

Planbeskrivning detaljplan för del av Nordanvinden 3 i Lund

Samrådshandling

Upprättad 2024-02-14

PÄ 02/2019

1281K-P

standardförfarande



Vad är en detaljplan?

Innehåll

Vad är en detaljplan?	3
Planprocessen	3
Vill du komma i kontakt med oss?	3
Sammanfattning	4
Inledning.....	5
Planens syfte	5
Planförfarande	5
Planhandlingar	5
Övriga handlingar	5
Plandata	6
Tidigare kommunala ställningstagande	6
Planuppdrag	7
Översiktsplanering	7
Gällande detaljplaner	8
Förutsättningar	9
Markanvändning, bebyggelse och stadsbild/landskapsbild	9
Historik och kulturmiljö	9
Natur	10
Grönstruktur och offentliga rum	10
Trafik och gator	11
Teknisk försörjning	13
Hälsa och säkerhet	14
Undersökning om planen kan medföra en betydande miljöpåverkan	15
Planförslag.....	16
Övergripande karaktär och disposition	16
Markanvändning, bebyggelse och stadsbild	16
Skydd och hänsyn till kulturmiljö	19
Grönstruktur och offentliga rum	19
Trafik och gator	22
Teknisk försörjning	27
Hälsa och säkerhet	29
Avvägning mellan motstående intressen	35

Vad är en detaljplan?

Genomförande.....	36
Organisatoriska åtgärder.....	36
Tekniska och ekonomiska åtgärder.....	37
Fastighetsrättsliga åtgärder	37
Konsekvenser.....	38
Konsekvenser som följd av avvägningar mellan motstående intressen	38
Konsekvenser för fysisk miljö.....	38
Konsekvenser för hälsa och säkerhet.....	42
Sociala konsekvenser	42
Fastighetsrättsliga konsekvenser	43

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?

Astrid Avenberg Rosell

Planarkitekt

Maria Milton

Planchef

Telefon: 046-359 50 00

E-post: stadsbyggnadskontoret@lund.se

Bilder och illustrationer tillhör stadsbyggnadskontoret om inte annat anges.

Framsidan: Bebyggelseförslaget, vy från Nordanväg. Ill: Marge arkitekter. Och foto från Nordanväg idag.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för förtätning invid Klostergårdens Centrum med i huvudsak bostäder. Bebyggelsen ska i volym och material anpassa sig till angränsande bebyggelse. Den planerade bebyggelsens innehåll ska stärka befintliga och skapa nya trygga, gena och levande gångstråk.

Planområdet är beläget invid Klostergårdens centrum i Lunds stads södra del och omfattar cirka 4 500 kvadratmeter. Området består idag av parkering och en enplansbyggnad med dagverksamhet för personer med funktionsnedsättningar. Fastigheten ägs av Genova Property Group AB. Genom planområdet passerar i öst-västlig riktning ett gång- och cykelstråk som knyter ihop olika delar av stadsdelen med befintlig skola och Klostergårdens Station.

Bebyggelseförslaget innefattas av två bostadshus bestående av knappt 90 bostäder med garage i källare under kvarteren. Byggnadernas höjd föreslås till sex våningar med tegelfasader och en indragen sjunde våning.

Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och Genova innan detaljplanen kan antas. Syftet med exploateringsavtalet är att reglera parternas rättigheter och skyldigheter i fråga om genomförande av detaljplanen.

Del av allén längs Nordanväg ingår i planområdet samt en del av träden längs gång- och cykelvägen i parken är biotopskyddade och ska bevaras enligt planförslaget.

Planförslaget innebär ändrad utsikt och viss skuggning för omkringliggande boende. De nackdelar som kan uppfattas av enskilda närboende bedöms ej överväga de fördelar som förslaget medför sett utifrån ett allmänt intresse i form av fler bostäder i kollektivtrafik- och servicenära läge samt ökad trygghet för gång- och cykeltrafikanter i Klostergårdens Centrum.

Planområdets area: ca 4 500 m²

BTA bostäder / antal: ca 8000 m²/knappt 90 lägenheter

Kommersiell service: 90 m²

Allmän plats PARK area: 313 m²

Antal bil-/ cykelparkering: 110/270

Inledning

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för förtätning invid Klostergårdens Centrum med i huvudsak bostäder. Bebyggelsen ska i volym och material anpassa sig till angränsande bebyggelse. Den planerade bebyggelsens innehåll ska stärka befintliga och skapa nya trygga, gena och levande gångstråk.

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

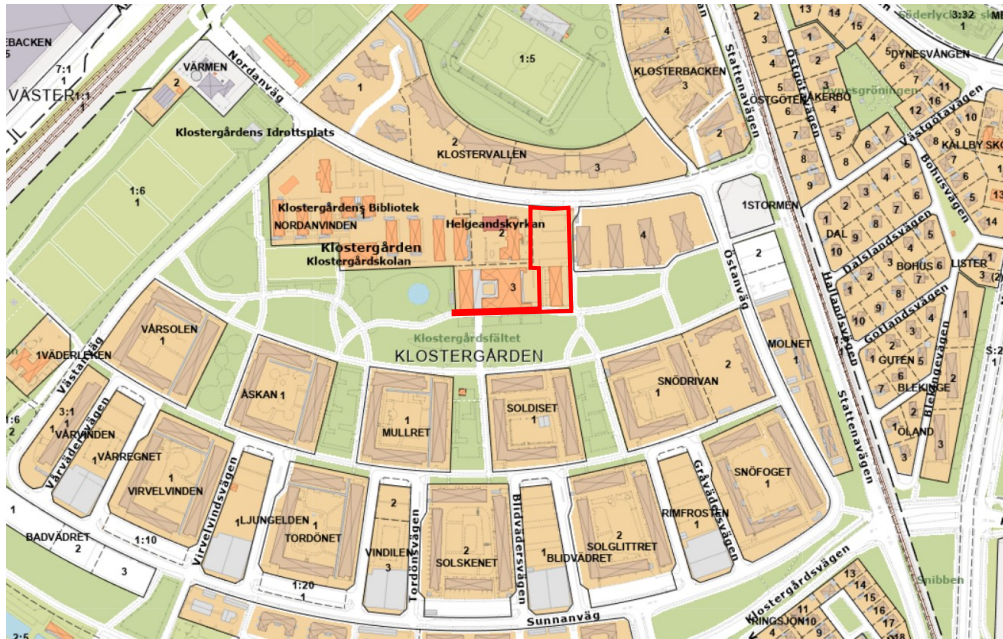
- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning och illustrationer

Övriga handlingar

- PM Kulturmiljö, stadsantikvarien 2023-09-27
- Marknadsanalys Klostergårdens centrum, Norem 2023-10-21
- Mobilitetsutredning, Tyréns 2023-11-01
- Trafikbullerutredning, Sweco 2023-10-12
- Dagvatten- och skyfallsutredning Sweco, 2023-11-10
- Geoteknisk och miljöteknisk undersökning, Sweco 2023-12-06
- Spilljusbätning, Ljusstudion 2023-11-21

Inledning

Plandata



Orienteringskarta med planområdet (aktuell del av fastigheten Nordanvinden 3) markerat.

Läge

Planområdet omfattar del av fastigheten Nordanvinden 3 och är beläget öster om Klostergårdens Centrum och intill Helgeandskyrkan i Lund. Till centrala Lund är det cirka 2 km.

Areal

Planområdet omfattar ungefär hälften av fastigheten Nordanvinden 3 och ytan uppgår till 4243 m².

Markägoförhållande

Fastigheten inom planområdet är privatägd.

Initiativtagare till planen och ärendegång

Det är Genova som har tagit initiativ till planen genom att begära planbesked.



Bilden visar lokaliseringen av föreslagen bebyggelse i sitt sammanhang med Arenastaden i norr, villorna och planerad bebyggelse i öster och i söder. Illustration: Möller arkitekter.

Tidigare kommunala ställningstagande

Planuppdrag

Byggnadsnämnden fattade 2019-06-18, § 118 beslut om att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att genom detaljplan pröva lämpligheten av att förtäta med bostäder, vårdboende, handel och förskola inom fastigheten Nordanvinden 3 i Lund.

Översiktsplanering

Förtätning är en central strategi i ny översiktsplan för Lunds kommun där området är markerat som befintlig blandad bebyggelse med förtättningsmöjligheter.

Klostergårdens Centrum ligger inom området för Fördjupning av översiktsplanen för Källby Fördjupad översiktsplan i Källby. Fördjupningen har samrådsbeslut av byggnadsnämnden 2019 samt ett inriktningsbeslut från 2021. Planarbetet avstannade 2022 och pausades för att invänta beslut om Lunds framtida avloppshantering.

Följande strategier från Fördjupningen av översiktsplanen för Källby är av vikt för detaljplanarbetet:

Bygg blandad stad utifrån stationen (ny tågstation).

Klostergården centrums avskilda funktioner med verksamheter och handel innebär att området kan upplevas som otrygga på kvällar och helger. Befolkade stråk och platser motverkar detta. Viktigt med aktiv bottenvåning av något slag.

Satsa på stadsutveckling i stråk.

Vid Klostergårdens centrum finns förtättningsmöjligheter på markparkeringen utmed Nordanväg. Klostergården centrum utgör ett stadsdelscentrum som kan komplettera ett nytt Källby centrum i anslutning till tågstationen i väster. Länkar samman de östra och västra stadsdelarna.

Synliggöra fornminnen och arkitekturhistoria

När det gäller Klostergårdens centrum är det intressant med 60-70-talen som identitetsskapare.

Stärk kollektivtrafikens attraktivitet

Bostäder inom gångavstånd bidrar till den nya stationens attraktivitet.

Främja hållbar bilanvändning

Minskad markparkering stödjer önskade beteenden.

Minskat klimatavtryck

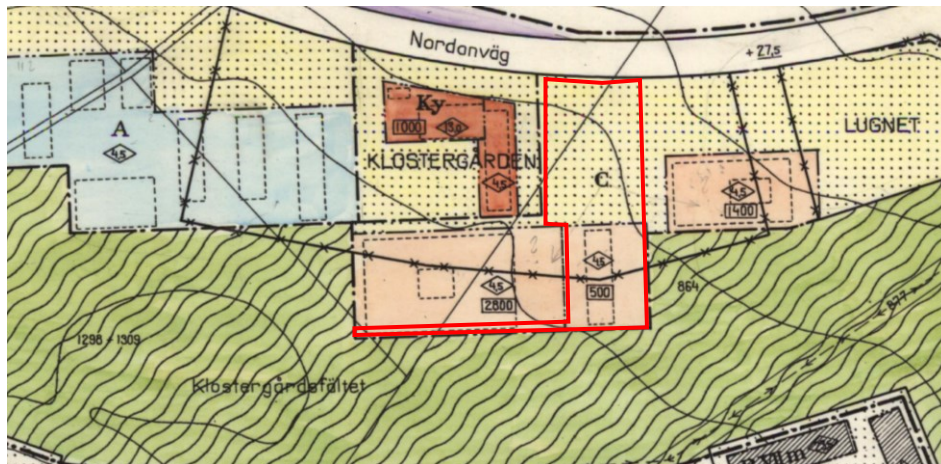
Byggnader med extra god hållbarhetsprestanda kan bidra till minskat klimatavtryck.

Nyttja fjärrvärme och solenergi

Det finns möjligheter att utnyttja fjärrvärme och installera solceller på taken.

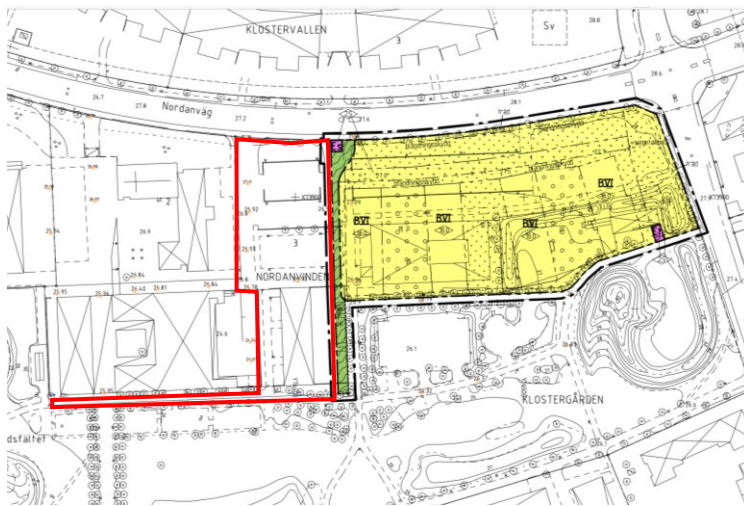
Gällande detaljplaner

Inom planområdet anger gällande Stadsplan C1777 från 1964 användningen centrumändamål, med byggrätt i södra delen mot Klostergårdsfältet och mark som inte får bebyggas i norr mot Nordanväg. För bebyggelse medges en byggnadshöjd på 4,5 meter och total byggnadsarea 500 m². Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut och byggrätten inom fastigheten i fråga bedöms vara nyttjad till fullo.



Ur Stadsplan C1777, planområdet markerat med rött.

Angränsande detaljplan i öster, detaljplan L 822 från 2005 innehåller fyra flerbostadshus i 6 våningar samt gång- och cykelväg i gränsen mot aktuellt planområde.



Ur detaljplan L 822, planområdet markerat med rött.

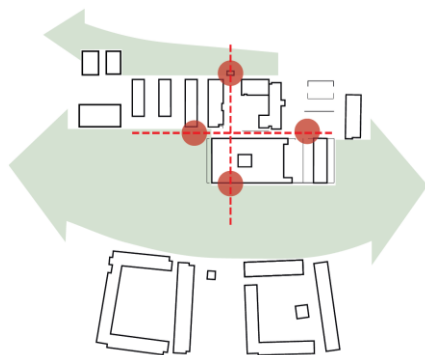
Förutsättningar

Markanvändning, bebyggelse och stadsbild/landskapsbild

Planområdet består idag till stor del av parkering och en enplansbyggnad bakom plank och murar samt ett antal alléträd. Platsen är dominerad av tegelmurar och upplevs undangömt. Platsen upplevs som otrygg och obefolkad. Underlaget för handeln och verksamheterna är svag då få vistas på platsen. Klostergårdens Centrum gränsar till skola och att platsen är otrygg är än mer negativt där barn och unga vistas.

Genom planområdet går ett gång- och cykelstråk som knyter ihop de östra delarna av stadsdelen Klostergården med Klostergårdens Centrum, skolan och Klostergårdens Station.

Två axlar korsar och fyra entréer leder till Klostergårdens Centrum. Den nord-sydliga axeln är tydligast idag och den öst-västliga kan förstärkas.



Schematisk bild av Klostergårdens Centrum. Illustration: Marge arkitekter.

Planområdet angränsar i öster till en rad flerbostadshus från början av 2000-talet. Dessa har sex våningar med en indragen sjunde teknikvåning och står med gavlarna mot Nordanväg.

Historik och kulturmiljö

Kulturhistoriskt intressant bebyggelse

Bebyggelsen i anslutning till planområdet finns inte upptagen i bevaringsprogram/kulturmiljöprogram, 8 kap 13 § PBL.

Ett skriftligt yttrande från stadsantikvarie har tagits fram, PM – Kulturmiljö, 2023-09-27, med rekommendationer enligt följande.

Från strikt kulturmiljösynpunkt vore det önskvärt att behålla den låga byggnadshöjden i söder som ett sätt att underordna sig parken och följa centrumbebyggelsens låga karaktär. Om den sammantagna avvägningen mellan olika intressen resulterar i att den södra delen av planområdet bedöms lämplig att bebygga med en högre volym är det önskvärt att byggnaden formmässigt hålls samman med den norra byggnaden.

Förutsättningar

Det högkvalitativa Helsingborgsteglet bör om möjligt återbrukas, helst inom närområdet kring centrumanläggningen i till exempel nya murar.

De föreslagna nya bostadshusen bör uppföras som smala byggnadskroppar, volymmässigt motsvarande de öster om belägna skivhusen. Fasaderna bör utgöras av tegel med mindre inslag av andra material eventuellt med delvis annan arkitektonisk utformning. För att särskilja de nya bostadshusen från kyrka och övrig centrumbebyggelse bör mörkbrunt tegel undvikas. Röda kulörer bör i stället övervägas. Det är en fördel om balkonger i huvudsak utförs indragna från fasadlivet. Entrépartier utförs med fördel med stor andel glas och träsnickerier, t.ex. ytterdörr och handtag, för ett välkomnande intryck.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintressena Sankt Lars eller Lund.

Natur

Biotopskydd

Planområdet gränsar till Nordanväg vars gata kantas av en allé med lindar. Inom planområdet finns fyra lindar som klassas som biotopskyddade eftersom de ingår i denna längre allé.

Alléer som består av minst fem vuxna träd i en rad med minst 20 cm i stamdiameter i brösthöjd är biotopskyddade. För att schakta nära, ta bort eller flytta en biotopskyddad allé krävs dispens av länsstyrelsen.

Grönstruktur och offentliga rum

Grönprogram

I anslutning till planområdet söderut breder Klostergårdsfältet ut sig. Denna park är i Grönprogram för Lunds kommun utpekad som stadsdelspark.

Vegetation

Inom planområdet finns alléträd längs Nordanväg samt några träd intill parken i söder och på parkeringsplatsen. Det finns buskar i trädgården kring enplansbyggnaden. Träden bidrar till karaktär för området och en grönare gatumiljö.

Friytor, lek och rekreation

Inom planområdet finns idag inga lek eller friytor. Dock gränsar planområdet till Klostergårdsfältet som bland annat innehåller Aktivia, en jämställd aktivitetsyta för ungdomar som bland annat innehåller en utescen, pingisbord och hängmattor. Klostergårdsstråket innehåller även öppna gräsytor, pulkabacke, blomstergård, plaskdamm med mera.

Service

Offentlig service

Inom planområdet finns idag en dagverksamhet för funktionshindrade.

I direkt anslutning till planområdet finns kyrka och församlingshem, bibliotek, skola och fritidsgård.

Närmaste grundskola är Klostergårdsskolan (åk 1-6) som ligger cirka 100 meter från planområdet. Till Järnåkraskolan (åk 4-9) är det cirka 1 km.

Till förskolan Källby ängar är det cirka 600 meter från planområdet. Västerut finns förskolan Väderleken som ligger ca 600 meter från planområdet och österut är det 1 km till förskolan Körsbäret.

Kommersiell service

I anslutning till planområdet, i Klostergårdens centrumbyggnad, finns livsmedelshandel, apotek, frisör, restaurang samt detaljhandel med blommor, frukt etc.

En marknadsanalys har gjorts för handeln inom Klostergårdens Centrum. Analysen visar att det finns potential för centrumet att leva vidare och att utvecklas på platsen. En reducering av bilplatser antas vara möjlig så länge p-platser inte tas bort helt. Klostergårdens Centrums marknadspotential bör öka i och med tillväxt i befolkning och marknadsunderlag till 2025 och 2030 med anledning av den nya tågstationen och bostadsbyggandet i anslutning till centret. Denna slutsats utgår ifrån att förutsättningarna för centrumets fortlevnad inte försämras. Risker för Klostergårdens Centrum är brister i förvaltning, hyresgästmix, otillräcklig koppling till framtida station (området blir inneslutet) och ett eventuellt framtida kommersiellt centrum vid den nya stationen som direkt konkurrerar med livsmedelsbutiken i Klostergårdens Centrum.

Trafik och gator

Gatunät, angöring och in-/utfarter

In-/utfarter till planområdet sker från Nordanväg via befintlig infart till kyrkans parkering, centrum och befintlig parkeringsplats.

Kollektivtrafik

Stadsbusslinje 7 (Klostergården – Lund C – Östra Torn) trafikerar området med ett befintligt hållplatsläge på Nordanvägen i direkt anslutning till planområdet. På Malmövägen går regionbusstrafik med hållplats cirka 600 meter från planområdet.

Förutsättningar

En ny tågstation, Station Klostergården, öppnades i december 2023 och möjliggör tågresor med Pågatåg till och från Klostergården. Stationen ligger västerut i förlängningen av Nordanväg cirka 400 meter från planområdet.

Gång-, cykel- och motortrafik

Öster om Klostergården längs Östanväg går en av stadens fem övergripande cykelleder, den mellan centrala Lund och Malmö. Dessa cykelleder utformas med särskilt god standard.

Alldeles intill och längs östra kanten av planområdet går en gång- och cykelväg som är allmän. Den är ca 2,8 meter bred i en längd av cirka 50 meter. Norr och söder därom är den bredare. Belysningsstolpar som belyser gc-vägen står inom kvartersmark på fastigheten Nordanvinden 3.

Separat gång- och cykelväg finns på båda sidor utmed Nordanväg, genom Klostergårdsfältet samt genom planområdet finns även ett finmaskigt gång- och cykelvägnät.

Leveranser till Klostergårdens Centrum sker längs det aktuella planområdets västra kant till lastgården utanför planområdet. Idag kommer cirka 18 leveranser varje vardag och ca 3 leveranser per dag på helgen. Det är ungefär hälften större lastbil och hälften mindre lastbil/skåpbil.

Lastgården omgärdas idag av murar och det finns grind för in- och utfarten. Det behövs redan idag åtgärder för att öka trafiksäkerheten vid leveranser till centrumets olika butiker. Det är viktigt att minimera backrörelser på torgytor för att undvika olyckor.

Parkeringsnorm och parkering

Inom planområdet finns det 58 bilplatser. 26 av dessa är förhyrda som kräver parkeringstillstånd eftersom de ingår i ett parkeringsservitut för den närliggande bostadsrättsföreningen. Resterande 32 bilplatser är tillgängliga för besökare till Klostergårdens Centrum. 20 av dessa bilplatser är reglerade med avgift och 12 är reglerade med p-skiva. Resultaten av beläggningsstudie för bilparkering visar att platserna för Klostergårdens Centrum har låg beläggning och är inte fullt utnyttjade.

I anslutning till Klostergårdens Centrum finns totalt 74 cykelplatser varav 30 är placerade i anslutning till handelsområdet vid Klostergårdens Centrum, 20 i anslutning till Helgeandskyrkan och 24 i anslutning till biblioteket. Resultaten från en beläggningsstudie för cykel visar att parkeringen i området har låg beläggning och inte är fullt utnyttjade. Högst beläggning har cykelparkeringen i anslutning till Klostergårdens handelsområde.

Förutsättningar

Lunds kommuns parkeringsnorm, antagen 2018-12-13, styr hur parkering ska ordnas vid nybyggnation av till exempel bostäder, kontor och handel. Enligt plan- och bygglagen är det fastighetsägaren som ansvarar för att lösa parkering inom egen fastighet i "skälig omfattning".

Planområdet är beläget inom "Övriga zonen" i Lunds parkeringsnorm. Det innebär ett behov av 30 cykelparkeringar respektive 9 bilparkeringar per 1000 kvm BTA vid byggnation av flerfamiljshus.

Parkeringsbehovet ska tillgodoses inom fastigheten eller genom parkeringsköp. Mobilitetsåtgärder 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.

Enligt Boverkets byggregler ska angöring för personer med nedsatt rörelseförmåga ordnas inom 25 meter från en tillgänglig och användbar entré till bostäder och verksamheter.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Lunds kommun har tillsammans med VA SYD tagit fram Dagvattenplan för Lunds kommun, antagen av kommunfullmäktige 2018-03-22.

Planområdet ingår i huvudavrinningsområdet Höje å. Enligt dagvattenplanen är Höje å känslig för ökad vattenföring och närhalter samt mycket känslig för föroreningar. Enligt Vattenmyndighetens beslut om statusklassificering och miljö kvalitetsnormer för ytvatten har Höje å dålig ekologisk status med kravet att uppnå god ekologisk status 2027. Den kemiska ytvattenstatusen (exklusive kvicksilver) är bedömd som god.

Enligt Åtgärdsplan för dagvatten ligger planområdet i delavrinningsområde 5, Centrala staden och består av bostadsområden och innerstad. Andel hårdgjord yta bedöms som hög (42 %) men dagvattensystemet bedöms ha god kapacitet.

Strategier enligt ovan nämnda åtgärdsprogram när det gäller dagvattenhantering för avrinningsområdet är skapandet av öppen dagvattenhantering på kvartermark och allmän platsmark samt end of pipe-lösning, damm vid Höje å.

Markens beskaffenhet

Cirka 1965 byggdes Klostergårdens Centrum. Innan dess bestod hela planområdet av brukad åkermark.

Förutsättningar

Markmiljö- och geoteknisk undersökning har genomförts och beskrivs under planförslaget.

Dricksvatten och spillvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten.

Övriga ledningar

Elledningar, fiberledningar, fjärrvärme och gasledningar finns i Nordanväg.

Renhållning

Befintlig verksamhet har enskild avfallshantering.

Hälsa och säkerhet

Risker/Farligt gods

Planområdet ligger inte inom uppmärksamhetsavstånd enligt "Bebyggelseplanering och farligt gods - Strategi för bebyggelseplanering intill rekommenderade färdvägar för transport av farligt gods", antagen av byggnadsnämnden 2015-11-19.

Buller

Nordanväg har ca 4400 fordon per årsmedeldygn och andel tung trafik är 7% enligt trafikmätning i april 2023. Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå överskrids inte men den maximala ljudnivån överskrids inom delar av planområdet. Bullerutredningen beskrivs under Planförslag.

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. Enligt miljöförvaltningens uppgifter överskrids inte miljökvalitetsnormerna inom Lunds kommun. Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet.

Markradon

Enligt Lunds kommuns översiktliga markradonkartläggning ligger planområdet inom normalriskområde för radon.

Översvämning och skyfall

Lunds kommun har tillsammans med VA SYD tagit fram "Översvämningsplan för Lunds kommun", antagen av kommunfullmäktige 2018-03-22. Enligt Lunds kommuns översvämningsskartering 2016 finns ingen risk för översvämning inom planområdet. Skyfallsutredning redovisas under Planförslag.

Räddning

Planområdet ligger inom normal insatstid för räddningstjänsten.

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 i bedömningen.

Planområdet berörs inte av några andra regleringar eller skyddsvärden än biotopskydd för träden närmast Nordanväg och eventuellt längs gång- och cykelvägen i parken öster om planområdet. Dessa träd ska bevaras men dispens behöver sökas. Markföröreningar behöver tas bort innan bygglov för bostäder ges. Dagvatten ska fördröjas på kvartersmark och skyfall hanteras med höjdsättning så att vattnet rinner ut i parken.

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

Planförslag

Övergripande karaktär och disposition

Detaljplaneförslaget möjliggör för förtätning med två bostadshus med sammanlagt knappt 90 lägenheter som blir en fortsättning på bebyggelsestrukturen längs Nordanväg öster om Klostergårdens Centrum.



Bebyggelseförslaget, illustration: Marge Arkitekter

- Kvartersmark för bostadshus och centrumverksamhet
- Allmän platsmark för park

Markanvändning, bebyggelse och stadsbild

Planförslaget innehåller kvartersmark för två nya bostadshus, kvartersmark för centrumverksamhet för leveranser, bilparkering och gång- och cykeltrafik till Klostergårdens centrum samt en smal remsa parkmark. Dessutom tillåts ett sammanbyggt underjordiskt parkeringsgarage under de två bostadshusen med nedfart i det nordöstra hörnet av planområdet.

Den planerade bebyggelsens innehåll ska stärka befintliga och skapa nya trygga, gena och levande gångstråk. De föreslagna bostadshusen i kombination med omgestaltade utrymmen för gång- och cykeltrafikanter, skapar möjlighet till ett tryggare och mer levande gångstråk med mötesplatser för boende och besökande. Den östra entrén till Klostergårdens Centrum blir tydligare i och med planförslaget.

Exploateringstalet för aktuell detaljplan kan bli 1,9. Exploateringstalet är den totala bruttoarean, exklusive garage, källare och förråd, inom föreslagna kvartersmark samt halva omgivande trafikförsörjande gata.

Planförslag

De nya husen ska anpassas till de östra flerbostadshusens bredd och höjd. Befintlig bebyggelse längs Nordanväg åt öster från 00-talet ger den planerade bebyggelsen dess skala och form.

Marken med markanvändningen B – Bostäder föreslås uppdelad på två tomter med ett flerbostadshus på varje. Bostadshusens höjd föreslås få en nockhöjd på 23,5 meter vilket innebär sex våningar med en indragen sjunde våning. Indrag ska vara minst 2,0 meter från fasad, för att samspela med befintlig bebyggelse österut. Bostadshusen ska upplevas slanka med smala gavlar och balkonger i hörnen. Bostadshusen ska kläs med tegelfasad för att anpassas till Klostergårdens bebyggelse i övrigt. Uteplatser kring bostadshusen föreslås avgränsas med exempelvis fristående murar.



Bebyggelseförslaget, vy från torget, illustration: Marge Arkitekter

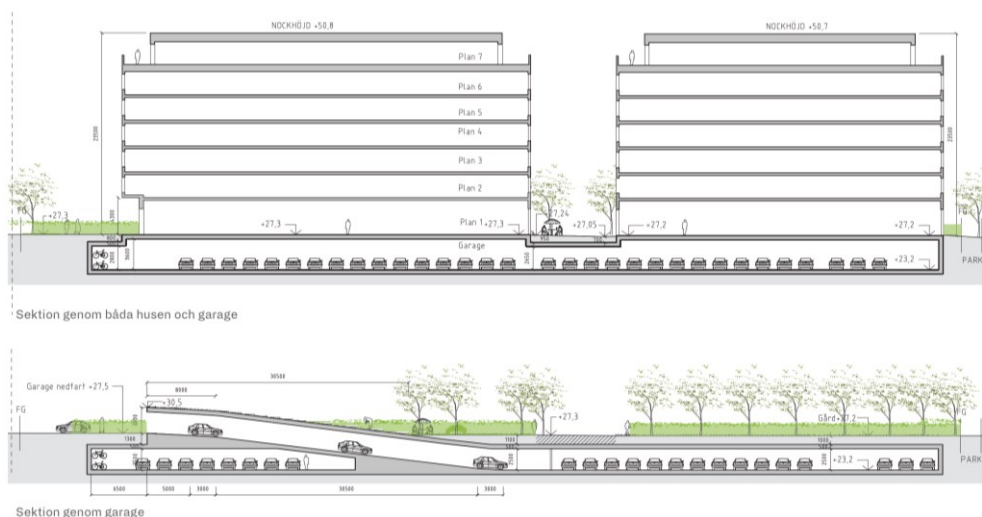


Bebyggelseförslaget, vy från söder med parken i ryggen, illustration: Marge Arkitekter.

Planförslag

Det norra bostadshuset ska dessutom innehålla en lokal, markanvändningen C₁ – Centrumverksamhet i bottenvåningen, minst 90 kvm. Förhöjd rumshöjd i bottenvåningen föreslås för att ge plats för lokalen samt uppglasade rum avsedda för boende i kvarteren att nyttja för gemensamma ändamål. Bottenvåningens höjd om minst 4,0 meter ska beräknas från överkant bjälklag till nästa överkant bjälklag.

Bostadshusen ska placeras så att det blir utrymme för infart, uteplatser och bostadsgårdar kring husen. Detta regleras med placeringsbestämmelser för byggrätten. Huvudentréerna placeras lämpligen åt väster och bostadsgårdarna ska huvudsakligen placeras öster om. Huvudentréer och trapphusen ska vara genomgående. Eftersom det är väsentligt med parkeringsplatser i norra delen av planområdet ska bostadshusets gavel förses med en indragen bottenvåning upp till 4,3 meter över mark. Över 4,3 meter tillåts byggnaden kraga ut med ett slags burspråk som får löpa hela vägen upp till hustaket och balkonger kan placeras i hörnen.



Sektioner genom bostadshusen och källargaraget.

Illustration: Sydväst Arkitektur & Landskap / Marge Arkitekter

Bostadskomplement i form av underjordiskt parkeringsgarage (B₁) tillåts även under del av marken för gårdar och centrumverksamhet inklusive mellanrummet mellan bostadshusen. Nedfart till det gemensamma underjordiska garaget ska placeras i nordöstra hörnet av den norra bostadsgården och föreslås bli täckt av en byggnad som övergår i en upphöjd vegetationsklädd del som kan bli en del av gårdsmiljön.

Marken med markanvändningen C – Centrum ska fortsätta ha en allmän karaktär med infart till kyrkans och församlingshemmets befintliga parkering, centrumets nya parkeringsplatser och bostadshusets underjordiska parkeringsgarage. Dessutom ingår den allmänna gång- och cykelpassage i öst-västlig riktning i markanvändningen C – Centrum.

Planförslag

Föreslagna planbestämmelser:

B – Bostäder

(B₁) - Bostadskomplement under mark

C – Centrum

C₁ – Centrumverksamhet i bottenvåningen, minst 90 kvm

ö₁ – Marken får inte förses med byggnad

ö₂ – Endast byggnad under mark

ö₃ – Marken får endast förses med byggnad under mark samt burspråk minst 4,3 meter över mark.

ö₄ – Marken får endast förses med byggnad under mark. Gårdens bjälklag ska utföras planteringsbart. Fristående murar, maximal höjd 2,2 meter tillåts.

h₁ – högsta nockhöjd 23,5 meter

h₂ – högsta nockhöjd 3,5 meter

n₁ – Markens höjd får inte vara högre än 27,2 meter över nollplanet.

f₁ – Huvudentréer till bostadshus ska vara genomgående

f₂ – Översta våningen ska utföras indragen minst 2,0 meter från fasad.

f₃ – Bottenvåning ska ha en höjd om minst 4,0 meter där centrumverksamhet förekommer.

Skydd och hänsyn till kulturmiljö

Hänsyn ska tas till den sammanhållna miljön i Klostergårdens centrum som byggdes på 60-talet. Bostadshusen ska kläs med tegelfasad för att anpassas till Klostergårdens bebyggelse i övrigt. Tegel i befintliga murar och byggnad som ska rivas kan återanvändas i nya fristående murar för avgränsning av uteplatser kring bostadshusen.

Föreslagen planbestämmelse:

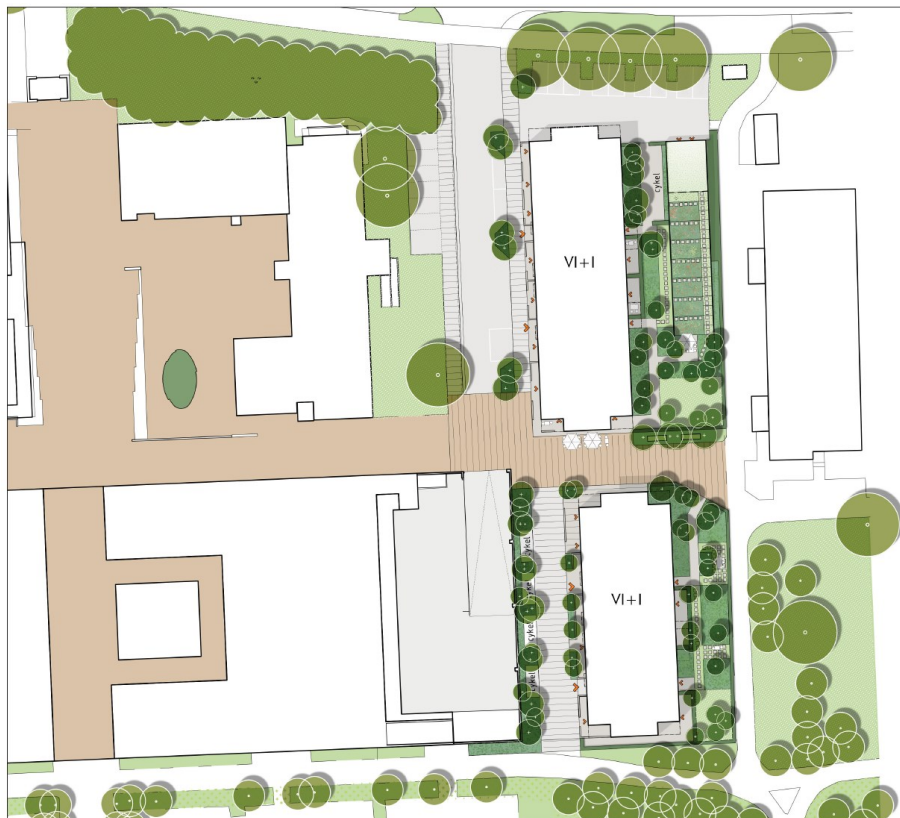
b₁ – Fasader ska i huvudsak vara av tegel.

Grönstruktur och offentliga rum

Parkmarken som ingår i planområdet upplevs redan idag som en del av parken och utgörs i huvudsak av gång- och cykelväg.

Bestämmelsegränsen för parkmarken föreslås 2,0 meter från befintlig bebyggelse.

Planförslaget ska bibehålla och öppna upp gena passager mellan Nordanväg, torget och parken genom planområdet. Mellan de nya bostadshusen ska marken beläggas med marktegel liknande torgets mörkbruna marktbeläggning och det ska ges plats för sittplatser, uteservering, etc. för möjligt café eller annan centrumverksamhet i bottenvåningen i det norra bostadshuset. Tillsammans med den nya bebyggelsens gröna gårdar skapas förutsättningar för trivsamma allmänna rum inom planområdet.



Förslag situationsplan. Illustration: Sydväst Arkitektur & Landskap/Marge Arkitekter.

Grönområde, park, vegetation och natur

Alléträden invid Nordanväg ska bevaras och särskild omsorg ska läggas på att schakta försiktigt kring rötterna och bibehålla växtjorden för dessa träd. Markbeläggning under träden måste vara genomsläpplig. Marken får inte hårdgöras på ett sådant sätt att vatten inte kan infiltrera vilket regleras av bestämmelse om utförande b₂ och ändrad lovplikt a₂.

Källargaraget placeras så att det ska ligga minst 0,7 meter från fastighetsgränsen för att begränsa påverkan på allmän plats. Träd i parken som påverkas, tas bort eller dör av byggnationen ska ersättas med nyplanterade träd.

Bostadsgårdar och kvartersgatan ska anläggas med grönska och bjälklagen ovan det underjordiska parkeringsgaraget som ska utformas planteringsbara.

Planförslag

Hänsyn har tagits till biotopskyddet genom att alléträden längs Nordanväg ska bevaras och marken kring dem ska utföras genomsläpplig. Dispens från biotopskyddet behöver sökas för att schakta nära dem. Ansökan om dispens söks av Genova.

Schakt för underjordiskt garage och ledningar kommer också att ske för nära träd som står i parken. Dispens kan behöva sökas även för att kunna schakta nära dem, inom ett avstånd av dubbla krondiametern. Vilka träd och hur byggarbetsplatsen avgränsas mot parkens fastighetsgräns måste bedömas av Lunds kommun. Överenskommelse behövs med Lunds kommuns parkförvaltning. Lunds kommun behöver söka dispensen såsom markägare. Detta kan ske när samrådsförslaget är klart.

Föreslagna planbestämmelser:

ö₄ – Marken får endast förses med byggnad under mark. Gårdens bjälklag ska utföras planteringsbart. Fristående murar, maximal höjd 2,2 meter tillåts.

b₂ – Minst 50 % av marken ska vara genomsläpplig.

a₂ – Marklov krävs även för markbehandling.

PARK – Parkmark



Bebyggelseförslaget, vy från sydost och Klosterfältet. Illustration: Marge arkitekter.

Torg och platser

Torget vid Klostergårdens Centrum föreslås behålla sina viktiga kopplingar utåt, bland annat genom planområdet. Dessa föreslås ha markanvändningen Centrum.

Friytor, lek och rekreation

Kring respektive bostadshus ska tillgängliga gröna gårdar för de boende skapas. Gårdarnas markhöjder ska anläggas på samma höjd som angränsande allmän platsmark. På gårdarna finns möjlighet att uppföra lekplats och ytor för rekreation. Gårdarna ska kunna bidra till biologisk mångfald och välbefinnande för de boende.

Föreslagen planbestämmelse:

n₁ – Markens höjd får inte vara högre än 27,2 meter över nollplanet.

Trafik och gator

Planområdet angörs från Nordanväg norr om planområdet. Befintlig gemensam infart från Nordanväg ska behållas.

Gatunät, angöring och in-/utfarter

Angöring till kyrkans verksamhet, centrumets butiker och de framtida bostäderna ska alla ske via den gemensamma infarten som regleras med g₁ – Gemensamhetsanläggning för infart och angöring. Parkering för centrumets behov kommer också att kunna ske på denna mark. En tillgänglig angöringsplats ska kunna ordnas efter behov inom 25 meter från en tillgänglig entré.

Behovet av boendeparkering föreslås hanteras i det underjordiska parkeringsgaraget (B₁), även platser för rörelsehindrade som då kan placeras intill trapphusens hissar.

Föreslagna planbestämmelser:

g₁ – Gemensamhetsanläggning för infart och angöring

(B₁) - Bostadskomplement under mark.

Kollektivtrafik

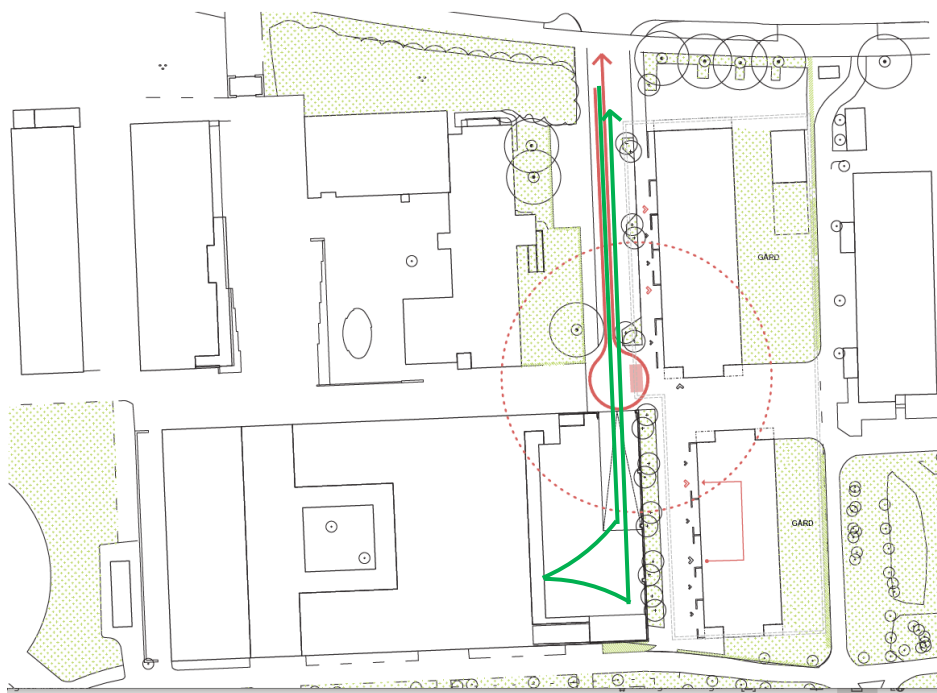
Ingen förändring av kollektivtrafiken föreslås i anslutning till planområdet.

Gång-, cykel- och motortrafik

Planområdet innehåller ingen gatumark men biltrafik, leveranser och gång- och cykeltrafik förväntas korsa planområdet i både nord-sydlig riktning och i öst-västlig.

Varutransporter till butikerna i Klostergårdens centrum kommer även fortsättningsvis utnyttja den västra delen av planområdet för att nå lastkajerna och lastgården intill planområdets södra del. Dessa transporter förutsätts vända inom lastgården liksom renhållningsfordon som serverar området idag och även de framtida bostäderna.

På kvartersgatan i nord-sydlig riktning sker gång- och cykeltrafik i blandtrafik. För att skapa en god trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter inom planområdet är det av största vikt att stor omsorg läggs på utformningen av gatumiljön. Strategiskt placerade låga murar, vegetation, bommar etc kan förbättra situationen. Utformningen av gatumiljön behöver följas upp i bygglovsprocessen. Markprojektering bör fortsättningsvis diskuteras med kommunens trafikplanerare och stadsantikvarie.



Tillgänglig angöring och vändplats för färdtjänst m fl (röd markering). Infart och vändplats för leveranser och renhållningsfordon (grön markering). Illustration: Marge/Sydväst.

Parkeringsnorm och parkering

En mobilitetsutredning har utförts som ligger till grund för valda förslag till parkeringslösning inom planområdet. Inom planområdet blir det totala parkeringsbehovet för bilar totalt 110 bilplatser. Det behövs även 270 nya cykelplatser för de nya bostäderna inom planområdet.

Parkeringsbehov bostäder

Det grundläggande parkeringsbehovet för bil uppgår till 72 bilplatser för en exploatering på ca 8 000 kvm BTA. Till detta tillkommer parkeringsbehovet för de befintliga bostäderna som har ett servitut på Nordanvinden 3 som omfattar 26 bilplatser. Parkeringsbehovet löses genom underjordiskt garage för nya och befintliga bostäder. Infart till garaget föreslås från norr. Inom max 25 meter från entréerna ska det finnas tillgång till parkering för rörelsehindrade. Dessa föreslås placeras i det underjordiska garaget intill hissplaceringen. Angöring sker på kvartersgatan i området.

Planförslag



Planområdets parkeringslösning för bilar med markparkering för handeln (12 röda platser) och underjordisk parkering för bostäder, nya bostäder (72 gula platser) och befintliga bostäder med servitut (26 ljusgula platser). Illustration: Marge/Sydväst.



Bostädernas parkeringslösning för cyklar. Illustration: Marge/Sydväst.

Planområdet är beläget inom "Övriga zonen" i Lunds parkeringsnorm, vilket innebär ett behov av 9 bilplatser per 1000 kvm BTA vid byggnation av flerbostadshus.

I parkeringsnormen anges att "inom 500 meter till spårvagnshållplats är normen 8 bilplatser/1000 kvm BTA". Klostergårdens station öppnade år

2023 och möjliggör hållbara resor med tåg med fyra till sex avgångar per timme. Med tanke på att aktuell fastighet är belägen inom 500 meter från Klostergårdens station kan det vara möjligt att även reduktion av parkeringsnormen gäller för Nordanvinden 3, även om reduktionen i gällande norm endast är kopplad till spårvagnshållplats och inte järnvägsstation. Något som kommer att studeras i fortsatt planarbete och slutligen i bedömningen i bygglovsskedet.

Nedan redovisas det grundläggande parkeringsbehovet för flerbostadshus utifrån dagens parkeringsnorm samt vid en eventuellt reducerad p-norm med hänsyn till närheten till tågstationen, markerad (<500 m till spårhållplats).

Flerbostadshus	Bil (dagens p-norm)	Bil (<500 m till spårhållplats)	Cykel
Parkeringsnorm	9 bpl/ 1 000 kvm BTA	8 bpl/ 1 000 kvm BTA	30 cpl/ 1 000 kvm BTA
Yta i kvm BTA	8000	8000	8000
Parkeringsbehov	72 bpl	64 bpl	240 cpl

De nya bostädernas parkeringsbehov enligt gällande parkeringsnorm, samt vid eventuell reducerad norm med hänsyn till tågstationen. Tabell: Tyréns.

Parkeringsbehov handel

Parkering för besökare till Klostergårdens Centrum hanteras idag inom aktuellt planområde. Eftersom angöring till Klostergårdens Centrum fortsatt kommer ske via planområdet ska bilparkering för besökare till handeln lösas inom aktuellt planområde. Utifrån den mobilitetsutredning med beläggningsstudie som genomförts har handeln bedömts ha ett behov av 12 bilplatser. Dessa avses lösas genom markparkering i planområdets norra del samt med långsgående parkeringsplatser utmed kvartersgatan för att tillgodose parkeringsbehovet.

Enligt Lunds kommuns gällande parkeringsnorm är parkeringstalet för handel 25 bilplatser per 1000 kvm BTA och 30 cykelplatser per 1000 kvm BTA. Utifrån dagens gällande parkeringsnorm innebär det ett parkeringsbehov på 63 bilplatser och 75 cykelplatser. Befintlig parkeringstillgång inom planområdet är 56 bilplatser. Av dessa är dock enbart 32 bilplatser tillgängliga för besökare till Klostergårdens centrum. Beläggningsstudien som gjorts i mobilitetsutredningen visar att tillgången är större än behovet då det i princip enbart var de 12 bilplatserna som är reglerade med p-skiva som nyttjades. Detta skiljer sig avsevärt från parkeringsnormens teoretiska behov.

Argumentationen för en stor reduktion av antalet parkeringsplatser för handeln utgår ifrån beläggningsstudie som utförts. Resultatet från beläggningsstudien för bil visar att det enbart är område 2, parkeringar

Planförslag

som är reglerade med p-skiva, som har en hög beläggning, speciellt på vardagskvällar då parkeringen nästan är fullbelagd. Område 1 som också vänder sig till centrumets besökare är i princip alltid tom. Anledningen till att beläggningen skiljer sig så avsevärt bör bero på att parkeringen i område 1 är avgiftsbelagd vilket parkeringen i område 2 inte är. Övrig parkering har även den relativt låg beläggning.

Enligt Marknadsanalys Klostergårdens centrum, som tagits fram för Klostergårdens Centrum borde en reduktion av bilplatser vara möjlig så länge parkeringsplatser inte tas bort helt.

I tabellen nedan visas det totala parkeringsbehovet för bil och cykel för befintlig handel, befintliga bostäder och de nya bostäderna.

Totalt p-behov	Antal bilplatser	Antal cykelplatser
Befintlig handel	12	30
Befintliga bostäder*	26	Löses inom fastigheten**
Nya bostäder	72	240
Totalt		270

*Parkeringsservitut för 26 bilplatser till närliggande brf som belastar Nordanvinden 3.

** Brf:ens cykelparkering belastar inte Nordanvinden 3.

Beräknat parkeringsbehov inom planområdet. Tabell: Tyréns.

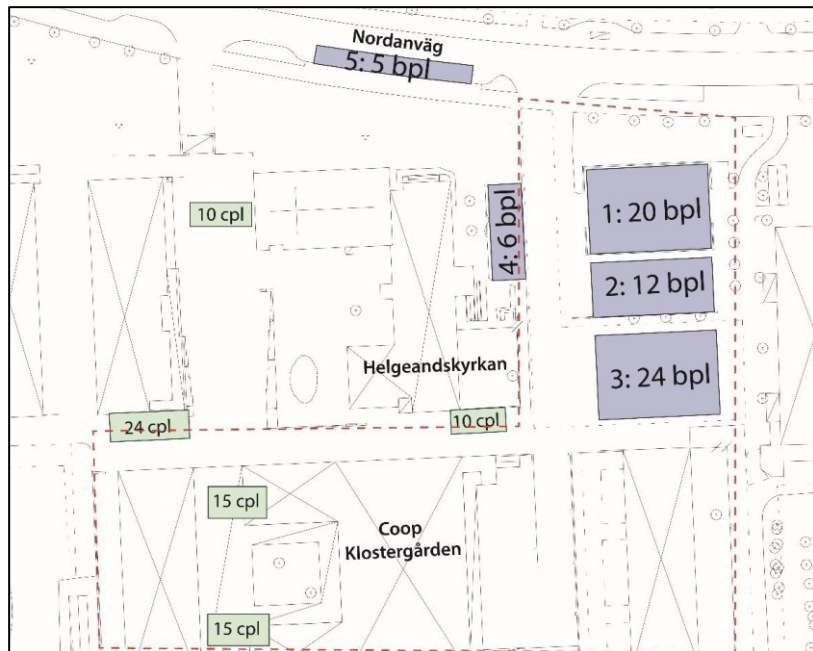
Centrumets cykelparkering ingår inte i planområdet. Trots att beläggningen var låg för de 30 cykelplatser som finns på Klostergårdens centrum bör samtliga behållas då ambitionen är att prioritera cykeln som färdmedel. Parkeringstillgången idag redovisas nedan.

Område	Användare	Antal p-platser (varav HCP)	Reglering
1 Klostergården centrum	Besökare till centrum	20	Avgift alla dagar 00-24
2 Klostergården centrum	Besökare till centrum	12	P-skiva 2h 00-24
3 Klostergården centrum	Boende på intilliggande brf	24 (1)	Parkeringstillstånd
4 Helgeandskyrkan	Helgeandskyrkan	7 (1)	Parkeringstillstånd
5 Nordanväg	Besökare till Klostergården	5	Avgift vardagar 9-18
Totalt		68 (2)	

Bilplatser Tabell: Tyréns.

Område	Antal cykelplatser
Helgeandskyrkan	20
Biblioteket	24
Klostergården centrum	30
Totalt	74

Cykelplatser Tabell: Tyréns.



Lokaliseringen av parkeringsplatser i Klostergårdens centrum, antal bil- och cykelplatser

Teknisk försörjning

Exploateringen behöver VA, fjärrvärme, el och fiber och befintliga serviser till byggnaden som ska rivas föreslås nyttjas. Eventuell uppdimensionering av serviserna tar exploitören ställning till i ett genomförandeskede.

Geoteknik, grundläggning

Utifrån nu utförd undersökning bedöms grundläggningsförhållandena för planerad byggnation som goda inom undersökningsområdet. Byggnaderna bedöms kunna grundläggas med platta på mark på den naturligt avlagrade lermoränen. Grundkonstruktion skall utföras på lager av dränerande och kapillärbrytande material. Sättningar och sättningsskillnader kontrolleras av konstruktören i samband med detaljprojektering när grundläggningsnivåer, laster med mera för de planerade konstruktionerna är kända.

Lösa fyllnadsmassor och eventuell organisk yttjord ska avlägsnas inför terrassering och grundläggning av konstruktioner samt överbyggnad.

El

El kan tas från i någon av de tre stationerna N124, N135 och N139.

Dricksvatten och spillvatten

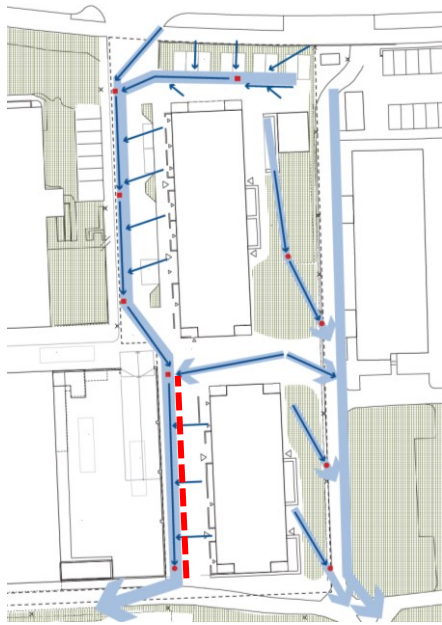
Vattenledningar finns i Nordanväg. Spillvattenledningsservis finns i fastighetsgränsen söder om befintlig byggnad.

Dagvatten

Dagvattenservis finns i fastighetsgränsen söder om befintlig byggnad.

Planförslag

Höjdsättningen ska göras så att dagvatten kan tas om hand och fördröjas på kvartersmark. Planområdet ska i princip behålla liknande markhöjder som idag.



Principer dagvatten (mörkblå pilar) och skyfall (ljusblå pilar). III: Marge/sydväst. Fördröjningsmagasinets ungefärliga placering markerat med streckad röd linje.

I samband med planerad bebyggelse ändras inte andelen hårdgjord yta. I och med framtida klimatförändringar bedöms förslaget leda till ett ökat flöde från planområdet till ledningsnätet. Enligt VA SYD finns det ont om kapacitet i ledningsnätet och flödet bör ej öka jämfört med ett befintligt 20-årsregn.

Fördröjningsbehovet har beräknats för ett maximalt utflöde på 90 l/s vid ett 20-årsregn och den erforderliga fördröjningsvolymen blir 20 m³.

Dagvattenhanteringen inom planområdet rekommenderas enligt dagvatten- och skyfallsutredningen att anordnas genom ett underjordiskt kassetmagasin som placeras sydost om planerad bebyggelse. Detta magasin är tillåtet inom område med planbestämmelse ö4. Beräkningar på tilltänkt underjordiskt kassetmagasin visar att en fördröjning av 20 m³ är möjlig att uppnå inom fastigheten och denna fördröjningsvolym kommer därmed ligga till grund för föreslagen dagvattenhantering. Förutom fördröjning kommer dagvattnet även att renas i det underjordiska kassetmagasinet innan utsläpp till det kommunala ledningsnätet.

Det finns ledningar strax utanför fastighetsgränsen i öster och söder. För att säkerställa schakt till dessa ledningar bör kvartersmarken närmast parken och gc-vägen regleras som u-område.

Planförslag

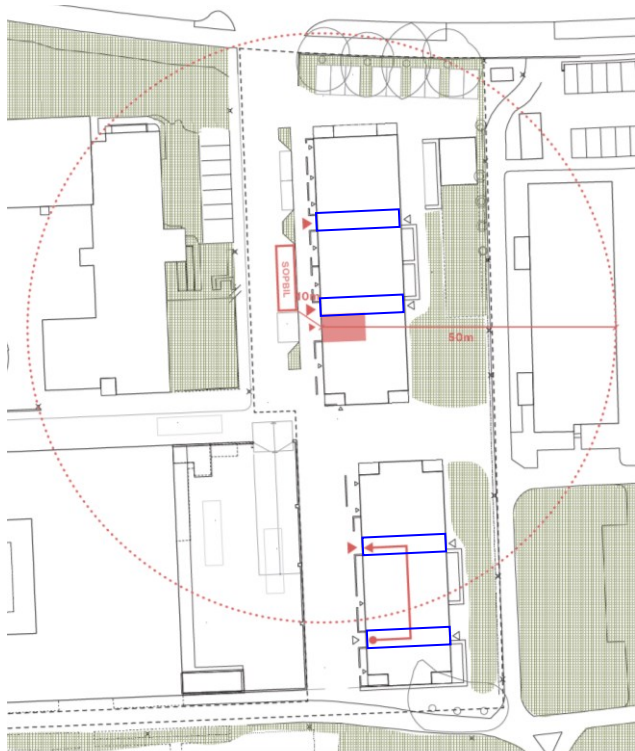
Föreslagna planbestämmelser:

u₁ - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

n₁ - Markens höjd får inte vara högre än 27,2 meter över nollplanet.

Renhållning

Miljörum föreslås i den norra byggnadens markplan. Miljörummet ska placeras så att det är lätt att nå från angöringsplatsen längs infarten i väster. I flerbostadshus gäller allmänna råd om ett maximalt avstånd mellan bostadsentré och avfallsutrymme om 50 meter. Det blir mindre än 50 meter från entréer till miljörummet. Mellan möjlig uppställningsplats för sopbil och miljörum blir det mindre än 10 meter.



Föreslaget miljörum (rött) inom 50 meter från huvudentréer. Blått visar genomgående trapphus, det södra husets trapphus med en intern förbindelse. Möjlig uppställningsplats för sopbil. Illustration: Sydväst Arkitektur & Landskap/Marge Arkitekter.

Övriga ledningar

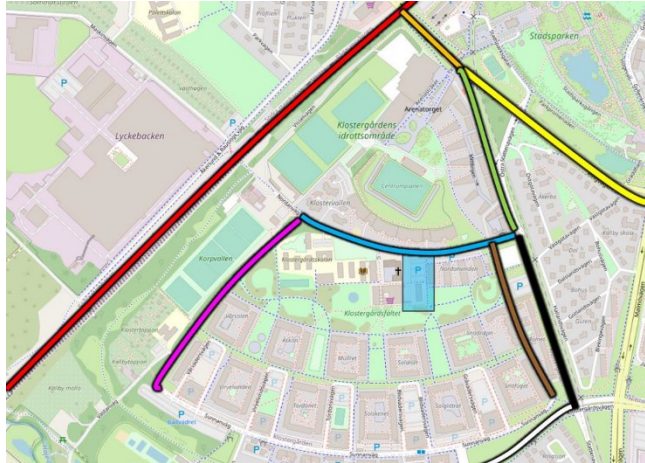
Möjlighet finns att ansluta tillkommande bebyggelse till stadsgasnätet.

Hälsa och säkerhet

Bullerutredning

Ljudnivån från trafik har beräknats för nuläge och en framtidsprognos år 2040. I figur 3 visas vägar och järnväg som har tagits med i beräkningarna.

Planförslag



Figur 3. Undersökt planområde markerat med blå rektangel. Södra stambanan (röd), Ringvägen 1 (orange), Ringvägen 2 (gul), Stattenavägen 1 (grön), Stattenavägen 2 (svart), Nordanväg (blå), Västanväg (rosa), Östanväg (brun), Klostergårdsvägen (vit).

Trafikdata för vägar redovisas i Tabell 1. Data för antalet fordon och andel tung trafik är hämtad från Lunds kommun, och hastighetsgränser är hämtade från Trafikverkets digitala verktyg "NVDB på webb". Antalet fordon har antagits ha en jämn fördelning.

Väg	Nuläge		Prognos år 2040		Hastighet (km/h)
	ÅDT (fordon/dygn)	Andel tung trafik (%)	ÅDT (fordon/dygn)	Andel tung trafik (%)	
Ringvägen 1	22 400	6	27 400	6	40
Ringvägen 2	18 100	5	21 700	5	40
Stattenavägen 1	12 600	3	14 000	3	40
Stattenavägen 2	11 300	7	12 700	7	40
Nordanväg	4375	7	4375	7	30
Västanväg	900	4	900	4	40
Östanväg	900	4	900	4	30
Klostergårdsvägen	7600	10	7600	10	40

Tabell 1. Trafikdata för närliggande vägar. Geografisk placering visas i Figur 3.

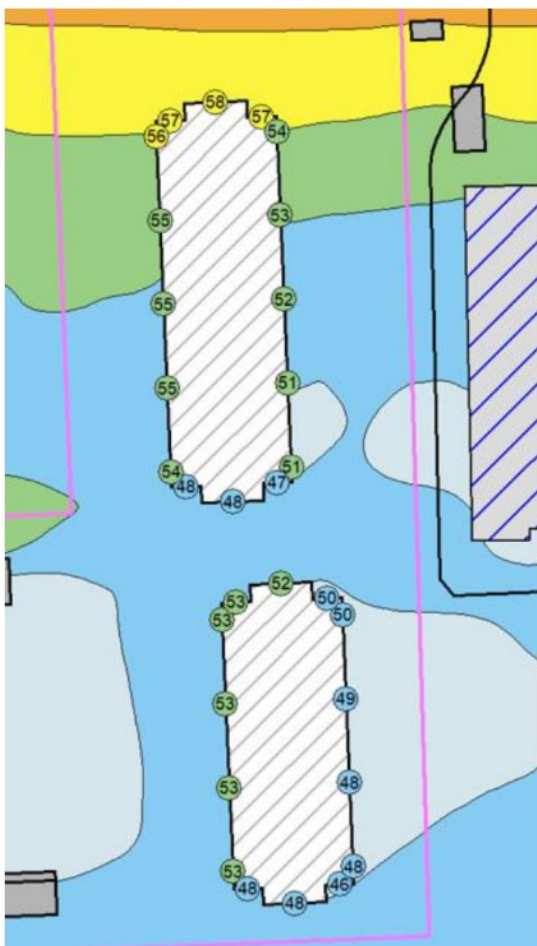
Trafikdata för tåg på Södra stambanan visas i Tabell 2. Tågdata är hämtad från Trafikverkets prognos "230221_trafikuppgifter_järnväg_t22_och_bullerprognos_2040.xlsx" – hämtad 2023-09-19. I beräkningarna har samtliga tåg placerats på spåret närmast bostäder för att representera ett värsta scenario. Beräkningsmodellen har dock inte tagit hänsyn till tågstationen vid Klostergården. Hastigheter är hämtade från Trafikverkets digitala verktyg "NJDB på webb".

Planförslag

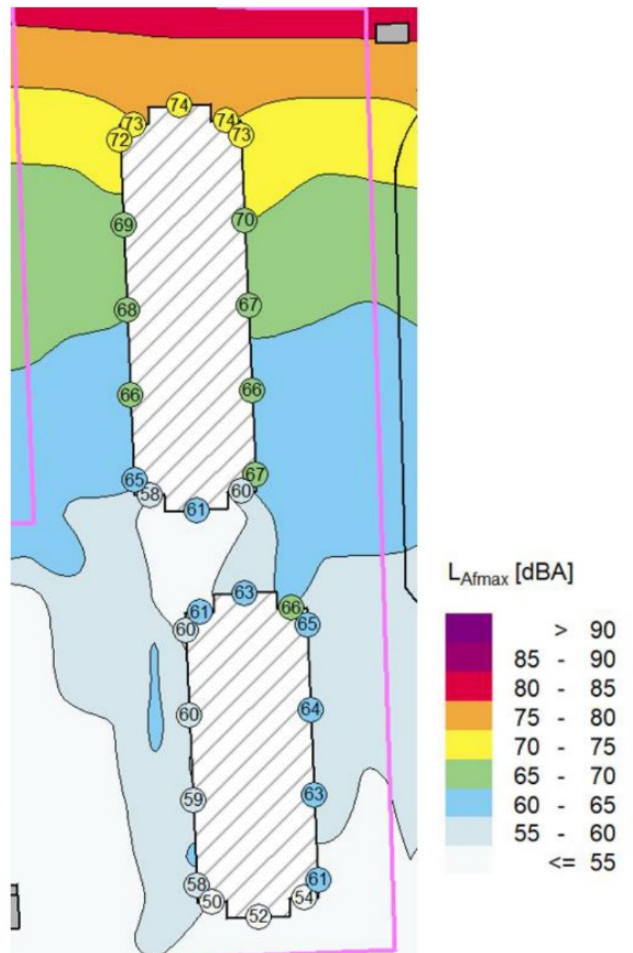
Tågtyp	Antal tåg per dygn	Medellängd (m)	Maxlängd (m)	Hastighet (km/h)
Nuläge				
Gods	58,6	596	730	100
GodsDi	1,4	500	630	100
Pass	9,7	281	417	160
X2	28,5	165	330	200
X31/X32	148,2	152	240	180
X50-54	10,3	110	110	180

Tabell 2. Trafikdata för tågtrafik på Södra stambanan.

Ljudnivåer har beräknats för de planerade bostäderna både med trafiksiffror för nuläge och för framtidsprognos år 2040. Då resultaten blir likvärdiga redovisas endast resultat för framtidsprognosen år 2040.



Figur 4 visar ekvivalent ljudnivå från väg och järnväg år 2040.



Figur 5 visar maximal ljudnivå från vägtrafik 2040.

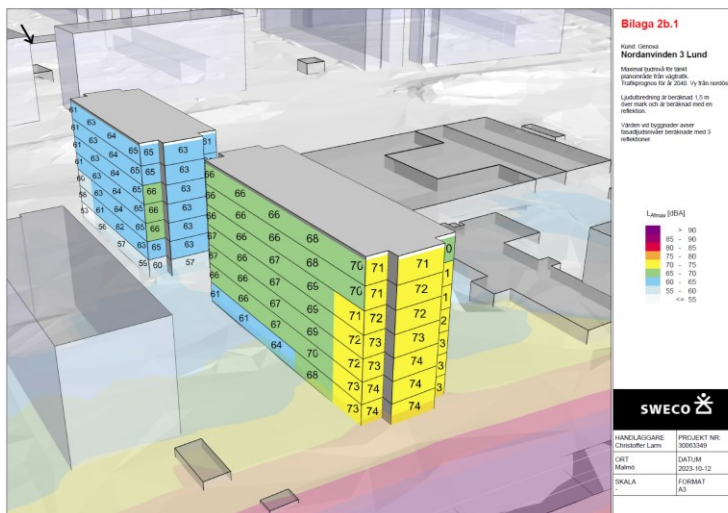
I Figur 4 visas den ekvivalenta ljudnivån från väg- och järnvägstrafik för planområdet. Ingen punkt på fasaden beräknas få ljudnivåer över 58

Planförslag

dB(A), vilket innebär att samtliga fasader bedöms ha ljudnivåer som innehåller riktvärdet i Trafikbullerförordningen (60 dB(A) vid fasad). Maximal ljudnivå från vägtrafik visas i Figur 5, inga riktvärden bedöms överskridas från järnvägsbuller.

Högsta beräknade maximala ljudnivå beräknas till 74 dB(A).

Riktvärdet vid uteplatser är 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå. