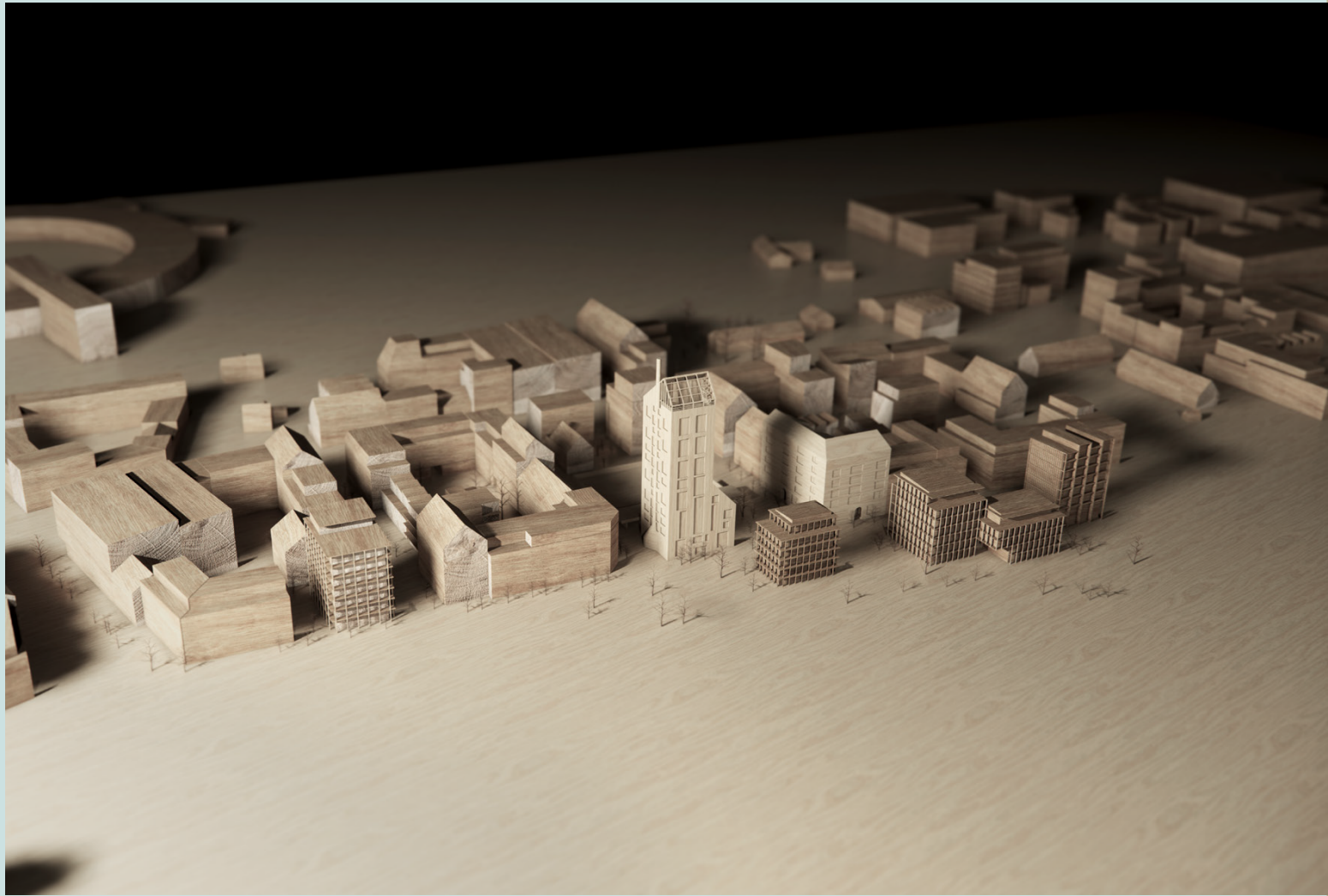




Planbeskrivning

Detaljplan för del av Östra Torn 29:8 med flera i Lund (Råängen etapp 1)

Antagandehandling

Upprättad 2025-02-24

PÄ 13/2022

1281K-P349

standardförfarande



Innehåll

Vad är en detaljplan?.....	1
Planprocessen	1
Vill du komma i kontakt med oss?	1
Sammanfattning.....	2
Inledning	4
Planens syfte	4
Planförfarande	5
Planhandlingar	5
Övriga handlingar	5
Plandata	6
Tidigare kommunala ställningstagande.....	7
Planuppdrag och/eller inriktningsbeslut	7
Översiktsplanering	7
Planprogram.....	8
Gällande detaljplaner	9
Förutsättningar.....	10
Markanvändning, bebyggelse och stadsbild/landskapsbild	10
Historik och kulturmiljö.....	10
Natur	11
Grönstruktur och offentliga rum	12
Trafik och gator	13
Teknisk försörjning	15
Hälsa och säkerhet	18
Övriga riksintressen.....	20
Undersökning om planen kan medföra en betydande miljöpåverkan.....	20
Planförslag	22
Övergripande karaktär och disposition	22
Markanvändning, bebyggelse och stadsbild	24
Grönstruktur och offentliga rum	37
Trafik och gator	51
Teknisk försörjning	63

Hälsa och säkerhet	67
Avvägning mellan motstående intressen	74
Genomförande	75
Organisatoriska åtgärder.....	75
Tekniska och ekonomiska åtgärder.....	76
Fastighetsrättsliga åtgärder	77
Fastighetsbildning	77
Gemensamhetsanläggningar.....	79
Ledningsrätt	79
Ansökan om fastighetsbildning, kostnader med mera.....	79
Konsekvenser	80
Konsekvenser som följd av avvägningar mellan motstående intressen.....	80
Konsekvenser för fysisk miljö	80
Konsekvenser för hälsa och säkerhet.....	86
Sociala konsekvenser	89
Fastighetsrättsliga konsekvenser	91
Övriga konsekvenser	91

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?

Henrik Nilsson

Planarkitekt

Daniel Wasden

Tf. planchef

Telefon: 046-359 50 00

E-post: samhallsbyggnad@lund.se

Bilder och illustrationer tillhör samhallsbyggnadsförvaltningen om inte annat anges.

Sammanfattning

Syftet med denna detaljplan är att pröva lämpligheten av att uppföra den första etappen av föreslagen stadsstruktur i enlighet med framtaget planprogram för Råängen och möjliggöra; bostäder med inslag av centrumverksamheter, mobilitetshus, allmänna gator, en allmän platsbildning/torg samt en offentligt tillgänglig stadsträdgård ("Hage"). Marken utgör idag åkermark, men är en del av den framväxande stadsdelen Brunnsnäs. Råängens läge, i stadens utkant och samtidigt som sammanbindande länk mellan de omgivande regionala målpunkterna, Science village, Max IV, ESS, Kunskapsparken och centrala Brunnsnäs, har format den stadsstruktur som föreslås för stadsdelen.

Centrala Brunnsnäses kvartersstad och dess rumsliga tydlighet föreslås fortsätta in över sydvästra och centrala Råängen i form av tätt sammanhållna kvarter och intima stadsrum med vyer ut mot det omgivande landskapet. Ett par olika offentliga stadsrum, som ska fungera som mötesplatser för både besökare, boende och verksamma i stadsdelen, föreslås skapas inom Råängen för att förstärka och knyta samman de kopplande stråken. Ett av dessa offentliga stadsrum - stadsträdgården "Hage" - är redan uppfört inom planområdet. I områdets södra del föreslås ett område med friliggande flerbostadshus i direkt anslutning till Kunskapsparken.

Områdets interna vägnät kommer att sammankopplas med Utmarksvägen via en ny infart i sydväst. I anslutning till Utmarksvägen planeras för ett större mobilitetshus som ska inrymma huvuddelen av planområdets bilparkeringar. Skalan på bebyggelsen kommer att variera mellan två och åtta våningar, med en huvudsaklig skala på ca fem våningar. Vid platsbildningen söder om "Hage" föreslås ett högre bostadshus i 15 våningar.

Målet för Råängen som helhet är att området ska upplevas som en urban stadsdel med ett stort inslag av grönska och där möten mellan människor sätts i första rummet.

Marken ägs i huvudsak av Domkyrkan. Exploateringsavtal för att bekosta bland annat allmän platsmark inom planområdet och markanvisningsavtal (för del av området som i dagsläget är kommunal) kommer upprättas.

Detaljplanen prövar främst de motstående intressena som finns mellan det allmänna intresset att möjliggöra nya bostäder respektive det allmänna intresset av att behålla området som jordbruksmark.

Det är ett allmänt intresse att uppföra nya bostäder med inslag av lokal service, att anlägga attraktiva allmänna ytor och att länka ihop områden för att skapa en trygg levande stad.

Sammanfattning

Omvandlingen av åkermarken i området till en del av stadsväven är redan påbörjad i och med att Kunskapsparken och spårvägen har anlagts och avskärmat området från det angränsande jordbrukslandskapet. Den samlade bedömningen är att det allmänna intresset av att skapa fler bostäder och färdigställa hela den planerade stadsdelen Brunnshög väger tyngre än det allmänna intresset av att behålla planområdet som jordbruksmark.

Planområdets area: ca 38 500 kvm

BTA bostäder, (beräknat antal): ca 58 000 kvm / (580 st)

BTA kommersiell service: ca 2000-2500 kvm

Allmän plats, torg area: ca 1500 kvm

Antal bil-/ cykelparkering: 264/1805

Inledning

Planområdet utgör en del av Råängen, det utbyggnadsområde som behandlas i planprogrammet för Råängen (Östra Torn 29:8 med flera), PÅ 04/2019. Planprogrammet anger förutsättningar och riktlinjer för områdets framtida struktur och bebyggelsemiljöns utformning. Ambitionen med programförslaget är att förverkliga den målbild som anges för området i fördjupningen av översiktsplanen för Brunnshög och skapa en blandstad med bostäder, service och visst inslag av arbetsplatser.

Planens syfte

Syftet med denna detaljplan är att pröva lämpligheten av att uppföra den första etappen av föreslagen stadsstruktur i enlighet med det framtagna planprogrammet för Råängen och möjliggöra:

- Bostäder, huvudsakligen i kvartersstruktur men också några friliggande, med inslag av centrumverksamheter
- Mobilitetshus
- Allmänna gator
- En allmän platsbildning/torg
- En offentligt tillgänglig stadsträdgård ("Hage")

Områdets bostadskvarter ska erbjuda en stor variation av byggnadstyper och bostadsvarianter. Flerfamiljshus och radhus föreslås kombineras i samma kvarter. Våningsantalen föreslås att variera mellan två till åtta våningar, med en huvudsaklig skala på ca fem våningar, fasadlivet ska vara korta och entréer ska förläggas ut mot de omgivande gatu- och stadsrummen. Förgårdsmarken och bostadsgårdarna ska gestaltas med stor variation och stort inslag av grönska.

De friliggande husen, kallade "parkhusen" och "Torn", föreslås utföras som fristående byggnader i fyra till åtta våningar respektive femton våningar. "Torn" kommer att fungera som ett slags fyrorn, ett landmärke mitt i stadsdelen synligt både från spårvägen och från det omgivande landskapet, och har en koppling till högre lantbruksbyggnader i jordbrukslandskapet såsom t.ex. silos.

I strategiska lägen, främst i anslutning till "Hage" och den allmänna platsen i anslutning till "Hage", ska bostadshusen innehålla gemensamhetslokaler och lokaler för utåtriktade verksamheter.

"Parkhusens" placering, i kantzonen mellan Kunskapsparken och kvartersstaden, ställer krav på att dess gårdsmiljöer ska sammanflätas med parken på ett sätt som upplevs som naturligt och inkluderande för såväl de boende som allmänheten.

Råängen planeras som en stadsdel där grönskan är en central beståndsdel i stadsrummen och bidrar till att knyta ihop området med det omgivande landskapet och Kunskapsparken. Områdets offentliga platser föreslås innehålla mycket grönska, däribland "Hage", som planeras bli en urban trädgårdsmiljö, och den allmänna platsbildningen söder om "Hage". Huvuddelen av områdets gator föreslås att förses med alléplanteringar och annan grönska.

Ambitionen är att byggnaderna, gårdarna, gatorna och de offentliga platserna i området ska bli vackra, hållbara och innovativa. För att säkerställa detta har kvalitetsprogram och kvalitetsriktlinjer för gestaltning tagits fram som en bilaga till detaljplanen.

Planförfarande

Detaljplanen hanteras med standardförfarande eftersom planen bedöms

- vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, (översiktsplanen beskrivs under rubriken "Tidigare kommunala ställningstaganden – ÖP"),
- 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 med samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning

Övriga handlingar

- Kvalitetsprogram för gestaltning, White arkitekter, 2024-12-18
- Kvalitetsriktlinjer för utemiljö, White arkitekter, 2024-11-01
- Arkeologisk utredning steg 2, Arkeologerna, Statens historiska museer, 2018
- Trafik- och parkeringsutredning, Tyréns, 2023-11-20 (reviderad 2024-12-19)
- Utrymmesutredning för ledningar, Tyréns, 2024-12-18
- Dagvattenutredning, Tyréns, 2024-12-20
- Skyfallsanalys, Tyréns, 2023-12-20
- Övergripande bullerutredning, Trivector, 2021-04-16
- Solljusstudie, White arkitekter, 2024-12-04
- Vindstudie, White arkitekter, 2024-12-20

Inledning

- Miljöteknisk markundersökning, Naturvårdsingenjörerna, 2022-07-07
- Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik och PM Planeringsunderlag/Geoteknik, Tyréns, 2024-01-19

Plandata



Orienteringskarta med utritade planområdesgränser i ljusblått. Gränsen för programområdet för Råängen är utritad med rött.

Läge och markägförhållanden

Planområdet omfattar följande fastigheter:

Del av Östra Torn 29:8 – ägs av Lunds domkyrka.

Del av Östra Torn 27:2 – ägs av Lunds kommun.

Området är beläget i Brunnshög i nordöstra delen av Lund.

Areal

Planområdets yta uppgår till ca 38 500 m².

Initiativtagare till planen och ärendegång

Lunds domkyrka inkom med ansökan om ny detaljplan i augusti 2022.

Planuppdrag erhöles i december 2022 varpå planarbetet påbörjades.

Tidigare kommunala ställningstagande

Planuppdrag och/eller inriktningsbeslut

Byggnadsnämnden, BN, fattade beslut om planläggning för aktuellt planområde 2022-12-08.

Planförslaget grundar sig på det planprogram för Råängen som enligt byggnadsnämndens inriktningsbeslut 2022-09-20 ska utgöra underlag för fortsatt detaljplanearbete inom området.

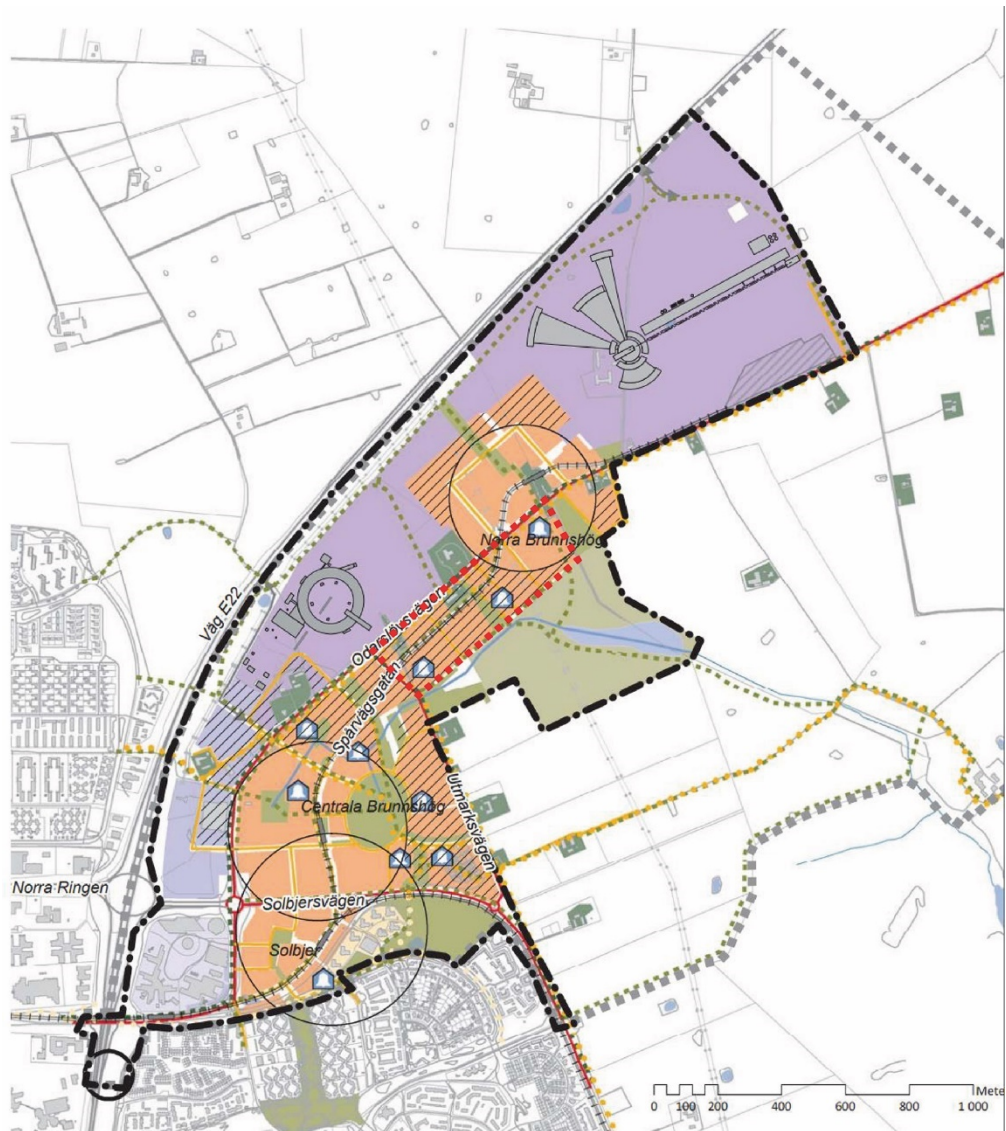
Översiktsplanering

Enligt översiktsplanen, ÖP 2018, är området markerat som ett utbyggnadsområde för ny blandad bebyggelse.

Länsstyrelsen bedömde i sitt granskningsyttrande till översiktsplanen att det finns risk för att riksintresse för kommunikation inte tillgodoses avseende fortsatt utbyggnad av Brunnshög med bostäder och verksamheter. Det finns risk för köbildning på E22 vid avfarter. En ny trafikplats kan behövas i framtiden.

Enligt fördjupning av översiktsplanen för Lund NE/Brunnshög (antagen 2013-12-19) är området markerat som ett utbyggnadsområde för blandad bebyggelse. Målbilden i fördjupningen är bland annat att området ska utformas som blandstad, alltså möjliggöra kvarter där såväl bostäder som service och arbetsplatser kan lokaliseras utan att grundläggande kvaliteter, som till exempel utemiljö för bostäder, äventyras. I fördjupningen föreslås området ha småstadskaraktär och innehålla blandad bebyggelse, från stadsvillor till flerbostadshus.

Planförslaget följer intentionerna i översiktsplanen och fördjupningen av översiktsplanen.



Utsnitt ur plankarta, fördjupning av översiktsplanen för Lund NE/Brunnshög, antagen 2013-12-19. Lunds kommun. Råängen är markerat med röstreckad linje.

Planprogram

Ett planprogram, Planprogram för Råängen (Östra Torn 29:8 med flera), ligger som grund för det framtagna planförslaget. Planprogrammet anger förutsättningar och riktlinjer för områdets framtida helhetsstruktur och bebyggelsemiljöns utformning. Planprogrammet har sin utgångspunkt i den målbild som beskrivs för området i fördjupningen av översiktsplanen.

Tidigare kommunala ställningstagande



Illustration över Råången med föreslagen stadsstruktur, från gällande planprogram.

Gällande detaljplaner

För spårvägen gäller detaljplan P90. Genomförandetiden för den detaljplanen går ut 2025-10-22. För Kunskapsparken gäller detaljplan P171. Genomförandetiden för den detaljplanen gick ut 2021-10-18. Övriga delar av området är inte tidigare planlagt.

Förutsättningar

Markanvändning, bebyggelse och stadsbild/landskapsbild

Planområdet gränsar i nordväst mot spårvägen. I sydväst finns Utmarksvägen och den framväxande stadsbebyggelsen i centrala Brunns-
hög. Sydost om området har Kunskapsparken nyligen anlagts.

Huvuddelen av området utgör idag åkermark. I områdets mitt är dock stadsträdgården "Hage" redan anlagd. En provisorisk grusväg sträcker sig från Utmarksvägen och bort till "Hage". Marken lutar svagt mot sydost och öster, vilket ger goda utblickar från området mot Kunskapsparken och det omgivande jordbrukslandskapet.

Historik och kulturmiljö

Området har varit åkermark under lång tid. Planområdet utgör en del av ett större åkerområde som ursprungligen hörde till Östra Torns by, som på begäran av biskop Faxe 1813 enskiftades 1914, så att utflyttade gårdar nyuppfördes längs Getingevägen eller Odarslövsvägen. Den gamla huvudvägen från Lund mot Kristianstad och Eslöv gick via Getingevägen och Odarslövsvägen mot nordost. Tidvis har landsvägen kallats Stockholmsvägen. Idag är den avbruten av motorvägen E22 och Norra Fäladens utbyggnad. En viss nybebyggelse uppfördes efter enskiftet utefter vägen. Mellan Östra Torn och Östra Odarslöv finns rester av äldre gårdsmiljöer och ensamliggande äldre småhus. Efter sekelskiftet uppfördes enstaka egnahem på 1920-talet.

Lunds utfart mot Östra Torn förbands norrut mot Odarslövsvägen via Utmarksvägen. Angränsande fälader och vångar togs i samband med enskiftet i anspråk för odlingslotter för byns kvarliggande gårdar längs den nyanlagda Utmarksvägen. Detta kom att verkställas först 1824. Gårdarna avstyckades senare och blev egna brukningsenheter. De gårdsenheter som tillkom under mitten av 1800-talet är i stort sett bevarade. Endast en liten gård och två mindre hus har försvunnit. Förutom jordbrukande större arrendegårdar finns flera husmansgårdar längs de båda vägarna.

Fornlämning

I samband med att planprogrammet togs fram för Råängen utfördes en arkeologisk utredning steg 2. I samband med utredningen påträffades sex anläggningar (tre gropar, 2 stolphål och en härd) och ett våtmarkslager. Anläggningarna är kraftigt förstörda av markarbeten och endast ett par centimeter djupa. Bedömningen från utredningen är att inga ytterligare arkeologiska åtgärder behövs inom Råängen då lämningarna är dåligt bevarade och boplatssområdet begränsat och kraftigt stört av vägar och kabelnedgrävningar.

Förutsättningar

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

Kulturmiljö

Området omfattas av den "Kulturmiljöinventering för Lund NE/Brunnshög" som togs fram 2012. Med utgångspunkt i denna har samhällsbyggnadsförvaltningen och stadsantikvarien, gjort nedanstående värdering av värdefull kulturmiljö som påverkar det aktuella planområdet:

"Såväl Odarslövsvägens som Utmarksvägens sträckningar har kulturhistoriska värden som ska beaktas i samband med att ny bebyggelsestruktur tas fram för området."

Natur

Riksintresse för kulturmiljövård

Femhundra meter söder om Kunskapsparken finns riksintresseområdet Kungsmarken-Fågelsångsdalen (M81).

Området utgör ett odlingslandskap i dalgång med förhistorisk bebyggelsekontinuitet, präglad av långvarig markhävd med kopplingar till en medeltida biskopsgård och senare till kronan fram till 1800-talet.

Uttrycken för riksintresset är följande:

De forntida åkersystemen med röjningsrösen och bassängåkrar på östra sidan av Glombäcken. Järnåldersgravfältet och lämningarna efter ärkebiskopens borg Glumstorp som i landskapet avtecknar sig som en plåtå på en höjd vid Glomsjön. De visuella sambanden mellan fornlämningsmiljöerna och dalgångens öppna landskap. Områden med ryggade åkrar, synliga som långsträckta upphöjningar, på västra sidan av bäcken. Vallarna, hägnadssystemen samt de bevarade ängs- och hagmarkerna som präglas av slätter och bete. Ängsfloran med flera hävdgynnade arter, bland annat ett tiotal orkidéarter, i området kring Glombäcken och i Fågelsångsdalen.

I samband med att fördjupningen av översiktsplanen gjordes låg riksintresseområdets gränser i direkt anslutning till Kunskapsparkens södra gräns. Området fick förändrade gränser i mars 2024, se karta nedan, och ligger numera således ett par hundra meter söder om Kunskapsparken.



Den rödprickade linjen visar det tidigare riksintresseanspråket, den blå linjen visar det nuvarande riksintresseanspråket. I översta vänstra hörnet syns delar av Råängen och Kunskapsparken.

Riksintresse för naturvård

Området berörs av riksintresse för naturvården (LST 3:6, Harmonisering enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Riksintresseområdet är område N86: Hardeberga-Södra Sandby-Dalby-Krankesjöområdet.

Riksintresseområdet sträcker sig från Odarslövsvägen i väster till strax öster om Krankesjön i öster, en sträcka på ca 15 km. Det omfattar bland annat områdena Kungsmarken, Maskängen, Sularpskärrer, Fågelsångsdalen och Sularpsbäcken. I området finns riksintressanta geologiska värden såsom själva åsens topografi, vissa bergarter, lagerföljder och rullstensåsar. Odlingslandskapen vid Kungsmarken och Önneshöv-Dalby-Måryd utgör två representativa landskap i slättbygden. För att bevara områdets värden rekommenderas fortsatt jordbruk med åkerbruk, ängsbruk, naturvårdsinriktad betesdrift och skötsel av landskapselement.

Jordbruksmarken i området klassas som värdefull jordbruksmark (klass 8,9 och 10).

