammarskjöld och Galjevången 2:10 ägs av kommunen.

Initiativtagare till planen och ärendegång

Det är Byggnads AB Tornahem som har tagit initiativ till planen.

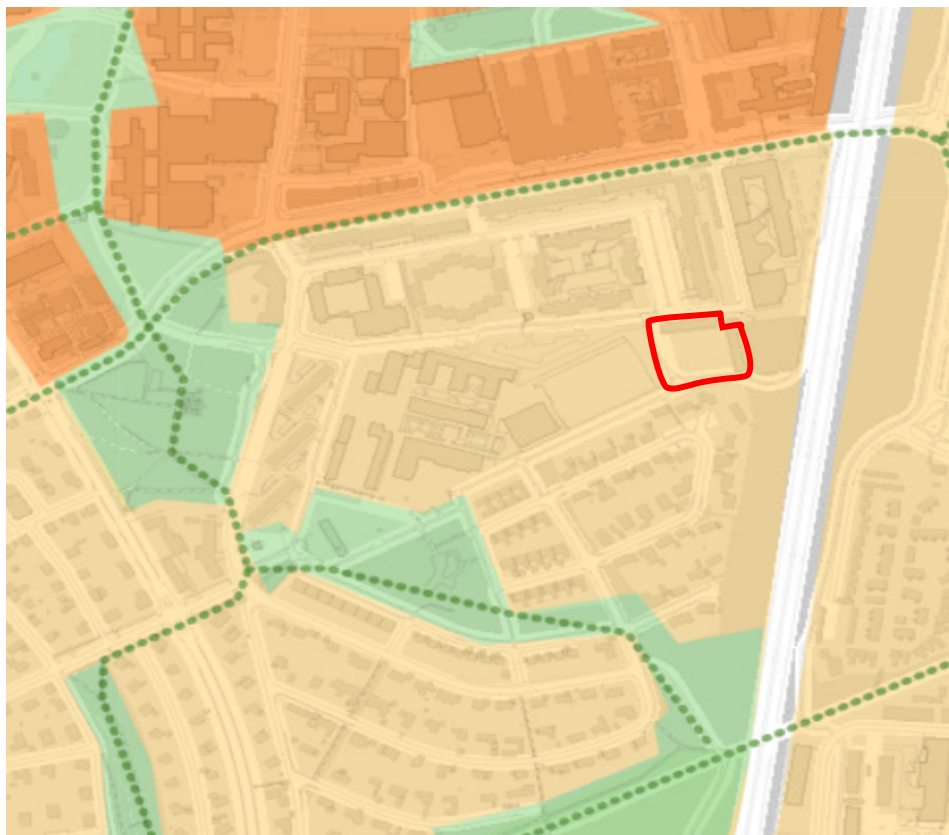
Tidigare kommunala ställningstagande

Planuppdrag

Byggnadsnämnden, BN, fattade beslut om planläggning 2024-01-25.

Översiktsplanering

Enligt översiktsplanen, ÖP 2018, är området utpekad som befintlig blandad bebyggelse. Enligt ÖP 2018 är förtätning av befintliga miljöer huvudinriktningen för ny bebyggelse. Kommunen ska växa med utgångspunkt i att det ska vara möjligt för många att gå, cykla och åka kollektivt. Planförslaget är förenligt med ÖP 2018 och med Länsstyrelsens granskningsyttrande.



Utdrag ur ÖP 2018 med planområdet markerat med röd linje

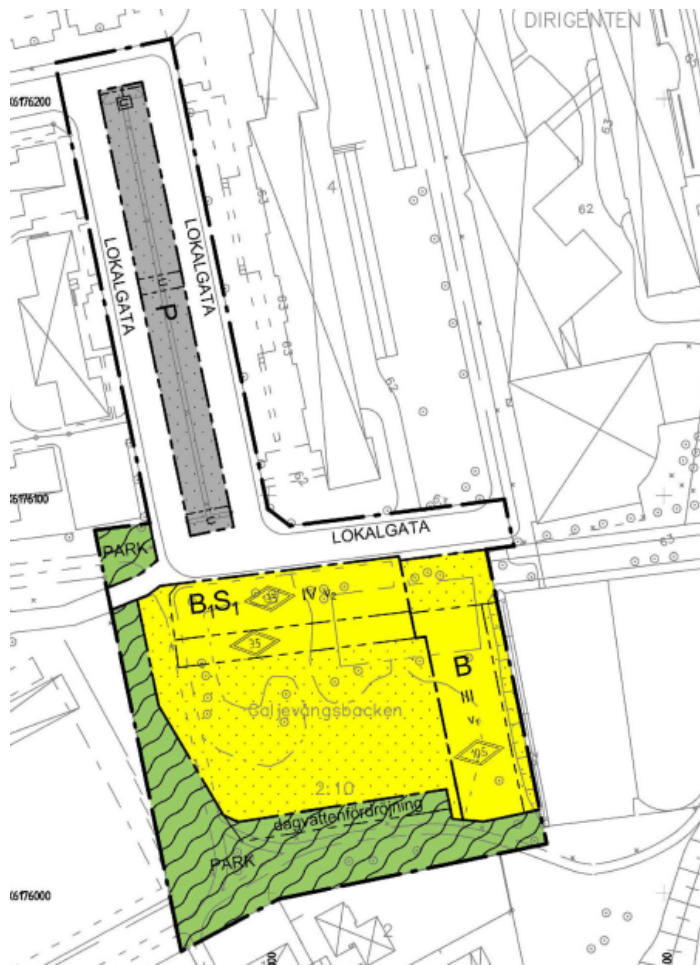
- Befintlig blandad bebyggelse
- Ny blandad bebyggelse

Gällande detaljplaner

För området gäller detaljplan 1281K-P271 som vann laga kraft 2017. Planen medger de två befintliga byggnaderna som byggdes 2019. Bostäderna är enligt planbeskrivningen ämnade för studenter och forskare med behov av en annan typ av bostad än korridorboende. Planen innehöll ursprungligen ett krav på förskola i bottenvåningen. Kravet togs bort genom en ändring av planen 2019. Möjligheten till förskoleverksamhet finns kvar, men ingen förskola har flyttat in. Den

Tidigare kommunala ställningstagande

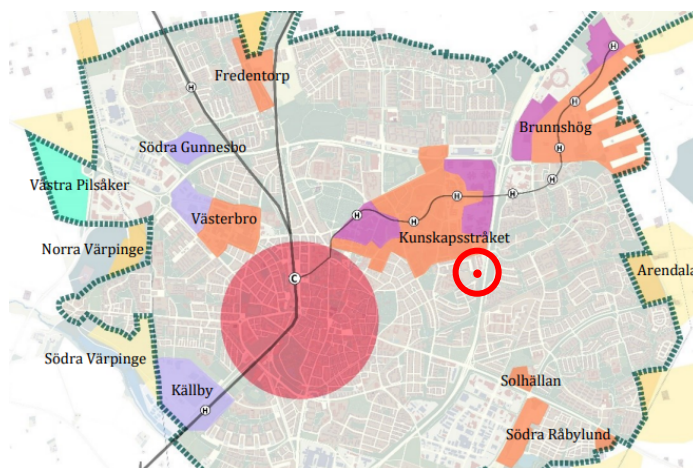
kommunalt ägda delen av området är planlagd som park och gata. Planen innehåller även ytor för markparkering.



Gällande detaljplan

Utbyggnadsplan 2030

Planområdet ligger inte inom "prioriterad utveckling av stadskärna/bykärnor" (rosa) eller "prioriterad ny blandad bebyggelse 2030" (orange).



Utbyggnadsplan 2030 med planområdet markerat med röd cirkel

Förutsättningar

Markanvändning, bebyggelse och stadsbild

På Reuter Dahl 16 finns idag två lägenhetshus varav det ena är fyra våningar högt och det andra tre våningar. Byggnaderna ligger i L-form med gemensam utemiljö i mitten. På gården står stora träd. På den del av planområdet som tillhör Galjevången 2:10 finns en grönyta uppdelad av en gång- och cykelväg, samt enstaka mindre träd.

Väster om planområdet ligger Tunaskolan med bollplan. Norr om planområdet ligger flerbostadshus i lamellform och tre kvarter i olika storlekar varav ett är Michael Hansens studentboende.

Bebyggelsestrukturen är till stor del bilorienterad och gaturummet domineras av parkeringsplatser och körbanor.

Planområdet ligger även nära Medicon villages kontorsbyggnad på Dirigenten 2. Även den är fyra våningar hög. Öster om planområdet ligger ett parkeringshus i en våning och strax bakom det går E22an. Söder om planområdet ligger villabebyggelse.



