



Planbeskrivning detaljplan för Östra Torn 27:2, del av (Nobelkvarteren) i Lund

Samrådshandling

Upprättad 2023-03-22

PÅ 27/2020

Standardförfarande



**LUNDS
KOMMUN**

Innehållsförteckning

Planbeskrivning detaljplan för Östra Torn 27:2, del av (Nobelkvarteren) i

Lund	1
Vad är en detaljplan?	4
Planprocessen	4
Vill du komma i kontakt med oss?	4
Sammanfattning	5
Inledning	7
Planens syfte	7
Planförfarande	7
Planhandlingar	7
Övriga handlingar	7
Plandata	8
Tidigare kommunala ställningstagande	9
Planuppdrag	9
Översiktsplanering	9
Dispositionsplan för Centrala Brunnhög.....	10
Gällande detaljplaner	10
Förutsättningar	11
Markanvändning, bebyggelse och stadsbild/landskapsbild.....	11
Historik och/eller kulturmiljö	11
Natur	11
Grönstruktur och offentliga rum.....	12
Trafik och gator	13
Teknisk försörjning	14
Hälsa och säkerhet	15
Undersökning om planen kan medföra en betydande miljöpåverkan	17
Planförslag	19
Övergripande karaktär och disposition	19
Markanvändning, bebyggelse och stadsbild	20
Grönstruktur och offentliga rum.....	24
Trafik och gator	25
Teknisk försörjning.....	27
Hälsa och säkerhet	28
Avvägning mellan motstående intressen	32

Genomförande.....	33
Organisatoriska åtgärder.....	33
Tekniska och ekonomiska åtgärder.....	33
Fastighetsrättsliga åtgärder	34
Konsekvenser.....	36
Konsekvenser som följd av avvägningar mellan motstående intressen	36
Konsekvenser för fysisk miljö.....	36
Konsekvenser för hälsa och säkerhet.....	38
Sociala konsekvenser	39
Fastighetsrättsliga konsekvenser	40
Övriga konsekvenser	41

Vad är en detaljplan?

Vad är en detaljplan?

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

Planprocessen

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

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

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



Vill du komma i kontakt med oss?

Ella Swahn

Planarkitekt

Maria Milton

Planchef

Telefon: 046-359 50 00

E-post: stadsbyggnadskontoret@lund.se

Bilder och illustrationer tillhör stadsbyggnadskontoret om inte annat anges. Visionsbild på framsidan visar förskola sedd från gård, bild Fojab arkitekter.

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att bygga förskola, bostäder och vårdboende samt lokaler för kontor och centrumverksamhet i centrala Brunnsnäs. I den södra delen av planområdet, som är planlagt sedan tidigare, är syftet att göra det möjligt att utöver bostäder även medge centrumverksamhet mot Brunnsnäsgränd. Byggnader ska uppföras i varierad skala och uttryck med ett innehåll och en utformning som bidrar till trygga och levande gaturum.

De uppväxta träden i befintlig förplantering kommer att utgöra en stor del av förskolans gårdsmiljö och är också en av anledningarna till förskolans lokalisering. Förskoletomtens storlek medger friyta som följer Lunds kommuns riktlinjer för förskolegårdar. Förskolan föreslås kunna uppföras i två våningar med tre våningar bostäder ovanpå.

Mellan Nobelparken och Kunskapsparken föreslås ett grönt stråk med syftet att stärka de rekreativa och ekologiska sambanden mellan parkerna.

Planområdet består idag till största delen av jordbruksmark med förplantering och en märkegrav. I söder, inom tidigare planlagt område, är marken omschaktad och förberedd för byggnation.

Kommunen äger all mark inom planområdet. Markanvisning ska ske enligt kommunens markpolicy genom jämförelseförfarande, markanvisningstävling eller direktanvisning.

Planförslaget bygger vidare på den struktur, karaktär och skala som finns i Brunnsnäs idag. Konsekvenserna av planförslaget blir att en förskola för 8 avdelningar, cirka 350 bostäder samt lokaler för kontor och centrumverksamhet kan uppföras i ett service- och kollektivtrafiknära läge i centrala Brunnsnäs och att delar av övergripande grönstråk, gång- och cykelvägar och gator kan byggas ut. Cirka 250 av bostäderna ovan är nyttillkomna, övriga 100 bostäder ingår i den södra delen av planområdet som är planlagt sedan tidigare och som i aktuell detaljplan tillförs möjlighet till centrumverksamhet.

Inom planområdet finns en biotopskyddad märkegrav som föreslås tas bort. Dispensansökan är inlämnad hos Länsstyrelsen och utredning avseende naturvärden och artskydd kommer att tas fram inför detaljplanens granskning.

I Översiktsplan 2018 hanteras intressekonflikten om stadsutveckling på jordbruksmark, där även märkegraven ingår, genom att en markeffektiv utbyggnad i stations- och hållplatsnära lägen förespråkas i de fall åkermark tas i anspråk. De ytkrävande forskningsanläggningarna MAX IV och

Sammanfattning

ESS läge nära staden bedöms ge sådana utvecklingsmöjligheter för kommunen att markanspråket kan anses motiverat.

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

Det allmänna intresset att möjliggöra bostadsbyggande, anlägga attraktiva allmänna ytor och funktioner samt länka ihop områden för en trygg och levande stad kan uppnås med denna detaljplan.

Planområdets area: cirka 3,0 ha

BTA bostäder/antal: cirka 35 000 m²/350 bostäder

BTA offentlig service: cirka 2 000 m²

BTA kommersiell service: cirka 6 000 m²

Antal bil-/ cykelparkering: 275-360/1 240

Inledning

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att bygga förskola, bostäder och vårdboende samt lokaler för kontor och centrumverksamhet. I den södra delen av planområdet, som är planlagd sedan tidigare, är syftet att göra det möjligt att utöver bostäder även medge centrumverksamhet mot Brunnsögsgatan. Vidare syftar planen till att bevara förplanteringen träd och skapa ett grönt rekreativt stråk mellan Nobelparken och Kunskapsparken.

Byggnader ska uppföras i varierad skala och uttryck med ett innehåll och en utformning som bidrar till trygga och levande gaturum.

Planförfarande

Detaljplanen hanteras med standardförfarande eftersom planen bedöms

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

Detaljplaneprocessen följer plan- och bygglagen SFS 2010:900.

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning och illustrationer

Övriga handlingar

- Föroreningsberäkningar Kunskapsparken, Tyréns 2018-12-21 och
- Föroreningsberäkningar revidering 2020-02-07
- Dagvattenmodellering Brunnsög, Tyréns 2019-03-08
- Skyfallsanalys Centrala Brunnsög, Afry 2021-03-11
- Översiktlig geoteknisk undersökning, K-konsult, 1990-04-17
- Miljöteknisk mark- och grundvattenundersökning, DeKa Enviro AB, 2023-02-03
- Teknisk PM Geoteknik, Rejlers AB och DeKa Enviro AB, 2023-02-06
- Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik och Miljöteknik, Rejlers AB och DeKa Enviro AB, 2023-02-06
- Trafikbullerutredning, Efterklang, 2023-03-13

Plandata



Orienteringskarta med markerat planområde i centrala Brunnshög i nordöstra Lund.

Läge

Planområdet omfattar del av fastigheten Östra Torn 27:2 och är beläget mellan Brunnshögsgatan och nordvästra delen av Nobelparken i Brunnshög.

Areal

Planområdets yta uppgår till cirka 3,0 hektar.

Markägoförhållande

Fastighet inom planområdet ägs av kommunen.

Initiativtagare till planen och ärendegång

Det är tekniska nämnden som har tagit initiativ till planen.

Medverkande i planarbetet

Ella Swahn, planarkitekt, stadsbyggnadskontoret

Christian Wilke, arkitekt, stadsbyggnadskontoret/ Brunnshögsprojektet

Eva Dalman, projektchef, kommunledningskontoret/Brunnshögsprojektet

Johan Nilsson, exploateringsingenjör, tekniska förvaltningen

Christoffer Karlsson, trafikplanerare, stadsbyggnadskontoret

Nina Lindegaard, landskapsarkitekt, tekniska förvaltningen

Maria Borisson Lindvall, landskapsarkitekt, stadsbyggnadskontoret

Tidigare kommunala ställningstagande

Planuppdrag

Byggnadsnämnden, BN, fattade beslut om planläggning 2021-11-25.