Natura 2000

En dryg kilometer sydost om planområdet finns Natura 2000 området Kungsmarken. Området utgör en av de mest artrika ängsmarkerna i landet. När dagvattnet från planområdet renats och fördröjts i Kunskapsparken, fortsätter det nedströms genom Kungsmarken.

Grönstruktur och offentliga rum

Topografi och vegetation

Marken lutar svagt från Odarslövsvägen över spårvägen och vidare sydost mot Kunskapsparken. Marken utgörs av åkermark.

Service

Offentlig service

Inom Råängen planeras för en förskola med åtta avdelningar. Förskolan ingår inte i denna detaljplan utan i en senare etapp. Väster om planområdet i centrala Brunnshög finns Solbjers förskola som består av fem avdelningar. På Brunnshög planeras i nuläget för ytterligare 2 förskolor, 2-3 skolor, ett äldreboende och möjligtvis ett bibliotek. På Östra Torn ca 1-2 km sydväst om planområdet finns Östra Tornskolan (årskurs 4–9), Flygelskolan (årskurs F–3) och Munspelets skola (årskurs F–3). Här finns också bland annat Djingis Khan och Toppens förskolor. Fritidshem finns på Östra Tornsgården vid Östra Torns by. På Vänortsgatan på Östra Torn finns servicebostäder med seniorverksamhet. Närmsta träffpunkt för äldre samt bibliotek ligger på Linero.

Kommersiell service

I centrala Brunnshög finns ett framväxande utbud av butiker, livsmedelsaffärer, restauranger, service med mera. Söder om Solbjersvägen finns en Hemköp livsmedelsbutik och intill Brunnshögstorget planeras för en ICA livsmedelsbutik samt annan kommersiell service som förväntas öppna något år senare. På Uardavägen finns en livsmedelsbutik, och på Spelmansvägen finns ytterligare en närlivsbutik. Inom cirka 2 till 2,5 km finns två större dagligvarubutiker, på Magistratsvägen och på Sparta. Inom Ideon och Pålsjö företagsområde och på Sparta finns det ett bredare serviceutbud med bland annat banker, restauranger, frisörer samt hälso- och sjukvårdsverksamheter.

Trafik och gator

Riksintresse för kommunikationer

Området ligger ca 500 meter från E22 som utgör riksintresseområde för kommunikationer, enligt 3 kap 8 § miljöbalken.

Gatunät, angöring och in-/utfarter

Planområdet kan sammankopplas med Lunds vägnät via ny gata som kopplas till Utmarksvägen och så småningom, i kommande etapper, till Odarslövsvägen.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik finns i första hand i form av spårvägen Lund C – ESS. Närmaste hållplats finns väster om Utmarksvägen ca 50 meter från planområdet. Spårvägen kompletteras av regionbusstrafik (i nuläget anropsstyrd) längs Odarslövsvägen. Hållplats i anslutning till planområdet, finns vid MAX IV ca 130 meter nordväst om planområdet. Spårvägen

innebär att området kopplas till en förstklassig kollektivtrafik med hög komfort och god turtäthet till Brunnshög, Ideon och vidare in till centrala delarna av Lund och Lunds centralstation.

Gång-, cykel- och motortrafik

Råängen är kopplat till det övergripande gång- och cykelvägnätet med separerade gång- och cykelbanor längs Odarslövsvägen, Utmarksvägen och spårvägen. Här finns möjlighet för snabbare cykling mot centrala Brunnshög, Norra Fäladen och Lunds stadskärna. Kunskapsparken erbjuder stråk för rekreativ cykling, cykelvägar som leder runt dammar och kulle. Det finns också stråk som kopplar ihop de bebyggda områdena i omgivningen genom parken. Tanken är att gångstråket i Vindarnas park, öster om Max IV, i framtiden ska kopplas ihop med Kunskapsparken söderut via en ny anslutning genom Råängen.

Råängen nås med motortrafik via de omgivande gatorna Odarslövsvägen och Utmarksvägen. Gatorna håller, i enlighet med gällande detaljplaner, på att omvandlas till stadsgator med trädplanteringar och långsgående gång- och cykelvägar på båda sidor om gatorna.

Närheten till forskningsanläggningen Max IV ställer särskilda krav på utformningen av nya gator inom planområdet. Inom området som markeras med blå linje på karta nedan finns det en risk med att anlägga hastighetsdämpande åtgärder som medför vibrationer. Önskas anläggandet av hastighetsdämpande åtgärder inom detta område bör man undersöka vidare typ av åtgärd, trafikflöden, marginaler i testet/resultatet, andel tung trafik och andel byggtrafik inom andelen tung trafik för att säkerställa att åtgärden inte medför störande vibrationer för MAX IV.



Figur hämtad som redovisar avstånd där risk för vibrationsstörningar till MAX IV föreligger. Planområdet ligger inom den blå cirkeln.

Parkeringsnorm och parkering

Parkeringsbehovet i området är tänkt att i huvudsak lösas i

gemensamma mobilitetshus i anslutning till de mer trafikerade gatorna. Lunds parkeringsnorm ska tillämpas. Planområdet tillhör *Övriga staden* enligt Lunds parkeringsnorm men ligger närmare än 500 m till spårvagnshållplats vilket medför något lägre norm för bilar. Åtgärder kan utföras för att sänka parkeringsbehovet. I samband med bygglovsprövningen redovisar byggherren om, och i så fall vilka, åtgärder som avses genomföras och en omräkning av parkeringsbehovet görs.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Planområdet kommer att ingå i VA Syds verksamhetsområde för dagvatten. Planområdet berörs av dikningsföretaget Odarslöv-Puggängarna. Den del av dikningsföretaget som ligger inom Råängen kommer att omprövas och avvecklas i samband med att detaljplanen genomförs.

Lunds kommun har tillsammans med VA Syd tagit fram Dagvattenplan för Lunds kommun.

Planområdet ingår i huvudavrinningsområdet Kävlingeån. Enligt dagvattenplanen är Kävlingeån mindre känslig för ökad vattenföring men känslig för närsalter samt mycket känslig för föroreningar. Enligt Vattenmyndighetens beslut om statusklassificering och miljökvalitetsnormer för ytvatten har Kävlingeån otillfredsställande ekologisk status med kravet att uppnå god ekologisk status 2033. Den kemiska ytvattenstatusen (exklusive kvicksilver) är bedömd som god.

Dagvattnet från planområdet leds till Kunskapsparken och därefter via Sularpsbäcken till Kävlingeån. Kunskapsparken är utformad för att fördröja och rena dagvatten från stora delar av Brunnshög, däribland Råängen. Utredning med föroreningsberäkningar för Kunskapsparken är gjord. Slutsatsen av beräkningarna är att dagvattnet kommer att renas så att föroreningsbelastningen på recipienten samt på omgivande mark kommer att bli lägre än i dagsläget. Det innebär att möjligheterna för recipienten att uppnå miljökvalitetsnormerna inte bedöms försämrats med anledning av exploateringen.

I samband med planarbetet har en dagvattenutredning för hela Råängen utförts.



Föreslagna delområden för avledning av dagvatten inom Råängen. Aktuellt planområde ligger inom delområde 2.

Följande förutsättningar är styrande för hur dagvattenssystemet inom Råängen ska utformas:

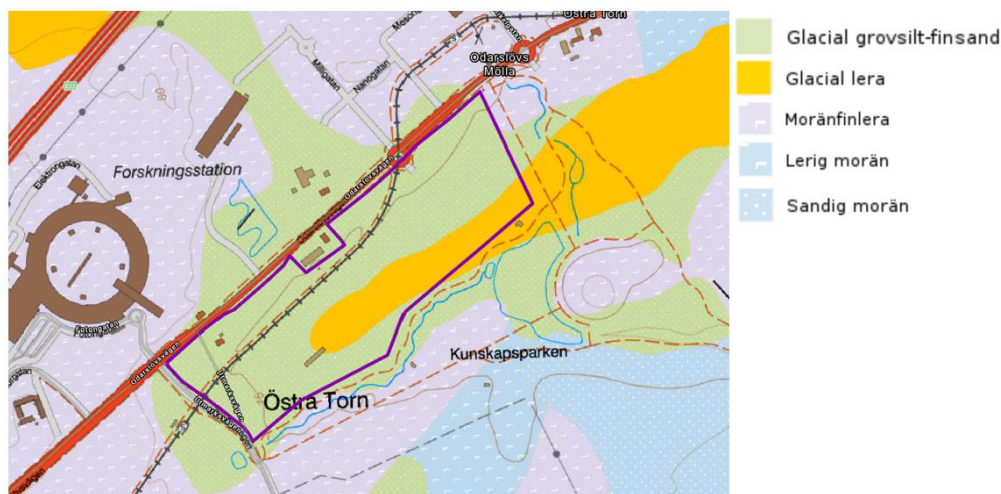
- Delområde 1, norr om spårområdet, ska fördröjas till ett utflöde på 50 l/s och ledas i ledning under spårvägen.
- Dagvatten från gator och kvarter kan inte avledas till planteringsytor i anslutning till gatorna då Lunds kommun inte har ekonomisk möjlighet att åta sig att sköta drift och underhåll av sådana ytor.
- Ingen ytlig fördröjning kan tillgodoses inom södra delen av Råängen och allt dagvatten beräknas därför avledas direkt till ledningsnätet.
- Anslutning till bäcken och fördammen i Kunskapsparken är ej möjligt på grund av höjdförhållanden mellan Råängen och Kunskapsparken. Dagvatten ska därmed avledas via ny ledning direkt till dammen.
- Eftersom försedimenteringsdammen i Kunskapsparken inte kan nås med ledningsnät ska sedimentation ske inom Råängen.
- Sedimentation ska ske i underjordiska magasin.

Markens beskaffenhet

Geoteknisk utredning har genomförts för området. Jordlagerföljden i utförda undersökningspunkter utgörs huvudsakligen av naturligt lagrad

Förutsättningar

sand och lermorän. Lokalt har även lera noterats, och ställvis förekommer silt.



Jordarter inom planområdet enligt SGUs jordartskartering.

Vid utförda skruvprovtagningar har en fri vattenyta noterats på 2 m djup i tre borrhål, och på 3,2 m djup i ett borrhål. I installerade grundvattenrör har grundvattennivån mätts vid upp till tre tillfällen. Uppmätta nivåer motsvarar en djup på mellan 0,9 och 1,3 meter under markytan. Grundvattenytan är inte statisk, utan fluktuerar under året. Normalt påträffas de högsta grundvattennivåerna i södra Sverige under februari - mars, medan motsvarande lägsta nivåer infaller under oktober-november. Vid tidpunkten för undersökningen var grundvattennivåerna i små magasin inom regionen mycket över de normala för perioden på året.

Vatten och spillvatten

Området kommer att ingå i VA Syds verksamhetsområde för dricksvatten och avlopp. Ett paket med större VA-ledningar löper genom planområdets sydöstra del i anslutning till Kunskaipsparken. Den framtagna stadsstrukturen i planprogrammet har anpassats efter detta befintliga ledningspaket.

Övriga ledningar

Planområdet ligger inom Krafringens distributionsområde för fjärrvärme. Inom området krävs utbyggnad med ledningar för fjärrvärme, el, tele, bredband med mera.

Renhållning

Inom området krävs full utbyggnad av renhållningssystem. I Brunnshög finns möjlighet att ansluta sig till sopsugsanläggning, men detta är i nuläget inte aktuellt inom Råängen.

Hälsa och säkerhet

Risker/Farligt gods

Den del av Råängen som planområdet ligger i är inte berört av några riskavstånd till verksamheter eller farligt godsleder.

Någon särskild riskutredning krävs därför inte i samband med denna detaljplan.

Buller

Den 1 juni 2015 trädde nya riktlinjer i kraft gällande buller vid bostadsbyggande i form av Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (svensk författningssamling, förordning 2015:16). I förordningen finns bestämmelser om riktvärden gällande buller utomhus vid bostadsbyggnader från spårtrafik, vägar och flygplatser.

I och med riksdagsbeslut uppdaterades förordningens 3 § från och med den 2017-07-01 till 5 dB högre värden än i ursprungsformuleringen. Ändringen gäller för alla nya bygglov och planer sedan januari 2015.

	Ekvivalent A-vägd ljudnivå, $L_{pAeq,nT}$ [dBA]	Maximal A-vägd ljudnivå, $L_{pAFmax,nT}$ [dBA]
Ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad som inte bör överskridas Dock om bostaden < 35 m ²	60 ^{a)} 65	-
Ljudnivå som inte bör överskridas vid en uteplats, om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden	50	70 ^{b)}
Högsta ljudnivå vid fasad på en ljuddämpad sida	55	70 (kl. 22-06)
a) Kan överskridas om minst hälften av bostadsrummen är vända mot ljuddämpad sida. b) Kan överskridas med som mest 10 dBA-enheter fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.		

Riktvärden utomhus för ljudnivå från väg- och spårtrafik vid bostadsbyggnader enligt Trafikbullerförordningen.

En översiktlig bullerutredning genomfördes för hela Råängen i samband med att planprogrammet togs fram. Trafikbullerutredningen utgår från beräknad trafik år 2040 enligt följande förutsättningar:

”För E22 har trafiken år 2040 beräknats utifrån dagens trafik (senaste mätningen från 2019) och med uppräkningsfaktor för Skåne fram till år 2040. Beräkningarna visar att trafiken på E22 på den aktuella sträckan kommer att uppgå till 42 800 f/d varav 12 % är tung trafik.

Andelen tung trafik antas vara 5 % på både Odarslövsvägen och Utmarksvägen. På övriga mindre gator förutsätts den tunga trafiken uppgå till 1 %.

För beräkning av maximala ljudnivåer utgår man från andelen av den tunga trafik som går nattetid och/eller per timme under dagtid. Utifrån VGU 2016 där fördelningar av den tunga respektive lätta trafiken visas över dygnet, för olika regioner i Sverige och för olika typer av gator, antas att 12 % av både den lätta och den tunga trafiken går nattetid och/eller per timme dag/kvällstid. För trafiken på E22, Odarslövsvägen och Utmarksvägen beräknas den tunga trafiken vara dimensionerande för den maximala ljudnivån. På övriga mindre gator bedöms den tunga trafiken vara mycket ringa, betydligt färre än 5 passager under natten eller per timme/dag/kväll, och därför antas den lätta trafiken vara dimensionerande för maximal ljudnivå (riktvärdet för maximal ljudnivå får överskridas högst 5 gånger per natt/per timme dag/kväll).

Spåren trafikeras av spårvagnar som är 33 meter långa och hastigheten antas genomgående vara 60 km/h som är den skyltade hastigheten när spåren går på gräsytor, vilket de gör genom området. Strax väster om Råängen finns dock en hållplats där spårvagnarna stannar och dessutom inte får passera i mer än 18 km/h. När spårvagnarna passerar över en korsning får de heller inte köra i mer än 30 km/h. Då det finns vägkorsningar både i väster och i nordväst kommer hastigheterna i verkligheten att vara lägre här och beräkningarna av ljudnivåerna är då på säkra sidan. På sikt kan dock signalreglering komma att införas vid korsningarna och då också höjd tillåten hastighet för spårvagnarna. Men, detta har alltså beräkningarna av ljudnivåer då tagit höjd för.

Under högtrafik (8 timmar) förväntas spåren trafikeras av 8 dubbelturer i timmen, under mellantrafik (6 timmar) förväntas 6 dubbelturer och under lågtrafik (5 timmar) 3 dubbelturer. Det blir sammantaget 230 passager av spårvagnar, d v s 115 i vardera riktningen.”

Luft

Miljö kvalitetsnormerna, MKN, för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken, MB, gäller för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM₁₀/PM_{2,5}), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Värdena överskrids inte inom planområdet.

Markradon

Uppmätt mätvärde från utförd geoteknisk undersökning tyder på radonhalter inom nedre delen av normalriskintervallet (10-50 kBq/m³). Utifrån resultatet från utförd mätning bedöms det krävas radonskyddat byggande vid nybyggnation.

Förorenad mark

En översiktlig miljögeoteknisk markundersökning har genomförts för hela Råängen. Undersökningen visar att värdena för ”Mycket Känslig markanvändning” (bostäder, skola med mera) generellt innehålls för de

ämnen som finns i bedömningsgrunderna från Naturvårdsverket. I en provpunkt hamnar värdena för arsenik strax över nivån för "Mycket Känslig markanvändning", men denna avvikelse bedöms inte påverka den totala bedömningen då värdet fortfarande är lågt. Denna provpunkt ligger utanför det område som är aktuellt i denna detaljplan.

Sammantaget bedöms föroreningssituationen vara mycket ringa på Råängen. Utifrån den provtagning och bedömning som gjorts bör alla jordmassor inom det aktuella planområdet betecknas som rena och kan användas fritt.

Översvämning och skyfall

Lunds kommun har tillsammans med VA Syd tagit fram

Översvämningsplan för Lunds kommun. Flödesriktningen vid ett 100-årsregn är åt syd/sydöst inom planområdet och skyfallsvatten från bland annat Odarslövsvägen ska kunna passera genom planområdet.

Räddning

Området ligger inom normal insatstid, det vill säga mindre än tio minuter. För brandvattenförsörjningen gäller att flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt Svenskt Vattens publikation P114 Distribution av dricksvatten. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil får inte överstiga 75 meter. Uppställningsplatsen får vara placerad maximalt 50 meter från byggnadens angreppsväg (normalt entrén). Byggherrar ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd senast vid det tekniska samrådet i samband med bygglov.

Övriga riksintressen

Totalförsvaret

Planområdet ligger inom 60 km avstånd från Sturups flygplats. Området kan eventuellt beröras av riksintresseområde för totalförsvaret enligt 3 kap 9§ miljöbalken. Luftfartsverket, Swedavia och Försvarsmakten har beretts tillfälle att yttra sig under plansamrådet. Ingen av dessa har haft någon erinran mot planförslaget.

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 planprogramförslagets miljöpåverkan (som denna detaljplan är en del av) har följande omständigheter vägts in i bedömningen:

"En miljökonsekvensbeskrivning ingår som en bilaga till fördjupningen av översiktsplanen för Lund NE/Brunnshög. Miljökonsekvensbeskrivningen är avgränsad till att behandla konsekvenserna avseende riksintressen, jordbruksmark, vatten/miljö kvalitetsnormer för vatten samt trafik och buller. Eftersom denna miljökonsekvensbeskrivning är gjord i ett tidigare planskede behövs ingen ytterligare utredning. Alla detaljplaner för Råängen hänvisar till miljökonsekvensbeskrivningen som ingår som bilaga 1 i fördjupningen av översiktsplanen för Lund NE/Brunnshög, antagen av kommunfullmäktige 2013-12-19:

Programområdet berörs av regleringar och skyddsvärden i form av riksintresse för naturvården och fornlämningar och berör värdefull jordbruksmark (klass 8,9 och 10). Programområdet är påverkat av buller från vägar och spårväg och är påverkat av beredskapszon kring ESS eller transporter till Nanolab.

Programförslaget innebär att jordbruksmark omvandlas till en ny stadsdel med blandad bebyggelse. Utbyggnad av vägar, infrastruktur, VA, energisystem med mera krävs inom hela programområdet.

Ett genomförande av programförslaget kommer att innebära att högvärdig jordbruksmark tas i anspråk för ny stadsbebyggelse. Frågan har behandlats i samband med fördjupningen av översiktsplanen för Brunnshög. Kommunens och länsstyrelsens bedömning var i samband med detta att ianspråktagandet av jordbruksmark är motiverad för utvecklingen av stadsdelen Brunnshög.

Gällande regleringar och skyddsvärden, omgivningspåverkan och så vidare kan hanteras inom ramen för detaljplaneverktyget."

Det nu aktuella planområdet är dock inte påverkat av beredskapszonen kring ESS eller farligt gods-transporter till Nanolab.

I samband med plansamrådet meddelade Länsstyrelsen att Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

Planförslag

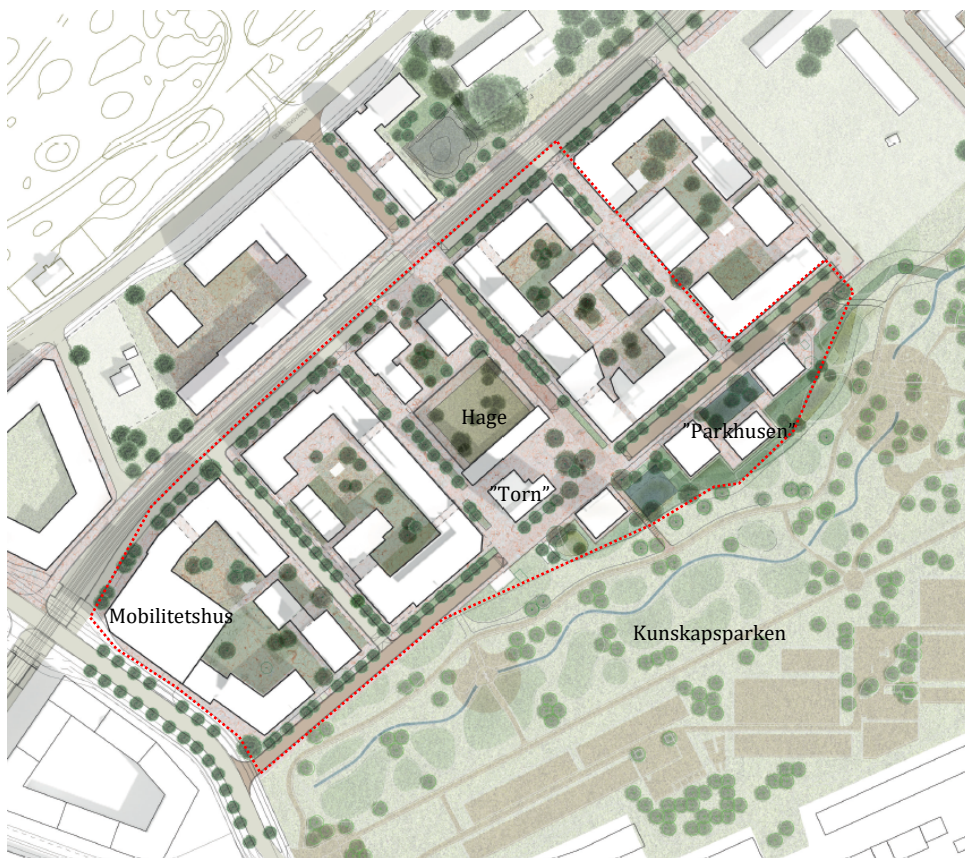
Övergripande karaktär och disposition

Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten av att uppföra den första etappen av föreslagen stadsstruktur för Råängen, i enlighet med framtaget planprogram, och på så sätt möjliggöra:

- Bostäder, huvudsakligen i kvartersstruktur men också några friliggande, med inslag av centrumverksamheter
- Mobilitetshus
- Allmänna gator
- En allmän platsbildning i form av ett torg
- En offentligt tillgänglig stadsträdgård ("Hage")



Situationsplan över Råängen – läge för aktuellt planområde är markerat med röstreckade linjer.



Situationsplan över sydvästra Råången där aktuellt planområde ingår (röd streckad linje).

Råångens läge, i stadens utkant men samtidigt som sammanbindande länk mellan de omgivande regionala målpunkterna, Science village, Max IV, ESS, Kunskapsparken och centrala Brunnshög, har format den stadsstruktur som föreslås för stadsdelen.

Centrala Brunnshögs kvartersstad och dess rumsliga tydlighet föreslås fortsätta in över sydvästra och centrala Råången i form av tätt sammanhållna kvarter och intima stadsrum med vyer ut mot det omgivande landskapet. Planområdet kommer att innehålla tre större och ett mindre, mer uppbrutet, kvarter med bostadsbebyggelse. Ett visst inslag av centrumverksamheter planeras att finnas i byggnadernas bottenvåningar på strategiska lägen i kvarteren.

Centrala Brunnshögs kopplande stråk och nätverk kommer att förlängas in i och genom Råången och blir på så sätt också stommen i stadsdelens interna nätverk. Två av huvudkomponenterna i nätverket av kopplande stråk blir spårvägsstråket samt parkgatustråket längs Kunskapsparken. Parkgatustråket kopplas i förlängningen samman med Nobelparken i sydväst och Rydbergs torg i Science Village.

Ett par olika offentliga stadsrum, som ska fungera som mötesplatser för både besökare, boende och verksamma i stadsdelen, föreslås skapas inom Råången för att förstärka och knyta samman de kopplande stråken.

Ett av dessa offentliga stadsrum - stadsträdgården "Hage" – är redan uppfört inom planområdet. "Hage" kommer att kompletteras söderut med en mindre allmän platsbildning i anslutning till parkgatustråket.

Söder om parkgatustråket föreslås ett område med friliggande bostadshus i direkt anslutning till Kunskapsparken. Tanken är att utformningen av dessa hus ("parkhusen") och dess gårdsmiljöer ska ge en så sömlös övergång som möjligt mellan den nya stadsdelen och parkmiljön.

Områdets interna vägnät kommer huvudsakligen att löpa i nordvästlig/sydostlig riktning mellan spårvägsstråket och parkgatustråket. Vägnätet kommer att sammankopplas med Utmarksvägen via en ny infart i sydväst och, i samband med kommande detaljplaner, med Odarslövsvägen via en ny infart i Råängens mellersta del.

I anslutning till Utmarksvägen planeras för ett större mobilitetshus som ska inrymma huvuddelen av planområdets bilparkeringar. Mobilitetshusets placering vid Utmarksvägen är valt för att det interna vägnätet i området ska innehålla så lite biltrafik som möjligt. All trafik inne i området föreslås ske på de gåendes villkor.

Fullt utbyggt kommer planområdet att innehålla ca 60 000 - 61 000 kvm BTA bostäder med inslag av verksamheter. Skalan på bebyggelsen kommer huvudsakligen att variera mellan två och åtta våningar, med en huvudsaklig skala på ca fem våningar. Vid platsbildningen söder om "Hage" föreslås ett högre bostadshus ("Torn") i 15 våningar som fungerar som landmärke och har en koppling till högre lantbruksbyggnader i jordbrukslandskapet såsom t.ex. silos.