Närområdet med planområdet markerat i rött

Historik och kulturmiljö

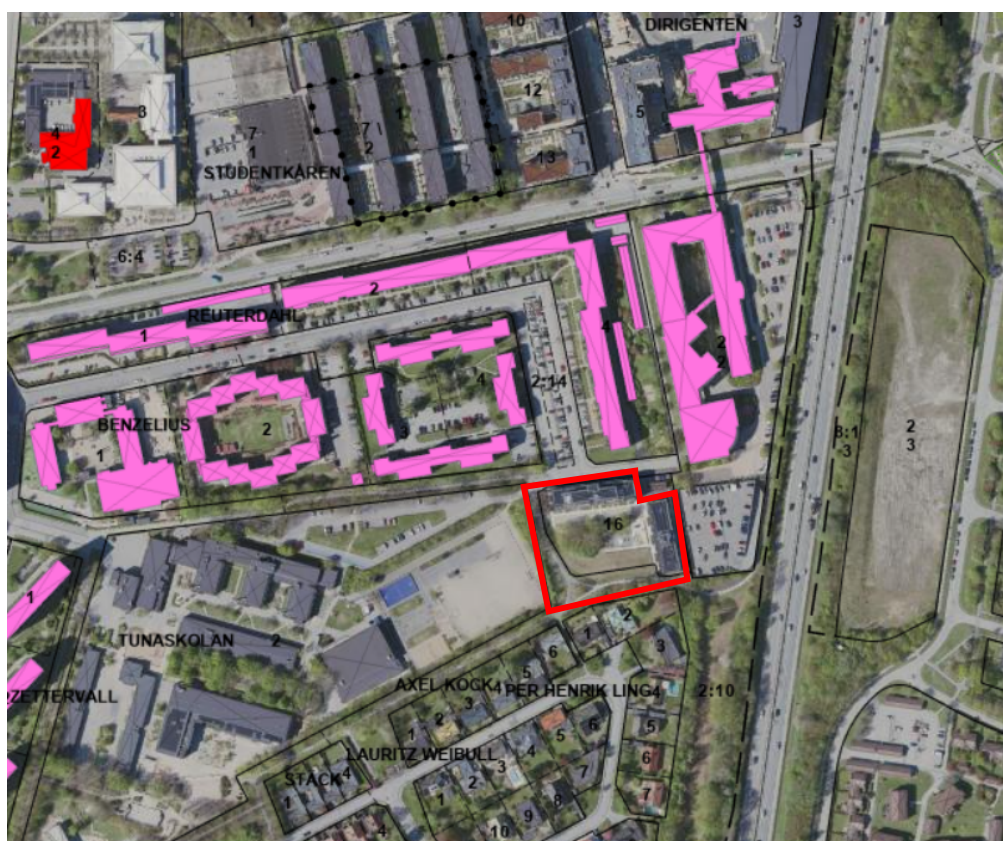
Fornlämning

Den planerade exploateringen berör ingen känd fornlämning.

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

Kulturmiljöprogram

Tuna bostadsområde och Medicon Villages forskningsanläggning är identifierade i kommunens kulturmiljöprogram "Här bor man" respektive "Industrimiljöer i Lunds kommun", vilket innebär att området som helhet utgör en tidstypisk miljö med kulturhistoriskt värde. Bostadsområdet Tuna består av lamellhus som byggdes på 50-talet. Michael Hansens collegium, ritat av Hans Westman, tillkom 1958. Forskningsanläggningen på Dirigenten 2 anlades 1960. Den är utpekad i kulturmiljöprogrammet för "arkitektonisk helhet, som hålls samman av det gula teglet och betoningen av horisontaliteten".



Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse markerad med rosa, planområdet med röd linje

Förutsättningar



Michael Hansens studentboende, ritat av Hans Westman



Medicon village forskningsanläggning i förgrunden, Tuna bostadshus bakom

Grönstruktur och offentliga rum

Grönprogram

Parkmarken inom planområdet har tidigare varit en gröning enligt Grönprogrammets definition (0,2-1 ha) men upphörde att vara det redan när området förtätades 2019. Enligt programmet ska alla som bor i tätorterna kunna nå en gröning inom 200 meter från bostaden. Andra närliggande parker är Galgevångsparken och Tunaparken. Galgevångsparken är i storlek med vad som i Grönprogrammet kallas "närpark". Närparker ska nås inom 300 meter från alla bostäder i tätorterna. Galgevångsparken ligger ca 300 meter från Reuterdahl 16. Tunaparken klassas som "stadsdelspark" till ytan, vilka ska finnas inom 500 meter från alla bostäder enligt programmet. Tunaparken ligger ca 400 meter från Reuterdahl 16.



Grönområden och gröna stråk nära planområdet som är markerat med röd cirkel

Enligt Grönprogrammet finns ett glapp i nätet av grönstråk vid Reuterdahl 16. Grönstråket som kommer från Galgevångsparken i sydväst upphör vid planområdet för att sedan fortsätta i nordöst vid Östra Torns by.

Förutsättningar



Gröna stråk i Grönprogrammet, med glappet vid Reuter Dahl 16 markerat i rött

Topografi och vegetation

Samhällsbyggnadsförvaltningen har utfört en inventering av grönstrukturen i området. I denna konstateras att de stora träd som finns på Reuter Dahl 16 klarat sig bra trots att två nya byggnader uppförts 2019. På den kommunala marken finns tre lindar och en träddridå av yngre träd.



Från grönstrukturinventering

Förutsättningar

Planområdet är relativt flackt, men lutar något neråt mot nordväst. Höjderna i söder och öster är runt +63,3 m och höjderna i nordväst är runt +62,6 vilket ger en höjdskillnad på ca 0,7m (0,9 % lutning).

Friytor, lek och rekreation

Inom planområdet finns idag en mindre lekyta som ingår i de befintliga flerbostadshusens utemiljö. På den allmänna platsmarken finns en gräsmatta. Kommunala lekplatser finns i Galjevångsparken och Tunaparken. I Tunaparken finns även en fotbollsplan. Bollplanen väster om planområdet tillhör Tunaskolan.

Service

Offentlig service

Tunaskolan väster om planområdet är en F-9 skola. Skolan ingår i fastigheten Tunaskolan 2 som sträcker sig ner till Galjevångsbacken.

Kommersiell service

I lamellhusen norr om planområdet finns en frisörsalong. Norr om Tunavägen ligger Medicon Villages arbetsplatsområde med flera lunchrestauranger. På Sparta finns en större mataffär och ett apotek. Norr om Tunavägen finns även flera gym.

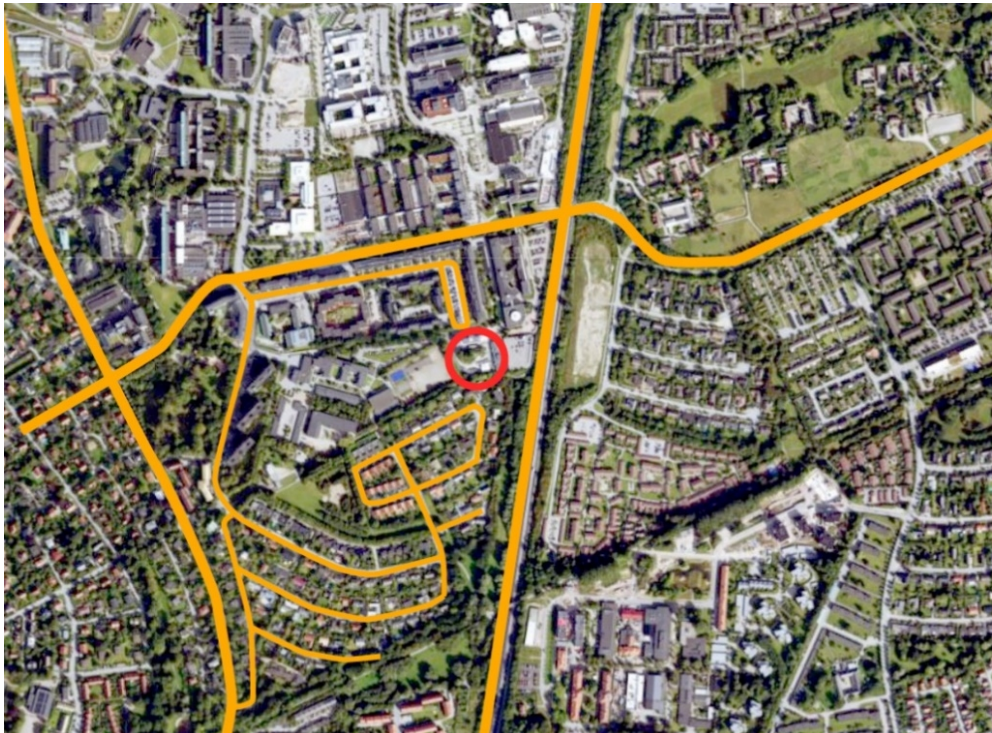
Trafik och gator

Riksintresse för kommunikationer

Planområdet ligger ca 80 meter från väg E22 som är ett riksintresse för vägar som ingår i det nationella stamvägnätet samt ingår i den svenska delen av det transeuropeiska transportnätet enligt 3 kap 8 § miljöbalken.