Översiktsplanering

I fördjupad översiktsplan för Brunns hög, antagen 2012-12-19, är området beskrivet som blandad bebyggelse med förskola eller skola samt grönstruktur/park vid förplanteringen. Planområdets norra del markeras delvis som sekundärt utbyggnadsområde. Det anges att smärre utbyggnad inom sekundära utbyggnadsområden kan tillåtas även under den första tjuugoårsperioden.

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



Utsnitt ur formell plankarta Fördjupning av översiktsplanen för Lund NE/Brunns hög. Planområdet markerat i rött.

Förplanteringen föreslås i planförslaget delvis användas som förskolegård. Det gröna stråket mot nordväst i översiktsplanen föreslås ersättas med ett grönt stråk mot nordost, mellan Nobelparken och Kunskaps-parken.

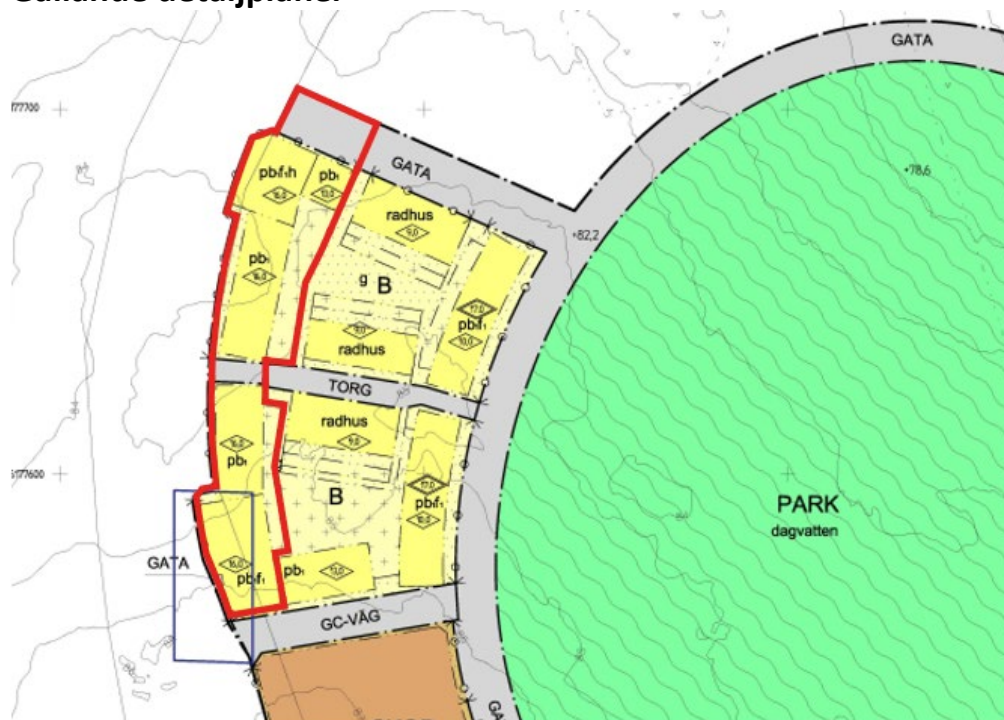
Planförslaget bedöms vara förenligt med den fördjupade översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande.

Dispositionsplan för Centrala Brunns hög

Dispositionsplan Brunns hög, godkänd 2015-04-20, ligger som grund för planförslaget. Kvartersgränserna skiljer sig något mellan dispositionsplan och detaljplan men principen med tät bebyggelsegräns mot Nobelparken och Brunns högsgatan och ett grönt stråk mellan Nobelparken och Kunskapsparken kvarstår.

I dispositionsplanen står det angivet att Brunns hög ska bära sitt eget förskolebehov. Genom att placera skolor och förskolor i kontakt med övriga grönytor kan dess användning öka och skolvägar placeras i gröna stråk. Genom att placera vissa skolbyggnader i mer centrala lägen kan de bidra till stadslivet. Säkra cykelvägar och närhet till kollektivtrafik minskar också bilanvändningen.

Gällande detaljplaner



Del av gällande detaljplan P256. Område som berörs av aktuellt planförslag markerat i rött.

Planområdet är till största delen inte tidigare planlagt. För den södra delen gäller detaljplan P256 för del av Östra Torn 27:2 (Centrala Brunns hög Parkkvarteren).

Genomförandetiden för gällande detaljplan går ut 2023-05-07.

Förutsättningar

Markanvändning, bebyggelse och stadsbild/landskapsbild



Orienteringskarta med planområde i rött.

Planområdet är idag obebyggt och består av jordbruksmark, förplantering (i nordost), mägergrav (i anslutning till Nobelparken) och schaktad mark (i söder).

Historik och/eller kulturmiljö

Fornlämning

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

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

Natur

Riksintresse för naturvård

Området berörs inte av något riksintresseområde.

Biotopskydd

Inom planområdet finns en biotopskyddad mägergrav som föreslås tas bort. Det närmaste området runt mägergraven är bevuxet med träd och buskage med en sammanlagd yta om cirka 40x40 meter. Dispensansökan

Förutsättningar

är inlämnad hos Länsstyrelsen. Utredning avseende naturvärden och artskydd kommer att tas fram inför granskning av detaljplanen.

Grönstruktur och offentliga rum

Grönprogram

Märgelgravar utgör, liksom pilealléer, åkerholmar, stengårdsgårdar, odlingsrösen med mera, en del av landskapets gröna kulturvärden.

Balanseringsutredning

En balanseringsutredning har utförts för planområdet.

I balanseringsutredningen konstateras att det är bra om så mycket som möjligt av förplanteringen kan bidra med uppvuxen grönska på planerad förskolegård, samt som del i det framtida stråket mellan Nobelparken och Kunskapsparken. Uppvuxen grönska har ett stort värde för en förskoletomt, och bidrar med lekvärde som tål slitage bättre än nyplanterad vegetation, skugga, svalka, vindskydd och en stor potential för pedagogisk verksamhet. Ju mer vegetation som bevaras, desto fler av de visuella och ekologiska värdena kan bibehållas.

Borttagande av märgelgraven kräver dispens från biotopskydd. Om dispens beviljas krävs kompensationsåtgärder.

För den vegetation som tas bort i samband med exploateringen är det lämpligt att återplantera och stärka det gröna stråket mellan Nobelparken och Kunskapsparken.

Topografi och vegetation

Planområdets gator lutar mellan cirka 0,5% och 2%. Det är inga kraftiga lutningar, men vid långa sammanhängande bottenvåningar, exempelvis vid kontor eller förskola, kan krav på tillgänglighet kräva extra omsorg.

Friytor, lek och rekreation

Nobelparken, som är en innehållsrik stadsdelspark, ligger i direkt anslutning till planområdet. Kunskapsparken som erbjuder stora ytor för rekreation och lek ligger cirka 150 meter från planområdets bebyggelse.

Planområdet har med sina uppvuxna stora träd och annan vegetation stor potential att utvecklas till en god lekmiljö för omkringboende och förskolebarn.

Offentlig service

Solbjers förskola är den närmsta förskolan, den består av fem avdelningar och ligger cirka 500 meter från planområdet. En ny kommunal skola är planerad och beslutad i skolnämnden. Den ligger söder om Nobelparken cirka 250 meter från planområdet, och planeras för årskurs F-3, cirka 400 elever.

Förutsättningar

Närmsta kyrka är Maria Magdalena kyrka som tillhör Svenska kyrkan, cirka 1,6 km från planområdet. Närmsta träffpunkt för äldre ligger i Maria Magdalena kyrka. Den heter Träffpunkt Östra Torn och är en del av Träffpunkt Lineros verksamhet.