Målet för Råängen som helhet är att området ska upplevas som en urban stadsdel med ett stort inslag av grönska och där möten mellan människor sätts i första rummet.

Markanvändning, bebyggelse och stadsbild

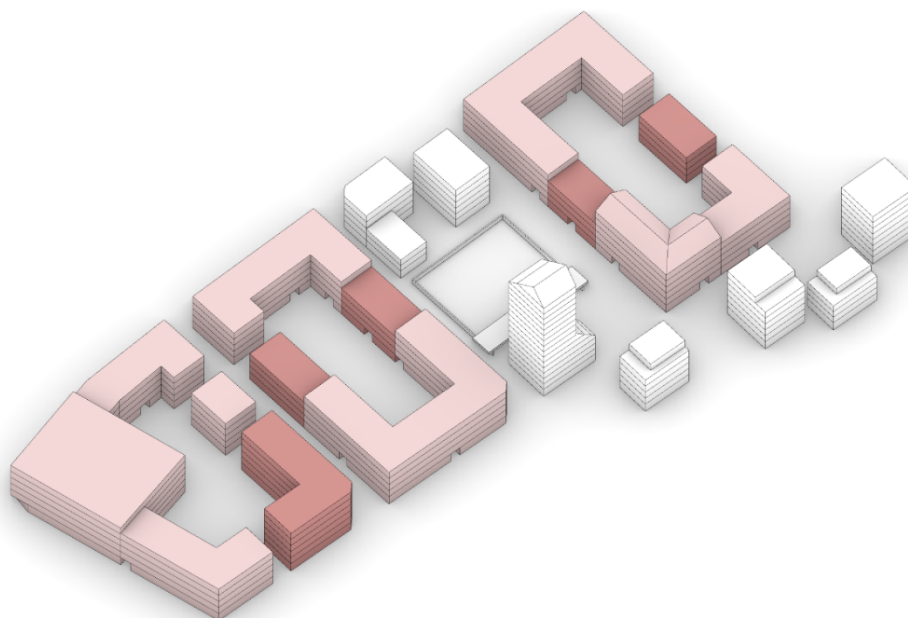
Föreslagen bebyggelsetäthet (nettoexploateringsstäl) inom planområdet är ca 1,8. Exploateringsstalet är den totala bruttoarean BTA, exklusive garage, källare och förråd, inom föreslagen kvartersmark samt halva omgivande, trafikförsörjande gata. Beräknat antal lägenheter inom planområdet är ca 580 st.

Planbestämmelserna för området är utformade med ambitionen att åstadkomma de värden och kvaliteter som redovisas i denna planbeskrivning, på illustrationsplanen och i de kvalitetsprogram/kvalitetsriktlinjer för gestaltning som tagits fram för

stadsdelen, men utan att vara för styrande. De styr till exempel inte exakt var och hur de enskilda byggnadskropparna ska placeras utan ger utrymme för en viss flexibilitet i det färdiga resultatet. I samband med bygglovshandläggning, projektering och genomförande av planförslaget är det viktigt att bevaka att såväl planbestämmelserna som de värden som beskrivs i planbeskrivningen och i de framtagna kvalitetsprogrammen/kvalitetsriktlinjerna och finns illustrerade på illustrationsplanen alla tillsammans blir styrande för hur området och dess byggnader utformas i slutändan.

Bostadskvarteren

Grundtanken för Råängen är att skapa en struktur som är uppbyggd efter rutnätsstadens mönster med tydliga kvarter som ger en inramning till de publika rummen, men samtidigt är öppen för en variation av utbyggnadsscenario och ger flexibilitet för framtiden. Bostadskvarteren i planförslaget är uppbyggda enligt ett huvudmönster med slutna sidor med högre bebyggelse mot de större offentliga rummen; parkgatustråket, spårvägsstråket, "Hage" och Utmarksvägen, och mer uppbrutna eller öppna sidor med något lägre bebyggelse mot de mer informella rummen i gränderna eller lokalgatorna. Tanken är att varje kvarter ska erbjuda en variation av byggnadstyper och bostadsvarianter. Flerfamiljshus och radhus föreslås kombineras i samma kvarter. Våningsantalen ska variera mellan två och åtta våningar, med en huvudsaklig skala på ca fem våningar och fasadliven ska i huvudsak vara korta.



Grundprincip kring bostadskvarterens uppbyggnad kring byggnadshöjder och uppbrutenhet.

För att skapa god kontakt mellan bostadsmiljöerna och de offentliga rummen samt levandegöra kvarterens kantzoner föreslås att entréer

förläggs ut mot de omgivande gatu- och stadsrummen och att förgårdsmarken gestaltas med variation och stor omsorg. Entréer till flerbostadshus ska vara genomgående från gata till gård.

Kvarterens gårdar ska få ett stort inslag av grönska och vatten i form av öppen dagvattenhantering.

Tanken är att bostadskvarteren ska innehålla inslag av gemensamhetslokaler och lokaler för utåtriktade verksamheter. Dessa ska huvudsakligen lokaliseras på strategiska lägen i bottenvåningar eller i friliggande mindre byggnader i kvarteren.



Modellbild över de två västra bostadskvarteren, sett från söder.

Med planbestämmelser regleras följande i bostadskvarteren:

B - Bostäder

C – Centrum, s1 – Centrumverksamhet är endast möjlig i byggnadernas bottenvåningar.

Bostadsändamålet är huvudändamålet för den nya bebyggelsen. För att understödja möjligheterna till ett levande stadsliv tillåts även centrumverksamhet i bottenvåningarna. Tanken är att centrumverksamhet huvudsakligen ska placeras på strategiska lägen i kvarteren såsom kvarterens hörnor och ut mot parkgatustråket, "Hage" och den allmänna platsbildningen.

För de lägre byggnaderna i kvarteren innebär planbestämmelserna att dessa i sin helhet kan användas för bostadsändamål eller centrumverksamhet.

h1 15,0/5,0 – Högsta tillåtna fasadhöjd för huvudbyggnader är 15,0 meter (4 våningar) och för komplementbyggnader 5,0 meter. Indragen takvåning får uppföras utöver angiven högsta fasadhöjd. Takvåning ska vara

indragen minst 2 meter från fasadlinje mot gata och innergård.

h1 18,5/5,0 – Högsta tillåtna fasadhöjd för huvudbyggnader är 18,5 meter (5 våningar) och för komplementbyggnader 5,0 meter. Indragen takvåning får uppföras utöver angiven högsta fasadhöjd. Takvåning ska vara indragen minst 2 meter från fasadlinje mot gata och innergård.

h1 22,0/5,0 - Högsta tillåtna fasadhöjd för huvudbyggnader är 22,0 meter (6 våningar) och för komplementbyggnader 5,0 meter. Indragen takvåning får uppföras utöver angiven högsta fasadhöjd. Takvåning ska vara indragen minst 2 meter från fasadlinje mot gata och innergård.

h2 - 35% av huvudbyggnadernas sammanlagda byggnadsyta får uppföras till en högsta fasadhöjd av 25,5 meter (7 våningar).

h3 - 50% av huvudbyggnadernas sammanlagda byggnadsyta får uppföras till en högsta fasadhöjd av 25,5 meter (7 våningar).

h4 - 70% av huvudbyggnadernas sammanlagda byggnadsyta får uppföras till en högsta fasadhöjd av 22,0 meter (6 våningar).

Dessa bestämmelser anger den högsta tillåtna fasadhöjden för kvartersbebyggelsen. Fasadhöjden som avses är avståndet från skärningslinjen mellan fasadplan och takplan till medelmarknivån på gatan utanför (se bild nedan). Fasadhöjden är tilltagen för att möjliggöra byggnader med träbjälklag samt högre våningshöjder inom området. Våningsantalet inom parentes är det högsta våningsantal som är tillåtet att uppföras inom den angivna fasadhöjden. Det finns angivet för att tydliggöra att det inte är tillåtet att uppföra fler våningar än angivet inom fasadhöjden, även om det skulle gå att få in med till exempel tunnare bjälklag än träbjälklag.

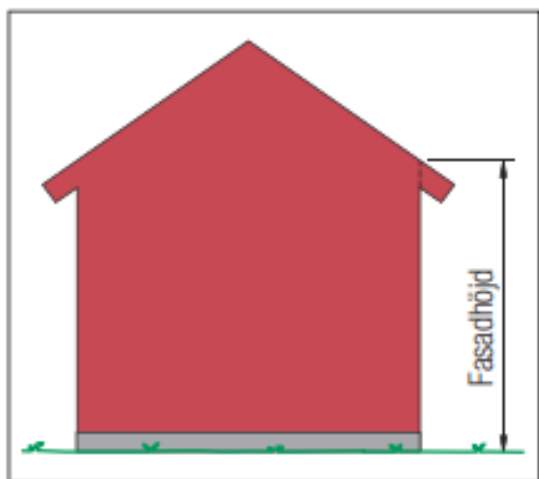


Bild som visar hur fasadhöjd ska mätas.

e1 0/0 – Största byggnadsarea för huvudbyggnader respektive komplementbyggnader i kvadratmeter.

e2 0 - Största bruttoarea för huvudbyggnader i kvadratmeter.

Bestämmelserna samverkar med bestämmelserna om fasadhöjd för att

säkerställa att kvartersbebyggelsen får den variation kring byggnadshöjder och våningsantal som eftersträvas i området och som redovisas på illustrationsplanen och modellbilderna över området, men utan att styra exakt hur de olika byggnaderna ska placeras inom kvarteret. Bestämmelsen om byggnadsarea säkerställer så att förhållandet mellan bebyggelse och gårdsyta blir som det redovisas på illustrationsplanen. Bestämmelsen om största bruttoarea säkerställer att exploateringsgraden blir som den är redovisad på modellbilderna men ger möjlighet till variation. Den angivna bruttoarean utgår från en femvåningsskala, vilket innebär att om en byggnad/byggnadsdel görs högre än fem våningar inom ett egenskapsområde där det är möjligt så måste en annan byggnad/byggnadsdel göras lägre än fem våningar inom samma område.

b1 – Minst en entré per huvudbyggnad med långsida mot gata ska finnas mot gata eller allmän plats. Entréer till flerbostadshus ska vara genomgående.

Avsikten med denna bestämmelse är att säkerställa att bebyggelsen får en god kontakt med de omgivande gatorna och stadsrummen och bidrar till att en levande och attraktiv stadsmiljö skapas.

b2 – Fri rumshöjd i huvudbyggnads bottenvåning ska vara minst 2,70 meter.

Bestämmelsen är avsedd att säkerställa att bottenvåningen utformas så att kontorsverksamhet och liknande som ingår i centrumändamålet kan finnas utan att byggnadstekniska krav begränsar användningen.

b3 – Minst 40% av marken ska vara genomsläpplig.

a1 - Marklov krävs även för ändring av markens genomsläpplighet.

Dessa bestämmelser finns för att säkerställa att gårdarna inte blir för hårdgjorda utan utformas på ett sådant sätt att det finns goda förutsättningar för träd, buskar och annan grönska samt för att minska avrinningen av dagvatten.

f1 – Takkupor får uppföras på sadeltak och uppta högst 1/3 av en huvudbyggnads fasadlängd.

Bestämmelsen finns för att möjliggöra ett begränsat inslag av takkupor i området.

f2 – Största husdjup för huvudbyggnader är 13,5 meter. Därutöver får burspråk, balkonger och liknande sticka ut från huvudbyggnad.

Denna bestämmelse syftar till att säkerställa att byggnaderna huvudsakligen görs långsmala på det sätt som är vedertaget för kvartersbebyggelse.

f3 - Balkonger och burspråk får sticka ut högst 0,5 meter från fasad mot gata.

Denna bestämmelse syftar till att skapa ett ordnat intryck hos byggnaderna mot gaturummet, där balkonger och burspråk utformas som integrerade delar av byggnadernas arkitektur och inte som något som hängs utanpå fasaderna.

f4 - Området ska innehålla minst 2 fristående huvudbyggnader.

Denna bestämmelse gäller endast för det mindre kvarteret norr om hage och syftar till att säkerställa att kvarteret får åtminstone två huvudbyggnader.

n1 – Minst två byggnadsfria gårdsytor eller portgångar som visuellt kopplar samman innergård med gata ska finnas.

n4 - Minst en byggnadsfri gårdsyta eller portgång som visuellt kopplar samman innergård med gata ska finnas.

n5 - Minst tre byggnadsfria gårdsytor eller portgångar som visuellt kopplar samman innergård med gata ska finnas.

Dessa bestämmelser finns för att säkerställa att de sorts släpp mellan byggnaderna och den sorts portgångar som redovisas på illustrationsplanen och som ger direktkontakt mellan innergårdarna och gatorna finns i den färdiga kvartersstrukturen.

n2 – Marken får inte användas för bilparkering. Parkering för rörelsehindrade är dock tillåten.

Denna bestämmelse finns för att säkerställa att gårdarna inte förses med några bilparkeringsplatser utöver det behov som eventuellt behöver tillgodoses för tillgänglig parkering.

o2 – Största tillåtna takvinkel för huvudbyggnader är 45 grader och för indragna takvåningar 20 grader.

Denna bestämmelse finns dels för att uppmuntra att bebyggelsen i området får ett inslag av hus med sadeltak, dels för att säkerställa att eventuella takvåningar inte blir för dominerande i stadsbilden. Sadeltaken ger en historisk koppling till hur gårdsbebyggelsen i det omgivande jordbrukslandskapet har utformats.

p1 – Huvudbyggnader ska huvudsakligen placeras med långsida mot gata och fasadlinje högst en meter från förgårdslinje mot allmän gata.

Denna bestämmelse säkerställer att byggnaderna i huvudsak placeras som kvartersbebyggelse på det sätt som visas på illustrationsplanen. Bestämmelsen möjliggör en viss mindre variation i kvarterslinjens dragning på samma sätt som finns i Lunds gamla stadskärna.

m3 – Färdigt golv till bostad ska vara minst 0,4 meter högre än lägsta vid fasad intilliggande höjd på gata utanför.

m6 - Mark på gård ska höjdsättas så att skyfallsvatten inte blir stående mot husfasader. (Begränsas av användningsgräns)

Planbestämmelserna finns för att säkerställa att bostäderna ges skydd mot skyfallsvatten. Färdigt golv kan vara lägre än angivet för centrumverksamheter och till exempel trapphus om så prövas lämpligt. Förprojekterade gatuhöjder och färdigt golv-höjder finns utsatta på illustrationsplanen för att förtydliga tanken med ovanstående planbestämmelse om färdigt golv.

m1 - Bostäder ska ha tillgång till minst en tyst uteplats, som kan vara gemensam.

Bestämmelsen gäller i det mindre kvarteret nordväst om "Hage", för att säkerställa att de boende där får tillgång till en tyst uteplats.

Prickmark – Marken får inte försees med byggnad.

Bestämmelsen finns ut mot de gator och allmänna platser som omger kvarteren för att säkerställa att det finns tillräckligt med förgårdsmark för att ta hand om bland annat byggnadernas dränering (förgårdsmarken är minst 0,5 meter mot gata). Grundtanken med kvartersbebyggelsen är att den ska ligga tätt ut mot gatorna och ha en god kontakt med gaturummen och en väl utformad förgårdsmark.

Planbestämmelserna reglerar inte val av material och färger för den nya bebyggelsen. Gestaltningen av den tillkommande bebyggelsen ska dock ha sin utgångspunkt i det kvalitetsprogram för gestaltning (se separat rubrik) som tagits fram för denna del av Råängen. Mot de allmänna rummen föreslås att fasaderna hos kvartersbebyggelsen hålls samman med ett gemensamt fasadmaterial i form av tegel eller liknande. Tanken är att de flesta byggnader med gatufasader ska ses som en sorts "bakgrundsarkitektur" – välproportionerade byggnader av hög kvalitet men som inte konkurrerar, utan snarare ger en bakgrund till det offentliga rummet. De enskilda byggnaderna ska ha ett gemensamt släktskap med varandra men ges en individuell gestaltning.

"Parkhusen"

"Parkhusen" är benämningen på de byggnader som ligger mellan parkgatustråket och Kunskapsparken. Bebyggelsen här kommer huvudsakligen att innehålla bostäder med inslag av gemensamhetslokaler eller lokaler för utåtriktad verksamhet i bottenvåningarna. Framför allt är det viktigt med en lokal i bottenvåningen på det hus som ligger i anslutning till den allmänna platsen söder om stadsträdgården "Hage". Delområdets läge, i kantzonen mellan Kunskapsparken och kvartersstaden, ställer stora krav på att byggnaderna och deras gårdsmiljöer ges en omsorgsfull och genomtänkt gestaltning. Ambitionen är att de färdiga bostadsmiljöerna ska hantera övergången mellan staden och parken på ett sätt som sammanflätar

miljöerna så att de upplevs som naturliga och inkluderande för såväl de boende som människor som passerar förbi. Gårdarna ska ha ett stort inslag av grönska och inte hägnas in av staket eller murar (stödmurar kommer dock att erfordras i samband med hanteringen av skyfallsvatten).

”Parkhusen” föreslås utföras som fristående byggnader i fyra till åtta våningar.



Modellbild över ”parkhusen”, sett från sydväst.

Med planbestämmelser regleras följande för ”parkhusen”:

B - Bostäder

C- Centrum, s1 – Centrumverksamhet är endast möjlig i byggnadernas bottenvåningar, s2 – Centrumverksamhet är endast möjlig i byggnadens bottenvåning. Centrumverksamhet ska finnas i minst hälften av byggnadens bottenvåning.

Bostadsändamålet är huvudändamålet för den nya bebyggelsen. För att understödja möjligheterna till ett levande stadsliv tillåts även centrumverksamhet i bottenvåningarna. För att garantera centrumverksamhet mot den allmänna platsbildningen söder om ”Hage” är planbestämmelsen tvingande för byggnaden som placeras där.

h1 15,0/5,0 – Högsta tillåtna fasadhöjd för huvudbyggnader är 15,0 meter (4 våningar) och för komplementbyggnader 5,0 meter. Indragen takvåning får uppföras utöver angiven högsta fasadhöjd. Takvåning ska vara indragen minst 2 meter från fasadlinje mot gata och innergård.

h1 29,0/5,0 - Högsta tillåtna fasadhöjd för huvudbyggnader är 29,0 meter (8 våningar) och för komplementbyggnader 5,0 meter. Indragen takvåning får uppföras utöver angiven högsta fasadhöjd. Takvåning ska vara indragen minst 2 meter från fasadlinje mot gata och innergård.

Dessa bestämmelser anger den högsta tillåtna fasadhöjden för

”parkhusen”. Se förklaring på sidan 26 kring hur bestämmelserna ska tolkas.

e1 0/0 – Största byggnadsarea för huvudbyggnader respektive komplementbyggnader i kvadratmeter.

e2 0 - Största bruttoarea för huvudbyggnader i kvadratmeter.

Bestämmelserna samverkar med bestämmelserna om fasadhöjd för att säkerställa att bebyggelsen får den variation kring byggnadshöjder och våningsantal som eftersträvas i området och som redovisas på illustrationsplanen och modellbilderna över området, men utan att styra exakt hur de olika byggnaderna ska placeras inom kvarteret.

Bestämmelsen om byggnadsarea säkerställer så att förhållandet mellan bebyggelse och gårdsyta blir som det redovisas på illustrationsplanen.

Bestämmelsen om största bruttoarea säkerställer att exploateringsgraden blir som den är redovisad på modellbilderna men ger möjlighet till variation. Den angivna bruttoarean för det område som ska innehålla tre huvudbyggnader utgår från en sexvåningsskala, vilket innebär att om en byggnad/byggnadsdel görs högre än sex våningar inom ett egenskapsområde så måste en annan byggnad/byggnadsdel göras lägre än fem våningar inom samma område.

b2 – Fri rumshöjd i huvudbyggnads bottenvåning ska vara minst 2,70 meter.

Bestämmelsen är avsedd att säkerställa att bottenvåningen utformas så att kontorsverksamhet och liknande som ingår i centrumändamålet kan finnas utan att byggnadstekniska krav begränsar användningen.

b3 – Minst 40% av marken ska vara genomsläpplig.

a1 - Marklov krävs även för ändring av markens genomsläpplighet.

Dessa bestämmelser finns för att säkerställa att gårdarna inte blir för hårdgjorda utan utformas på ett sådant sätt att det finns goda förutsättningar för träd, buskar och annan grönska samt för att minska avrinningen av dagvatten.

f1 – Takkupor får uppföras på sadeltak och uppta högst 1/3 av en huvudbyggnads fasadlängd.

Bestämmelsen finns för att möjliggöra ett begränsat inslag av takkupor i området.

f5 - Området ska innehålla minst 3 fristående huvudbyggnader.

Denna bestämmelse gäller för det större området med byggrätt i öster och syftar till att säkerställa att området får tre huvudbyggnader i enlighet med den struktur som visas på illustrationsplanen.

o2 – Största tillåtna takvinkel för huvudbyggnader är 45 grader och för indragna takvåningar 20 grader.

Denna bestämmelse finns dels för att uppmuntra att bebyggelsen i området får ett inslag av hus med sadeltak, dels för att säkerställa att eventuella takvåningar inte blir för dominerande i stadsbilden. Sadeltaken ger en historisk koppling till hur gårdsbebyggelsen i det omgivande jordbrukslandskapet har utformats.

Prickmark – Marken får inte förses med byggnad.

Bestämmelsen finns mot de gator och allmänna platser som omger kvarteren för att säkerställa att det finns tillräckligt med förgårdsmark för att ta hand om bland annat byggnadernas dränering (förgårdsmarken är minst 0,5 meter mot gata), men också mellan husen på de områden som inte är tänkta att innehålla bebyggelse.

n280 - Marken inom användningsområdet ska höjdsättas för att kunna omhänderta 280 kubikmeter vatten vid skyfall.

n6 – Avrinningsstråk. Marken ska höjdsättas så att ytvatten vid extrema regn avleds till tillfälliga magasin på kvartersmark. Pilarna pekar nedströms i vattnets riktning. Byggnader och byggnadsverk ska placeras så att det finns fria vattenvägar.

m4 – Färdigt golv till bostad ska vara minst 0,2 meter högre än lägsta vid fasad intilliggande höjd på gata utanför.

m5 – Färdigt golv till bostad ska vara minst 0,15 meter högre än lägsta vid fasad intilliggande höjd på gata utanför.

m6 - Mark på gård ska höjdsättas så att skyfallsvatten inte blir stående mot husfasader. (Begränsas av användningsgräns)

Planbestämmelserna finns för att säkerställa att bostäderna ges skydd mot skyfallsvatten. Färdigt golv kan vara lägre än angivet för centrumverksamheter och till exempel trapphus om så prövas lämpligt. Förprojekterade gatuhöjder och färdigt golv-höjder finns utsatta på illustrationsplanen för att förtydliga tanken med ovanstående planbestämmelse om färdigt golv.

n2 – Marken får inte användas för bilparkering. Parkering för rörelsehindrade är dock tillåten.

Denna bestämmelse finns för att säkerställa att gårdarna inte förses med några bilparkeringsplatser utöver det behov som eventuellt behöver tillgodoseas för tillgänglig parkering.

Planbestämmelserna reglerar inte val av material eller färger för den nya bebyggelsen. Gestaltningen av tillkommande bebyggelse ska dock ha sin utgångspunkt i det kvalitetsprogram för gestaltning (se separat rubrik) som tagits fram för Råängen. De enskilda byggnaderna ska ha ett gemensamt släktskap med varandra men ges en individuell gestaltning.

"Torn"

I anslutning till den allmänna platsbildningen söder om "Hage" föreslås att ett friliggande högre bostadshus ska uppföras. Detta kommer att fungera som ett slags fyrtorn, ett landmärke mitt i stadsdelen synligt både från spårvägen och från det omgivande landskapet, och har en koppling till högre lantbruksbyggnader i jordbrukslandskapet såsom t.ex. silos. För att understödja stadslivet ska bottenvåningen innehålla en stor lokal med centrumverksamhet som vänder sig ut mot platsbildningen. Huset kommer inte att ha en stor privat bostadsgård i markplan, den "gård" som finns ska i stället utformas så att den uppfattas som en del av den allmänna platsens helhetsmiljö. Bostäderna föreslås ha en generös gemensam terrass på delar av byggnadens tak. Detta, tillsammans med närheten till "Hage", den allmänna platsbildningen och Kunskapsparken, bedöms som tillräckligt för att säkerställa att de boende har tillräcklig tillgång till kvalitativa ytor för utomhusvistelse.



Modellbild över "Torn", sett från sydväst.



Modellbild över "Torn", sett från sydväst.

Med planbestämmelser regleras följande för "Torn":

B - Bostäder

C – Centrum, s2 – Centrumverksamhet är endast möjlig i byggnadens bottenvåning. Centrumverksamhet ska finnas i minst hälften av byggnadens bottenvåning.

Bostadsändamålet är huvudändamålet för den nya byggnaden, dock inte i bottenvåningen där minst hälften av ytan ska upptas av utåtriktad centrumverksamhet för att understödja möjligheterna till ett levande stadsliv.

e2 0,0 - Största bruttoarea för huvudbyggnader i kvadratmeter.

Bestämmelsen om största bruttoarea säkerställer att exploateringsgraden blir som den är redovisad på modellbilderna men ger möjlighet till variation.

h1 49,0 – Högsta tillåtna fasadhöjd är 49,0 meter (15 våningar).

Bestämmelsen möjliggör en högre byggnad på femton våningar. Se förklaring på sidan 26 kring hur bestämmelserna om fasadhöjd ska tolkas.

b5 – Minst en entré från lokal med centrumverksamhet ska finnas mot allmän plats.

Avsikten med denna bestämmelse är att byggnaden ska bidra till en levande och attraktiv stadsmiljö genom att ha en god kontakt med det omgivande stadsrummet.

b6 - Gemensam takterrass ska finnas.

Avsikten med denna bestämmelse är att säkerställa att de boende får tillgång till kvalitativa ytor för utomhusvistelse

Prickmark – Marken får inte förses med byggnad.

Bestämmelsen är avsedd att reglera att huvudbyggnaden placeras i linje med hur den redovisas på illustrationen och att det finns en fri yta mellan byggnaden och "Hage". Bestämmelsen finns också för att säkerställa att det finns tillräckligt med förgårdsmark för att ta hand om bland annat byggnadens dränering (förgårdsmarken är minst 0,5 meter mot gata).

m3 – Färdigt golv till bostad ska vara minst 0,4 meter högre än lägsta vid fasad intilliggande höjd på gata utanför.

m6 - Mark på gård ska höjsättas så att skyfallsvatten inte blir stående mot husfasader. (Begränsas av användningsgräns)

Planbestämmelserna finns för att säkerställa att bostäderna ges skydd mot skyfallsvatten. Färdigt golv kan vara lägre än angivet för centrumverksamheter och till exempel trapphus om så provas lämpligt. Förprojekterade gatuhöjder och färdigt golv-höjder finns utsatta på illustrationsplanen för att förtydliga tanken med ovanstående planbestämmelse om färdigt golv.

Planbestämmelserna reglerar inte val av material eller färger för den nya byggnaden. Gestaltningen av all tillkommande bebyggelse ska dock ha sin utgångspunkt i det kvalitetsprogram för gestaltning (se separat rubrik) som tagits fram för Råängen.

Grönstruktur och offentliga rum

Råängen är tänkt att bli en stadsdel där grönskan utgör en central beståndsdel i stadsrummen. Områdets offentliga platser föreslås innehålla mycket grönska, däribland "Hage" som ska bli en urban trädgårdsmiljö. Huvuddelen av områdets gator kommer att förses med allé- och växtplanteringar. Såväl spårvägsstråket som parkgatustråket kommer att ha en grön inramning. Valet att samla parkeringar i mobilitetshus ger goda förutsättningar för att skapa gårdsmiljöer med ett stort inslag av uppväxt grönska. Tanken är att denna på sina ställen ska ges kontakt med de omgivande stadsrummen via släpp mellan husen.



De gröna ytorna i och i anslutning till planområdet.



Bild från utrymmesutredningen som visar hur man har tittat på möjligheterna att få till en hög krontäckningsgrad inom området.

Grönområde, park, vegetation och natur

Samtliga boende inom planområdet kommer att ha mindre än 150 meter till Kunskapsparken som är en alldeles nyanlagd rekreationspark på 21 hektar. Planområdet innehåller parkmark i form av en gångväg mellan platsbildningen söder om "Hage" och Kunskapsparken, samt några mindre markbitar söder om "parkhusen" som ska bli en del av parken eftersom mötet mellan kvartersmark och parkmark behöver justeras något.

Torg och platser

Det stadsrum som kallas "Hage", och som är tänkt att utvecklas till en urban inhägnad trädgård, är redan byggt på Råängen. "Hage" är omgiven av enkla tegelväggar på tre sidor. Inhägnadens fjärde sida är öppen och

riktad mot Kunskapsparken. Den fjärde sidan utgörs av en baldakin av lättviktsstål, ett stort träbord, en dricksvattenfontän och en ugn. "Hage" är skapad för att utgöra en plats där människor kan mötas, samlas och prata, till en början som ett utplacerat objekt mitt i det öppna landskapet men så småningom som ett inre rum eller en oas i staden. "Hage" kommer att utgöra kvartersmark som ska vara offentligt tillgänglig, vilket tydliggörs med planbeteckningen Y – Stadsträdgård. På samma sätt som parker som ligger på allmän platsmark är denna "park" huvudsakligen inte avsedd för bebyggelse, men komplement som behövs för platsens skötsel och bruk ingår i användningen. Som komplement räknas bland annat förvaringsmöjligheter kopplat till stadsträdgårdens service- och skötselbehov, planteringar, mindre lekplatser, mindre ytor för idrott, scener, kiosker, toaletter med mera. Med planbestämmelserna; *h1 5,0 – Högsta tillåtna fasadhöjd är 5,0 meter, o1 – Största takvinkel är 45 grader, samt e3 – Största byggnadsarea inom användningsområdet är 20%*, ges möjlighet till ett visst inslag av bebyggelse inom "Hage".



Foto på "Hage".



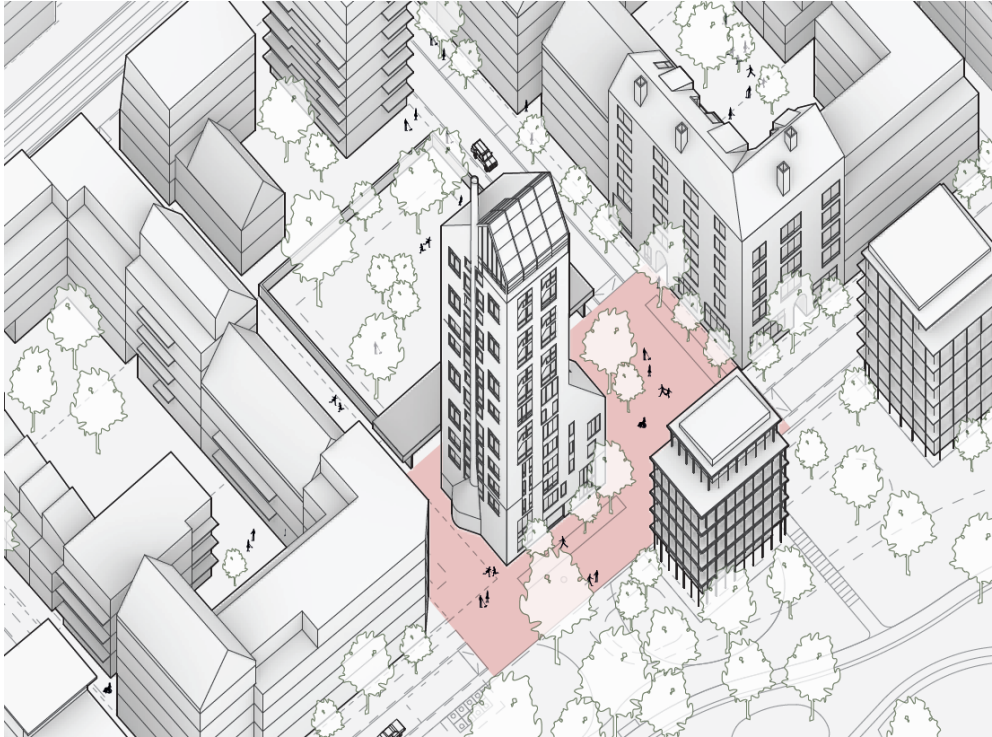
Foto på "Hage".

Söder om Hage föreslås en öppen torgbildning som kommer att utgöra allmän platsmark och förses med beteckningen TORG. Tanken är att torget ska utformas med ett stort sammanhängande golv så att de omkringliggande gatorna görs till en del av platsen och de kringliggande husen upplevs stå uppe på torget. Av denna anledning omfattas de delar av lokalgatorna som passerar torget också av beteckningen TORG. Torget ska möjliggöra viss angöringstrafik till angränsande byggnader och "Hage" samtidigt som det, i kombination med "Hage" eller för sig själv, ska kunna användas för mindre publika evenemang. Markbehandlingen föreslås därför utgöras av material som tål ett större slitage.

Tanken är att "Hage" och torget ska ges en sammanhållen gestaltning och fungera som en identitetsskapande samlingsplats för området.

På tre sidor kommer "Hage" och torget att omgärdas av tät kvartersbebyggelse, medan den fjärde, sydöstra, sidan kommer att mötas av fristående byggnader. Platsen sammankopplas på så sätt med Kunskapsparken via utblickar mellan byggnaderna. Platsen kommer också att sammankopplas med Kunskapsparken via en allmänt tillgänglig gångväg mellan husen. Denna regleras med planbestämmelsen "PARK". För att bidra till stadslivet föreslås delar av bottenvåningarna hos den omgivande bebyggelsen vid torget att förses med lokaler med utåtriktad verksamhet. För "Torn" på torget och "parkhuset" sydost om torget är detta reglerat med en tvingande planbestämmelse medan det för övriga byggnader endast öppnas en möjlighet med planbestämmelserna.

Såväl "Hage" som torget ska ha inslag av grönska.



Axionometri som visar "Hage" och torget tillsammans med den omgivande bebyggelsen. Sett från söder.



Perspektiv över del av torget mot öster. "Hage" till höger i bilden.



Perspektiv över del av torget mot norr. "Hage" till höger och "Torn" till vänster i bilden.

Gårdar - friytor, lek och rekreation

Såväl bostadskvarterens som "parkhusens" gårdar föreslås få ett stort inslag av grönska. Valet att samla bilparkeringen i mobilitetshus ger goda möjligheter att etablera stora träd på gårdarna. Med släpp mellan husen på väl valda ställen i bostadskvarteren (se illustrationsplan för exempel) är tanken att de gröna gårdsmiljöerna ska leta sig ut och bli en tillgång även för de omgivande stadsrummen.

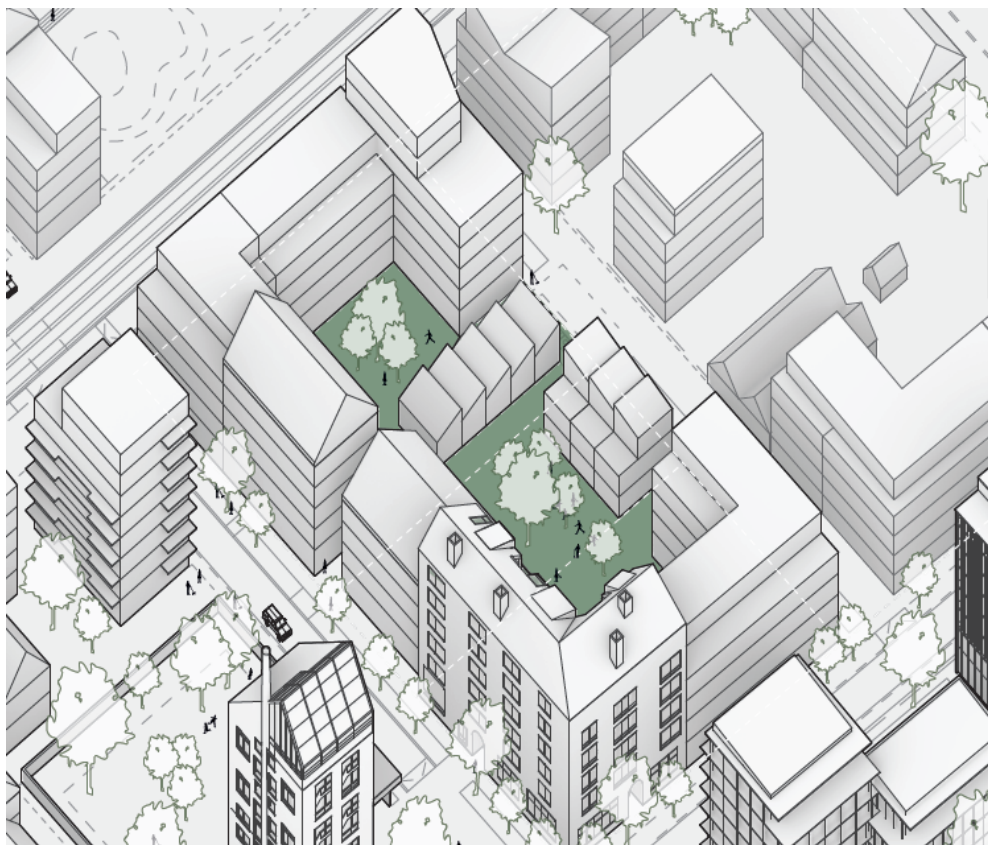
Samtliga bostadsgårdar ska erbjuda närlek för de yngsta barnen. Lek och rekreation i närområdet för äldre barn och vuxna erbjuds på allmän platsmark i Kunskapsparken.



Exempel från centrala Lund på grönska på gård som letar sig ut i stadsrummet.

Planbestämmelserna för gårdarna finns presenterade under kapitlen om "Bostadskvarteren" och "Parkhusen".

Bestämmelserna är utformade för att åstadkomma stora och sammanhängande gårdsmiljöer med goda förutsättningar för träd, buskar och annan grönska.



Axionometri med gemensamt gårdsum markerat.



Inspirationsexempel från kvalitetsprogrammet för de gårdsmiljöer som eftersträvas i området.



3D bild över en av områdets gårdar.

Gestaltningen av gårdarna ska ha sin utgångspunkt i det kvalitetsprogram och de kvalitetsriktlinjer för gestaltning (se separat rubrik) som tagits fram för Råängen.

Kvalitetsprogram och kvalitetsriktlinjer för gestaltning

I samband med planarbetet har det tagits fram ett kvalitetsprogram och kvalitetsriktlinjer för gestaltning för utveckling av stadsrum och bebyggelse inom första detaljplanen på Råängen. Kvalitetsriktlinjerna har fokus på utemiljön och de allmänna rummen medan kvalitetsprogrammet har mer fokus på utbyggnaden som helhet och bebyggelsen mer specifikt. Kvalitetsprogrammet och riktlinjerna anger förutsättningar och principer för design- och projekteringsfrågor som kommer att uppstå under resan från plan till slutfört byggprojekt, och som inte bestäms av detaljplanen utan avgörs i senare skeden av bygg- och genomförandeprocessen.



Framsida kvalitetsprogram för gestaltning för aktuell del av Råängen.

Kvalitetsprogrammet beskriver principer för Råängens framväxt och presenterar intentionerna och värdegrunden för hela Råängen-projektet samt plangreppet och övergripande riktlinjer för utbyggnaden av Råängen. Detta fördjupas i vägledande principer för arkitektonisk utformning. I kvalitetsriktlinjerna för utemiljö beskrivs principer för Råängens gröna stadsrum på både allmän platsmark och kvartersmark som även konkretiseras med måttsatta typsektioner med tillhörande illustrationer samt materialpalett både för ytskikt och möblering i utemiljön.

Programmen ska användas som verktyg i kommande planering och gestaltning. Det kommer att användas som bedömningskriterier för projekt i olika planeringsfaser och programmet om gestaltning av utemiljön biläggs exploateringsavtalet mellan Lunds kommun och fastighetsägaren. Kvalitetsprogrammen kommer även att vara underlag för ett antal fördjupade program för planering och gestaltning av kvartersmark som kommer tas fram stegvis av fastighetsägaren. Dessa program kommer att omfatta ett begränsat antal byggrätter åt gången och användas som prospekt och avtalsbilaga vid markförsäljning. Upplägget med fördjupande program är vald eftersom de kvalitetsprogram/kvalitetsriktlinjer, som är bilagor till detaljplanen, inte är möjligt att uppdatera kontinuerligt efter att planen är antagen. Råängenprojektet vill ha möjlighet att utveckla och förfinas arbetssätt för att nå kvalitet stegvis, kunna ta lärdom från tidiga försäljningsprocesser och uppdatera form och innehåll i programmen för

att över tid säkra hög kvalitet på både stadsrum och bostads- och verksamhetsmiljöer på Råängen.

Kvalitetsprogrammet och kvalitetsriktlinjerna som helhet finns med som bilagor till detaljplanen och en del material finns inarbetat i olika avsnitt i denna planbeskrivning. Bestämmelserna i detaljplanen är utformade med ambitionen att åstadkomma de värden och kvaliteter som eftersträvas inom Råängen, men utan att vara för styrande. Det är viktigt att planbestämmelserna i de efterföljande processerna används tillsammans med planbeskrivningen, illustrationsplanen och kvalitetsprogrammet/kvalitetsriktlinjerna för att åstadkomma det högkvalitativa område som eftersträvas.

De övergripande principerna för utvecklingen av den byggda miljön beskrivs på följande sätt.

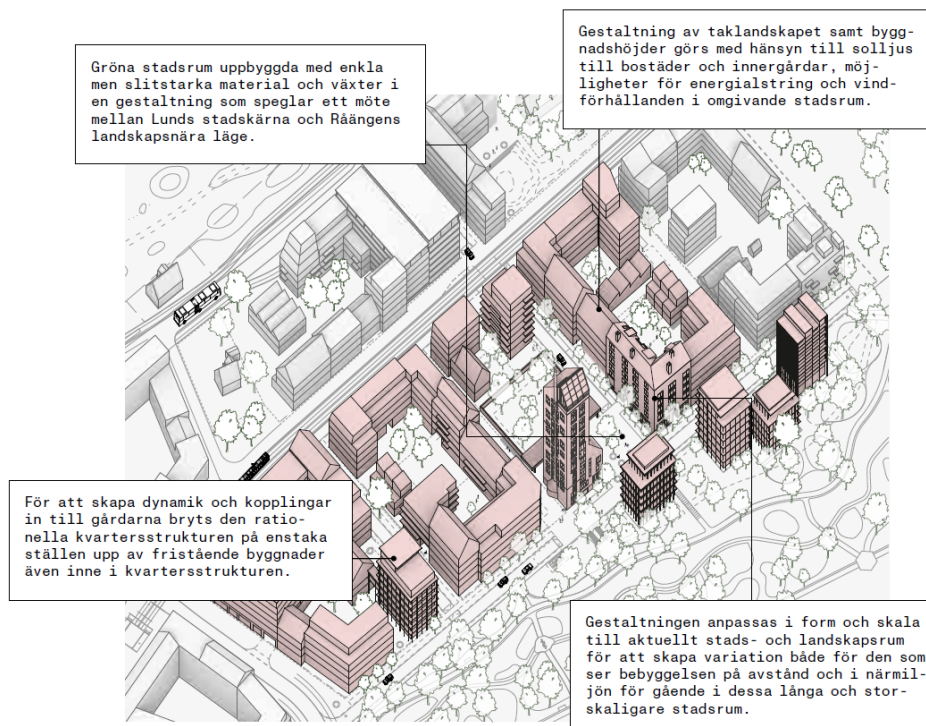
Princip 1 — Rationell plan för att möta det oväntade: En kvartersbebyggelse som får karaktär av relationen till stadsrummen och tidens gång.

” Kvartersstrukturen definierar tydligt gator, tomter och kvarter. Dess enkelhet möjliggör variation i både byggnadsskalan och i gestaltningen av stads- och gårdsrummen. Kvarteren är planerade med en sammanhållen bebyggelse mot de större stråken och en mer upplöst, informell struktur ut mot gränderna och lokalgatorna. Varje kvarter delas in i tre till fyra tomter, vilket tillåter en naturlig variation inom den enkla strukturen. Att fastigheterna byggs av olika aktörer och som del av olika etapper, med tillhörande samtal och utvecklingsfokus, förväntas bidra till att uppnå en tillräcklig men inte forcerad variation.

Fastighetsindelningen möjliggör också halvpublika öppningar genom kvarteren från gränderna och lokalgatorna som säkerställer att grannskapet är genomträngligt och har en viss visuell luftighet. Målet är att stadsrummen och bebyggelsens karaktär snarare än plan-strukturen ska skänka en upplevelse av komplexitet och liv. Trots att till exempel gränderna i plan har likande dragning och riktning som lokalgatorna kommer de att utformas och användas som en del av bostadsgårdarna snarare än som ytterligare en gata i traditionell bemärkelse.

Den täta strukturen är också viktig för att skapa ett bättre mikroklimat i det utsatta läget. De genomgående fastigheterna gör det möjligt att dela upp infrastrukturen för ledningar på båda sidor om kvarteren kan gatumåtten hållas smala men ändå plats med träd och annan grönska. Mitt i planområdet ligger den redan byggda publika trädgården Hage. Runt Hage är kvartersbebyggelsen mer upplöst mot de kopplande stadsstråken och Kunskapsparken för att signalera att det vid Hage finns

en viktig koppling mellan Spårvagnsgatan och Parkgatan samt, på sikt, norrut mot vindarnas park.”



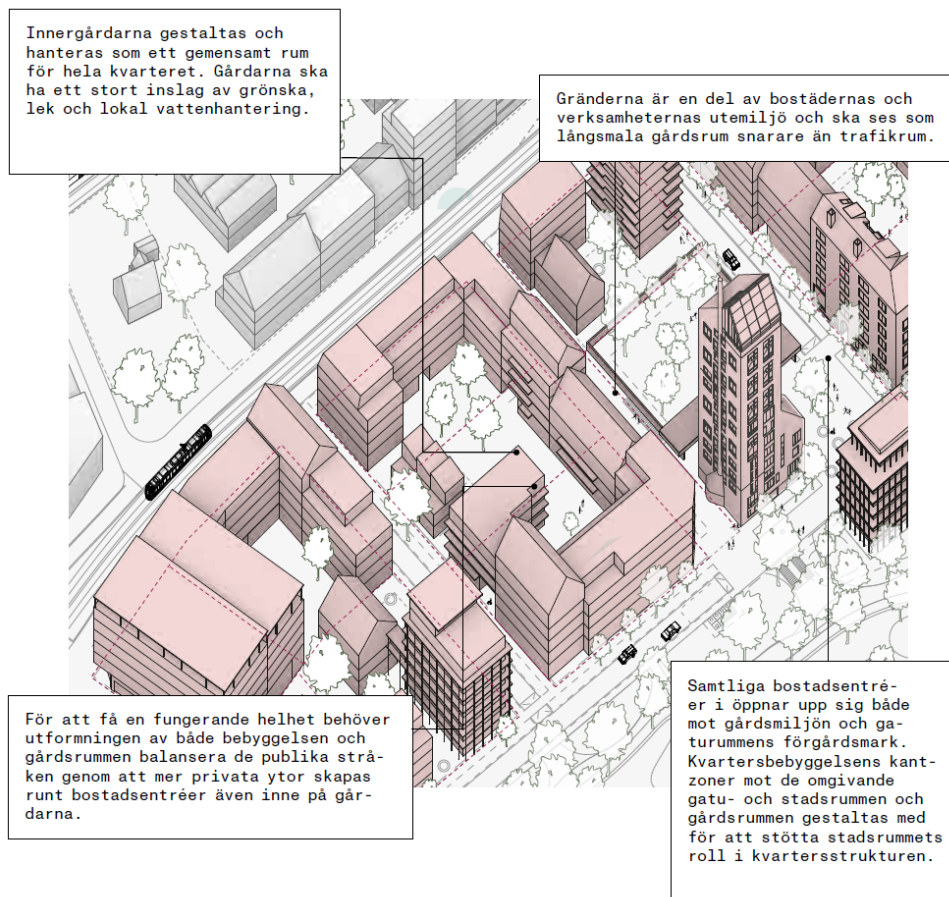
Förklarande bild kring principen "Rationell plan för att möta det oväntade" från kvalitetsprogrammet.

Princip 2 — Välkomnade grannskap i utkanten av staden: Kvarteren utformas så att gårdar och gränder blir där det gemensamma livet finns.

"Ambitionen är att Råängen ska bli som en stadsdel och inte enbart ett bostadsområde. Läget i stadens utkant kräver ett aktivt arbete med både den byggda miljön och innehållet i bebyggelsen för att uppnå detta. Strukturens uppbyggnad med både gårdar och gränder på kvartersmark gör det möjligt att både samla det lokala livet i flera typer av stadsrum och öppna upp det för besökare. De olika rummen kopplas samman genom lokala smitvägar över gårdarna som kan uppstå tack vare mellanrum mellan byggnaderna, eller genom portiker som är stora nog för att skapa visuell kontakt mellan gata och gård genom byggnaderna. Strategiskt placerade större träd i dessa släpp på kvartersmark ger dessutom ytterligare grönska till stadsmiljön. Det är även viktigt att det finns skäl att besöka gårdarna.

Mindre gårdsbyggnader och lokaler i bottenvåningarna som vänder sig både mot gaturummet och innergården bjuder in och ger plats för både gemensamma faciliteter och mer publika funktioner så som bokningsbara gemensamma lokaler, kontorsplatser, grönsaksmarknad och verkstäder. Trots att kvarteren är uppdelade i flera fastigheter så ska innergårdarna förvaltas som en gemensamhetsanläggning per kvarter och gränderna på

samma sätt förvaltas gemensamt av de fastigheter som omger dem. I samband med att gemensamhetsanläggningarna bildas måste en plan formuleras för hur nödvändiga funktioner som cykelparkeringar, lekplats för små barn, uteplatser, tillgänglighetsparkering, vattenhantering med mera organiseras och ges plats. Både för de första husen och när kvarterens alla fastigheter är bebyggda.”



Förklarande bild kring principen ”Välkomnade grannskap i utkanten av staden” från kvalitetsprogrammet.