Gatunät, angöring och in- och utfarter

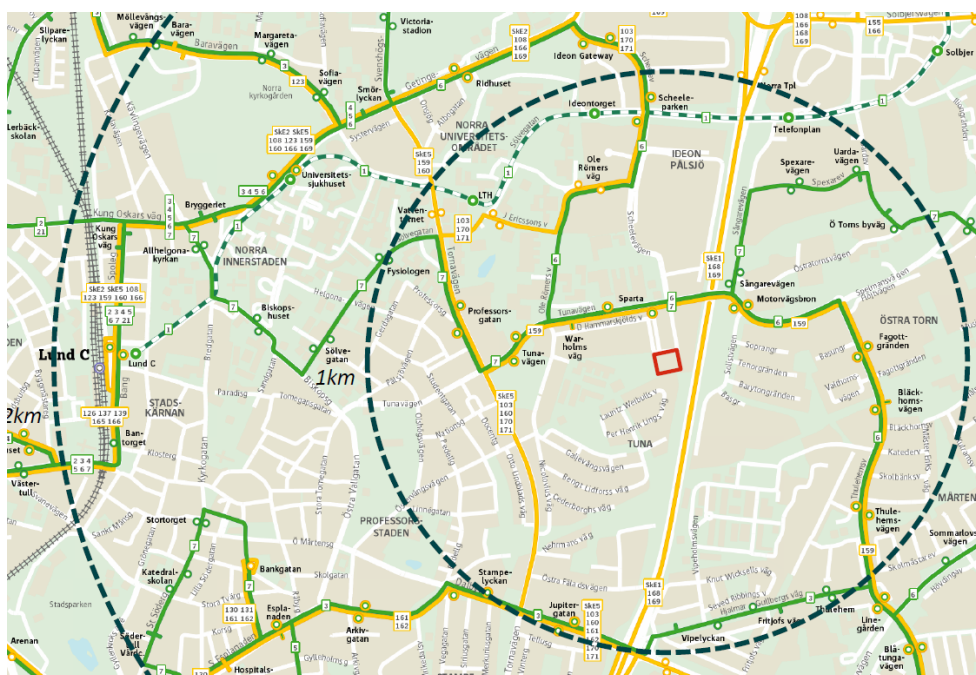
Byggnaderna på Reuterdahl 16 angörs från Dag Hammarskjölds väg. Vägen är en återvändsgränd i form av en u-sväng som planområdet ligger i slutet av. Föräldrar som lämnar barn på Tunaskolan bredvid planområdet behöver vända tillbaka och köra ut samma väg de kom in. Dag Hammarskjölds väg har breda körbanor och stora ytor används för markparkering.



Bilvägar i området, planområdet markerat med röd cirkel

Kollektivtrafik

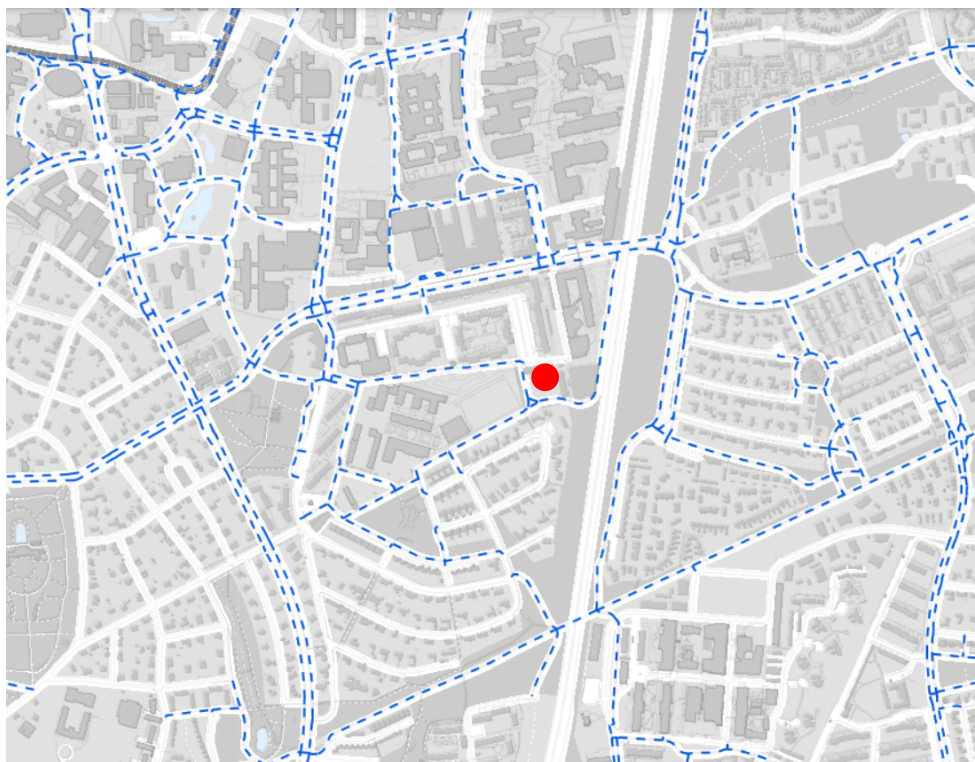
Området har god kollektivtrafiksörjning avseende stadsbusstrafik. Hållplats finns på Tunavägen cirka 350 meter från planområdet. Hållplatsen trafikeras av stadsbusslinjerna 1 och 7 samt regionbusslinje 159. Linje 7 går mellan Klostergården och Östra Torn. Linje 6 trafikerar sträckan S:t Lars till Östra Linero. Linje 159 kör mellan Lund och Dalby via Skrylleskogen. Närmsta hållplats med regional busstrafik finns på Tornavägen vid Professorgatan. Hållplatsen trafikeras förutom av linje 159 av ytterligare fyra olika regionala linjer mot Vellinge, Höllviken, Veberöd, Sjöbo, Simrishamn och Malmö. Nordöst om planområdet går regionbussar från hållplatsen längs E22 mot Kristianstad och Malmö.



Skånetrafikens linjer med ungefärligt planområde. Svarta cirklar visar 1 km radie.

Gång-, cykel- och motortrafik

Möjligheterna att gå och cykla till planområdet är goda. Det finns flera allmänna gc-vägar som leder förbi Reuterdaahl 16 och planområdet ligger på gångavstånd från Lunds innerstad.



Gång- och cykelvägar, planområdet markerat med röd cirkel

Parkeringsnorm och parkering

Parkeringsbehovet ska tillgodoses inom fastigheten eller genom parkeringsköp enligt gällande parkeringsnorm. Mobilitetsåtgärder kan utföras för att främja ett mer hållbart resande och sänka parkeringsbehovet för bil. I samband med bygglovsprövningen redovisar byggherren om, och i så fall vilka, åtgärder som avses och en omräkning av parkeringsbehovet görs. Parkeringsplatser till de befintliga två flerbostadshusen har hittills lösts genom parkeringsköp av LKP norr om planområdet.

Teknisk försörjning

Markens beskaffenhet

En geoteknisk undersökning utfördes inför att de två befintliga flerbostadshusen skulle planläggas. Med hänsyn till att planområdet är relativt litet bedöms utredningen kunna användas även i detta ärende. Enligt utredningen består berggrunden av ca 70 meter kalkberg. Jordlagren utgörs av grus, sand, matjord och lermorän. Grundvatten inmättes på två platser på 3,7 och 3,6 meters djup, motsvarande nivåerna +60,1 och +60,0. I de övriga borrhålen hade det inte utbildats några vattenytor på 4,0 meters djup.

Dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. På den sydvästra sidan av planområdet som idag är planlagd som park finns ett underjordiskt dagvattenmagasin. Detta omhändertar dagvatten från kvartersmarken på Reuterdahl 16. Från rörmagasinet leds vattnet vidare via det allmänna ledningsnätet ut till Höje å. Ledningsnätet är dimensionerat enligt äldre dimensioneringskrav varför ledningskapaciteten är begränsad.

Lunds kommun har tillsammans med VA SYD tagit fram Dagvattenplan för Lunds kommun. Enligt bilagan Åtgärdsplan för dagvatten ligger planområdet i ett avrinningsområde för dagvatten som består av blandad markanvändning med bostadsområden, universitetsområde samt verksamhetsområden. Andelen hårdgjord yta inom avrinningsområdet bedöms som måttlig (30%). Området avvattnas till Höje å i höjd med Knästorp (Staffanstorps kommun).

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.

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

Dricksvatten och spillvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten. Ledningar för dricks- och spillvatten ligger i Dag Hammarskjölds väg norr om planområdet. Dricksvatten finns även i gång- och cykelvägen väster om planområdet.

Övrig teknisk försörjning

Kraftringen har elledningar i Dag Hammarskjölds väg. En liten del av elledningen sträcker sig in över kvartersmark på fastighetens nordvästra hörn. Elledningar finns även längs den västra sidan av planområdet på allmän platsmark. Ledningarna är skyddade vilket innebär att personal från Kraftringen måste närvara vid grävning nära ledningarna.

Förutsättningar

Ledningar för fjärrvärme ligger norr om planområdet i Dag Hammarskjölds väg och inom planområdet där de försörjer de befintliga två flerbostadshusen. Även Ledningar för fiber finns i Dag Hammarskjölds väg.

Renhållning

Boende i de befintliga flerbostadshusen använder ett miljöhus på fastighetens nordöstra hörna. Renhållningsverkets bil stannar på Dag Hammarskjölds väg och vänder delvis över kvartersmark. Detta är enligt den gällande detaljplanen en kompromiss för att inte behöva utöka redan stora ytor med asfalt för att skapa en fullgod vändzon på allmän gatumark.