Kommersiell service

Närmaste matbutik ligger i södra Brunshög cirka 250 meter från planområdet. Där finns även restauranger och små butiker som blomsterhandel med mera. Handel och annan kommersiell service planeras i anslutning till Brunshögstorget som ligger direkt väster om planområdets södra del.

Trafik och gator

Riksintresse för kommunikationer; väg befintlig och framtida/järnväg befintlig och framtida, luftfart

Planområdet ligger cirka 800 meter körväg från avfarten från befintlig väg E22 som ingår i riksintresse för kommunikationer, enligt 3 kap 8 § miljöbalken.

Gatunät, angöring och in-/utfarter

Angöring och infart kan idag ske från Brunshögsgatan, Medaljgatan, Poesigränden och Nobelparken.

Hänsyn till vibrationskänslig verksamhet MAX IV

Tekniska förvaltningen har tillsammans med MAX IV utfört ett gemensamt test för att klargöra var inom Brunshög det är lämpligt att placera hastighetsdämpande åtgärder, t ex gupp, och var det är mindre lämpligt. Det gäller både temporära och permanenta åtgärder. Inom området som markeras med röd linje i figur nedan är risken hög att vibrationer påverkar MAX IV. Inom området som markeras med blå linje finns det fortfarande en risk med att anlägga hastighetsdämpande åtgärder som medför vibrationer. Planområdet ligger inom området som avgränsas med blå linje.



Figur hämtad från testresultatet som redovisar avstånd där risk för vibrationsstörningar till MAX IV föreligger. Figuren redovisar resultat med tungt fordon på 73 t, dvs byggtrafik.

Förutsättningar

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i sin sydvästra del i direkt anslutning till spårvagnshållplats Brunnhögstorget och i sin nordvästra del cirka 100 meter från spårvagnshållplats MAX IV. Spårvagnslinjen, 1 (Lund C – Universitetssjukhuset – LTH – Brunnhög – ESS) har avgångar var 15:e minut dagtid i båda riktningarna. Det finns även en hållplats för regional busstrafik (Solbjersvägen) inom 700 meter.

Gång-, cykel- och motortrafik

Planområdet gränsar till Brunnhögsgatan, Sambandet och Nobelparken samt korsas av Medaljgatan och Poesigränden. Sambandet är endast till för gång- och cykeltrafik, övriga är lokalgator. Gatorna är körbara men har ännu inte färdigställts.

Parkeringsnorm och parkering

Planområdet tillhör Övriga staden enligt Lunds parkeringsnorm men ligger närmare än 500 m till spårvagnshållplats vilket medför något lägre norm för bilar. Enligt gällande parkeringsnorm behövs 20 cykelplatser/1000 m² och 5 bilplatser /1000 m² för förskola, 30 cykelplatser/1000 m² och 8 bilplatser /1000 m² för flerbostadshus, samt 20 cykelplatser/1000 m² och 12 bilplatser /1000 m² för kontor. Åtgärder kan utföras för att sänka parkeringsbehovet. I samband med bygglovsprövningen redovisar byggherren om, och i så fall vilka, åtgärder som avses och en omräkning av parkeringsbehovet görs.

Teknisk försörjning

Dagvatten

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

I stort sett allt dagvatten i Lunds kommun rinner till Höje å och Kävlingeån via dagvattenledningar, diken och små vattendrag. Vattendragen, som fungerar som dagvattenrecipienter, har i dagvattenplanen klassificerats efter hur stort flöde och vilka mängder av närsalter och föroreningar recipienterna kan tåla/ta emot beroende på deras speciella förutsättningar. Vattenmyndigheten har fattat beslut om statusklassificering och miljö kvalitetsnormer för alla vattenförekomster.

Planområdet ingår i huvudavrinningsområdet Kävlingeån. Enligt dagvattenplanen är Kävlingeån mindre känslig för ökad vattenföring men känslig för närsalter samt mycket känslig för föroreningar. Enligt Vattenmyndighetens beslut om statusklassificering och miljö kvalitetsnormer för yt-vatten har Kävlingeån otillfredsställande ekologisk status med kravet att

Förutsättningar

uppnå god ekologisk status 2027. Den kemiska ytvattenstatusen (exklusive kvicksilver) är bedömd som god.

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

Markens beskaffenhet

Jordlagerföljden inom området består av humusjord på lermorän. Lokalt förekommer fyllning. I östra delen av området har lager med sand, grusig sand och sandig silt påträffats i lermoränen.

Grundvattennivån har påträffats på djup mellan 0,36 meter och 2,43 meter under befintlig markyta, motsvarande en nivå mellan +79,20 och +82,64 meter över havet.

Grundläggning inom området bedöms kunna utföras som plattgrundläggning. Beroende på byggnadernas laster kan grundläggning på plintar erfordras.

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten. Ledningar finns i Nobelparken, Medaljgatan, Poesigränden och Sambandet samt i stråket mellan Nobelparken och Kunskapsparken.

Övriga ledningar

Fjärrvärme/-kyla finns i Brunnshögsgatan och i den västra delen av Medaljgatan. El- och teleledningar finns i Nobelparken, Medaljgatan, Poesigränden och Sambandet. El finns i Brunnshögsgatan.

Renhållning

Planområdet ingår i planerad sopsugsutbyggnad.

Hälsa och säkerhet

Risker/Farligt gods

Planområdet ligger cirka 450 meter från väg E22, som är rekommenderad färdväg för farligt gods. Planområdet ligger därmed utanför uppmärksamhetsavståndet 120 meter enligt "Bebyggelseplanering och farligt gods - Strategi för bebyggelseplanering intill rekommenderade färdvägar för transport av farligt gods, antagen av byggnadsnämnden 2015-11-19". De rekommenderade skyddsavstånd som redovisas i denna

Förutsättningar

rapport har tagits fram med en fördjupad riskbedömning och kan således användas vid utformning av planer utan att det finns behov av ytterligare riskanalyser.

Buller

Av översiktlig bullerkartläggning 2016 framgår att planområdet inte är stört av trafikbuller.

Luft

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

Markradon

Uppmätta värden tyder på radonhalter inom normalriskområdet.

Förorenad mark

Översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts. Det bedöms inte föreligga några risker med föroreningsituationen i mark eller grundvatten.

Översvämning och skyfall

Lunds kommun har tillsammans med VA Syd tagit fram Översvämningsplan för Lunds kommun. Planområdet berörs i mindre delar av översvämningar med 0,1-0,3 meters djup (ljusblå i bild). I den föreslagna anslutningen mot Utmarksvägen i norr kan vattendjupet idag bli mer än 0,5 meter. Flödet vid ett 100-årsregn är riktat mot Kunskapsparken i nordost. Skyfallshanteringen kommer att utredas inför detaljplanens granskning. Utgångspunkten är att skyfall leds via planområdets gator mot Kunskapsparken.



Karta från skyfallskarteringen med planområdet i rött.

Räddning

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

Undersökning om planen kan medföra en betydande miljöpåverkan

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

Planförslaget medför miljöpåverkan avseende hushållning med naturresurser då jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse.

Stads- och landskapsbilden påverkas.

Förutsättningar

Förplanteringen bevaras på den föreslagna förskolegården, men föreslås tas bort i de delar som planeras för bebyggelse (förskola och bostadshus mot Nobelparken).

Ansökan om dispens för borttagande av biotopskyddad mägergrav är inlämnad hos länsstyrelsen. Eventuella naturvärden och artskydd inom planområdet kommer att utredas inför detaljplanens granskning.

Vegetation som tas bort kan delvis kompenseras i det föreslagna gröna stråket mellan Nobelparken och Kunskapsparken.

Planområdet berör utöver mägergraven ingen skyddad mark.

Dagvattnet kommer att ledas via ledningar till Kunskapsparken för rening och fördröjning.