Princip 3 — Alltid färdig, aldrig färdig: Med fokus på närtid, men med öppenhet för framtida behov utvecklas stadsdelen i varje steg

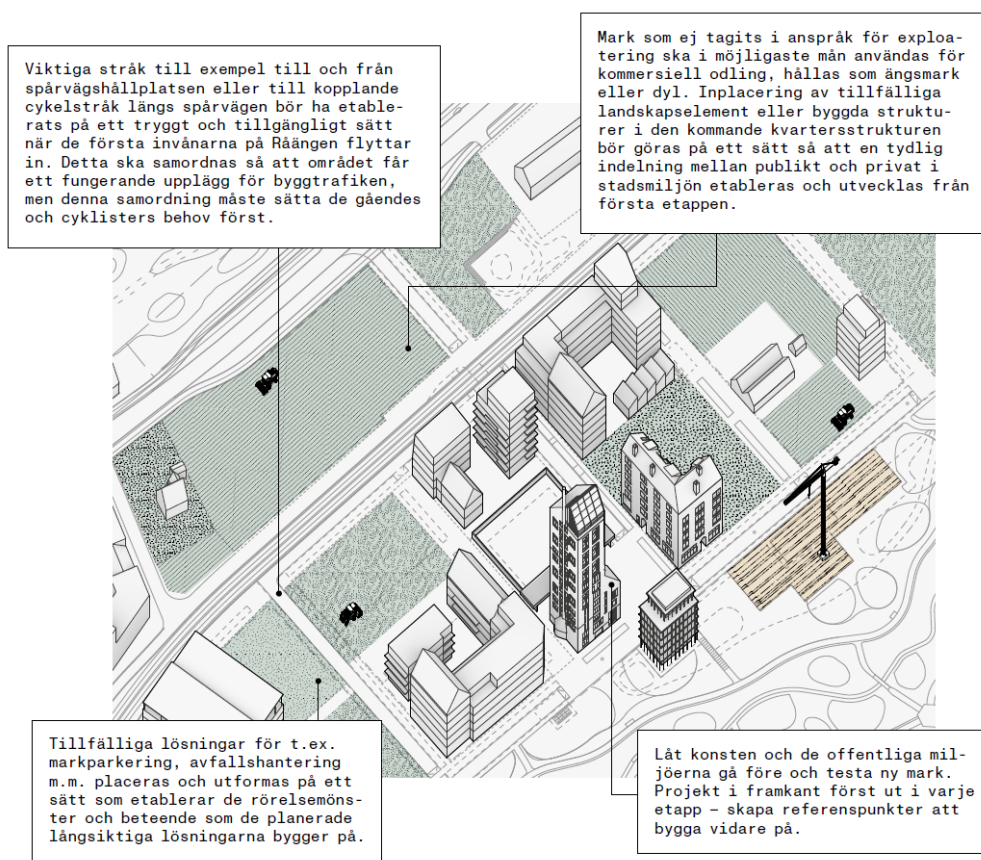
”Vad Råängen är kommer att ändras över tid, det är dock viktigt att det byggda och landskapet tillsammans bilda en fungerande helhet i varje steg. Kvaliteter som uppstår i mötet mellan jordbruksmark och stad är avgörande och skapar en identitet som är rotad i platsen.

Att marken odlas så länge som möjligt och att platsens kulturhistoriska koppling till jordbruket bejakas är en viktig del i utformning och förvaltning av både bebyggelse och mellanrum i stadsdelen.

Principen för utvecklingen av byggnaderna samt mellanrummen och landskapet på Råängen är densamma. För varje fas planeras och utformas det som behöver definieras just då. Viktiga publika rum etableras tidigt och att bebyggelsen sedan kan växa fram runt och i relation till dessa. Inom

planområdet representerad detta av den redan uppförda publika trädgården Hage. Hages roll och användning kommer att förändras i takt med stadsdelens utbyggnad, men den kommer att förbli en publik plats och dess skala och atmosfär kommer att ge karaktär åt området.

Förhoppningen är att utvecklingen av de första projekten ska skapa möjligheter för alla inblandade aktörer att genom samtal och praktik testa olika vägval. Projekten behöver fungera som en samling byggnader och i en gemensam process kan vi undersöka hur skillnader i typologi, materialitet och tillvägagångssätt bör samordnas. Även luckorna som de tidiga byggnaderna lämnar är viktiga byggstenar för senare etapper. Hur bidrar de till att etablera både livet i stadsdelen och den gemensamma identiteten för det framväxande grannskapet?"



Förklarande bild kring principen "Alltid färdig, aldrig färdig" från kvalitetsprogrammet.

Riktlinjer och inspirationsexempel kring byggnadernas arkitektur finns också med. Dessa beskrivs övergripande på följande sätt:

"Råängens karaktär uppstår i samspelet mellan de enskilda husen, hur de svarar upp mot sitt läge i kvartersstrukturen samt hur de i sin gestaltning och programmering stödjer karaktären på de angränsande stadsrummen är avgörande.

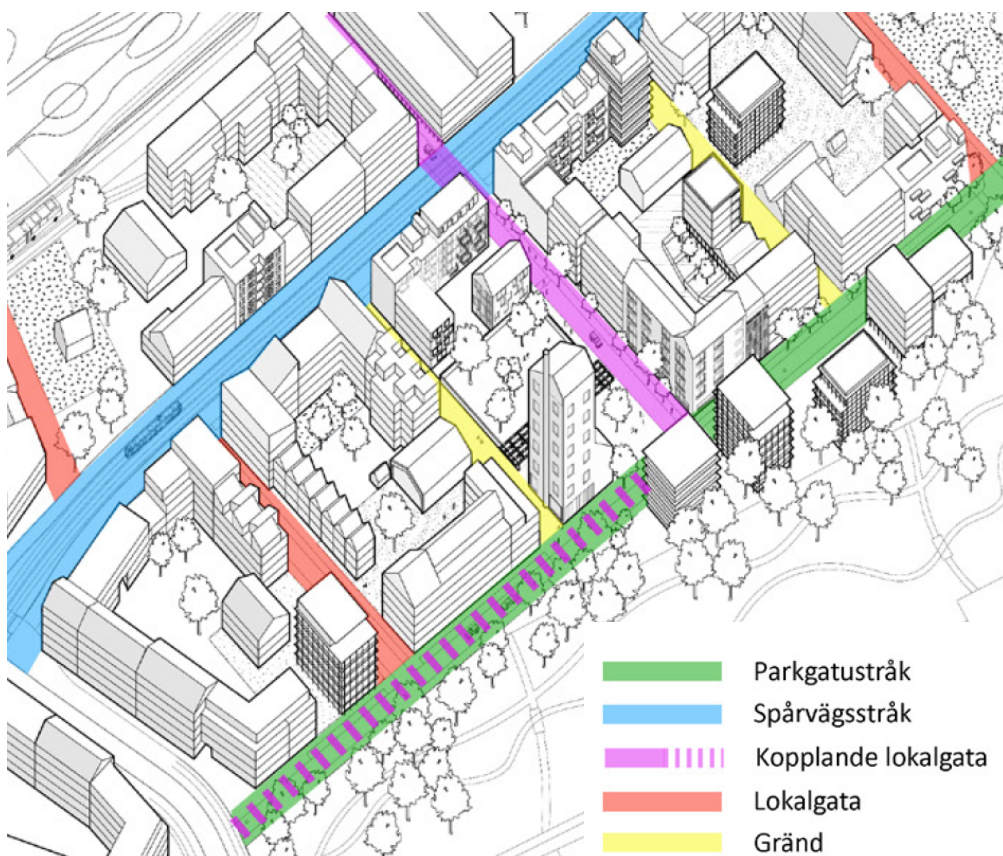
Byggnads- och landskapsarkitekturen på Råängen kommer att utvecklas över tid, varje etapp lägger till en ny byggsten och långsamt kommer

stadsdelens karaktär skifta från ett antal byggnader i ett öppet landskap omgivna av kommersiella odlingar och bygg-gator, till att stegvis bli en mer och mer bebyggd plats. Att tiden går och att platsens förutsättningar ändras allt eftersom förväntas skapa en variation i arkitekturen där de olika etapperna är utläsbara som årsringar men står i tydlig dialog med varandra. Det är viktigt att arkitekturen förblir platsspecifik och övergripande sammanhållen där de enskilda byggnaderna utvecklas i samtal med den bebyggelse och det landskap som vid tiden då huset ritas och byggs finns på och runt Råängen. Det platsspecifika handlar om materialval, arkitektoniskt uttryck, skala och byggteknik och det handlar om att bidra till att ge plats till det sociala livet och den produktion som i varje steg finns eller planeras för i stadsdelen och dess omgivning.

Den grundläggande principen för planområdets arkitektur är att när det är fullt utbyggt kommer det hållas ihop av att kvartersstrukturen har fasader i tegel ut mot alla större stadsrum. Om tegel inte är möjligt med tanke på byggnadernas klimatavtryck bör fasaden utföras i annat naturmaterial som har likande skala och karaktär som en tegelsten. Syftet är att skapa ett lugnt och sammanhållet uttryck där kvartersbyggnadernas fasader blir varianter på ett tema. På de fristående volymerna runt Hage, mot Kunskapsparken, på fasaderna mot gårdarna och den gränd som inte vetter mot Hage samt på volymer lägre än fyra våningar kan andra material användas. Oavsett fasadmaterial måste byggnaderna förhålla sig till riktlinjerna när det kommer till arkitektoniskt uttryck och relationer till omgivande stadsrum.”

Kvalitetsriktlinjerna för gestaltningen av utemiljön innehåller gestaltningskriterier för stadsrum som spårvägsstråket, parkgatustråket, lokalgatorna, gränderna, torget och bygg-gatorna. Gestaltningskriterier för gårdar, grönska och kring ytskikt finns också med.

Trafik och gator



Gatunät inom området. (Bild från planprogrammet.)

Gatunät, angöring och in-/utfarter

Gatorna i Råängen kommer att vara indelade i olika gatutyper med skilda karaktärer, vilka alla finns representerade inom planområdet.

Utformningen av gatorna styrs inte med planbestämmelser, men är tänkt att ha sin utgångspunkt i de kvalitetsprogram för gestaltning som finns framtaget för området.

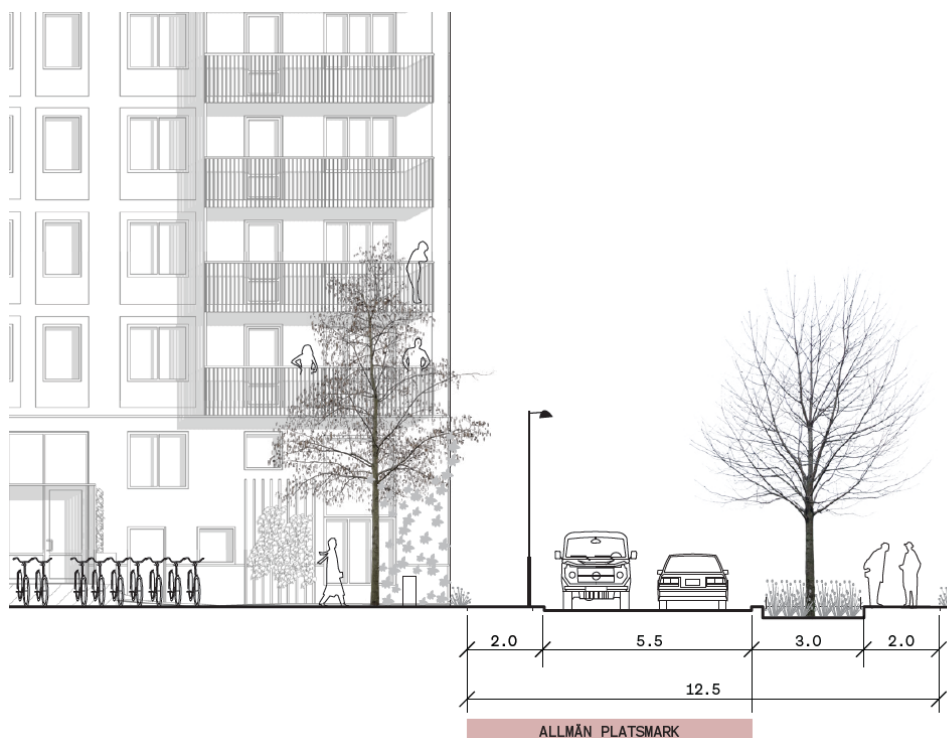
De gatutyper som finns är:

Lokalgator och kopplande lokalgator

Lokalgatorna och de kopplande lokalgatorna kommer att ha liknande sektioner med separata gångbanor, biltrafik och cykling i blandtrafik samt alléplantering med möjlighet till angöring.

Skillnaden på gatorna kommer främst att ligga i deras funktion och användning. De kopplande lokalgatorna har som huvuduppgift att leda trafiken in, genom och ut ur Råängen medan lokalgatorna främst servar de närmast anslutande kvarteren. Det kommer sålunda att finnas ett större inslag av biltrafik på de kopplande lokalgatorna än på lokalgatorna och tanken är att detta ska synas i hur gatorna utformas. Förslagsvis tydliggörs skillnaderna i valen av markmaterial på körbanorna hos de olika gatuslagen, i hanteringen av kantsten mellan körbana och gångbana

eller liknande. Den del av den kopplande lokalgatan för Råängens västra del som ligger söder om spårvägen finns med i denna detaljplan.



Sektion som visar lokalgatornas principiella uppbyggnad. Planteringszonen och gångvägen till höger om den kommer att förekomma både som nersänkt yta tillhörande kvartersmark som på bilden eller i nivå med övrigt tillhörande allmän platsmark.

Gränder

Gränder är det gaturum med smalast sektion i området. Tanken är att de främst ska uppfattas som smitvägar mellan de omslutande kvarteren och att innergårdarnas grönska, med hjälp av större släpp mellan byggnadskropparna, ska leta sig ut och bli ett inslag i gatumiljön. Skalan hos den omgivande bebyggelsen kommer att vara något lägre längs gränderna än längs övriga gator. Gränderna kommer att förses med visst inslag av trädplantering.

Gränderna kommer att utgöra kvartersmark men ska vara allmänt tillgängliga på samma sätt som de övriga gatutyperna. Genom att ha dessa gator som kvartersmark ges möjlighet till en friare utformning som hänger samman med kvarterens innergårdar och ger möjlighet till inslag av till exempel cykelparkering och liknande i gaturummen.

Med planbestämmelser regleras följande i gränderna:

Prickmark – Marken får inte förses med byggnad.

g1 – Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning i form av gata.

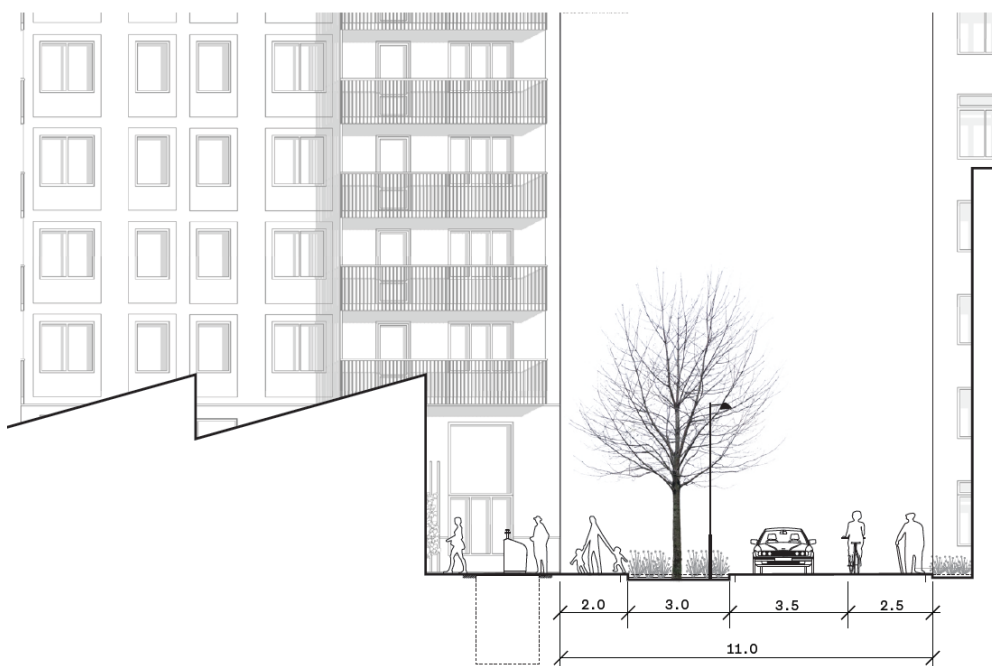
u1 – Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

x1 – Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig kör-, gång- och cykeltrafik.

n50 – Marken ska höjdsättas för att kunna omhänderta 50 kubikmeter vatten vid skyfall.

n3 – Avrinningsstråk. Marken ska höjdsättas så att ytvatten vid extrema regn avleds till tillfälligt magasin på kvartersmark. Pilarna pekar nedströms i vattnets riktning.

Planbestämmelserna är avsedda att säkerställa att gränderna får den funktion i form av gata som det är tänkt att de ska ha och att de till exempel är tillgängliga för de ledningar som behöver dras genom dem. Ansvar för drift och underhåll kommer att ligga på de fastigheter som tillsammans ansvarar för de gemensamhetsanläggningar som gränderna utgör. Planbestämmelserna kring vattenhanteringen finns endast i den östra gränden och syftet är att säkerställa att området får en fungerande lösning i samband med skyfall, se vidare under kapitlet om skyfall och översvämning.



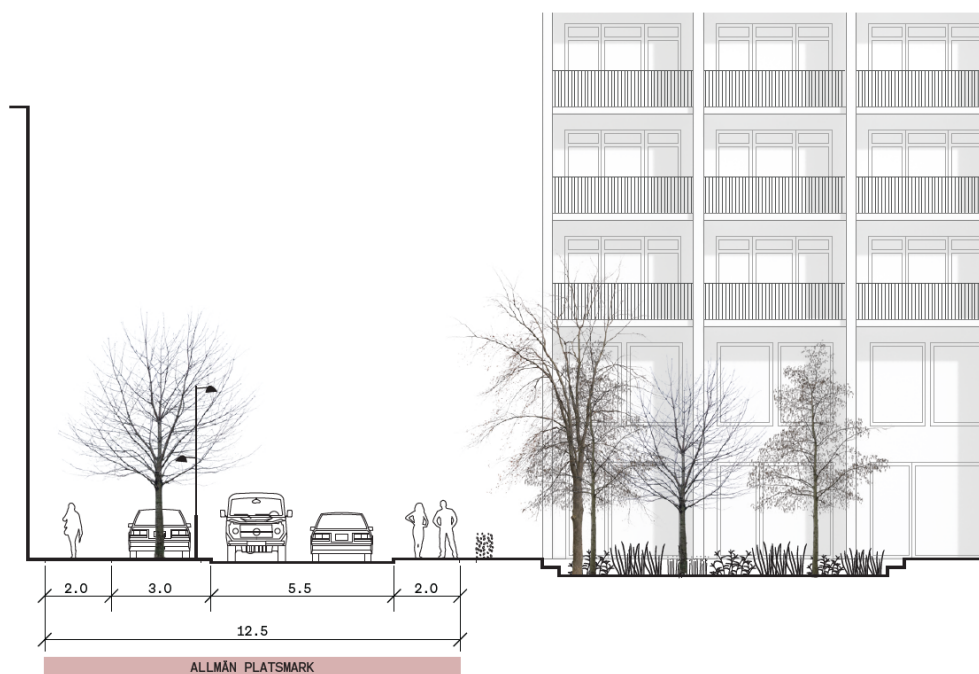
Sektion som visar grändernas principiella uppbyggnad. Exemplet är den östra gränden med nedsänkt vattenhantering i planteringsytan.

Parkgatustråket

Parkgatustråket kommer i stora delar att gränsa direkt till Kungskapsparken. Stråket kommer, när hela Råängen är utbyggt, att sammankopplas i sydväst med det gatustråk som leder fram till Nobelparken i centrala Brunnshög och i nordost med det grönstråk i Science Village som löper förbi Rydbergs torg och slutar i Vindarnas park. Stråkets långa raka sträckning kommer sig av att det har varit nödvändigt att anpassa det efter de befintliga stora vattenledningar som går genom området. För att få variation längs ett så långt och rakt stråk

föreslås att det delas upp i delsträckor med olika karaktär. De delsträckor som ligger inom planområdet föreslås utformas enligt följande:

Från Utmarksvägen och fram till den offentliga platsen söder om "Hage" föreslås stråket utformas som en kopplande lokalgata (se ovan) som kantas av kvartersbebyggelse i norr och växtligheten i Kunskapsparken i söder. När stråket löper över torget söder om "Hage" föreslås det utformas som en integrerad del av torget och inte som en gata som löper runt om. Detta kan exempelvis göras genom att dess markmaterial anpassas till torget i övrigt och att stråket ligger i nivå med torget. Från torget söder om "Hage" och fram till förskole-tomten (i kommande detaljplan) föreslås stråket utformas som en vanlig lokalgata. Stråket kommer här att kantas av hus på båda sidor, vilket ger en annorlunda inramning gentemot övriga delar.

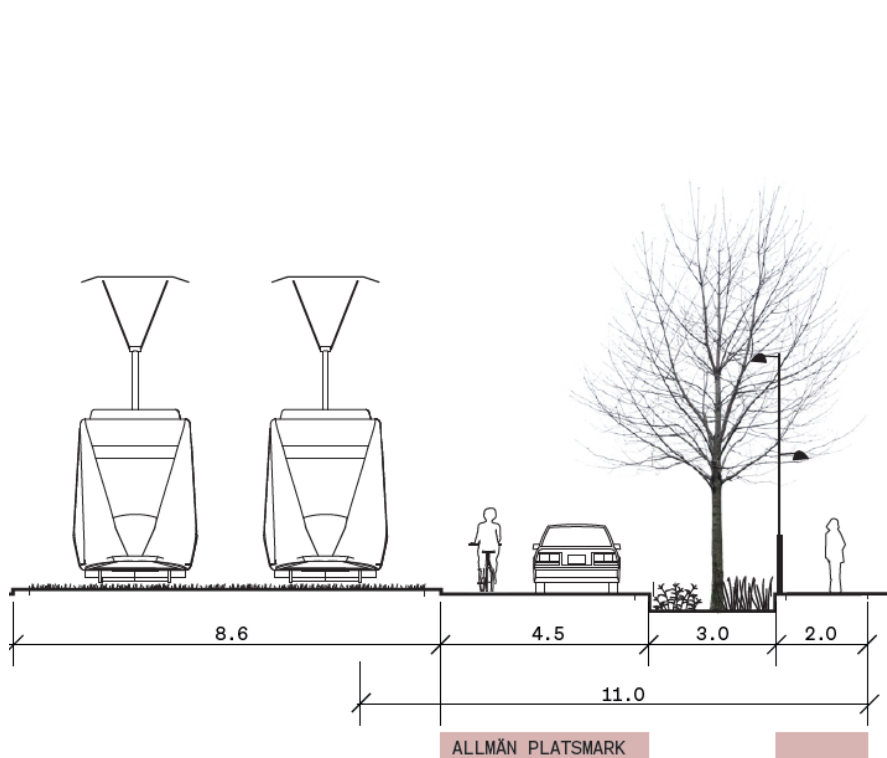


Sektion som visar "parkgatans" principiella uppbyggnad.

Spårvägsstråket

Spårvägsstråket kommer att utgöra den tydligaste kopplingen mellan Råängen och Science village i nordost samt övriga Brunnshög, och i förlängningen övriga Lund, i sydväst. Genom Råängen föreslås stråket fortsätta som en huvudkoppling för gång-, cykel och spårvägstrafik. Biltrafik kommer att vara möjlig på den sträcka som löper genom planområdet efter det första bostadskvarteret i väster, men den kommer att vara nedtonad och enbart förekomma i form av enkelriktad angöringstrafik till anslutande bostadskvarter. Stråket föreslås ha alléplantering längs dess södra sida. Ambitionen är att levandegöra stråket längs hela sträckan, dels genom att förse kvartersbebyggelsen

med rikligt med entréer mot stråket, dels genom att skapa goda kontaktytor mellan stråket och angränsande gårdsmiljöer.



Sektion som visar spårväggatans principiella uppbyggnad (södra delen som ingår i detta planområde). Planteringszonen kommer att förekomma både som nersänkt yta tillhörande kvartersmark som på bilden eller i nivå med övrigt tillhörande allmän platsmark.

Gatorna i området ska utformas med trädplanteringar vilket kan komma i konflikt med tillgängligheten för räddningstjänsten. Detta kräver att majoriteten av byggnaderna i området dimensioneras för utrymning utan räddningstjänstens medverkan.

Närheten till forskningsanläggningen Max IV ställer särskilda krav på att eventuella hastighetsdämpande åtgärder i området utförs så att de inte medför störande vibrationer för forskningsverksamheten där. Önskas anläggandet av hastighetsdämpande åtgärder, tillfälliga eller permanenta, bör man i projekteringen undersöka vidare typ av åtgärd, trafikflöden, marginaler i testet/resultatet, andel tung trafik samt andel byggtrafik inom andelen tung trafik för att säkerställa att åtgärden inte medför störande vibrationer för MAX IV.

Utöver gränderna kommer delar av övriga gaturum på två ställen i området att utgöra kvartersmark. Detta görs för att möjliggöra en mer ambitiös och stadsmässig utformning av grönska och skyfallshantering i gaturummen än vad som i nuläget är möjligt att åstadkomma på allmän platsmark. De delar av gatorna som utgör kvartersmark kommer att vara tillgängliga för allmänheten på samma sätt som de delar som utgör allmän platsmark.

Med planbestämmelser regleras följande för de delar av gaturummen som utgör kvartersmark:

Prickmark – Marken får inte förses med byggnad.

g1 - Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning i form av gata.

u1 – Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

x2 – Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gångtrafik.

n50 – Marken ska höjdsättas för att kunna omhänderta 50 kubikmeter vatten vid skyfall.

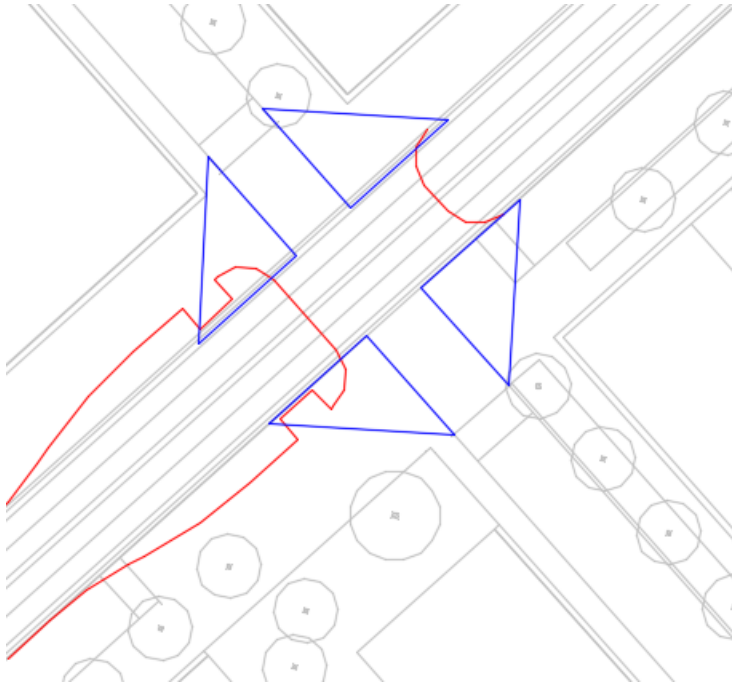
n3 – Avrinningsstråk. Marken ska höjdsättas så att ytvatten vid extrema regn avleds till tillfälligt magasin på kvartersmark. Pilarna pekar nedströms i vattnets riktning. Byggnader och byggnadsverk ska placeras så att det finns fria vattenvägar.

Planbestämmelserna är avsedda att säkerställa att berörda delar av gaturummen får den funktion i form av gata som det är tänkt att de ska ha och att de till exempel är tillgängliga för de ledningar som behöver dras genom dem. Ansvaret för drift och underhåll kommer att ligga på de fastigheter som tillsammans ansvarar för de gemensamhetsanläggningar som delarna av gatorna utgör. Planbestämmelserna kring vattenhanteringen finns för att säkerställa så att området får en fungerande lösning i samband med skyfall, se vidare under kapitlet om skyfall och översvämning.

Framtida korsning över spårvägen

Planförslaget är utformat så att det finns plats för en bil-korsning över spårvägen i områdets nordöstra del, i enlighet med det antagna planprogrammet.

För spårvägen i Lund har Lunds kommun tillsammans med Spårvagnar i Skåne tagit fram *Projekteringsanvisningar för Spårväg i Skåne*. En befintlig korsning som är projekterad efter projekteringsanvisningarna har utgjort underlag för att säkerställa att tillräckligt med utrymme finns för den framtida korsningen (se figur nedan) inom det aktuella planområdet. De låga trafikmängderna inom Råängen, över spårvägen, gör att utformningen enligt nedan med en tillgänglighetsanpassad gångpassage på västra sidan av korsningen bedöms som tillräckligt. Spårvägens "vita linje" är illustrerad med rött och har tagit fasta på byggnadernas fasadlinjer.



Skiss av korsningsutformning över spårvägen. Blå trianglar visar sikttrianglar (10 meter). Korsningen kommer inte att vara aktuell att genomföra i samband med denna detaljplan, utan först i samband med att det tas fram en detaljplan för området norr om spårvägen, uppskattningsvis tio år framåt i tiden.

Kollektivtrafik

Planförslaget kommer att öka resandeunderlaget för de befintliga busslinjerna och spårvägen som trafikerar närområdet. I övrigt innebär förslaget inga förändringar av kollektivtrafiken. Befintliga hållplatser i närområdet är utplacerade för att ge området en god tillgänglighet till kollektivtrafiken. Närmaste spårvagnshållplats (Hållplats Max IV) finns väster om Utmarksvägen ca 50 meter från planområdet. Närmaste regionbusshållplats finns vid MAX IV ca 130 meter nordväst om planområdet.

Motor-, gång- och cykeltrafik



Trafiknät i västra delen av Råängen. Bild från trafikutredning. Aktuellt planområde är inringat med orange linje. Enkelriktade gator är markerade med röda pilar och dubbelriktade gator är markerade med svarta pilar. Rödprickad linje innehåller endast gång- och cykeltrafik. På samtliga gator sker gångtrafik på separata gångbanor och cykling i blandtrafik.

Motortrafik

Området ska bidra till att nå tredjedelsmålet (högst en tredjedel av trafiken till och från området ska ske med motorfordon) och på samma sätt som i andra delar av Brunnshög genomsyrar det hur planen är utformad.

Utmarksvägen och Odarslövsvägen utgör de huvudgator som kommer att leda trafiken till och från Råängen.

Via en ny infart från Utmarksvägen kommer motortrafiken att ledas in i planområdet. Tanken är att den motortrafik som behöver leta sig vidare in i och genom området ska göra det från denna utfart och sedan via en huvudslinga (en kopplande lokalgata) som kopplas norrut till Odarslövsvägen. Den del av slingan som ligger norr om spårvägen finns inte med i denna detaljplan utan kommer att genomföras i samband med en senare etapp av Råängen. Fram till dess att hela huvudslingan är genomförd kommer motortrafiken att ledas in och ut ur området endast via Utmarksvägen.

På områdets övriga gator kommer biltrafik också att vara tillåten, men tanken är att den i huvudsak ska utgöras av sällantrafik. Det ska sålunda vara tydligt i gatornas utformning att all trafik där sker på gåendes och cyklisters villkor.

Strategin är att minimera biltrafikens påverkan på området till förmån för att stärka de hållbara färdmedlen och bidra till attraktiva stadsmiljöer. Av denna anledning föreslås mobilitetshuset, som ska innehålla i princip all parkering till området, placeras i direkt anslutning till Utmarksvägen.

All biltrafik som sker längs spårvägen kommer att vara enkelriktad och gå i samma riktning som spårvägstrafiken. På övriga gator kommer biltrafiken att vara dubbelriktad.

Gång- och cykeltrafik

De omgivande gatorna kring Råängen - Utmarksvägen och Odarslövsvägen - är utformade med separata gång- och cykelbanor på vardera sidan om körbanan. Spårvägsstråket kommer även i Råängen att utgöra huvudkoppling i det övergripande gång- och cykelvägnätet. På spårvägsstråkets södra sida kommer enkelriktad angöringstrafik till bebyggelsen att vara möjlig genom planområdet. Cykling kommer här att ske i blandtrafik (enkelriktad) och gångtrafik på separat gångbana. Samtliga gator kommer att utformas med cykling i blandtrafik och separata gångbanor. Gatorna kommer att vara utformade så att gång- och cykeltrafiken huvudsakligen kommer att vara de prioriterade trafikslagen i området och signalera att all biltrafik sker på gåendes och cyklisters villkor. Det är endast huvudslingan för motortrafik som kommer att utformas så att det syns att biltrafiken där har något högre prioritet än på övriga gator.

Parkeringsnorm, angöring och parkering

Lunds kommuns parkeringsnorm ska följas för både bil- och cykelparkering i området.

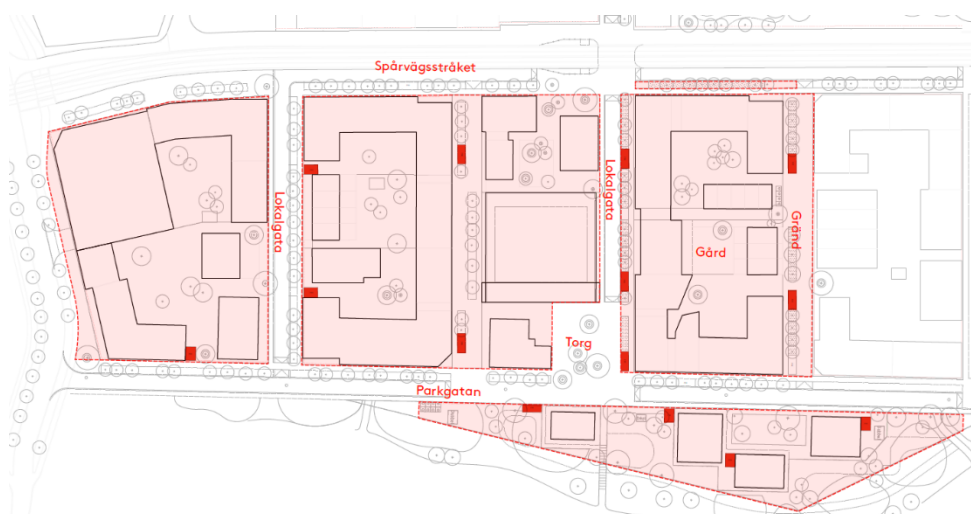
Planförslaget är utformat med utgångspunkt att behovet av bilparkering ska minska och att hållbart resande ska främjas. 1/3-delsmålet som finns för övriga Brunnshög gäller även för Råängen. 1/3-delsmålet innebär att minst en tredjedel av trafiken till och från Brunnshög görs med gång- och cykeltrafik, minst en tredjedel med kollektivtrafik och högst en tredjedel med bil. Bostäderna bör således kopplas till bilpool och andra mjuka åtgärder som främjar resande med gång, cykel och kollektivtrafik ska tillämpas.

Enligt den trafikutredning som tagits fram uppgår parkeringsbehovet inom planområdet till 264 bilparkeringsplatser. Detta med

utgångspunkt att inriktningen är ca 20% centrumverksamhet i bottenvåningarna, 30% reduktion enligt Lunds parkeringsnorm och samnyttjande enligt Lunds kommuns parkeringsnorm, vilket ligger i linje med strategin kring 1/3-delsmålet.

Cykelparkeringar ska placeras på gårdar, i byggnader, i nära anslutning till entréer och på förgårdsmark. Välanpassade och yteffektiva utrymmen bör anordnas för parkering och hantering av vanliga cyklar, elcyklar, lådcyklar och cykelkärror. Det är viktigt att ta med cykelparkeringarna som en integrerad del av byggnadernas och gårdarnas helhetsgestaltning, bland annat för att undvika att för stora delar av gårdarna tas i anspråk av hårdgjorda cykelparkeringar.

I princip all bilparkering för området föreslås samlas i ett mobilitetshus i kvarteret vid Utmarksvägen. Valet att lösa parkeringsbehovet på detta sätt ger möjlighet dels att åstadkomma gårdar med mycket grönska i kvarteren, dels att uppnå den stadsmiljö med väldigt litet inslag av biltrafik som eftersträvas i området. Inslag av markparkeringar och angöringsplatser ska finnas inne i området för att täcka det behov som finns kring bland annat parkering för funktionshindrande och angöring till verksamheter, men ambitionen är att dessa ska ges en nedtonad gestaltning som understödjer idén om en så bilfri miljö som möjligt.



Exempel på lägen för tillgängliga parkeringsplatser inne i området.



Mobilitetshusets (P1) placering inom planområdet (gulmarkerat), med in-/utfart från Utmarksvägen.

Mobilitetshuset ska göras till en tillgång i stadsmiljön utöver att enbart erbjuda bilparkeringsplatser och stor omsorg måste således läggas om dess utformning och gestaltning. Bottenvåningen ska förse med en eller flera lokaler med utåtriktad verksamhet som många i området kan dra nytta av, såsom till exempel återbruksstation, varuutlämning eller gemensam cykelservice. Likaså måste husets fasader utformas så att de tillför något till omgivningen.



Axionometri med mobilitetshuset mot Utmarksvägen.



Mobilitetshuset i Köpenhamn, med omsorgsfullt gestaltad fasad och levande bottenvåning – som inspiration för gestaltning av mobilitetshuset i stadsmiljö.

Med planbestämmelser regleras följande för mobilitetshuset:

P – Parkeringsändamål

C – Centrumverksamhet, s3 - Centrumverksamhet ska finnas i bottenvåning mot gata,

Parkering är huvudändamålet i mobilitetshuset. För att understödja möjligheterna till ett levande stadsliv är centrumverksamhet möjlig i mobilitetshusets bottenvåning, bestämmelsen är tvingande på så sätt att någon form av centrumverksamhet ska finnas i bottenvåningen mot de omgivande gatorna.

h1 20,5 – Högsta tillåtna fasadhöjd är 20,5 meter (6 våningar).

Bestämmelsen möjliggör ett mobilitetshuset med sex våningar ovan mark.

e2 0 - Största bruttoarea för huvudbyggnader i kvadratmeter.

Bestämmelsen om största bruttoarea säkerställer att exploateringsgraden blir som den är redovisad på modellbilderna.

b4 – Minst en entré ska finnas mot gata.

Avsikten med denna bestämmelse är att även mobilitetshuset ska bidra till en levande och attraktiv stadsmiljö genom att ha en god kontakt med de omgivande gatorna och stadsrummen.

o3 – Största tillåtna takvinkel för huvudbyggnader är 20 grader.

Denna bestämmelse finns för att begränsa takhöjden på byggnaden.

p1 – Huvudbyggnader ska huvudsakligen placeras med långsida mot gata och fasadlinje högst en meter från förgårdslinje mot allmän gata.

Denna bestämmelse säkerställer att byggnaderna i området i huvudsak placeras som kvartersbebyggelse på det sätt som visas på illustrationsplanen. Bestämmelsen möjliggör en viss mindre variation i kvarterlinjen på samma sätt som finns i Lunds gamla stadskärna.

x3 – Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik till en fri höjd av 2,5 meter.

Bestämmelsen finns för att säkerställa sträckningen av den befintliga gång- och cykelbana som löper längs Utmarksvägen.

En planbestämmelse om utfartsförbud reglerar var det är möjligt att anordna utfart från mobilitetshuset mot Utmarksvägen.

Omfattningen, placeringen och utformningen av parkeringslösningarna i planförslaget är inte bindande utan kan komma att förändras senare under genomförandeprocessen.

Teknisk försörjning

Inom området krävs full utbyggnad med ledningar för fjärrvärme, el, tele, bredband och VA. I samband med planprogrammet togs ett förslag fram kring hur de olika ledningsslagen kan organiseras i Råängen på ett sätt som också ger möjlighet att skapa högkvalitativa gaturum med mått anpassade efter människornas behov. Detaljplanen har utarbetats med utgångspunkt i det framtagna förslaget. Ledningssamordning är påbörjad och en utrymmesutredning med ledningssektioner och plankarta som visar en möjlig lösning kring ledningsdragning i och kring planområdet finns framtagna, och finns som en bilaga till detaljplanen. Detaljplanen reglerar inte placeringen av ledningar utan detta utreds vidare, mer detaljerat och bestäms slutgiltigt under genomförandeskedet. På erforderliga ställen på kvartersmark säkerställs framkomligheten för ledningar med bestämmelsen *u1 – Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.*

Geoteknik, grundläggning

Utifrån utförd översiktlig undersökning bedöms förutsättningarna för grundläggning av flerbostadshus generellt som relativt goda då naturligt avsatta jordlager främst utgörs av sand eller lermorän med goda hållfasthets- och deformationsegenskaper. Inom undersökningsområdet har även lera påträffats vars utbredning i plan ej kunnat fastställas i denna översiktliga undersökning. Lerans utbredning samt dess geotekniska egenskaper behöver utredas vidare i en senare projektering för att säkerställa val av grundläggningsmetod inom områden där leran förekommer.

Om grundläggning med källarplan aktualiseras måste källarplanet utföras vattentätt på grund av rådande grundvattennivåer som generellt

ligger nära befintliga marknivåer. Vidare behöver det säkerställas att det inte föreligger en risk för upplyft om lättare konstruktioner ska grundläggas på större djup inom området, till exempel om pumpstationer eller liknande konstruktioner ska byggas. I samband med att detaljplanen tas fram är inte grundläggning med källarplan aktuell.

Baserat på utförd översiktlig undersökning bedöms det kunna förutsättas att grundläggning av byggnader inom området generellt kan utföras med platta på mark på naturligt lagrad sand eller lermörän under förutsättning att jordlager med organiskt material schaktas ur innan grundläggning utförs. Inom lägen där relativt ytliga jordlager med mindre goda grundläggningsförhållanden förekommer kan borrhplintar vara ett alternativ till plattgrundläggning. Grundläggning ska utföras frostfritt.

El

Inom området kommer tre nätstationer (två av dessa kan bli dubbla) att uppföras. Platserna där de ska byggas har planbestämmelsen *E – tekniska anläggningar*. För den mittersta stationen gäller också *m2 – Färdigt golv ska vara minst 0,3 meter högre än lägsta vid fasad intilliggande höjd på gata utanför*.

Planbestämmelsen finns för att säkerställa att nätstationen ges skydd mot skyfallsvatten. Förprojekterade gatuhöjder och färdigt golv-höjder finns utsatta på illustrationsplanen för att förtydliga tolkningen av ovanstående planbestämmelse. Tanken är att marken omkring nätstationen ska höjdsättas så att nätstationen kan anläggas med vanlig grundläggning.

Gestaltningsskriterier för nätstationerna ska följa de gestaltningsskriterier för nätstationer som finns framtagna för Brunnshög.

Elledningar föreslås att dras i alla gatorna. Ledningarna förutsätts huvudsakligen placeras i gångbanorna tillsammans med optokablar.

Baserat på hur nätstationerna är placerade kombinerat med potentiella framtida slutkunders elkraftsbehov kan det behöva ställas krav på placering av exploatörernas elrum för att elnätet ska uppfylla gällande lagar och förordningar. Slutkundens anslutningspunkt bör placeras så att kabellängden till nätstationen minimeras.

Runt nätstationerna finns planbestämmelser om att byggnader inte får uppföras. Detta för att säkerställa att det inte uppförs några fasta hinder som hindrar åtkomligheten inom två meter från nätstationerna.

I gaturummen kommer kabelskåp att behöva uppföras.

Vatten och spill

Vatten- och spillvattenledningar föreslås att dras i "parkgatan", i de nordväst-/sydostgåendegående allmänna lokalgatorna samt i

spårväggsgatan på norra sidan av spårvägen. Då vatten- och spillvattenledningar inte planeras att dras i gränderna kommer fastigheterna att göras genomgående så att de når anslutningspunkterna i lokalgatorna.

Dagvatten

Den föreslagna lösningen för dagvattenhanteringen inom hela Råängen utgår från att kvartersmark och allmän platsmark avleds gemensamt till tre uppsamlade anläggningar för sedimentation, en torrdamm och två sedimentationsmagasin, och sedan vidare till den större dagvattendammen i Kunskapsparken. Dammen i Kunskapsparken är sedan tidigare dimensionerad för att ta hand om dagvatten från hela Råängen för både rening och fördröjning. Baserat på de förutsättningar som givits föreslås en dagvattenlösning inom det aktuella planområdet där allt dagvatten avleds via ledningar via ett av sedimentationsmagasinen och vidare till den dagvattendamm som finns i Kunskapsparken. Torrdammen och det andra sedimentationsmagasinet kommer att uppföras i samband med kommande detaljplaner för Råängen.

Sedimentationsmagasinet behövs eftersom höjdförhållandena i området är sådana att dagvatten inte kan ledas in till den försedimenteringsdamm som finns före huvuddammen i Kunskapsparken. Magasinet kommer att placeras på gatumark och bedöms bidra med samma effekt som försedimenteringsdammen. Övrig rening av dagvatten sker i den större dammen i Kunskapsparken.



Principskiss som visar dagvattenhanteringen inom hela Råängen. Det västra sedimentationsmagasinet hanterar dagvattnet från det aktuella planområdet.

Dagvattenledningar föreslås att dras i alla gator i planområdet. Längs spårväggsgatan kommer de endast att förekomma på delsträckor söder om spårvägen.

För att undvika att för stora mängder läns- och byggdagvatten belastar dagvattenanläggningen i Kunskapsparken i samband med byggnation kan det krävas att temporära reningsverk eller sedimentationscontainrar sätts upp för hantering av förorenat byggdagvatten under byggskedet. Byggskedet är dock inget som styrs av detaljplaneinstrumentet.

För att uppmuntra till att kvartersmarken bidrar till en trög hantering av dagvatten innan det når det allmänna ledningsnätet finns följande planbestämmelser på kvartersmarken:

b3 – Minst 40% av marken på gården ska vara genomsläpplig.

a1 - Marklov krävs även för ändring av markens genomsläpplighet.

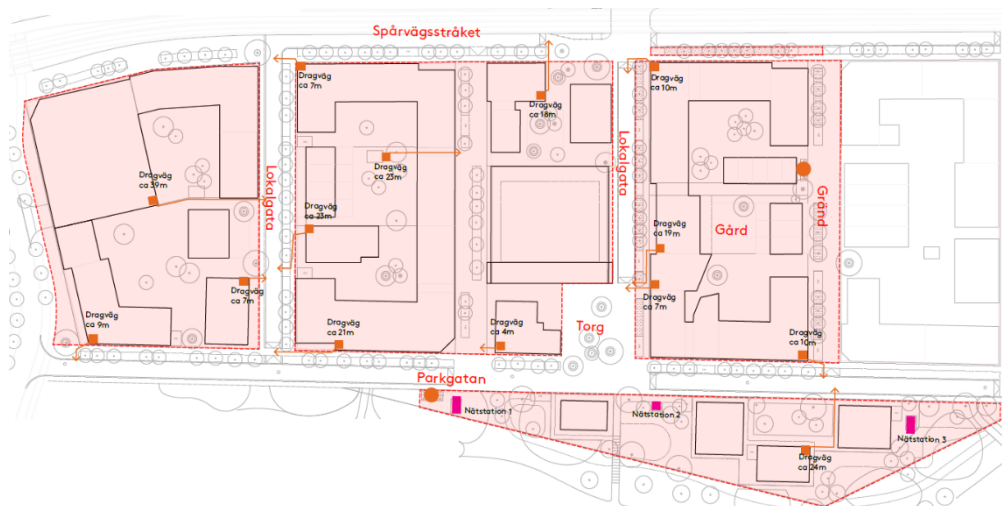
Renhållning

Planförslaget är utformat så att det kommer att vara möjligt för renhållningsfordon att ta sig fram längs de föreslagna vägarna och gatorna i området.

Området kommer inte att kopplas till sopsug. Det anlagda systemet på Brunnshög är inte tillräckligt för att hela den planerade bostadsbebyggelsen inom Brunnshög ska kunna anslutas och fastighetsägaren på Råängen önskar andra lösningar.

Tanken är att avfallshanteringen för bostäderna i planområdet, ska ske med kärthantering och sopsorteringsstationer via ett underjordiskt system (UWS) på kvartersmark. I det stora mobilitetshuset finns möjlighet att ha lokaler för återvinning/återbruk.

På kartan nedan redovisas föreslagna placeringar av UWS:er och liknande. Placeringarna och lösningarna regleras dock inte av detaljplanen, utan kan komma att ändras under bygglovs- och genomförandeskedet.



Kartbild som visar placering av föreslagna lösningar kring renhållning i området. Runda orange former är UWS-stationer, fyrkantiga är soprum.

Övriga ledningar

Fjärrvärmeledningar planeras bli med lågtempererat vatten.

Utgångspunkten är att fjärrvärmeledningar dras från Utmarksvägen, in via parkgatan och upp i lokalgatorna och gränderna. Eftersom det inte kommer finnas fjärrvärmeledningar i samtliga gator i området är det viktigt att kommande undercentraler i byggnaderna för anslutning till fjärrvärmenätet placeras längs med de gator där ledningarna finns.

Det är inte aktuellt att ansluta bebyggelsen inom planområdet till fjärrkyla-anläggning. Fjärrkyla till de norra och östra delarna av Råängen kan tas från ledning i Odarslövsvägen.

Optokablar för bredband och telefoni föreslås att placeras tillsammans med elkablarna under gatornas gångbanor.

Hälsa och säkerhet

Risker/Farligt gods

Den del av Råängen som planområdet ligger i är inte berört av några risker kopplat till verksamheter eller farligt godsleder.

Någon särskild riskutredning krävs därför inte för denna del av Råängen.

Buller

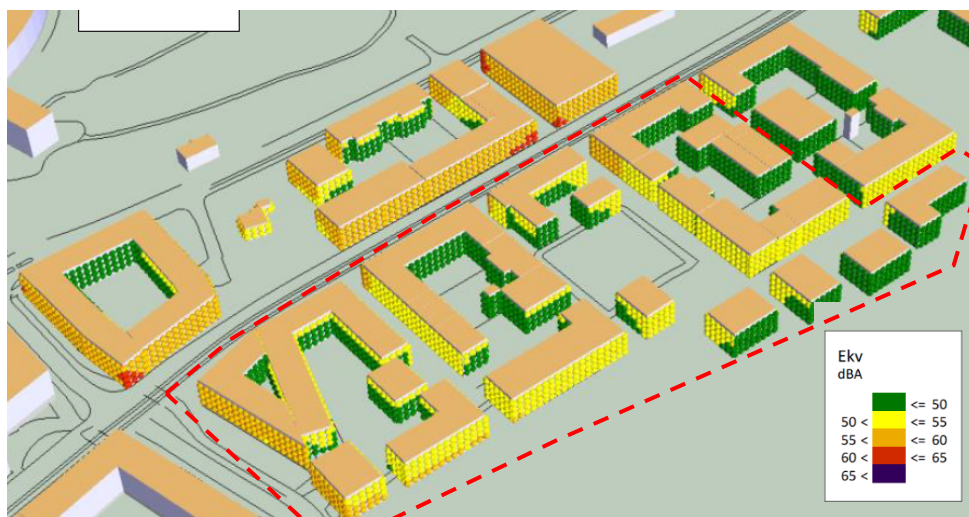
En översiktlig bullerutredning är gjord för hela Råängen.

Av utredningen går att utläsa att ljudnivån från trafik för prognosår 2040 uppfyller trafikbullerförordningens grundriktvärde ($L_{eq} \leq 60$ dBA) för bostäder på alla fasader inom planområdet. Föreslagen struktur innebär också att tysta uteplatser kan anordnas på gårdarna för alla bostäderna i planområdet. För det mindre kvarteret nordväst om "Hage", där inte hela gården kommer att vara tyst, säkerställs att detta görs med en planbestämmelse:

m1 - Bostäder ska ha tillgång till minst en tyst uteplats, som kan vara gemensam.



Ekvivalent ljudnivå på fasader sett från norr (frifältsvärde). Aktuellt planområde är inringat med röstreckad linje.



Ekvivalent ljudnivå på fasader sett från söder (frifältsvärde). Aktuellt planområde är inringat med röstreckad linje.



Total ekvivalent ljudnivå 1,5 meter ovan mark. I de redovisade ljudnivåerna här även ingår ljudreflexer i egen fasad vilket innebär att de redovisade värdena därmed kan vara upp mot 3 dBA högre än frifältsvärdena, som riktvärdena avser, i riktning mot vägarna/järnvägen. Aktuellt planområde är inringat med röstreckad linje.