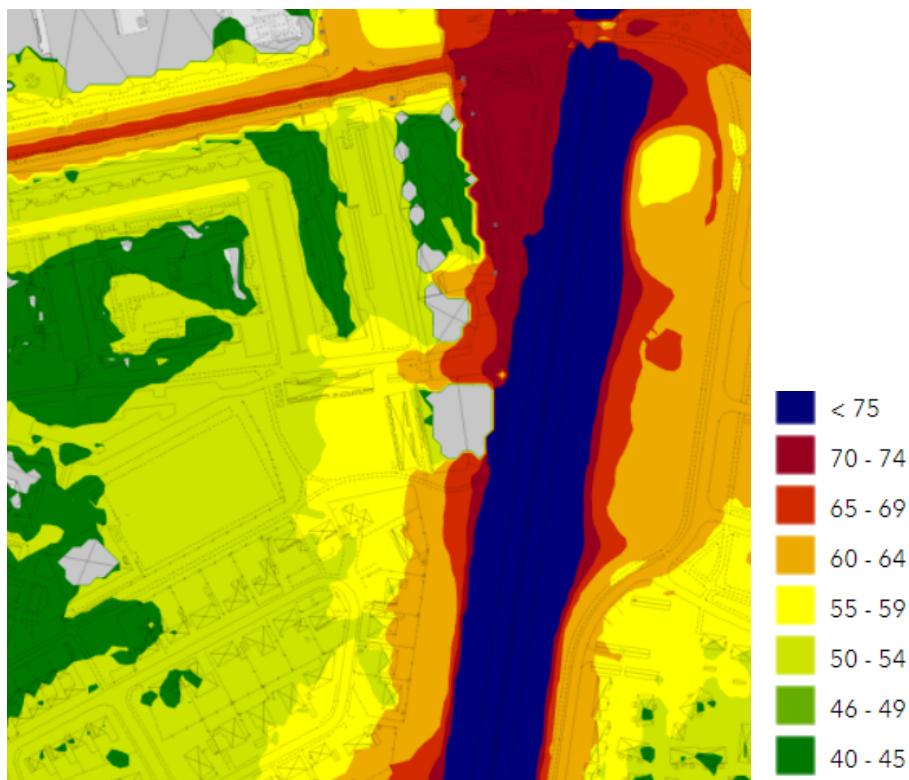
Hälsa och säkerhet

Risker/Farligt gods

Planområdet ligger ca 70–140 meter från rekommenderad färdväg för farligt gods (E22). I rapporten "Bebyggelseplanering och farligt gods - Strategi för bebyggelseplanering intill rekommenderade färdvägar för transport av farligt gods" anges skyddsavstånd för olika verksamheter. 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. Rekommenderat skyddsavstånd är 120 meter för flerbostadshus och 50 meter för småhus. Parkeringshuset mellan Reuterdahl 16 och E22 utgör ett visst skydd. E22 ligger även lägre än planområdet vilket innebär viss riskreducering.

Buller

Planområdets läge nära E22 ger höga bullernivåer. Trafikverket planerar att bredda motorvägen.



Bullernivåer från kommunens övergripande kartläggning, vägtrafik, Leq

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.

Enligt modelleringar från Skånes Luftvårdsförbund för halter av kvävedioxid och partiklar (PM10/PM2,5) överskrids inte nuvarande gränsvärden inom planområdet.

EU har antagit ett nytt luftkvalitetsdirektiv med nya normer för luftkvalitet utomhus som ska uppfyllas senast 2030. De nya kraven innebär en skärpning av gällande MKN för utomhusluft.

Markradon

Planområdet ligger inom ett normalriskområde för radon (10-25 kBq/m³). Detta är baserat på översiktlig radonkartläggning. Sveriges geologiska undersökning, SGUs, karttjänst anger att området ligger inom 19 Bq/kg (gammastrålning, uran). Det åligger exploatören att säkerställa att byggnad uppförs med erforderlig radonskyddad konstruktion och ventilation.

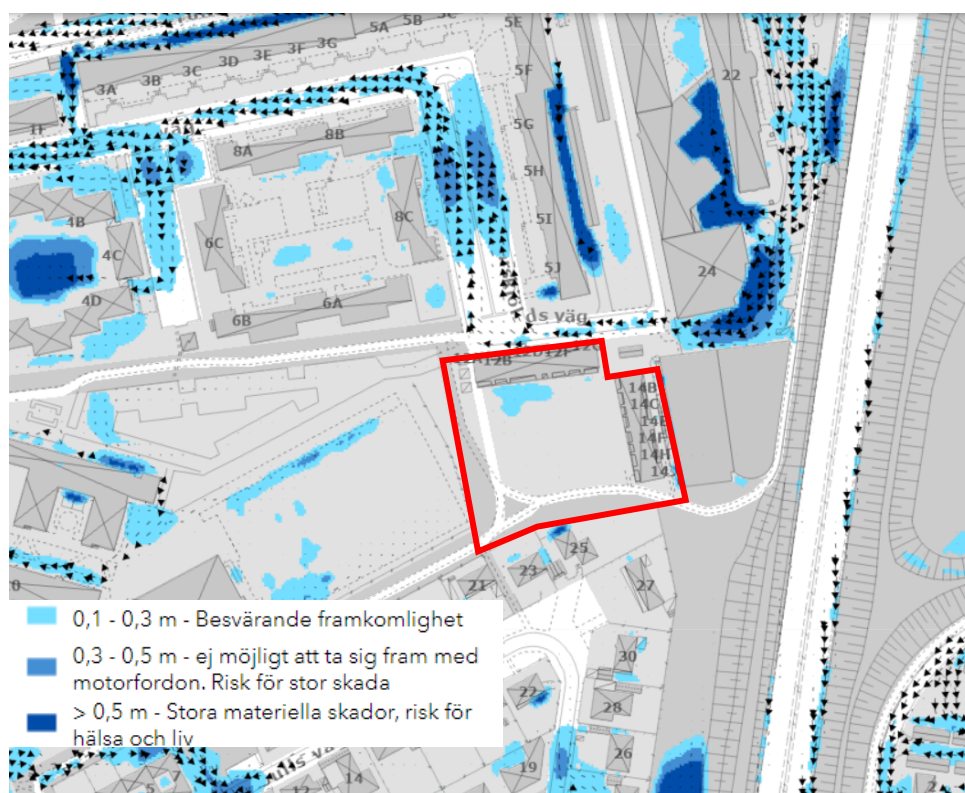
Förorenad mark

Enligt den miljöundersökning som gjordes 2020 fanns vissa föroreningar i jorden där det norra av de nu befintliga flerbostadshusen ligger. Marken sanerades 2020 från arsenik, barium och bly på tre platser längs Dag Hammarskjölds väg för att marken skulle leva upp till kraven för känslig markanvändning (bostäder).

Provtagning gjordes även på planområdets östra, södra och västra delar där inga föroreningar påträffades. Massor som avlägsnas från platsen eller återanvändas lokalt behöver provtas och klassas i samband med exploatering för att säkerställa rätt hantering. Om det upptäcks en förorening ska tillsynsmyndigheten informeras enl. MB 10 kap 11 §.

Översvämning och skyfall

Lunds kommun har tillsammans med VA Syd tagit fram Översvämningsplan för Lunds kommun. I planen framgår att det ska eftersträvas att ny bebyggelse på tidigare exploaterad mark (förtätning) ska säkras mot ett 100-årsregn med klimatfaktor. Enligt kommunens skyfallskartering är risken för översvämning på Reuterdahl 16 liten.



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.

Planförslaget innebär att en bit park tas i anspråk. Parken innehåller en mindre gräsmatta och tre små träd som tas bort. Gräsmattan och träden bedöms inte ha ett högt naturvärde. Omgivningspåverkan så som buller, farligt gods, förorenad mark samt dagvatten och skyfall utreds och hanteras inom ramen för planarbetet. Förslaget innebär utveckling av en centralt belagd fastighet med närhet till service och kommunikation. Läget bedöms bidra till god hushållning med jordbruksmark. Förslaget är i enlighet med gällande översiktsplan och bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Förslaget berör inte något område av nationell eller internationell skyddsstatus.

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 planen är att möjliggöra förtätning med bostäder. Planen möjliggör två nya radhuslängor och en tillbyggd våning på ett av de befintliga flerbostadshusen.

Radhuslängorna placeras i ett L så att utemiljön omsluts. Tillsammans med de befintliga byggnaderna bildar radhusen ett kvarter med en gård mellan fyra huskroppar. Radhusen bidrar till en mer blandad bebyggelsemiljö med bostäder i olika typer och storlekar. De blir en länk i skala och karaktär mellan villabebyggelsen i söder och flerbostadshusen i norr.

Planförslaget innehåller:

- Kvartersmark för bostäder
- Allmän platsmark för park med gång- och cykelväg



Exempel på utformning, Gunilla Svensson arkitektkontor, vy mot sydväst



Exempel på utformning, Gunilla Svensson arkitektkontor, vy mot nordost

Markanvändning, bebyggelse och stadsbild

Användningsområden

Inom planområdet ryms kvartersmark för bostäder (B) och allmän plats för parkändamål (PARK). Bestämmelsen B medger precis som i den gällande planen mindre lokaler för kontor, hantverk eller liknande. Möjligheten till förskola som finns i den gällande planen utgår.