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

Planförslag

Övergripande karaktär och disposition

Planförslaget innehåller två nya kvarter med förskola, bostäder, vårdboende, kontor och centrumverksamhet. Utöver de två nya kvarteren innehåller planförslaget även del av sedan tidigare planlagda bostadskvarter i söder. Syftet är att där, utöver befintliga planbestämmelser, även göra det möjligt att medge centrumverksamhet mot Brunnshögsgatan. Planområdet korsas idag av en förplantering med uppväxta träd som delvis föreslås utgöra del av förskolegården.

Den föreslagna bebyggelsen är i huvudsak 5-6 våningar mot omgivande gator, vilket överensstämmer med befintlig höjdskala i Brunnshög. Längsgatan mellan de nya kvarteren föreslås byggnader i 2-3 våningar samt ett punkthus i som högst 7 våningar. På det södra kvarterets gård föreslås ett punkthus i 3-4 våningar.

Förslaget innehåller:

- Kvartersmark för förskola, bostäder, vårdboende, kontor och centrumverksamhet
- Allmän platsmark för gata och gång- och cykelväg
- Kvartersmark för teknisk anläggning (nätstation)



Illustration

Planförslag

av de översta våningarna ska uppföras indragna från fasadliv eller på en mindre del av taket för att på så sätt bidra till ett varierat taklandskap.

Möjlig byggnadsarea begränsas i de flesta fall av egenskapsgränser. För förskolan har bestämmelse införts om största byggnadsarea [e₁]. Byggnadsarean begränsas till 1 150 kvadratmeter med hänsyn till förskolans friyta och till de förplanterade träden. Byggnaden kan placeras fritt inom egenskapsområdet. För bostadshuset i mitten av det södra kvarteret har byggnadsarean begränsats till 400 kvadratmeter. Även här är syftet med bestämmelsen att ge viss flexibilitet avseende placering.



Visionsbild förskola med bostäder i de tre översta våningarna. Bild av Fojab arkitekter.

Förskolan [S₁] planeras i den norra delen av planområdet. Förskolan kan uppföras i två våningar [s₃] och rymmer 8 avdelningar. Gården medger 40 kvm friyta per barn. Över förskolan finns möjlighet att bygga tre våningar bostäder [B]. Bostädernas privata gård kan placeras på förskolans tak. De boende kommer även att kunna vistas på förskolegården på kvällar och helger.



Visionsbild radhus mot gränd mellan kvarteren. Bild av Fojab arkitekter.

Bostäder [B] är detaljplanens huvudsakliga användning. Planområdet rymmer både flerbostadshus och radhus. Flerbostadshus ska utformas med genomgående entréer så att det både finns entré för angöring från gatusidan och direkt åtkomst till gårdsmiljön på andra sidan [b₁]. Där största avstånd mellan entré och parkering för rörelsehindrade (max 25 meter) eller placering av ledningsdraging kräver det har bestämmelse om portgång mellan gård och gata införts [f₆]. Parkering kan placeras i eller i anslutning till portgång.

I gränden mellan de nya kvarteren ges möjlighet till radhus i 3 våningar. Radhusanvändningen regleras inte i detaljplanen, vilket även ger möjlighet till låga flerbostadshus. För byggnaderna regleras att bostäder på bottenplan ska ha sin huvudentré direkt mot gata [f₅]. Bestämmelsens syfte är att skapa variation i gatumiljön med entréer och inslag av privat grönska på förgårdsmarken.

Centrumanvändning [C] medges i byggnader som vetter mot Brunns-
högsgatan och i bottenvåning i byggnader mot Nobelparken och
Medaljgatan [s₁]. I detaljplanen regleras att varje kvarter ska ha minst 70
kvadratmeter lokal i byggnad mot Brunns-
högsgatan [s₂].



Visionsbild/volymstudie mot Brunnsögatan, kontorsbyggnad till vänster och flerbostadshus till höger. Bild av Juul Frost arkitekter.

I det södra kvarteret mot Brunnsögatan planeras för en kontorsbyggnad [K].

Teknisk anläggning (nätstation) [E₁] medges i det södra kvarteret. Egen-skapsområdet rymmer en dubbel station som ska uppföras minst fem meter från bostad och kontor, vilket regleras med prickmark.

Mellan byggnader och gata, samt i föreslaget område för gemensamhetsanläggning [g₁] i kvarterens mitt, regleras marken med prickmark, vilket innebär att marken inte får förses med byggnad. Utstickande byggnadsdelar som balkonger, burspråk mm får kraga ut med undersida minst 3,0 meter över prickad mark som vetter mot allmän plats [f₂]. Syftet med höjdregeringen är att ge byggnaderna ett resligt uttryck mot gaturummet och att säkra ljus och rymd i gatumiljön. Skärmtak får placeras lägre för att kunna fylla sin funktion som väderskydd. I delar av planområdet regleras att bärande pelare för utstickande byggnadsdelar får placeras på prickmark [f₄].

I detaljplanen regleras att sockel (överkant bottenvånings bjälklag) mot allmän plats får placeras som högst 0,8 meter över mark [f₁] och att bjälklag över bottenvåning ska ha sin undersida minst 3,3 meter över mark [f₃]. Syftet med bestämmelserna är att ge byggnaderna ett resligt uttryck mot gaturummet, utan att riskera höga murar/socklar med högt placerade fönster. Fönster och entréer bidrar till en händelserik och trygg gatumiljö.

På gårdssidan regleras marken med korsmark. Marken får endast bebyggas med komplementbyggnad, skärmtak, plank och mur. Byggnadsdelar som balkonger, burspråk, skärmtak mm får kraga ut.

Föreslagna gemensamhetsanläggningar [g₁] är främst avsedda för gemensam tillgänglig parkering, gångvägar, ledningar och sophantering, men kan även rymma grönska, gemensam uteplats och lek.

Bebyggelseätheten (nettoexploateringsstal) beräknas till 1,4. Exploateringsstalet är den totala bruttoarean, exklusive garage, källare och förråd, inom föreslagen kvartersmark samt halva omgivande, trafikförsörjande gata. Inom planområdet ryms cirka 350 lägenheter och 6000 kvm lokaler för kontor och centrumverksamhet.

Grönstruktur och offentliga rum

Grönområde, park, vegetation och natur

Planområdet korsas av förplanteringen som är träd och buskar planterade i Brunnsberg för cirka 25 år sedan. Träden är nu stora och kommer att bidra med uppvuxen grönska på den planerade förskolegården samt som del i ett grönt stråk längs planområdets östra gräns mellan Nobelparken och Kunskapsparken. Uppvuxen grönska har ett stort värde för en förskoletomt. Grönskan bidrar med lekvärde och tål slitage bättre än nyplanterad vegetation. De uppväxta träden ger tillgång till skugga, svalka och vindskydd och ger goda möjligheter för pedagogisk verksamhet utomhus. På förskolegården ska träd som har stamdiameter 20 cm eller större samt är placerade inom egenskapsområde markerat [n₁] bevaras. Träden får endast fällas om de är sjuka och utgör en säkerhetsrisk. För område betecknat med [n₁] gäller utökad lovplikt för fällning av skyddade träd. Vid lov ska träd återplanteras.

Nobelparken, som är en befintlig stadsdelspark, gränsar till planområdet i sydost. Kunskapsparken ligger cirka 150 meter nordost om planområdets bebyggelse.

Inom planområdet, i det södra kvarterets ena hörn mot Nobelparken, finns en biotopskyddad mägergrav som föreslås tas bort. Dispensansökan är inlämnad hos Länsstyrelsen och utredning avseende naturvärden och artskydd kommer att tas fram inför detaljplanens granskning.

Torg och platser

I planområdets sydvästra del föreslås en mindre entréplats i anslutning till föreslagen kontorsbyggnad. Platsen regleras som kvartersmark och är tänkt att rymma grönska, cykelparkering, tillgänglig parkering och ev uteservering.

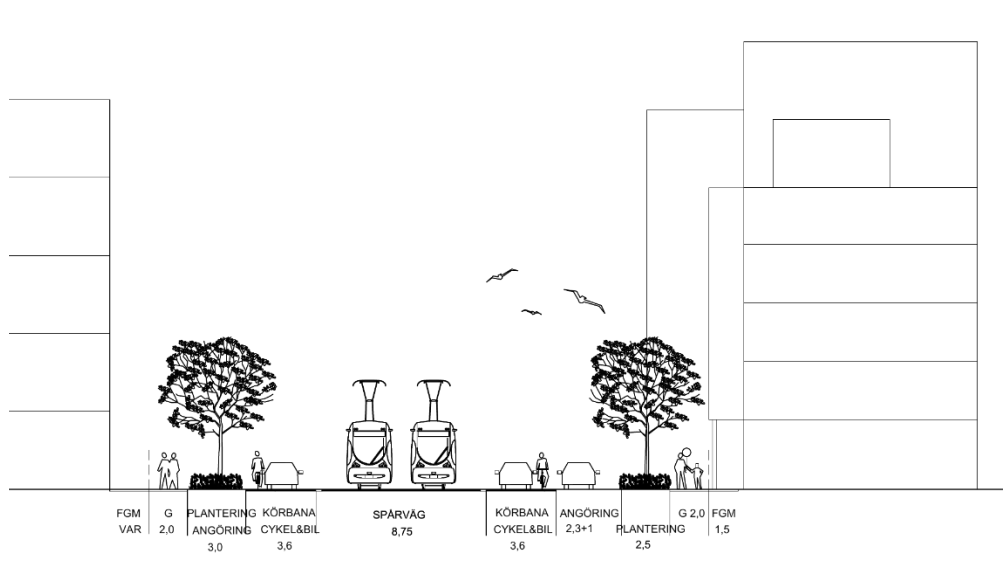
Friitor, lek och rekreation

Gårdarna ska rymma vistelseytor, lek, grönska, cykelparkering och till mindre del möjlighet till parkering för rörelsehindrade. Om inte både tillräcklig friyta och parkering ryms på gårdarna ska friytan prioriteras, vilket betyder att exempelvis cykelparkering delvis kan behöva lösas i byggnadernas bottenvåningar.

Trafik och gator

Gatunät, angöring och in-/utfarter

Längs planområdets västra gräns ligger Brunnhögsgatan som är en av Brunnhögs huvudgator och den gata som trafikeras av spårvagn. Spårvägen kantas av ett körfält för bil och cykel på vardera sida och utanför dessa finns utrymme för grönska, angöring och gångbana.



Sektion Brunnhögsgatan i planområdets norra del, sett norrut.

Tillgänglig angöring ska finnas inom 25 meter från bostäders och lokalers entréer. Parkeringsfickor för angöring, korttidsparkering, leveranser och taxi föreslås längs Brunnhögsgatan i anslutning till de två norra kvarteren. För de två södra kvarteren föreslås tillgänglig parkering/angöringsplats i anslutning till gångbana längs Brunnhögsgatan.

Leveranser kan ske i anslutande östvästliga gator för de två södra kvarteren. Entréers placeringar kan, för att inte överstiga 25 meter från möjlig angöring, behöva anpassas efter föreslagna parkeringsfickors placering.

Längs detaljplanens östra gräns föreslås en gång- och cykelväg mellan Nobelparken och förskoletomtens nordöstra hörn. Gång- och cykelvägen är tänkt som ett grönt stråk, delvis kantat av förplanteringsens uppväxta träd, och kommer att kunna användas som en grön och bilfri väg till förskolan. Förskolan planeras som en bilfri förskola, vilket innebär att barnen ska lämnas och hämtas med gång och cykel i så stor utsträckning

som möjligt. Huvudentré till förskoletomten föreslås placeras vid gång- och cykelvägen i öster, därifrån når man byggnadens entré från gårdssidan. Entré inom 25 meters avstånd från parkering för rörelsehindrade kommer att behövas från gata.

Gång- och cykelvägens förlängning norrut mot Utmarksvägen och Kuns-kapsparken regleras som GATA. Även här ska gatan ha en grön karaktär för att stärka och förtydliga den gröna kopplingen mellan de båda parkerna.

Gatan mellan de två nya kvarteren och gatan längs den norra plangrän-sen utformas som cykelgator med planteringar som skapar sidledsför-skjutningar. Cykelgatorna kommer till största delen att vara dubbelrik-tade och blir framkomliga för cyklar, personbilar, flyttbilar, leveranser, färdtjänst, sopbilar och räddningstjänstens stegbil.

I detaljplanen föreslås utfartsförbud mot Brunnsögsgatan [j₁]. En mindre sträcka undantas i det norra kvarteret där det föreslås vara möjligt att anordna parkering för rörelsehindrade.

Inom planområdet är det endast möjligt att korsa spårområdet från Medalgatan, i övrigt är trafiken medlöpande norrut.

Kommande exploatering uppmuntras att implementera mobilitetsåtgär-der i de respektive projekten. Detta för att hålla nere behovet av att äga en egen bil och istället uppmuntra till mer hållbara transportsätt som kollektivtrafik, gång och cykel.

Kollektivtrafik

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik med spårvagnshållplat-serna Brunnsögstorget i sydväst och MAX IV i nordväst. Hållplatserna kommer på sikt trafikeras med 7,5-minuterstrafik i båda riktningarna under dagtid och når Lund C på cirka 11 minuter. Perrongerna är försed-da med ledstråk, belysning och informationsskyltar samt väderskyddade väntplatser med möjlighet att sitta ner. Hållplatsernas läge och utform-ning bedöms ge goda möjligheter för många att resa kollektivt.

Parkeringsnorm och parkering

Vid tillämpning av parkeringsnormen kommer 275-360 parkeringsplat-ser för bil att behövas för bostadshusen, vårdboendet och verksamhets-lokalerna. Förskolan planeras bli en bilfri förskola varför inga parke-ringsplatser utöver platser för rörelsehindrade ingår i beräkningen ovan. Motsvarande siffra för planområdets cykelparkering är 1 240 platser.

Cirka 60-80 bilplatser och 300 cykelplatser av dessa tillhör den södra delen av planområdet, som är en ändring av befintlig detaljplan. Par-

keringsplatser för bil är där planerade till ett nytt mobilitetshus intill Solbjersvägen.

Övriga 220-280 bilplatser föreslås lösas i en tillfällig markparkering inom rimligt gångavstånd. Placering kommer att utredas inför granskning av detaljplanen. Markparkeringen är en tillfällig lösning tills mobilitetshus väster om planområdet har planlagts och genomförts.

Minst 2-3 % av bilplatserna ska enligt parkeringsnormen anpassas för rörelsehindrade med särskilt parkeringstillstånd. Illustrationen nedan visar förslag på möjlig placering av tio tillgängliga bilplatser som tillsammans ligger inom 25 meter från samtliga föreslagna huvudentréer och trapphusentréer. För att nå entré till bostadshus inne på gård i det södra nya kvarteret krävs bilplats på gården. Övriga bilplatser kan anordnas mellan byggnader och i direkt anslutning till gata.



Gula rektanglar visar föreslagen placering av tillgängliga parkeringsplatser inom 25 meter från entréer.

Teknisk försörjning

Geoteknik, grundläggning

Grundläggning inom området kan enligt översiktlig geundersökning utföras som plattgrundläggning. Beroende på byggnadernas laster kan grundläggning på plintar erfordras.

Ledningar

Ledningar kommer att dras i gatumark längs bebyggelsekvarteren samt i gång- och cykelväg längs planområdets östra gräns.

Ledningssamordning med alla ledningsägare har påbörjats och kommer att ha genomförts före granskning av planen.

Lågtemp och fjärrkyla

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

EI

En nätstation (storlek dubbel) föreslås placeras centralt i planområdet [E1].

Vatten och spill

Nya ledningar kommer att läggas i planområdets gator.

Dagvatten

Dagvattnet kommer att ledas via ledning till fördröjning i Nobelparken och Kunskapsparken.

Renhållning

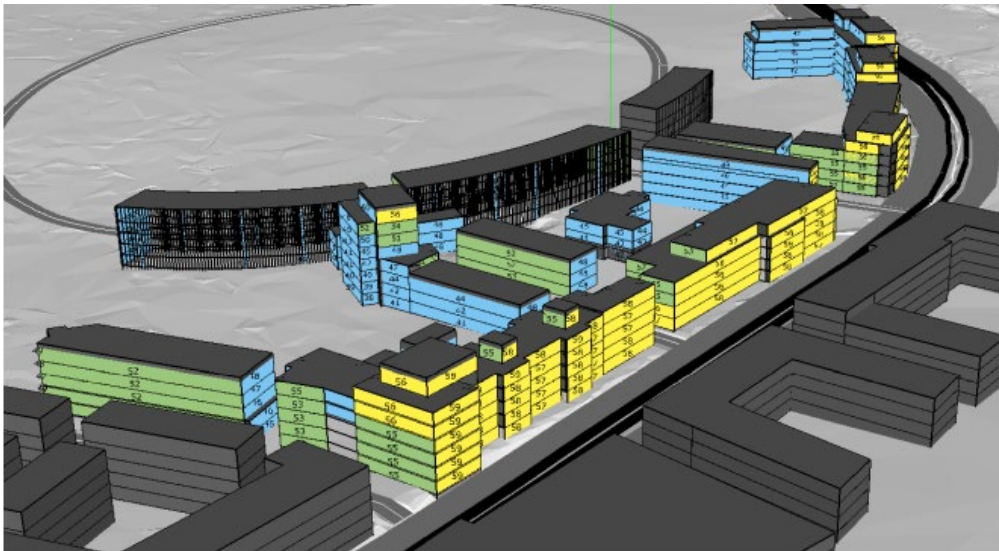
Kvarteren kommer att anslutas till områdets sopsug. De fraktioner som tillhandahålls är rest-, papper-, plast- och matavfall. Övriga avfallsfraktioner tas om hand genom ett UWS-system som finns på Medaljgatan direkt söder om planområdet. Sopsugsnedkast föreslås placeras centralt på gårdarna och ska finnas inom 50 meter från tillgängliga bostadsentréer.

Hälsa och säkerhet

Buller

En trafikbullerutredning är genomförd för aktuellt planområde. Trafikprognos för hela Brunnshög, uppdaterad våren 2021 av Lunds kommun, har utgjort underlag för utredningen.

Beräknade trafikbullernivåer visar att grundriktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå innehålls vid samtliga fasader. Riktvärdet för små lägenheter ≤ 35 kvm om 65 dBA klaras därmed också för hela området.



Gul yta redovisar dygnsekvivalent trafikbullernivå upp till 60 dBA, grön och blå yta är lägre.

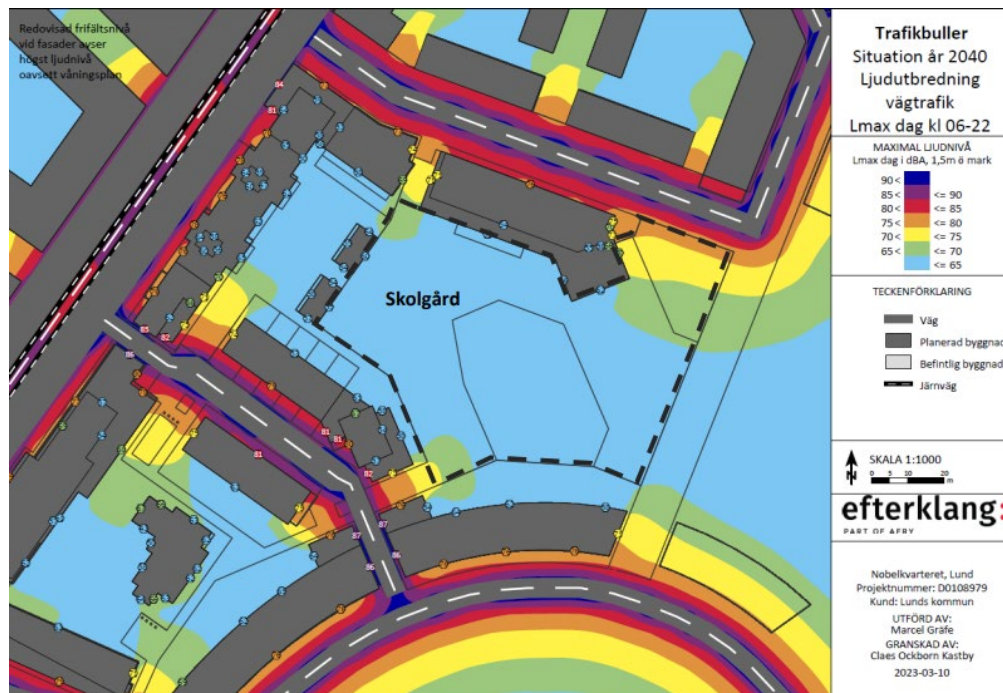
Beräkningar med reflekterande byggnader på andra sidan Brunns Högs-gatan visar en del fasader vid söderliggande byggnader där ljudnivån beräknas till 60 dBA på 1:a och 2:a våningen. Dessa ligger därmed på gränsen av tillåtet riktvärde. Här finns en risk att fasader överskrids i framtiden vid t.ex. högre trafikprognoser.

Riktvärde för gemensam uteplats klaras inom kvartersstrukturen. I vissa delar, framför allt mellan byggnadskroppar, överskrids riktvärden för dygnsekvivalent ljudnivå 50 dBA samt maximal ljudnivå 70 dBA och önskas uteplats i direkt anslutning till dessa byggnader krävs någon form av bullerskyddsavskärmning mot lokalgatan. Eventuella balkonger vid fasader som inte klarar 50 dBA uteplatskrav kan ses som en kompletterande uteplats och behöver därmed inte klara riktvärdena så länge en gemensam uteplats finns, vilken innehåller gällande riktvärden för uteplats.

För lokaler finns inga riktvärden för trafikbuller utomhus.

Beräknade trafikbullernivåer visar att riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå för delar av skolgården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet innehålls. Riktvärdet för 70 dBA maximal ljudnivå innehålls för största delen av skolgården men beräknas överskridas vid nordöstra delen. Om denna del av skolgården också önskas användas för lek, vila och pedagogisk verksamhet krävs någon form av bullerskyddsavskärmning mot lokalgatan.

Planförslag



Ljudutbredning på förskolegård vägtrafik Lmax kl 06-22.

Utifrån bullerutredningens rekommendationer införs inga skyddsbestämmelser inom planområdet.

Markradon

Byggnader ska uppföras radonskyddade.

Översvämning och skyfall

En översiktlig höjdsättning av ett större område har tagits fram och undersökts med skyfallsmodellering. Skyfallsmodell har byggts och scenariot som simulerats är en framtida situation med ett 100-årsregn och klimatfaktor 1,3. Skyfallshantering inom planområdet kommer att utredas vidare inför granskning av detaljplanen.



Vattendjup inom utredningsområdet vid 100-årsregn. Illustration: Afry. Planområdet markerat i lila.

Räddning

Området är beläget inom normal insatstid. Avståndet mellan uppställningsplats för släckbil och angreppspunkt släckinsats är max 50 meter inom planområdet. Brandposter kommer att byggas ut i samband med att det kommunala va-nätet anläggs.

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

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

Uppställningsplats för stegbil ska vara 5x12 m. Åtkomlighet med steg påverkas även av träd och avstånd till fasad.

Brunnhögsgatans körbana har inte tillräcklig bredd för att stegbilen ska kunna fälla ut sina stödben. Det kommer även att finnas träd mellan körbanan och cykelbanan, vilket hindrar åtkomst med stegbil. Byggnader mot Brunnhögsgatan kommer därför inte att kunna utrymmas med hjälp av Räddningstjänstens stegbilar.

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

Avvägning mellan motstående intressen

Ett genomförande av detaljplanen möjliggör för förskola, vårdboende, cirka 350 bostäder samt cirka 6 000 kvm BTA verksamheter. De allmänna intressena att möjliggöra bostadsbyggande, att anlägga attraktiva allmänna ytor och att länka ihop områden för en trygg och levande stad kan uppnås med denna detaljplan. Planområdets service- och kollektivtrafiknära läge tillsammans med gaturummens utformning främjar ett hållbart resande.

Genomförande av planförslaget medför att jordbruksmark tas i anspråk. Planområdet ingår i område som i Fördjupning av översiktsplanen för Brunnsnäs pekas ut för bebyggelse. Länsstyrelsen har i sitt granskningsyttrande till den fördjupade översiktsplanen bedömt att utbyggnaden av Brunnsnäs är ett sådant väsentligt samhällsintresse som kan anses utgöra skäl till att ta brukningsvärd jordbruksmark i anspråk.

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

Genomförande

Organisatoriska åtgärder

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 10 år från det datum planen får laga kraft. Före genomförandetidens utgång får, mot berörda fastighetsägares bestridande, detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Ändrad lovplikt

Plankartan innehåller följande planbestämmelser:

Inom område betecknat med n₁ gäller utökad lovplikt för fällning av träd med stamdiameter 20 cm eller mer, vid lov ska träd återplanteras.

Avtal

Markanvisning ska ske enligt kommunens markpolicy genom jämförelseförfarande, markanvisningstävling eller direktanvisning.

Markanvisningsavtal kommer upprättas innan detaljplanen antas för delar av planområdet och efter detaljplanen antas för resterande delar. Markanvisningsavtal följs sedan av arrende- och köpekontrakt.

Servituts- och andra nyttjanderättsavtal kan tecknas vid behov.

Tillståndsprövning och dispenser

Ansökan om dispens avseende borttagande av biotopskyddad mägergrav har inlämnats hos Länsstyrelsen.

Tekniska och ekonomiska åtgärder

Utbyggnad, ansvarsfördelning och kostnadsfördelning av allmänna anläggningar

Planförslaget innebär att följande allmänna anläggningar nyanläggs:

- Nyanläggning av gata och gång- och cykelväg samt plantering av gatuträd och annan grönska – kommunen ansvarar och bekostar
- Utbyggnad av VA nät - VA SYD ansvarar – exploatören betalar anslutningsavgifter enligt gällande taxa
- Brandvattenförsörjning – brandvatten ordnas i samråd med VA SYD – exploatören betalar anslutningsavgifter enligt gällande taxa

Genomförande

- Lågtempererad fjärrvärme, fjärrkyla och energiförsörjningsledningar samt nätstation – Krafringen ansvarar och avtalar med exploatör
- Tele- och bredbandskablar – Telia Sonera ansvarar och avtalar med exploatör
- Utbyggnad av sopsug – Renhållningsverket ansvarar och exploatören bekostar enligt köpekontrakt
- Eventuell flytt av ledningar och kablar ska bekostas av exploatören.

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

Ansvar för eventuella gemensamma platser eller anläggningar för exempelvis parkering för rörelsehindrade, sophantering, gångvägar eller utemiljö tas av de fastighetsägare som har nytta av dessa.

Balansering

Hänsyn ska tas till befintlig vegetation inom planområdet enligt planbestämmelser och balanseringsutredning.

Plantering av nya träd för att kompensera för avverkade träd ska ske på allmän plats. Nya träd ska främst placeras längs föreslaget grönstråk mellan Nobelparken och Kunskapsparken.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildningsåtgärder

Kvartersmark ska avstyckas till en eller flera fastigheter. Om fastighet bildas i flera skiften måste ett funktionellt samband finnas emellan skiftena. E-områden ska avstyckas till egna fastigheter eller så ska E-området upplåtas med ledningsrätt när kvartersmark avstyckas. Fastighetsbildning prövas i lantmäteriförrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988).

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

Rättigheter

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

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

Genomförande

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

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

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

Fastighetsindelningsbestämmelser

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

Ansökan om fastighetsbildning, kostnader mm

Det ankommer på kommunen så som fastighetsägare att hos lantmäterimyndigheten i Lund ansöka om erforderlig fastighetsbildning, inrättande av gemensamhetsanläggning eller upplåtelse av ledningsrätt.

Med ansökan följer lantmäterikostnader samt eventuell skyldighet att utge ersättning för mark eller utrymme för rättighet. Lantmäterikostnader åläggs den som har nytta av respektive åtgärd eller annan vid överenskommelse.

Konsekvenser av planens genomförande för fastighetsägare och övriga berörda

Östra Torn 27:2 (Lunds kommun)

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

Konsekvenser

Konsekvenser som följd av avvägningar mellan motstående intressen

Konsekvenser för fysisk miljö

Riksintressen

Genomförande av planförslaget medför att jordbruksmark tas i anspråk. Planområdet ingår i område som i Fördjupning av översiktsplanen för Brunnhög pekas ut för bebyggelse. Länsstyrelsen har i sitt granskningsyttrande till den fördjupade översiktsplanen bedömt att utbyggnaden av Brunnhög är ett sådant väsentligt samhällsintresse som kan anses utgöra skäl till att ta brukningsvärd jordbruksmark i anspråk.

Skyddade områden



Bilden visar mangelgraven markerad i grönt och planområdet i rött.

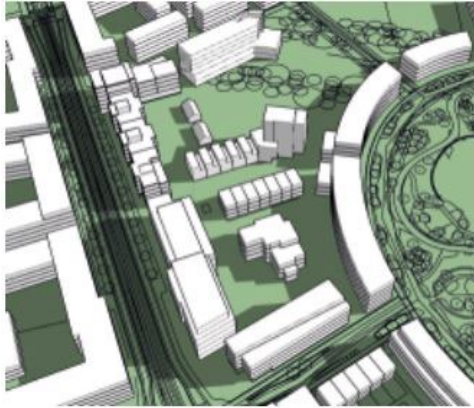
Inom den jordbruksmark som tas i anspråk finns en biotopskyddad mangelgrav som föreslås tas bort. Dispensansökan är inlämnad hos Länsstyrelsen. Utredning avseende naturvärden och artskydd kommer att tas fram inför detaljplanens granskning.

Stads-/Landskapsbild

Föreslagna byggnader i 5-6 våningar längs Brunnhögsgatan skyddar planområdets inre från omgivande trafikbuller och bidrar till det breda gaturummets stadsmässighet. I planområdets inre finns en större variation i volymer (3-7 våningar) och byggnadstyper. Byggnader mot Nobelparken i 5 våningar följer parkens rundning och skapar tillsammans med övriga byggnader parkens väggar.

Mikroklimat

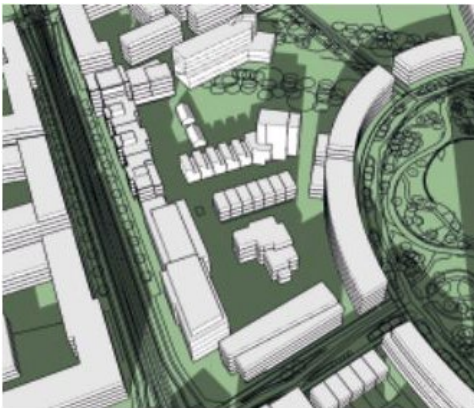
Den föreslagna bebyggelsens skuggning har studerats. Skuggstudierna visar solbelysning och de skarpa skuggor som bildas en klar dag vid vårdagjämning 21 mars och sommarsolstånd 21 juni klockan 10, 12 och 16. Studierna visar bland annat att byggnader i kvarterets mitt skuggas av den högre bebyggelsen längs Brunnshögsgatan på kvällen.



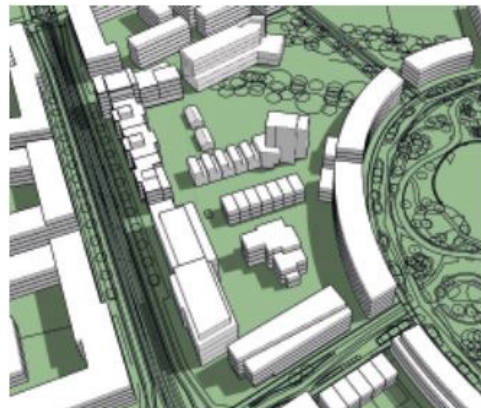
21 mars kl 10



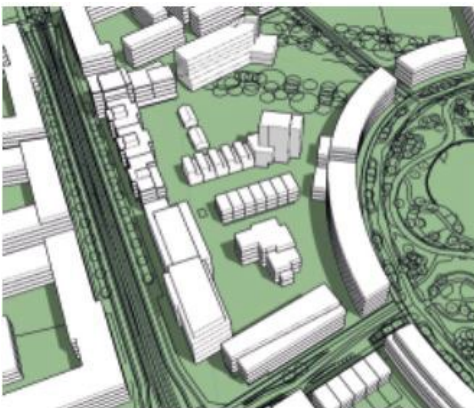
21 mars kl 12



21 mars kl 16



21 juni kl 10



21 juni kl 12



21 juni kl 16

Grönstruktur och offentliga rum

Nobelparken på 3,8 hektar ligger i direkt anslutning till planområdet och Kunskapsparken cirka 150 meter från planområdets bebyggelse. Grönplanens krav på närhet till parker är väl uppfyllt.

Miljö kvalitetsnormer

Luftkvalitet

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

Vattenkvalitet

En föroreningsberäkning av dagvatten har gjorts för dammanläggningen i Kunskapsparken, med en komplettering som tar hänsyn till ändringar i hur parkens dammar byggs. 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 försämrats med anledning av exploateringen. Människors hälsa och säkerhet bedöms därför inte påverkas.

Dagvatten

Dagvattenledningar ska ledas från planområdet till Kunskapsparken.

Konsekvenser för hälsa och säkerhet

Risker

Området ingår inte i beredskapszonen för ESS. Stadsbyggnadskontorets utgångspunkt utifrån de riskanalyser som är gjorda är att beredskapszonen kring ESS därmed inte är styrande vad gäller markanvändningen i Centrala Brunnsberg.

Buller

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

Markradon

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

Skyfall och översvämning

Exploateringen innebär att befintlig åkermark till stor del hårdgörs. Höjdsättningen ska utformas så att stora regnmängder leds via områdets gator till Kunskapsparken. Vatten kommer även till viss del att ledas till Nobelparken. En skyfallsutredning kommer att tas fram inför granskning av 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.

Till förskolan, som planeras som en bilfri förskola, kan friyta enligt kommunens riktlinjer om minst 40 kvm/barn anordnas. På förskolegården finns uppväxta träd som i detaljplanen förses med skydd mot fällning. Träden ger lövskugga på gården och kan erbjuda spännande lekmiljöer och möjlighet till pedagogisk verksamhet. Huvudentrén till förskoletomten föreslås placeras längs det bilfria gång- och cykelstråket i öst. I anslutning till entrén finns möjlighet att anordna väderskyddad förvaring av cyklar och barnvagnar.

Bostadsgårdar behöver innehålla många funktioner och ytor för lek begränsas därför ofta till lek för de mindre barnen. Då planområdet ligger mycket nära två parker och förskolegården kan användas på kvällar och helger, bedöms det ändå finnas goda möjligheter för barn i alla åldrar till stimulerande utevistelse.

Tillgänglig parkering inom 25 meter från entréer kan anordnas på kvarteretsmark i anslutning till gata. För bostadshus på gård i det södra kvarteret krävs dock möjlighet att anordna parkering på gård, vilket redovisas på illustration. Den föreslagna placeringen medför backning inne på gården, vilket kan skapa otrygghet för barn som vistas där.

Planområdets gator utformas för att motordrivna fordon naturligt ska röra sig långsamt så att de inte utgör en säkerhetsrisk för de barn som rör sig i området. Närheten till torget, parker, framtida skolor och service skapar goda förutsättningar för äldre barn och unga att cykla eller gå i vardagen.

I närområdet finns Nobelparken, Kunskapsparken och Solbjersparken med Kojskogen som erbjuder möjlighet till lek och att röra sig fritt över stora ytor. Närheten till Kungsmarken ger tillgång till naturupplevelser och naturlek på nära håll.

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

Service

Inom planområdet medges bostäder, förskola, vård, kontor och centrumverksamhet.

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

Tillgänglighet

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

Äldre och personer med funktionsvariationer tillbringar ibland mycket tid hemma och kan ha svårt att ta sig några längre sträckor från bostaden. För dem blir gården och de gemensamma ytorna särskilt viktiga för möjligheten till spontana möten och kontakter. Friyta på gård ska prioriteras om inte både tillräcklig friyta och parkering ryms.

Tillgänglig parkering inom 25 meter från entréer kan anordnas på kvartersmark.

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

Sopnedkast kan anordnas inom 50 meter från tillgängliga bostadsentréer.

Marklutningen inom planområdet bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå god tillgänglighet.

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

Fastighetsrättsliga konsekvenser

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

Övriga konsekvenser

Trafik - Tredjedelsmålet

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

Spårväg Lund C-ESS, är lokaliserad väster om planområdet. Planområdet ligger med sin sydvästra del i direkt anslutning till spårvagnshållplats Brunnshögstorget och i sin nordvästra del cirka 100 meter från spårvagnshållplats MAX IV. Verksamheter och bostäder inom planområdet kommer därmed att ha en förstklassig kollektivtrafik i direkt närhet. Inom gångavstånd (ca 500 meter) erbjuds god turtäthet med regionbuss till Malmö. Region Skåne har dessutom planer på att trafikera området med ytterligare en busslinje.

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

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

Trafik – påverkan på E22

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 2023.

Trafikverket har i samband med framtagandet av vägplan för denna av- och påfart genomfört en trafiksimulering med prognosår 2040. Utgångspunkt för tillkommande trafikstring har varit en tillkommande bebyggd bruttoarea på Brunnshög om 1 100 000 kvm (BTA), motsvarande ca 75 % av bedömd totalutbyggnad på Brunnshög. Trafiksimuleringen indike-

Konsekvenser

rar framkomlighetsproblem på det kommunala nätet, med köbildning som även påverkar E22.

De lagakraftvunna detaljplaner som finns idag i området, tillsammans med pågående detaljplanarbeten motsvarar mindre än 25 % av Brunns- högs fulla utbyggnad. Den utbyggnad och trafikstring som nu aktuella planer förväntas orsaka ligger därmed långt ifrån den utbyggnad och trafikstring som varit indata till genomförd trafiksimulering

För att trafiksimuleringens indikerade problem ska uppstå krävs alltså en utbyggnad som förutsätter att många fler detaljplaner tas fram och vinner laga kraft, och därtill att inga ytterligare trafikdämpande eller kapacitetshöjande åtgärder genomförs. Vid framtagandet av dessa kommande detaljplaner kommer Trafikverket och länsstyrelsen att ha god kontroll över utvecklingen.

Detta följs upp med trafikmätningar och uppdateringar av trafikprognosen. Med kontinuerlig uppföljning finns möjlighet att vid behov sätta in kompletterande åtgärder. Kompletterande åtgärder är i första hand ytterligare förstärkningar av arbetet för hållbart resande: utvecklad kollektivtrafik, gång och cykel, Mobility Management, justerad parkeringsnorm m.m. (steg 1-2 enligt fyrstegsprincipen). I andra hand kan det vara aktuellt med trimningsåtgärder i befintligt gatunät (steg 3 enligt fyrstegsprincipen). Trimningsåtgärder som identifierats som möjliga och med god effekt är t ex separata högersvängfält i cirkulationen Solbjersvägen-Odarslövsvägen. Det finns utrymme att bygga detta i de mest belastade relationerna, dvs från Odarslövsvägen till Solbjersvägen/E22, samt från Solbjersvägen/E22 mot Sölvegatan. I sista hand kan det bli aktuellt med större infrastrukturåtgärder (steg 4). Exempel på detta kan vara ny trafikplats för E22 vid Science Village samt utbyggnad av Solbjersvägen från 2 till 4 körfält.

Stadsbyggnadskontoret i Lund

Maria Milton

Planchef

Ella Swahn

Planarkitekt