Maximal ljudnivå 1,5 meter ovan mark. I de redovisade ljudnivåerna här även ingår ljudreflexer i egen fasad vilket innebär att de redovisade värdena därmed kan vara upp mot 3 dBA högre än frifältsvärdena, som riktvärdena avser, i riktning mot vägarna/järnvägen. Aktuellt planområde är inringat med röstreckad linje.

Markradon

Enligt genomförd radonundersökning utgör marken normalriskmark vilket innebär att byggnader måste utföras med radonskyddande grundläggning.

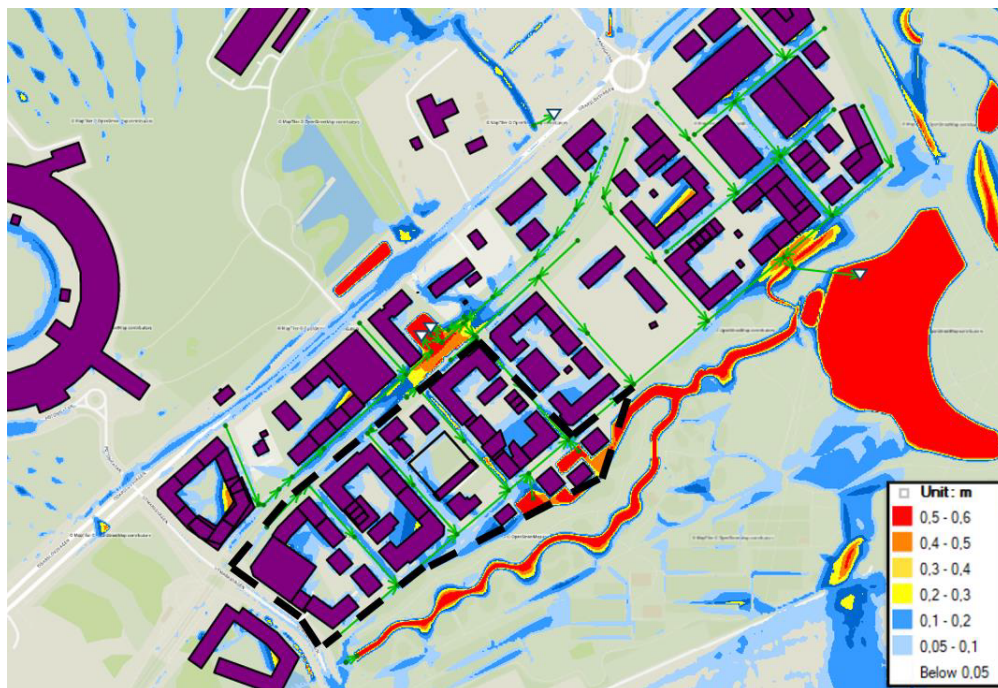
Förorenad mark

Den översiktliga miljögeotekniska markundersökningen som är genomförd för hela Råängen visar att det aktuella planområdet inte innehåller några markföroreningar.

Översvämning och skyfall

En skyfallsanalys är genomförd för området.

Av utredningen framgår att skyfallssituationen är av sådan karaktär att flera åtgärder behöver vidtas inom planområdet. Skyfallsvatten rinner från Odarslövsvägen och vidare i syd/sydostlig riktning in i och genom planområdet och vissa lågpunkter inom området kräver särskilda lösningar.



Maximala djup för skyfallsvatten vid modelleringen av ett 100-års regn. Svart streckad linje visar planområdet

De åtgärder som föreslås kring skyfallshanteringen inkluderar nedsänkta planteringar, översvämningssytor och avledande stråk.

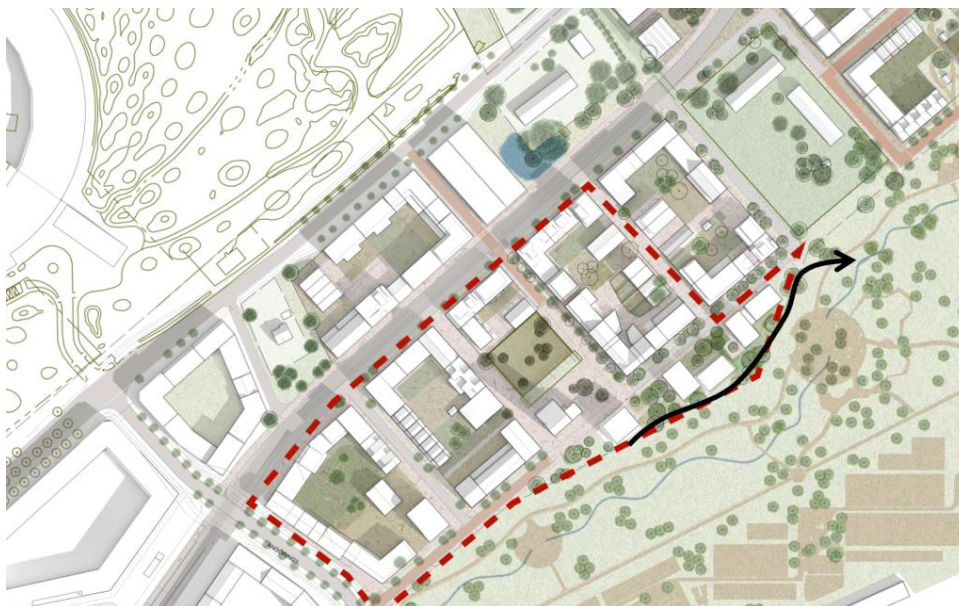


Kartbild över föreslagna skyfallsåtgärder. Orange yta visar nedsänkt översvämningsyta/framtida dagvattendamm, gula ytor visar nedsänkta översvämningsytor för skyfall och rosa streck markerar nedsänkta planteringsytor.

De nedsänkta planteringsytorna som föreslås är planerade för att hantera skyfall och gör detta genom att skapa fler fördröjningsvolym. Den plantering som ligger vid spårvägen beräknas få en fördröjningsvolym på ca 50 kubikmeter. De andra ytorna som ligger längs med gatorna föreslås tillsammans fördröja ca 100 kubikmeter. Den första nedsänkta översvämningsytan föreslås ligga norr om Odarslövsvägen och beräknas fördröja 500 kubikmeter som huvudsakligen avvattnar Odarslövsvägen. Den andra översvämningsytan föreslås ligga inom Råängen-området på norra sidan av spårvägen. Denna kommer i samband med denna detaljplans genomförande att anläggas för att enbart hantera skyfallsvatten och beräknas kunna fördröja en volym på 450 kubikmeter. I samband med att detaljplan tas fram för det norra området kommer denna översvämningsyta att ersättas med en dagvattendamm. De övriga två översvämningsytorna föreslås ligga vid "parkhusen" och beräknas kunna fördröja ca 130 respektive 150 kubikmeter (280 kubikmeter tillsammans). För dessa två översvämningsytor rekommenderas det att kupolbrunnar som ansluter till ledningsnätet installeras.

För att få en acceptabel skyfallssituation måste det skapas ett avledande stråk längs planområdets södra gräns. Stråket ska börja söder om det

västra "parkhuset" och ska sedan rinna mot öster/nordöst längs med planområdets gräns innan det viker av österut och ansluter sig till den befintliga bäcken i Kunskapsparken.



Skiss över det avledande stråkets sträckning. Svart pil visar stråkets ungefärliga placering.

Stråket ska utformas för att ge en mjuk övergång mellan kvartersmarken och Kunskapsparken. De nya, delvis nedsänkta ytorna, kommer att vara helt integrerade med parken för att undvika att det ser ut som en enbart teknisk lösning. Dessa ska i stället upplevas som en fortsättning av parken som erbjuder utrymme för planteringar och plats för lek och rekreation mellan bostadshusen. En gångförbindels från Råängens torg till parken kommer också att etableras och en tydlig separation mellan publika ytor och privata bostadsgårdar i form av upphöjda "terrasser" för de boende uppnås genom låga stödmurar snarare än staket.

Detaljutformningen av detta sammanbindande stråk kommer att samordnas med den befintliga parkens planteringar och nivåer för att säkerställa både tekniska krav och en sömlös anslutning till parken. Stråkets föreslagna utformning innebär att en justering av gränsen och byte av mark mellan kvartersmark och parkmark måste göras i anslutning till Kunskapsparken, vilket regleras på plankartan.

Även med de föreslagna åtgärderna så ställer sig vatten på vissa ställen kring planerade byggnader innan det rinner vidare. Av denna anledning regleras med planbestämmelser de färdiga golvnivåerna för "parkhusen", "Torn" och det östra kvarteret enligt följande:

m3 – Färdigt golv till bostad ska vara minst 0,4 meter högre än lägsta vid fasad intilliggande höjd på gata utanför.

m4 – Färdigt golv till bostad ska vara minst 0,2 meter högre än lägsta vid fasad intilliggande höjd på gata utanför.

m5 – Färdigt golv till bostad ska vara minst 0,15 meter högre än lägsta vid fasad intilliggande höjd på gata utanför.

Förprojekterade gatuhöjder och färdigt golv-höjder finns utsatta på illustrationsplanen för att förtydliga tanken med ovanstående planbestämmelse om färdigt golv.

Övriga planbestämmelser som är kopplade till skyfallshanteringen är:
n50 – Marken ska höjdsättas för att kunna omhänderta 50 kubikmeter vatten vid skyfall.

n280 - Marken ska höjdsättas för att kunna omhänderta 280 kubikmeter vatten vid skyfall.

n3 - Avrinningstråk. Marken ska höjdsättas så att ytvatten vid extrema regn avleds till tillfälligt magasin på kvartersmark. Pilarna pekar nedströms i vattnets riktning.

n6 - Avrinningstråk. Marken ska höjdsättas så att ytvatten vid extrema regn avleds till tillfälligt magasin på kvartersmark. Pilarna pekar nedströms i vattnets riktning. Byggnader och byggnadsverk ska placeras så att det finns fria vattenvägar.

m6 - Mark på gård ska höjdsättas så att skyfallsvatten inte blir stående mot husfasader. (Begränsas av användningsgräns)

Anläggandet av skyfallsytorna norr om Odarslövsvägen och norr om spårvägen är en förutsättning för skyfallshanteringen, men dessa regleras inte av detaljplanen (åtgärderna kräver inte detaljplan för att kunna genomföras). Att de genomförs regleras via exploateringsavtalet.

Räddning

Området är beläget inom normal insatstid. Planförslaget gör det möjligt att ha maximalt avstånd på 75 meter från möjlig uppställningsplats för släckfordon till brandpost och maximalt 50 meter till byggnaders entréer. I byggskedet kommer krav att ställas enligt BBR på trycksatt stigarledning i det bostadshus som tillåts vara 15 våningar. Detta medför krav på att räddningstjänsten ska kunna ställa upp i närhet av fasad för att enkelt nå intag för stigarledning samt tillträde till räddningshiss. Uppställning säkerställs med 5 meter bred hårdgjord yta på gatorna. Brandposter ska byggas ut i samband med att det kommunala va-nätet anläggs. Gatorna är utformade med trädplanteringar och i de fall träd förhindrar tillgängligheten för räddningstjänsten krävs att byggnaderna dimensioneras för utrymning utan räddningstjänstens medverkan. Det innebär att trapphusen ska uppfylla lägst klass TR2, alternativt att ytterligare en oberoende utrymningsväg ska anordnas. Utgångspunkten för planförslaget är att majoriteten av byggnaderna i området ska utformas enligt dessa förutsättningar. Utrymningsfrågan studeras vidare i samband med bygglov och bygganmälan.

Avvägning mellan motstående intressen

Planförslaget möjliggör att området kan utvecklas enligt intentionerna i den fördjupade översiktsplanen för Brunnshög och det framtagna planprogrammet för Råängen. Detta innebär att området omvandlas från åkermark till en tät stadsdel med blandad bebyggelse. Ett genomförande av detaljplanen möjliggör för ca 580 nya bostäder. Det är ett allmänt intresse att uppföra nya bostäder med inslag av lokal service, att anlägga attraktiva allmänna ytor och att länka ihop områden för att skapa en trygg levande stad.

Omvandlingen av åkermarken i området till en del av stadsväven är redan påbörjad i och med att Kunskapsparken och spårvägen har anlagts och avskärmat området från det angränsande jordbrukslandskapet. Den samlade bedömningen är att det allmänna intresset av att skapa fler bostäder och färdigställa hela den planerade stadsdelen Brunnshög väger tyngre än det allmänna intresset av att behålla planområdet som jordbruksmark.

Genomförande

Organisatoriska åtgärder

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 15 år (180 månader) från det datum planen får laga kraft. Före genomförandetidens utgång får, mot berörda fastighetsägares bestridande, detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

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

Den relativt långa genomförandetiden har valts för att understödja de tankar som fastighetsägaren har kring en långsam och hållbar framväxt som finns kring hela stadsdelen Råängen. Tanken är att området ska växa fram med en tidshorisont som ger utrymme för att allt inte byggs på en gång, utan i stället kan utvecklas stegvis och på ett sätt som välkomnar samarbete mellan olika aktörer och uppmuntrar till att nya idéer och kunskaper testas och manifesteras i området.

Den framtagna stadsstrukturen med dess ramverk av kvarter, gatustråk och stadsrum, är framtagen för att ge utrymme för denna stegvisa utveckling och erbjuda flexibilitet kring framtida utbyggnadsscenarion.

De offentliga rummen i Råängen är avsedda att etableras tidigt som s.k. strategiska projekt kring vilka bebyggelsen sedan kan växa fram. Stadsträdgården "Hage" är redan uppförd och denna kommer att vara den samlande gemensamma referenspunkten för det aktuella områdets framväxt. Hur "Hage" kommer att upplevas och användas kommer att förändras över tid och i takt med att det öppna landskapet omvandlas till stad, men dess funktion som samlingsplats kommer att kvarstå och ge karaktär åt området.

Framväxten av byggnaderna i kvarteren kan komma att ske på ett liknande sätt, där allt inte byggs färdigt på en gång utan att det i varierad grad ges utrymme för senare tillägg i kvartersbebyggelsen.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser. Stadsträdgården "Hage" kommer att vara offentligt tillgänglig men kommer att utgöra kvartersmark och inte ha kommunen som huvudman, på samma sätt som till exempel "Lundagård" i centrala Lund.

Avtal

Exploateringsavtal kommer att upprättas och påtecknas innan detaljplanen antas. Överenskommelse om fastighetsreglering (för den mindre del av området som i dagsläget är kommunal (del av Östra Torn 27:2, separat avtal kommer att tecknas kring detta område) kommer upprättas efter att detaljplanen har antagits. Flerpartsavtal (fler parter än kommunen och Domkyrkan) kan komma att tecknas för säkerställande av kostnads- och utförandeansvar för anläggningar utanför planområdet (såsom till exempel ledningar och sedimentationsmagasin).

Kvalitetsprogram och kvalitetsriktlinjer för gestaltning har tagits fram under planprocessen, och utgör bilagor till detaljplanen. Dessa innehåller krav och förutsättningar för utformnings- och projekteringsfrågor som kommer att uppstå under resan från plan till slutfört genomförandeprojekt. Programmet/riktlinjerna är avsedda att användas som utgångspunkt och diskussionsunderlag för samtliga inblandade aktörer i den kommande genomförandeprocessen.

Tekniska och ekonomiska åtgärder

Utbyggnad, ansvarsfördelning och kostnadsfördelning av allmänna anläggningar

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

- Nya lokalgator med träd- /växtplanteringar.
- Ny infart till planområdet från Utmarksvägen.
- Ombyggnad av del av gång- och cykelvägen i anslutning till programområdet längs Utmarksvägen.
- En ny allmän platsbildning i området, torget söder om "Hage"
- Nya dagvattenanläggningar (ledningar och sedimentationsmagasin längs de nya gatorna i planområdet och vidare ut till dagvattensystemet i Kunskapsparken).
Utgångspunkten är att VA Syd ansvarar för dagvattenledningarna i de allmänna gatorna och fastighetsägarna på kvartersmarken (såsom till exempel i gränderna).
- Justeringar/ombyggnation i Kunskapsparken i form av till exempel växtlighet i anslutning till planområdet och gångvägar och dagvatten-/skyfallsstråk ut från planområdet.
- Utbyggnad av VA nät - VA SYD ansvarar – exploatören betalar anslutningsavgifter enligt gällande taxa.

- Brandvattenförsörjning – ordnas i samråd med VA SYD – exploatören betalar anslutningsavgifter enligt gällande taxa.
- Energiförsörjningsledningar/er – Krafteringen ansvarar och avtalar med exploatören.
- Tele och bredbandskablar – aktuella leverantörer ansvarar och avtalar med exploatör.
- Eventuella flyttningar av ledningar och kablar bekostas av exploatören.
- Ytor för skyfallsfördröjning norr om Odarslövsvägen och norr om spårvägen (ingår ej i planområdet men regleras i exploateringsavtal).
- Del av dikningsföretaget Odarslöv-Puggängarna som ska omprövas och avvecklas i samband med att detaljplanen genomförs – Lunds kommun och fastighetsägaren ansvarar för att detta genomförs.

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

Kvarteren kommer att delas upp i flera mindre fastigheter. Detta innebär att gemensamhetsanläggningar för att lösa till exempel gemensam sophantering, handikapparkering ledningsdragning och skyfalls-/dagvattenhantering på kvartersmark kan behövas. Exploatör och fastighetsägare ansvarar och bekostar erforderliga anläggningar på kvartersmark.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske enligt kartsnitt och tabell nedan.

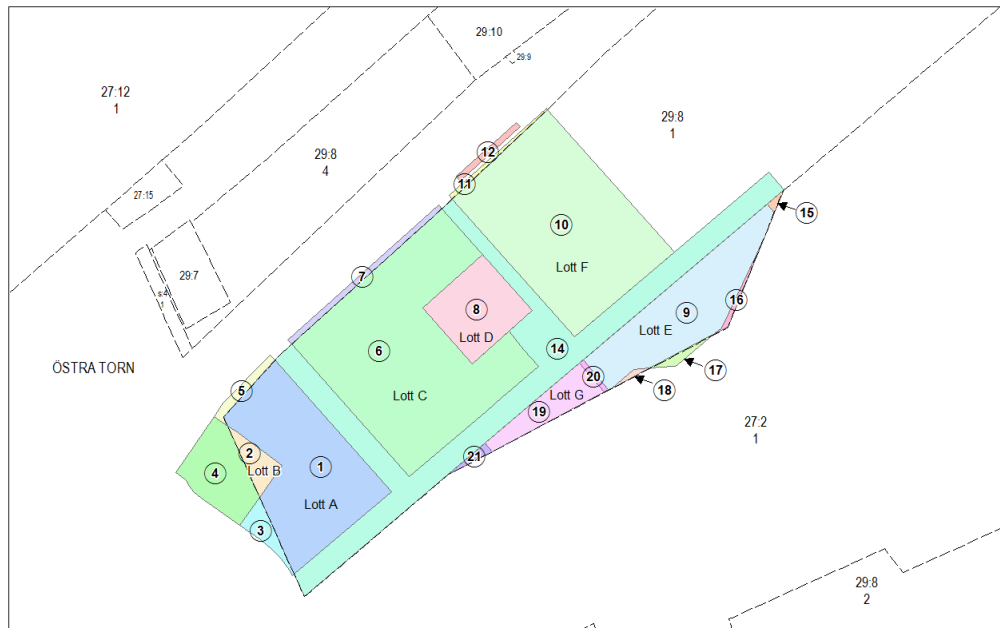
Kvartersmark i detaljplanen kan delas upp i för ändamålen lämpliga fastigheter. En fastighet får endast bestå av två skiften om det föreligger sådant funktionellt samband som regleras i 1§ 3 kapitlet fastighetsbildningslagen. Figur 12 har ett sådant funktionellt samband med Lott F. E-områden kan avstyckas till egna fastigheter.

Fastigheterna i kvarteren ska vara genomgående från gränd till allmän lokalgata eftersom anslutningspunkterna för vatten och avlopp endast kommer att finnas i de allmänna lokalatorna.

Om väsentliga behov för officiellt servitut föreligger kan detta prövas i lantmäteriförrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988).

Befintliga avtalsservitut som gäller i kvartersmark ska upphävas/ändras om de hindrar syftet med detaljplanen.

Genomförande



Markområdes-nummer	Från	Till	Användning	Areal (m2)
1	Östra Torn 29:8	Lott A	Kvartersmark	4612
2	Östra Torn 29:8	Lott B	Kvartersmark	383
3	Östra Torn 27:2	Lott A	Kvartersmark	327
4	Östra Torn 27:2	Lott B	Kvartersmark	1379
5	Östra Torn 27:2	Lott A	Kvartersmark	202
6	Östra Torn 29:8	Lott C	Kvartersmark	8379
7	Östra Torn 27:2	Lott C	Kvartersmark	327
8	Östra Torn 29:8	Lott D	Kvartersmark	1734
9	Östra Torn 29:8	Lott E	Kvartersmark	3206
10	Östra Torn 29:8	Lott F	Kvartersmark	7119
11	Östra Torn 27:2	Lott F	Kvartersmark	122
12	Östra Torn 27:2	Lott F	Kvartersmark	130
14	Östra Torn 29:8	Östra Torn 27:2	Allmän platsmark	6216

15	Östra Torn 29:8	Östra Torn 27:2	Allmän platsmark	38
16	Östra Torn 29:8	Östra Torn 27:2	Allmän platsmark	82
17	Östra Torn 27:2	Östra Torn 29:8	Kvartersmark	114
18	Östra Torn 29:8	Östra Torn 27:2	Allmän platsmark	40
19	Östra Torn 29:8	Lott G	Kvartersmark	885
20	Östra Torn 29:8	Östra Torn 27:2	Allmän platsmark	52
21	Östra Torn 29:8	Östra Torn 27:2	Allmän platsmark	77

Gemensamhetsanläggningar

På prickmarksområden varvid det finns markreservatbestämmelse för "g" ska det bildas gemensamhetsanläggning.

Om det i övrigt finns gemensamma anläggningar/utrymmen inom kvarteret kan gemensamhetsanläggning eventuellt inrättas. Detta prövas i lantmäteriförrättning enligt anläggningslagen (1973:1149).

Ledningsrätt

Rätt att framdra ledningar kan upplåtas med ledningsrätt inom allmän platsmark och inom u-område på kvartersmark. Ledningsrätt kan också upplåtas inom E-område.

Prövas i enlighet med Ledningsrättslagen (1973:1144).

Ansökan om fastighetsbildning, kostnader med mera

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 annan vid överenskommelse.

Konsekvenser

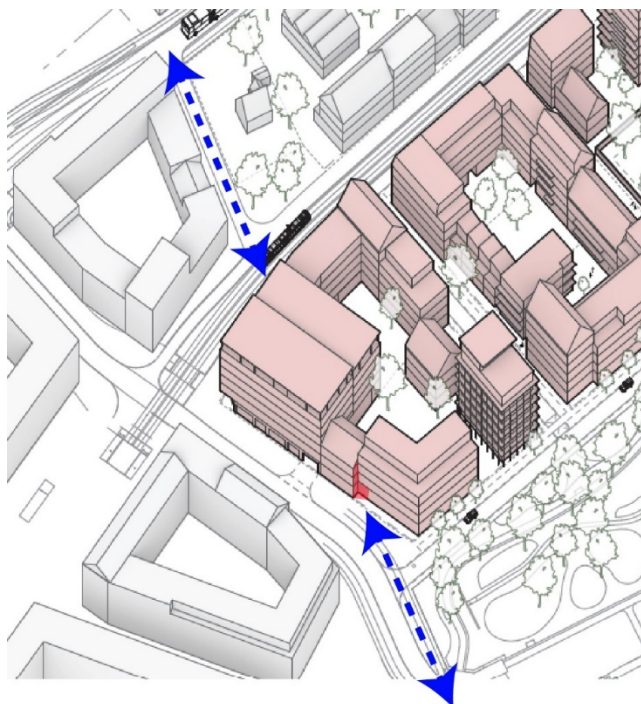
Konsekvenser som följd av avvägningar mellan motstående intressen

Denna detaljplan prövar främst de motstående intressena som finns mellan det allmänna intresset att möjliggöra nya bostäder respektive det allmänna intresset av att behålla området som jordbruksmark.

Konsekvenser för fysisk miljö

Kulturhistoriskt intressant bebyggelse/miljö

I samband med att Kunskapsparken och spårvägen anlades drogs Utmarksvägen om och fick en ny sträckning. Längst i norr, mot Odarslövsvägen, finns dess gamla historiska sträckning endast kvar som en liten sträcka med grusväg väster om befintlig bostadsvilla. I det aktuella planområdet finns inget kvar av vägen. Den sammanlagda bedömningen är att värdet av att få till en god stads- och kvartersstruktur är högre än det kulturhistoriska värdet av att manifestera vägens gamla sträckning med en obruten siktlinje. Ett nytt kvarter kommer att hamna över den gamla sträckningen och någon siktlinje säkerställs således inte med planbestämmelser. Det är dock önskvärt att Utmarksvägens historiska sträckning markeras på något sätt i gestaltningen av det nya kvarteret och dess byggnader. Mot norr föreslås sträckningen markeras i mobilitetshusets fasad. Mot söder föreslås sträckningen markeras med ett gavelmotiv som sedan ansluter till en port in till gården, se bild nedan. Hur detta görs i slutändan avgörs i samband med bygglovshanteringen.