Större delen av den befintliga grönytan tas i anspråk för två nya radhuslängor med fem respektive sex radhus. Den befintliga gång- och cykelvägen som löper längs fastighetens södra och västra sida flyttas på den sydvästra sidan längre västerut för att ge plats åt radhusen. I söder och norr behåller den sin nuvarande sträckning.



Strukturskiss, Gunilla Svensson arkitektkontor, med nuvarande fastighetsgränser i röd linje och nuvarande gång- och cykelväg i blå streckad linje

f1

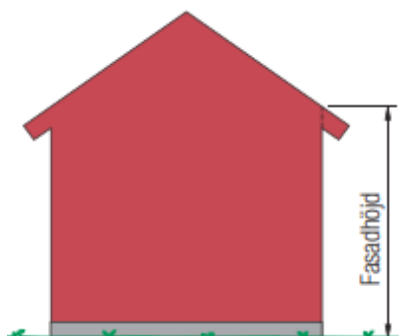
Bestämmelsen f1 anger att endast radhus får byggas. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa variation av hustyper i området där det idag finns mest flerbostadshus och villor. Att endast radhus får byggas innebär bland annat att bebyggelsen ska uppfattas visuellt som enskilda mindre enheter snarare än som sammanhängande flerbostadshus. Det

ska inte finnas loftgångar utan bostäderna ska ha egna entréer.
Bestämmelsen hindrar inte att mer än en bostad placeras på höjden.

Höjder

Radhusen regleras med h1 på följande vis: Högsta totalhöjd är 13 meter. Högsta fasadhöjd är 10 meter. Över fasadhöjden tillåts för vartannat radhus en takvåning på max 35 kvm BTA. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra varierade höjder enligt skissförslaget, samt att säkerställa att de högsta delarna inte utförs som en enda sammanhängande del utan som flera uppstickande mindre delar.

Bestämmelsen om totalhöjd innebär att ingen del av byggnaden får vara mer än 13 meter över medelmarknivån kring huset. Med fasadhöjd menas avståndet från skärningspunkten mellan fasadplan och takplan till medelmarknivån. Bestämmelsen om fasadhöjd gäller vid alla fasader, även på insidan av kvarteret.



Principbild fasadhöjd

Lägenhetshuset på östra sidan av området föreslås regleras mednockhöjd på 12 meter, vilket innebär att byggnaden kan byggas till med en våning. Bestämmelsen innebär att det får vara max 12 meter mellan medelmarknivån och byggnadens taknock.

Det befintliga lägenhetshuset på planområdets norra sida inkluderas i planen trots att inga ändringar av byggnaden föreslås. Byggnaden är inte byggd i enlighet med den gällande planen vad gäller balkongernas och förrådens utbredning. Byggrätten får en nynockhöjd på 15,5 meter och en ny utbredning i plan som tillåter det som faktiskt är byggt.

Prickmark och korsmark

Ett område på innergården markeras med prickar, vilket betyder att marken inte får bebyggas med byggnader. Syftet är att säkerställa att ytan där det finns träd inte bebyggs. På resten av kvartersmarken får mindre byggnader i ett plan som förråd, cykelställ med tak osv uppföras, vilket regleras med korsmark. De kompletterande byggnaderna på korsmark får sitta ihop med bostadslängorna.

Byggrätten som finns i den gällande detaljplanen för en lägre del för förskola i det norra flerbostadshuset tas bort och ersätts med korsmark eftersom möjligheten till förskola utgår och för att gårdsmiljön inte ska bli för liten.

Utnyttjandegrad

För att detaljplanen ska medge fortsatt bearbetning av skissförslaget har egenskapsområdena för nya byggnader gjorts större än byggnaderna i skissförslaget, men begränsas av ett e-tal som anger en maximal utnyttjandegrad på 85 procent.

För att en luftig miljö med möjlighet till grönska och vistelseytor ska finnas gäller utnyttjandegrad 10 procent för korsmarken.

Natur, grönstruktur och offentliga rum

Grönområde, park och rekreation

Planförslaget innebär att parkmark övergår till kvartersmark. På innergården finns stora träd som är värdefulla för närmiljön och som med sin storlek kan bidra till flera ekosystemtjänster. Några av dem tas enligt förslaget bort, medan några bevaras. Marken där de träd som bevaras står är prickmarkerad. De små träden på kommunens mark har inte bedömts så värdefulla att de inte kan tas bort. När gång- och cykelvägen flyttas för att ge plats åt radhusen kommer dessa träd fällas. Viss övrig vegetation på västra sidan planområdet kan också påverkas.

Friytor, lek och rekreation

Skissförslaget innehåller lekytor i den gemensamma utemiljön på gården. Där finns även sittplatser och ytor för socialt umgänge, samt grönska och enstaka stora träd. Förutom att plats ges för parkering för rörelsehindrade och angöring hålls innergården fri från bilar. Radhusens privata uteplatser är små men fungerar väl för spel och umgänge som tar mindre plats.

Trafik och gator

Gatunät, angöring och in- och utfarter

Planområdet föreslås fortsatt att nå norrifrån via Dag Hammarskjölds väg. Det går att köra in på fastigheten öster och väster om det befintliga flerbostadshuset. Plats för angöring och parkering för rörelsehindrade föreslås inne på gården på tillgängligt avstånd från de nya bostäderna.

Gång-, cykel- och motortrafik

Cykelvägen föreslås flyttas en dryg meter västerut för att ge plats för nya bostäder. Förutsättningarna i stort ändras dock inte jämfört med dagens förhållanden. Gång- och cykelförbindelserna till och från Reuter Dahl 16 bedöms vara fortsatt goda även efter föreslagen exploatering.

Parkeringsnorm och parkering

Gällande parkeringsnorm ska tillämpas. För befintliga bostäder har 36 platser lösts via p-köp på Dag Hammarskjölds väg. För nya bostäder beräknas parkeringsbehovet för bilar uppgå till ca 33 platser, vilket föreslås lösas på samma vis.

Vad gäller cykelplatser finns idag 130 stycken på fastigheten. För påbyggnaden med lägenheter blir behovet ytterligare ca 12 platser, och för varje radhus ska några platser säkerställas inom fastigheten.

Teknisk försörjning

Geoteknik, grundläggning

Radhusen bedöms kunna grundläggas på samma sätt som de befintliga två flerbostadshusen. Dessa kunde enligt den geotekniska undersökningen grundläggas "på sedvanligt vis med hel kantförstyvad bottenplatta, längsgående grundsulor eller utbredda grundplattor i naturligt lagrad jord och/eller kontrollerad fyllning".

Dagvatten

Efter exploateringen kommer det befintliga rörmagasinet för dagvatten inte att klara ett 10-årsregn med klimatfaktor inräknat. Flödet till magasinet kan enligt dagvattenutredningen max vara 79 l/s innan det svämmar över i ledningar uppströms. I utredningen föreslås att mellanskillnaden mellan mängden vatten som motsvaras av ett flöde på 79 l/s och mängden vatten som motsvaras av ett 20-årsregn fördröjs på kvarteretsmark. Denna mängd är 46 kubikmeter och föreslås fördröjas i nedsänkta ytor på innergårdens norra sida innan det leds vidare till rörmagasinet och det allmänna VA-nätet.

Enligt dagvatten- och skyfallsutredningen minskas halten av föroreningar i dagvattnet jämfört med dagens situation tack vare fördröjningen på kvarteretsmark.



Urklipp ur dagvatten- och skyfallsutredning, Sigma civil, som visar markhöjder och planerade fördröjningsytor

Det befintliga rörmagasinet ligger delvis på mark som i planförslaget föreslås bli kvartersmark, intill den planerade västra huslängan. Dagvattenmagasinet föreslås flyttas ca en meter västerut i den södra delen och knappt tre meter västerut i den norra delen för att fortsatt ligga på allmän platsmark.

Bestämmelsen b1 anger att minst 40 % av marken ska vara genomsläpplig. Syftet är att minska mängden dagvatten som belastar VASYDS nät. Marken där de kvarvarande träden står ska enligt b2 vara genomsläpplig till 90 %. Befintliga hårdgjorda gångar blir kvar.

Utökad marklovsplikt gäller så att hårdgöring av mark kräver marklov. Syftet är att hårdgöring ska föregås av granskning av vad det får för konsekvenser för dagvattnet.

Dricksvatten och spillvatten

Ledningen för dricksvatten på planområdets västra sida flyttas något västerut i samband med exploateringen. De nya radhusen föreslås ansluta till dricksvatten och spillvatten på norra sidan planområdet i Dag Hammarskjölds väg, precis som de befintliga husen.

Övrig teknisk försörjning

Radhusen kan anslutas till fjärrvärmeledningar som redan finns inom fastigheten. Bebyggelsen föreslås ansluta till el och fiber i Dag Hammarskjölds väg. Elledningen i norr ligger huvudsakligen utanför planområdet, men på den nordvästra sidan ligger en liten del inom planområdet. Här föreslås ett u-område som säkerställer att ledningen

hålls tillgänglig. Beroende på hur stort det tillkommande elbehovet blir kan kabelskåp och förstärkningsarbeten för kabel behövas.

Kraftringens elledningar som går längs planområdets västra sida flyttas västerut i samband med exploateringen. Ledningen föreslås placeras tillsammans med dricksvatten och dagvattenmagasinet.

Renhållning

Ett nytt miljöhus föreslås på planområdets nordvästra sida. För att hämta soporna i detta kan Renhållningsverkets bil stanna längs Dag Hammarskjölds väg. Enligt planförslaget kommer sopbilen vända på samma sätt som den gör idag, dvs genom att delvis svänga över kvartersmark. Detta bedöms fortsatt vara en bra lösning när det inte finns utrymme för en vändzon på allmän gatumark.

Hälsa och säkerhet

Risker/Farligt gods

Radhusen och den tillbyggda våningen kommer ligga ca 80 respektive ca 70 meter från motorvägen. Eftersom rekommenderat skyddsavstånd är 50 meter för småhus och 120 meter för flerbostadshus är det främst tillbyggnaden på flerbostadshuset som påverkas av risk för farligt gods, medan radhusen placeras utanför sitt skyddsavstånd.

E22 skär genom terrängen och ligger 3 meter lägre än planområdet, vilket är en riskreducerande omständighet eftersom brandfarliga vätskor och spill inte riskerar att rinna in i bostadsområdet. Mellan planområdet och E22 finns även ett parkeringshus som utgör en skyddsbarriär. Planer finns på att bygga till parkeringshuset med ytterligare våningar, vilket skulle öka skyddet.

För att reducera riskerna vid händelse av brand eller annan olycka ska friskluftsintag placeras mot väster (m2). Det bedöms inte krävas några ytterligare åtgärder för att visa tillräcklig riskhänsyn.

Buller

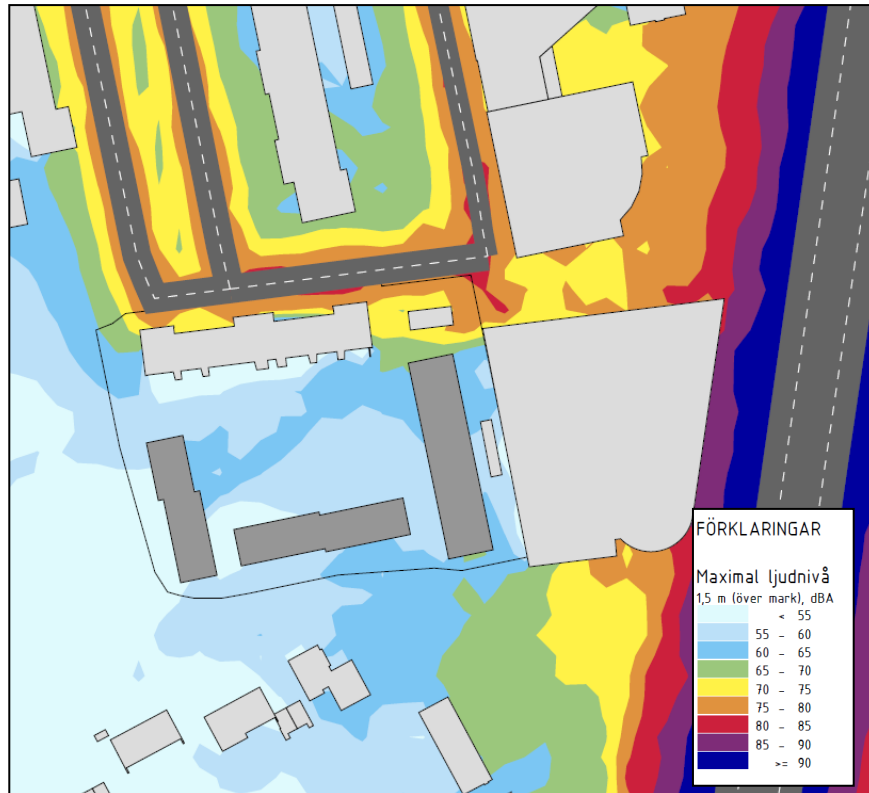
Bullerutredningen Tyréns tagit fram visar både nuläge och ett scenario år 2045 när E22:an är utbyggd. Trafikflödena bedöms öka till 2045, men de bullerskydd som tillkommer med utbyggnaden av E22 gör att bullernivåerna trots ökade trafikmängder bedöms minska till 2045. Därför är det nuläget som är dimensionerande för vilka åtgärder som krävs.

Radhusen drabbas inte av bullernivåer som överskrider riktvärdena för bostäder.

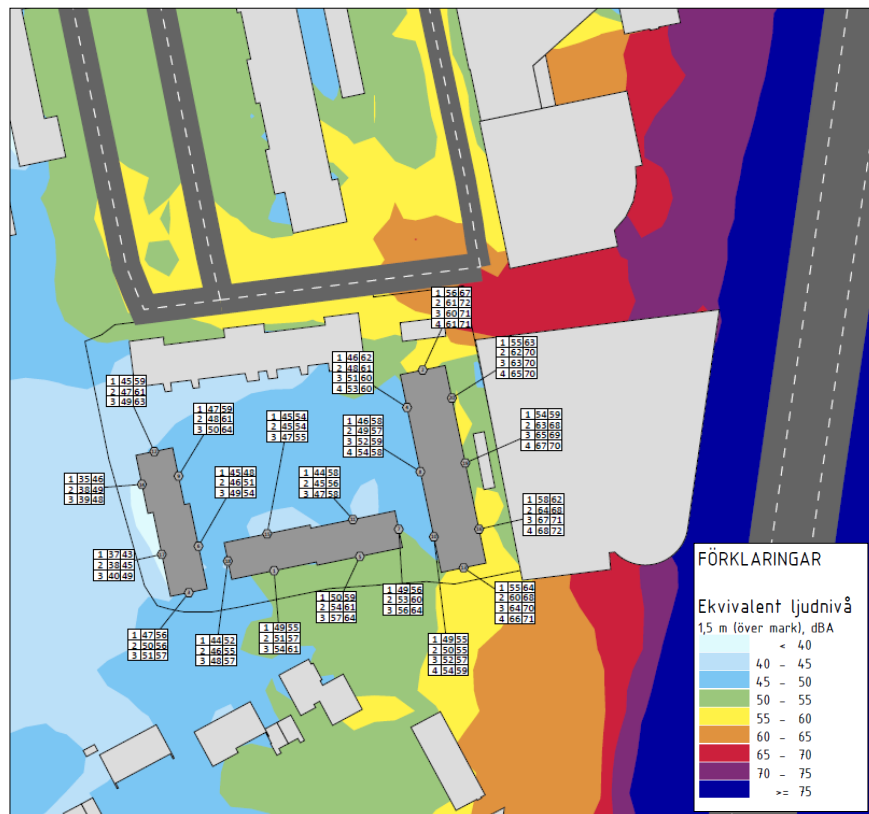
För påbyggnaden av det östra flerbostadshuset överskrids riktvärdena för bostäder vid samtliga fasader utom den västra mot innergården. Kraven kan uppfyllas i genomgående lägenheter genom att sovrum placeras mot innergården. För att säkerställa en sådan lösning anger bestämmelsen "m1" att minst hälften av alla bostadsrum ska orienteras mot en luddämpad sida i bostäder som är större än 35 kvm.

Vid den södra delen av påbyggnaden uppfylls inte riktvärdena för bostäder mindre än 35 kvm. Bostäder som är mindre än 35 kvm är oftast inte genomgående. Därför anger "m1" att bullerskyddsåtgärder ska utföras så att även dessa lägenheter klarar kraven. Bestämmelsen "m1" säkerställer dessutom att alla bostäder får tillgång till en uteplats eller balkong mot en luddämpad sida.

Planförslag



Ur bullerrapport, Tyréns, visar E22 före utbyggnad



Ur bullerrapport, Tyréns, visar E22 före utbyggnad

Luft

Gränsvärdena för miljökvalitetsnormerna, MKN, för utomhusluft överskrids inte. I händelse av att MKN för utomhusluft överskrids i ett framtida scenario där E22 byggs ut samtidigt som striktare gränsvärden träder i kraft bedöms det kunna hanteras exempelvis genom att parkeringshuset öster om planområdet byggs på med fler våningar eller att skärmar och växtlighet uppförs längs E22. På hus B får friskluftsintag inte placeras mot öster (mot E22), vilket minskar risken att dålig luft kommer in i bostäderna.

Markradon

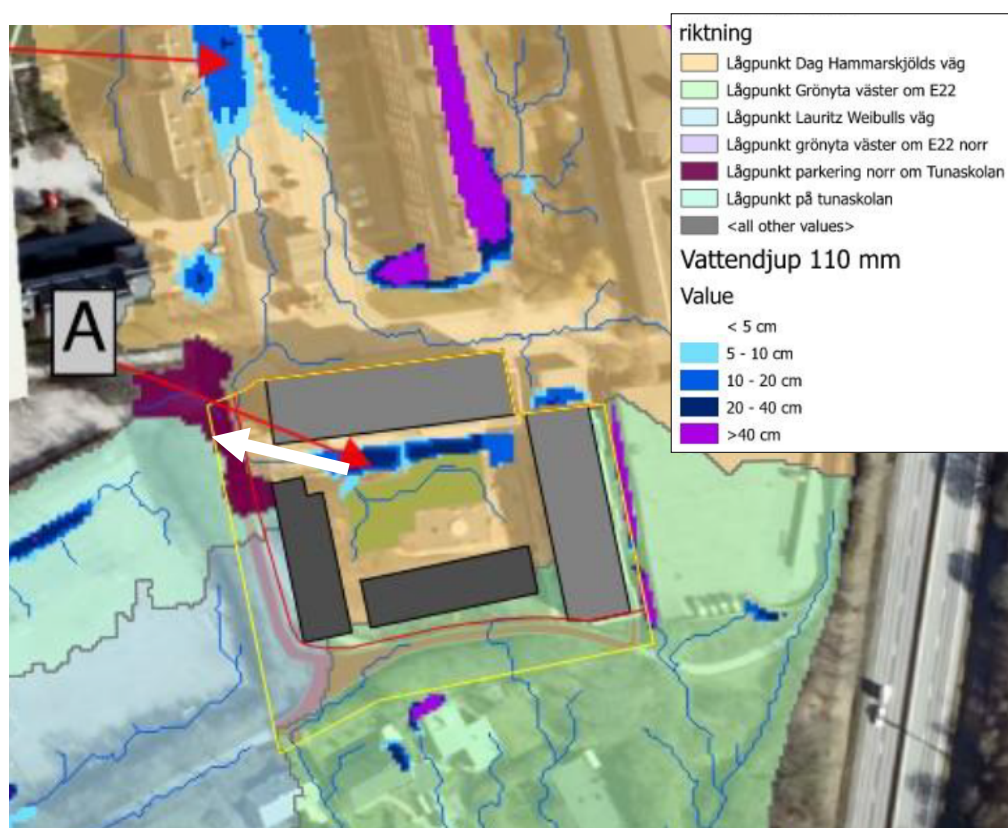
Planområdet ligger inom normalriskområde. Bostäder föreslås uppföras radonskyddade. Det åligger exploatören att fastställa den faktiska radonhalten och välja lämplig byggnadskonstruktion.

Förorenad mark

Eftersom inga föroreningar hittades på de platser där radhusen nu föreslås när provtagning gjordes 2020 behövs ingen ytterligare provtagning i nuläget. I samband med byggnation ska fler prover tas. Skulle föroreningar påträffas ska tillsynsmyndigheten underrättas och marken saneras innan den bebyggs. Ska massor återanvändas lokalt ska det säkerställas att de är lämpliga för ändamålet.

Översvämning och skyfall

De två sänkorna som är planerade på kvartersmarkens norra sida fungerar både för att fördröja dagvatten och skyfallsvatten. Mängden vatten som kan samlas där (46 kubikmeter) är något större än mängden som fördröjs i den naturliga sänkan på kvartersmark idag (31 kubikmeter), vilket innebär att mindre vatten rinner ut till lågpunkten i Dag Hammarskjölds väg än idag. På innergårdens nordvästra del ska det enligt bestämmelse n1 finnas en evakueringsväg där skyfallsvatten kan rinna ut kontrollerat. Marken föreslås höjdsättas så att skyfallsvatten fördröjs på gården, men rinner ut innan för stora mängder samlas. Evakueringsvägen ska vara minst två meter bred och inte ha markhöjder som överstiger +63,2 meter. Vattendjupet blir då ca 13 cm.



Urklipp från dagvatten- och skyfallsutredning, Sigma civil, som visar skyfall i framtiden. Vit pil markerar tänkt evakueringsväg för skyfallsvatten.

Räddning

Radhusen planeras utföras i klass Br 2 (småhus med 3 plan, max 2 bostäder och max 800 kvm per byggnadsgrupp) och kan därför utrymmas via fasadstege förutsatt att det är max 50 meters insatsväg från brandbilen till huset. Uppställningsplats för brandbil finns vid gavlarna på hus A.

Det östra flerbostadshuset kommer även med tillbyggd våning att kunna utrymmas med hjälp av bärbar stege. Platser för uppställning av brandbilen finns längs gårdsfasaden.

Det norra flerbostadshuset kommer utrymmas på samma vis som idag, dvs med hjälp av stege på gården och bryggor på tak för den översta våningen.

Avvägning mellan motstående intressen

Intresset av den allmänna parkmarken har vägts mot intresset av ny bostadsbebyggelse. Parken bidrar idag med grönska i form av mindre träd och smala gräsytor på ömse sidor cykelvägen. Det finns andra större parker på nära avstånd från planområdet. Rekreations- och naturvärdena på den allmänna platsmarken har bedömts vara låga.

Den nya bebyggelsen bidrar både med bostäder och med ett tillägg i bebyggelsestrukturen som knyter ihop kvarteret på ett logiskt vis. Radhusen bidrar med variation i stadsbilden som i övrigt präglas av villor och flerbostadshus.

En tätare bebyggelsestruktur innebär att fler boende får samsas om en mindre vistelseyta på innergården än idag. Fördelen med att bygga tätt inne i staden är att utbyggnad på åkermark kan undvikas i större mån.

Sammantaget har intresset av att möjliggöra ny bebyggelse bedömts större än intresset av att bevara den allmänna gräsytan och en glesare miljö.

Genomförande

Organisatoriska åtgärder

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på fem 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

Fastighets Ab Hammarskjöld är huvudman för kvartersmarken inom planområdet. Kommunen är huvudman för parken.

Ändrad lovplikt

Utökad lovplikt gäller för marklov, vilket krävs för hårdgöring av mark.

Avtal

Ett planavtal har upprättats mellan exploatören och byggnadsnämnden och reglerar kostnader för framtagande av detaljplanen.

Exploateringsavtal kommer upprättas innan detaljplanen antas. Avtalet ska reglera frågor av betydelse för detaljplanens genomförande, bl.a. avseende ansvar och kostnadsfördelning av utbyggnad allmän platsmark, marköverföringar, fastighetsbildningsåtgärder, markmiljö, mm.

Tekniska och ekonomiska åtgärder

Utbyggnad, ansvarsfördelning och kostnadsfördelning av allmänna anläggningar

Planförslaget innebär att följande anläggning flyttas:

- Gång- och cykelvägen
- Belysningsstolpar och ledning
- Rörmagasin för dagvatten
- Elledningar
- Eventuellt träd

Flytt av befintliga elledningar bekostas av exploatören. Nyanslutning till elnätet bekostas via anslutningsavgift.

Ersättning och principer för utbyggnad av allmän plats inom planområdet regleras i exploateringsavtalet. Kommunen ansvarar för

Genomförande

ombyggnad och utbyggnad av allmän platsmark. Kommunen ansvarar även för och bekostar drift och underhåll av allmän platsmark.

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

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

Ledningar som behöver flyttas med anledning av exploateringen bekostas av exploitören om inte annat avtalats mellan exploitören och ledningsägaren.

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

Om det visar sig att marken behöver saneras ska detta bekostas av exploitören.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Planen medger att område som i tidigare plan var utlagd som allmän plats blir kvartersmark som bostad. Området kan genom fastighetsreglering överföras från Galjevången 2:10 till Reuter Dahl 16 så att all kvartersmark för bostad i den nya planen ligger inom Reuter Dahl 16.

Rättigheter

Ledningsrätt, akt 1281K-9540:B1351.1, med ändamål el-, naturgas- och fjärrvärmeanläggningar är belägen både inom kvartersmarken och den allmänna platsen inom planen. För de delar av ledningsrätten som ligger inom kvartersmark som medger byggrätt inom planen bör ledningsrätten omprövas.

Rätt att framdra/behålla ledningar inom område betecknat med u kan säkras genom upplåtande av ledningsrätt. Initiativ till ledningsrätt kan tas av ledningshavaren.

Ansökan om fastighetsbildning, kostnader mm

Det ankommer på berörda fastighetsägare att hos Lantmäterimyndigheten i Lund ansöka om fastighetsbildning, inrättande

Genomförande

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

Konsekvenser

Konsekvenser som följd av avvägningar mellan motstående intressen

En konsekvens av planförslaget är att närheten till mindre grönytor minskar för bostäder i området. En annan konsekvens är att mindre träd och småskalig vegetation försvinner på allmän plats. Naturvärdena på den allmänna platsen har förvisso bedömts vara små, men att grönytan och vegetationen tas bort innebär ändå i någon mån negativa konsekvenser för biologisk mångfald. Enstaka större träd tas bort på kvartersmark.

En annan konsekvens är att boendemiljön blir tätare. De som redan bor i flerbostadshusen får mindre yta per person på innergården jämfört med dagens läge.

Konsekvenser för fysisk miljö

Riksintressen

Planförslagets genomförande bedöms inte medföra någon påverkan på något riksintresse.

Kulturhistoriskt intressant bebyggelse

Inom planområdet finns ingen kulturhistoriskt intressant bebyggelse. Tunaområdet norr om Reuterdahl 16 har visst kulturhistoriskt värde genom den tidstypiska bebyggelsestrukturen. Ny bebyggelse på Reuterdahl 16 innebär inget ingrepp eller avbrott i 50-talsstrukturen på grannfastigheterna. De nya husen är mindre i både höjd och utbredning än lamellhusen och kvarteren i norr. Planförslaget bedöms anpassat till kulturmiljön i omgivningen.

Stadsbild

Runt omkring Reuterdahl 16 finns både lamellhus, kvarter och villabebyggelse. Radhusen blir ytterligare en byggnadstyp som kan bidra till en varierad miljö. Att komplettera den befintliga L-formen med två längor så att en gård bildas bedöms få övervägande positiva konsekvenser för stadsbilden.

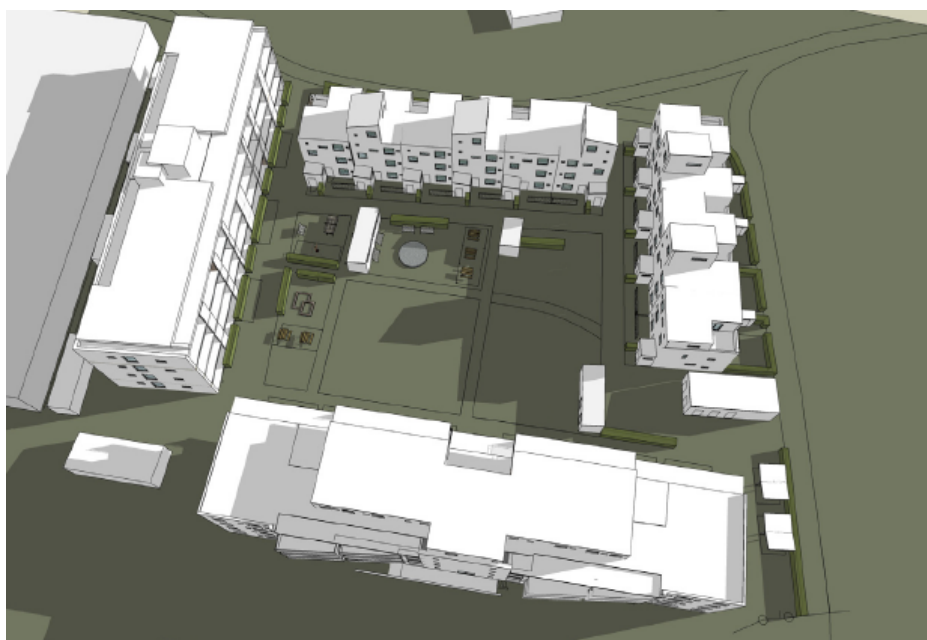
Grönstruktur och offentliga rum

Planförslaget får som konsekvens att en gräsyta som idag är planlagd som parkmark övergår till kvartersmark och bebyggs. Enstaka träd kommer att tas bort i samband med exploateringen. Flytten av dagvattenmagasinet, vattenledningar och elledningar västerut gör att vegetation påverkas längs planområdets västra sida. All minskning av grönska får viss negativ påverkan på biologisk mångfald.

På stadsdelsnivå innebär inte förslaget någon påtaglig minskning av andelen parkmark per invånare, eftersom parkytan som försvinner är liten. Forskarparken (1 ha) finns ca 300 meter norr om de befintliga flerbostadshusen på Reuterdahl 16. För att komma till denna park måste man dock korsa Tunavägen som är ett vältrafikerat stråk för cyklar, bussar och bilar. Galgevångsparken (2,2 ha) ligger ca 300 meter från planområdet och Tunaparken (3,4 ha) ligger ca 400 meter från planområdet. Slutsatsen är att området har god tillgång till parkmark även om aktuell grönyta exploateras.

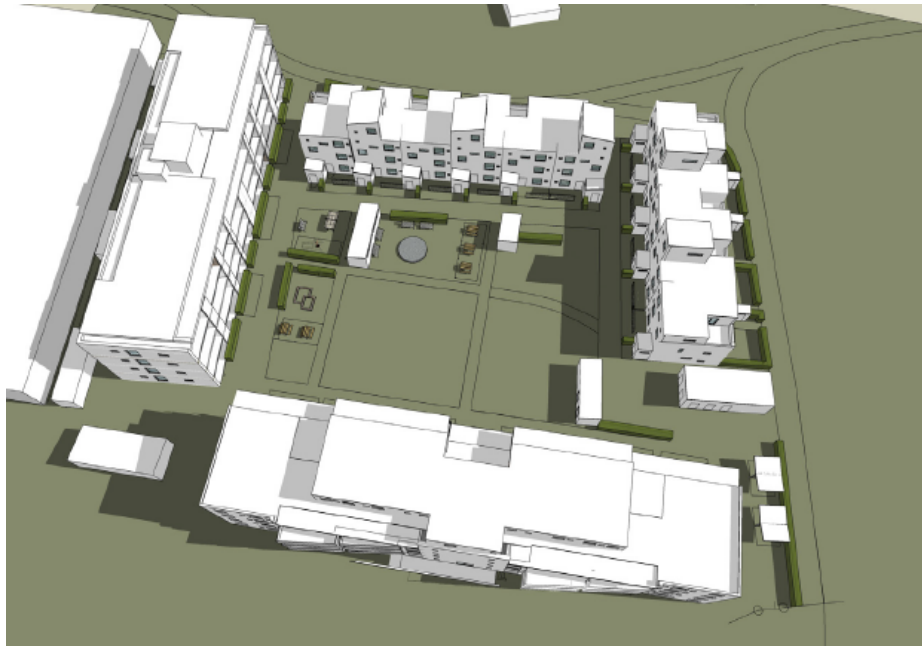
Mikroklimat

Den föreslagna bebyggelsens skuggning har studerats. Studierna visar skuggor klockan 09.00, 12.00 och 16.00 under vårdagjämning, sommarsolstånd, höstdagjämning och vintersolstånd. Skissförslaget får störst påverkan på utemiljön på eftermiddagen, när solen lyser från väster och delar av gården hamnar i skugga. Förslaget bedöms dock inte medföra orimligt mycket skugga.



Vårdagjämning, 16.00

Konsekvenser



Sommarsolstånd, 16.00



Höstdagjämning, 16.00

Miljö kvalitetsnormer

Luftkvalitet

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

Vattenkvalitet

Ett genomförande av detaljplanen och den föreslagna åtgärden att anlägga ett öppet dagvattenmagasin på kvartersmark leder till att

Konsekvenser

möjligheterna att uppnå MKN för vatten förbättras. Detta under förutsättning att dagvattenanläggningen sköts för att bibehålla sin renande förmåga. Människors hälsa och säkerhet bedöms inte påverkas.

Dagvatten

Huvudmannen för VA-nätet (VASYD) ansvarar för att det finns kapacitet att ta emot dagvattenflöden motsvarande ett 10-årsregn på allmän plats. För att minska risken för översvämning vid större regn föreslås bestämmelser om genomsläpplighet på kvartersmarken i detaljplanen.

Konsekvenser för hälsa och säkerhet

Buller

Den föreslagna bebyggelsen bedöms klara riktvärdena för bostäder. Trafikflödena bedöms öka marginellt med föreslagen bebyggelse. I och med att möjligheten till förskola tas bort försvinner också ett möjligt behov av frekventa leveranser.

Markradon

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

Förorenad mark

Den miljötekniska markundersökningen från 2020 visar att ytterligare saneringsåtgärder inte krävs för att kunna genomföra planen.

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. Att små grönytor tas bort är negativt för mindre barn som inte kan ta sig längre iväg på egen hand. Att planen möjliggör nya bostäder där barn kan bo är däremot positivt. Det centrala läget med kort cykelavstånd till Lunds centrum och till regional kollektivtrafik bedöms positivt för äldre barn. Utemiljön ska utformas med bra förutsättningar för lek. Möjligheten till förskola som finns i den gällande planen tas bort, vilket kan ses som negativt för barn. Någon förskola har dock aldrig flyttat in i huset i

verkligheten. Varken barn eller vuxna har blivit hörda före samrådet. Hur den detaljerade utformningen av byggnaderna anpassas efter barns behov ska utredas i senare skeden. Ett genomförande av planen bedöms vara övervägande till barns fördel.

Service

Förtätningen bedöms inte i sig själv öka behovet av service avsevärt. Skulle andra ytor inom Tunaområdet också exploateras med bostäder kan det sammanlagda behovet öka.

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 vid nybyggnation inom redan ianspråktaga tomter kan kraven komma att undantas helt eller delvis.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Det ankommer på berörda fastighetsägare att hos Lantmäterimyndigheten i Lund ansöka om fastighetsbildning, inrättande av gemensamhetsanläggning eller upplåtelse av ledningsrätt. Med ansökan följer lantmäterikostnader samt eventuell skyldighet att utge ersättning för mark eller utrymme för rättighet.

Lantmäterikostnader åläggs den som har nytta av respektive åtgärd eller annat vid överenskommelse. Lantmäterikostnader betalas normalt av ansökaren av åtgärden eller efter en överenskommen fördelning mellan flera berörda sakägare. Lantmäterikostnaden kan i vissa fall fördelas av Lantmäterimyndigheten efter skälighet eller nytta av en åtgärd om en överenskommelse om fördelning ej har träffats mellan berörda sakägare.

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Lund

Daniel Wasden

Tf Planchef

Fredrika Lönnaeus

Planarkitekt