Riksintressen

Ianspråktagandet av jordbruksmarken på Råängen innebär en påverkan på riksintresseområdet N86: Hardeberga-Södra Sandby-Dalby-Krankesjöområdet. Det finns flera skäl till att ta i anspråk jordbruksmarken och omvandla den till en blandstad med bland annat bostäder. En del av dessa skäl uttrycks i den gällande utbyggnads- och boendestrategin som gäller för Lunds kommun:

”Huvudfokus fram till 2025 för stadens utbyggnad är att dra nytta av investeringen i spårvägen Lund C – ESS och längs det stråket skapa attraktiva miljöer för boende och verksamheter. Brunnshög (som Råängen är en del av) etableras som en stadsdel med Science Village som en levande mötesplats. I Kunskapsstråket (stråket längs spårvägen mellan Lund C och ESS) sker en stark utveckling med bostäder och nya lokaler och mötesplatser för bland annat näringslivet och universitetet. Med satsningarna på ESS och Max IV tar Lund ett stort kliv som världsledande stad för forskning och innovation. I och med etableringen av ESS och Max IV, och särskilt om dess möjliga effekter tas tillvara, förväntas ett extra tryck på bostäder i regionen, och särskilt i Lund där anläggningarna byggs. Detta innebär en ökad efterfrågan på bland annat boendalternativ som går att hyra tillfälligt, exempelvis för utländska forskare. Det kan handla om små centrala lägenheter till större naturnära bostäder. En attraktiv stads- och boendemiljö är ett konkurrensmedel när det gäller att få smarta, kunniga och drivna individer och företag att välja att etablera sig i en stad eller i en region.”

Med ovanstående som utgångspunkt samt med hänvisning till att jordbruksmarken numera är avgränsad och inte längre hänger samman med omgivande jordbruksmark har Lunds kommun gjort bedömningen att det ur ett markhushållningsperspektiv är motiverat att omvandla jordbruksmarken på Råängen till ett område med blandstad.

I samband med att fördjupningen av översiktsplanen gjordes låg riksintresseområdet Kungsmarken-Fågelsångsdalen (M81) i direkt anslutning till Kunskapsparkens södra gräns. Området fick förändrade gränser i mars 2024, och avståndet till Råängen är numera närmare en kilometer. Det aktuella området utgör ett odlingslandskap i dalgång med förhistorisk bebyggelsekontinuitet, präglad av långvarig markhävvd med kopplingar till en medeltida biskopsgård och senare till kronan fram till 1800-talet. Kunskapsparken är anlagd söder om Råängen och blir, när den är uppväxt, visuellt sett stadens möte med landskapet i söder. Den sammanlagda bedömningen med hänvisning till riksintresseområdets nuvarande gränser, dess beskrivning samt anläggandet av Kunskapsparken, är att framväxandet av stadsbebyggelsen i Råängen,

med bland annat det högre huset i detta planförslag, inte har någon negativ påverkan på riksintresseområdets värden.

E22 ingår i riksintresse för kommunikationer. Avståndet till E22 är mer än 500 meter och planförslaget som sådant bedöms inte påverka riksintresset.

Den omfattande stadsutveckling som planeras på Brunnshög kommer att generera ett stort resande. Kommunen arbetar hårt för att skapa ett hållbart transportsystem med fokus på gång, cykel och kollektivtrafik. Ett ambitiöst mål för trafiken i området har satts, det s k tredjedelsmålet, vilket innebär att max 1/3 av resandet ska ske med bil. Planerad stadsutveckling är så omfattande att även ett uppfyllande av tredjedelsmålet leder till en hel del biltrafik.

För att kunna hantera denna biltrafik planeras ny av- och påfart från E22 vid Ideon. Åtgärden innebär att motortrafik på Ideon från/till E22 söderut flyttas från cirkulationsplatsen i Trafikplats Lund Norra, vilket resulterar i en mycket stor avlastning från denna trafikplats som idag är hårt belastad under rusningstid. Byggstarten är planerad till perioden 2025-2028.

Kommunen har genomfört en trafiktålighetsutredning för att bland annat skapa en bild av hur riksintresset E22 påverkas av den planerade utbyggnaden på Brunnshög. Huvudfokus i utredningen var att studera trafikplats Lund Norra och att utifrån den utbyggnadstakt som planeras i Brunnshög utreda när trafikplatsens fulla kapacitet har uppnåtts.

Utredningen ger även svar på vilka åtgärder som kan genomföras för att minska belastningen i trafikplatsen utifrån fyrstegsprincipen.

Utredningen visar att det är möjligt att bygga ut Brunnshög enligt de planer som finns utan att påverka riksintresset för kommunikationer negativt, men att det kommer krävas åtgärder i vägnätet för att hantera den tillkommande trafiken.

Identifierade kritiska platser är cirkulationsplatsen Norra Ringen – Getingevägen, cirkulationsplatsen Solbjersvägen till Telefongatan och Solbjersvägen mellan Odarslövsvägen och trafikplats Lund Norra, riktning väster. Utredningen visar också att det är viktigt att fortsätta arbeta med hållbara transportlösningar för att uppnå de högt ställda målen i Brunnshög.

Stads-/Landskapsbild

Utbyggnaden av planområdet kommer att innebära en total förändring av områdets landskapsbild då jordbruksmark omvandlas till stad.

Marken kommer att bebyggas med relativt hög exploateringsgrad, men området kommer ändå att utformas på ett sätt som tar hänsyn till det omgivande landskapet. Mötet med jordbruksmarken i söder och öster kommer att ske gradvis via den nyanlagda rekreationsparken

Kunskapsparken. Skalan på bebyggelsen i området kommer att ansluta till skalan hos den framväxande bebyggelsen i centrala Brunnshög och forskningsanläggningen MAX IV. Genom att låta grönskan bli en framträdande del i områdets gatu-, stads- och gårdsrum är möjligheterna att väva samman området med Kunskapsparken, och i förlängningen jordbrukslandskapet i söder, goda. Tanken är också att material på byggnader, gator och torg och kommer att ha en lokal förankring och att vissa byggnadsvolymer ska ges ett släktskap med bruks- och bostadsbyggnader i det omgivande åkerlandskapet.

Mikroklimat

Den föreslagna bebyggelsestrukturens solljustillgång har studerats, vårdagjämning 21 mars och vid sommarsolståndet 21 juni. Studien visar att stora delar av områdets bostadsgårdar kommer att ha en acceptabel (över två till fem timmar) eller god tillgång till direkt solljus (mer än fem timmar) på vårdagjämningen. Det finns dock några innergårdar som har delar med mestadels skugga, vilket bör beaktas vid utformningen av de gemensamma gårdarna. Funktioner som lekplatser och sittplatser bör placeras så att de har tillgång till både sol och skugga. I och med att innergårdarna planeras att göras gemensamma för hela kvarteren finns goda möjligheter att åstadkomma detta. Vid sommarsolståndet har i princip hela gårdarna god tillgång till solljus.



Solljustimmar på vårdagjämningen 21 mars.

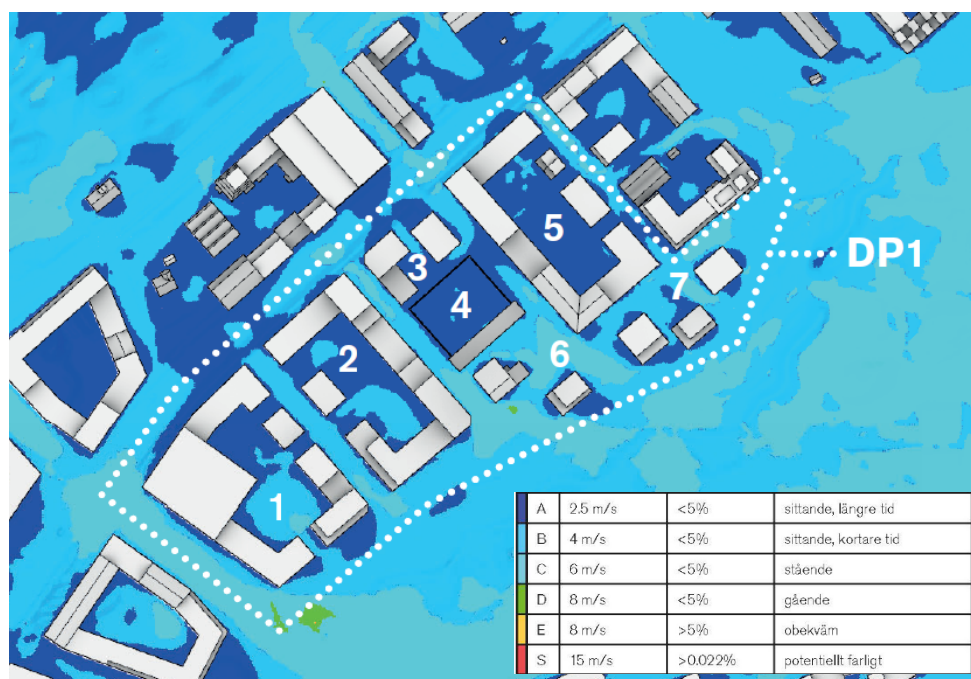
I samband med bygglovshanteringen och genomförandeprocessen, när gårdarnas exakta utformning bestäms närmare, är det viktigt att arbeta

för att gårdsmiljöerna ska bli så ljusa och attraktiva som möjligt för utevistelse samt beakta bland annat hur träd kan ge skuggning under sommartid.

Vind

Råängens placering i det öppna landskapet innebär att området kommer att vara utsatt för mycket vindpåverkan. En vindstudie har genomförts för den föreslagna bebyggelsestrukturen.

Studien visar att bostadsgårdarna i den del av Råängen som omfattas av denna detaljplan är väl skyddade från vinden och att de i huvudsak kan användas för längre vistelse. Det finns några ytor på gårdar 1-4 men främst mellan de fristående husen (6-7) där vindskydd kan förbättras genom att integrera vegetation där längre sittfunktioner förväntas. Området söder om Torn hamnar i vindkomfortkategorin Gående vilket kan uppfattas som blåsigt om man vistas där. Ett sätt att få ner vindhastigheter där är att plantera träd med större kronor för att mildra "fallande" vindar från fasaden. Topografi och grönska som planeras i området (däribland Kunskapsparken) har inte tagits med i den aktuella vindsimuleringen. Planerade träd och annan grönska kommer således att minska vindpåverkan och ge bättre vindförhållanden än vad studien redovisar.



Statistiskt resultat av "Pedestrian Wind Comfort" (PWC) analys. Vindhastigheten beräknad 1,5 meter från marken. Färgskalan visar komfortkriterier baserad på olika frekvenser av vindhastigheter under året inom planområdet.

Grönstruktur och offentliga rum

Den befintliga jordbruksmarken inom planområdet kommer att tas i anspråk för ny stadsbebyggelse. Detta medför att det tillskapas mer

allmänt tillgänglig grönska.

Gatumiljöerna, förgårdsmarken och bostadsgårdarna kommer att förses med mycket grönska och trädplanteringar. "Hage" kommer att utformas som en stadsträdgård med mycket grönska.

Samtliga boende inom planområdet kommer att ha mindre än 150 meter till Kunskapsparken som är en alldeles nyanlagd rekreationspark på 21 hektar.

Mötet med Kunskapsparken och bebyggelsen sker dels via den alléförsedd "parkgatan" som löper längs hela planområdets södra sida, dels via "parkhusen" och dess bostadsgårdar. För "parkhusen", som gränsar direkt mot Kunskapsparken krävs att särskild omsorg läggs kring utformningen av gårdsmiljöerna för att mötet mellan de privata fastigheterna och den allmänna parken ska bli så sömlöst som möjligt. I hela Råängen kommer nya kopplingar att skapas från planområdet och in i Kunskapsparken, förslagsvis i anslutning till de lokalvägar som mynnar ut mot parken. Torget söder om "Hage" kommer att ha en koppling med grön inramning ut till Kunskapsparken, detta regleras med planbestämmelse, se vidare under kapitlet om "parkhusen".

Natur och biologisk mångfald

Natura 2000-området Kungsmarken, sydost om Kunskapsparken, består av olika typer av skyddsvärda mark- och vattenområden och även djurarter. Parkmarken, odlingsområdena och dagvattendammarna som planeras i Kunskapsparken kommer att vara en positiv åtgärd för fjärilar, bin och fåglar som är viktiga för de olika skyddsvärda markområdena i Natura 2000-området. Förutom föroreningsbelastningen skulle det förändrade utflödet från dagvattendammarna innebära påverkan på detta område i och med att vissa av marktyperna behöver vara fuktiga och därmed är beroende att översvämmas ibland. Avrinningsområdet till dammarna i Kunskapsparken (som planområdet ingår i) representerar ca 13 % av det totala dagvattenflödet till Kungsmarken (15 % om avrinningsområdet till Max IV-laboratoriet räknas med) och därmed bör påverkan vara ringa.

Miljökvalitetsnormer

Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken, MB, gäller för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM₁₀/PM_{2,5}), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Enligt miljöförvaltningens uppgifter överskrids inte miljökvalitetsnormerna inom Lunds kommun. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse.

Dagvatten och Vattenkvalitet

Dagvatten från hela Råängen föreslås att ledas via torrdamm, ledningar och sedimentationsmagasin till den stora fördröjningsdammen i Kunskapsparken. Bedömningen i genomförd dagvattenutredning är att det kommer att ske en minskning av belastningen av näringsämnen från området då jordbruksmark ersätts med bostadsbebyggelse vilket traditionellt har lägre näringsbelastning. Däremot bedöms det ske en ökning av belastningen av bland annat metaller. Föreslagen torrdamm och föreslagna sedimentationsmagasin bedöms kunna ge god avskiljning av partikelbundna föroreningar. Dock är den huvudsakliga reningsanläggningen för området den damm som finns i Kunskapsparken. Denna har inte utretts inom ramarna för denna planprövning men har i tidigare utredningar (där aktuellt planområde varit inräknat) konstaterats uppnå tillräckligt god rening för att inte påverka möjligheterna att nå miljö kvalitetsnormerna i Kävlingeån.

Sammantaget visar den föroreningsberäkning av dagvatten som gjorts för dagvattenanläggningen i Kunskapsparken på följande slutsatser:

- Föroreningsberäkningarna tyder på att halterna och belastningen av de undersökta föroreningarna ut från dammarna kommer att minska efter exploateringen jämfört med utsläppen i dagsläget och de allmänna riktvärdena för föroreningsbelastning i dagvatten kommer att underskridas.
- Beräkningarna tyder på att dagvattnet kommer att renas så att föroreningsbelastningen på recipienten (Kävlingeån) samt på omgivande mark kommer att bli lägre än i dagsläget. Det innebär att möjligheterna för recipienten att uppnå miljö kvalitetsnormerna inte bedöms försämras med anledning av exploateringen och Kunskapsparken.

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

Konsekvenser för hälsa och säkerhet

Risker

Farligt gods

E22 är en rekommenderad väg för transporter av farligt gods.

Planområdet, beläget ca 500 meter från E22, ligger utanför uppmärksamhetsavståndet (150 meter) enligt RIKTSAM.

Viss transport med farligt gods sker längs Odarslövsvägen, men detta påverkar inte heller bebyggelsen inom planområdet, utan endast bebyggelse i kommande planer i direkt anslutning till vägen.

Risk ESS

Planområdet ingår inte i beredskapszonen för ESS.

Samhällsbyggnadsförvaltningens utgångspunkt utifrån de riskanalyser som är gjorda för ESS är att beredskapszonen kring ESS inte är styrande vad gäller markanvändningen inom planområdet.



Beredskapszonen för ESS är vitprickad. Planrådets nordöstra del syns i rött längst nere till vänster.

Buller

Konsekvenserna har bedömts utifrån trafikbullerutredningen. Gällande riktvärden kan innehållas för alla bostäder inom planområdet.

Markradon

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

Förorenad mark

Vid en exploatering av området kommer delar av den befintliga matjorden i området att flyttas till andra områden i Lund för att förstärka odlingsmöjligheterna där och på det sättet tillvarata den matjord som finns på Råängen. Utifrån den provtagning och bedömning som gjorts kan alla jordmassor i planområdet betecknas som rena och användas fritt.

Skyfall och översvämning

Med föreslagna åtgärder kring skyfallshanteringen kan en acceptabel översvämningsnivå i området uppnås. I inringat område nedan längs spårvägsstråket kan man dock se att översvämningarna överstiger 0,2 m, vilket är riktvärdet för framkomlighet för räddningspersonal. Efter noggrann analys bedöms dock endast den ena körbanan att täckas av mer än 0,2 m vattendjup. Modellresultatet visar att vattnet på den översvämmade körbanan står över 0,2 m i ca 15 min. Då det finns andra körvägar att välja och då byggnaderna i det aktuella området avses uppföras så att utrymning kan ske utan hjälp av räddningstjänsten bedöms denna situation vara godtagbar.



Maximalt översvämningsdjup del av detaljplansområdet. Svart cirkel markerar väg med endast en körbana öppen under en period.

I simuleringen har inte tagits hänsyn till åtgärder som kan göras på innergårdar och liknande, vilket syns genom att större översvämningar har samlat sig där i resultatet. Åtgärdsförslag som är lämpliga för att avhjälpa dessa ytor är exempelvis att anlägga nedsänkta ytor med till exempel regnbäddar. Att så görs styrs med planbestämmelse för gårdarna. Mot de fasader där det riskerar att ställa sig vatten tillfälligt vid en skyfallssituation har en bestämmelse om lägsta färdigt golv-höjd lagts till. För det fortsatta arbetet med framtida detaljplaner är det väsentligt att deras skyfallssituationer hanteras på ett sätt som inte påverkar den första detaljplanen.

Sociala konsekvenser

Barnperspektiv

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

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

Gång- och cykeltrafiken kommer att prioriteras inom hela Råängen. Trafikplaneringen för området innebär att gatorna i området kommer att ha låga trafikmängder och att trafik kommer att ske på de gåendes villkor. Gång- och cykelförbindelser i och i anslutning till området gör det lätt att ta sig till närliggande parker och skolor.

I området finns mindre mötesplatser och intima gaturum som kan användas av barnen. Sammanhängande bostadsgårdar skyddade från trafik och med ett stort inslag av grönska kan anläggas med möjlighet till lek för framför allt yngre barn. Då området innebär en relativt hög exploatering är det viktigt att se till att bostadsgårdarna inte fylls med cykelparkering och andra funktioner. Otillräcklig friyta på bostadsgårdarna får negativa konsekvenser för små barn och deras möjlighet att leka, cykla och springa. Där inte både tillräcklig friyta och parkering ryms på gård ska friytan prioriteras.

En ny större förskola ska möjliggöras inom Råängen i en kommande detaljplan. Tanken är att förskolans gård ska vara tillgänglig för allmänheten under de tider då det inte är någon verksamhet på förskolan.

Området ligger i direkt anslutning till Kunskapsparken som erbjuder massor av aktiviteter och lekmöjligheter för barn i området. Närheten till Kungsmarken ger tillgång till naturupplevelser och naturlek på nära håll.

Barn har inte blivit hörda separat i arbetet med detaljplanen.

Utvärdering av om planen är bra för barn tar avstamp i denna checklista som används i bygglovsprövningen.

1. Lägenhetsstorlek (ju större andel 3 rok och större desto bättre). -
Styrs inte i detaljplanen.
2. Transporter till målpunkter, skola, förskola, idrott, park/natur mm (kort säker väg, bra busstidtabeller, cykelväg) Vad som är bra för föräldrarna är bra för barnen när det gäller tidspusslet. +
3. Gård/trädgård med lek för små barn och yta att springa lite /cykla trehjulning på (ju fler m² per lägenhet desto bättre) +

4. Entréer via gården (andel lägenheter med entré till trapphus via gården) +

5. Andel bostäder med markkontakt (ju fler desto bättre) +

6. Närhet till natur/park (ju kortare väg desto bättre, inom synhåll) +

Aktuell detaljplan ger möjlighet att skapa miljöer som får plus i nästan alla dessa kategorier. Det är dock inte förrän i samband med bygglov som lägenhetsfördelning, slutlig utformning av gårdar o.s.v. fastställs.

Service

Inom planområdet planeras för bostäder med ett visst inslag av centrumverksamhet i form av möjlighet till lokaler i strategiska lägen. För de som flyttar in kommer det att finnas en hel del service i närområdet (centrala Brunnshög) och de boende kommer att utgöra en del av underlaget för denna service. Inom Råängen planeras för en förskola med åtta avdelningar. Sydväst om planområdet i centrala Brunnshög finns ett framväxande utbud av butiker, livsmedelsaffärer restauranger med mera. Det planeras också för flera förskolor och skolor i Brunnshög.

Tillgänglighet

Genomförande av planen innebär att kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade kan uppnås. Planområdet kommer att ligga i en nybyggd stadsdel där möjligheterna att uppfylla dagens krav på tillgänglighet och användbarhet är goda, såväl inom planområdet som i omgivande områden. Marken inom planområdet lutar inte på ett sätt som kan påverka möjligheterna att uppnå god tillgänglighet. Detta ger goda förutsättningar för att många ska kunna bo och trivas i området och använda den service och de aktiviteter som området erbjuder.

"Parkhusens" gårdar kan komma att innehålla vissa nivåskillnader, men det finns gott om ytor att hantera dessa via ramper.

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

Möjligheterna att ordna tillgänglig parkering inom 25 meter från entré är goda och sophantering kan anordnas inom minsta medgivna avstånd (50 meter) från tillgängliga entréer.

Planområdets gator kommer att utformas för att motordrivna fordon ska röra sig långsamt så att de inte utgör en säkerhetsrisk för de som rör sig i

området. Gatorna kommer att utformas med separata gångbanor, vilket gör trafikmiljön tydligare och tryggare för personer som rör sig långsamt eller har nedsatt orienteringsförmåga.

Inom planområdet planeras för en offentligt tillgänglig stadsträdgård "Hage" och en mindre torgbildning, vilka kan utgöra ett komplement till Kunskapsparken för de som inte kan röra sig så långa sträckor.

Hur kraven på tillgänglighet i detalj kommer att tillgodoseas redovisas i samband med byggnads- och markprojekteringen och avgörs därmed vid kommande bygglovsprövning.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

De nuvarande fastighetsägarna kan avstycka och sälja fastigheter. Med ansökan om avstyckning följer lantmäterikostnader. Kvartersmarkens ägare är skyldig att avstå område för nätstationer (kvartersmark E).

Övriga konsekvenser

Trafik - Tredjedelsmålet

Lunds kommun har satt upp ett planeringsmål för stadsdelen Brunnshög där högst en tredjedel av alla resor till och från området får ske med bil. Målet anses idag vara ett mycket ambitiöst mål som kräver exceptionellt goda förutsättningar för hållbart resande.

Planförslagets genomförande bedöms ge en positiv påverkan på uppfyllandet av tredjedelsmålet genom att:

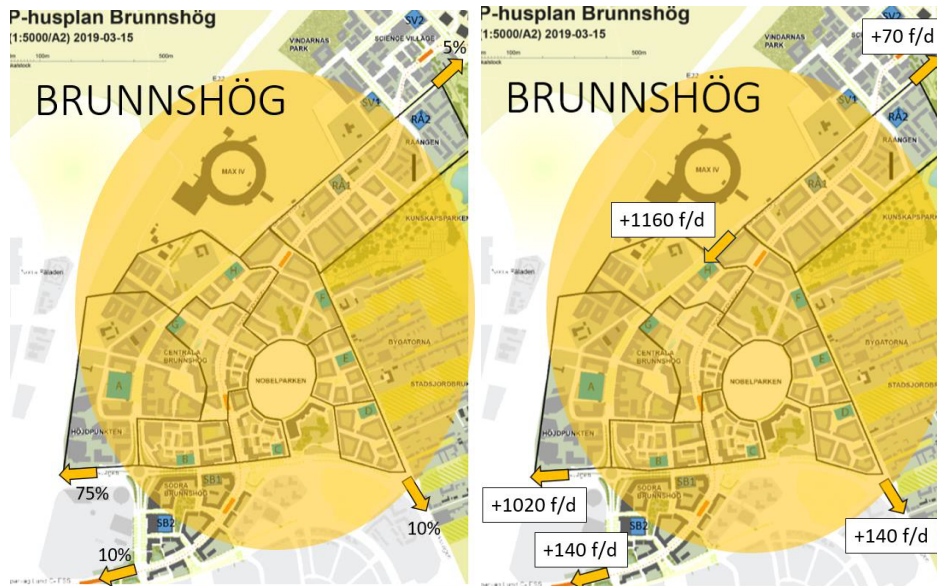
- Verksamma och boende inom planområdet kommer att ha förstklassig kollektivtrafik i sin direkta närhet.
- Planområdet kommer att vara väl länkat till befintligt och planerat gång- och cykelvägnät i övriga Brunnshög och Lund.
- Gatorna inom planområdet utformas för låga hastigheter och med tydlig prioritering av gång och cykel.
- Parkering löses i mobilitetshus inom planområdet.

Då planområdet har god koppling till E22, vilket ger god tillgänglighet med bil, finns viss risk för en negativ påverkan på tredjedelsmålet. Ett stort ansvar vilar på fastighetsägaren att på alla sätt uppmuntra till hållbart resande.

Trafik – påverkan på omgivande vägnät

Lunds kommuns trafikprognos för Brunnshög bygger på antaganden om att 75% av trafiken till och från Brunnshög kommer från eller ska till Trafikplats Lund N. Resterande trafik fördelas med 10% på Utmarksvägen, 5% på Odarslövsvägen till/från Getinge och 10% till/från Ideongatan enligt figuren nedan till vänster.

Konsekvenser



Till vänster trafikfördelning i Brunnsnög, till höger tillkommande trafikmängder från denna detaljplan.

Inom Råängen förväntas de huvudsakliga målpunkterna för bilresor vara mobilitetshusen. Körvägarna är huvudgatorna Utmarksvägen och Odarslövsvägen. Viss trafik, till exempel nyttotrafik och hämta/lämnaresor, kommer att trafikera de mindre lokalgatorna i området. Figuren ovan till höger visar fem olika snitt där trafikflödena redovisas i intervall för dygnstrafiken. Omkringliggande vägnät bedöms ha kapacitet att hantera den tillkommande trafiken. Den tillkommande trafik som genereras från det aktuella planområdet medför inga åtgärdsbehov i omkringliggande vägnät och föranleder inga åtgärder som medför att framkomligheten på de omkringliggande vägarna försämras eller försvåras.

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Lund

Daniel Wasden

Tf. planchef

Henrik Nilsson

Planarkitekt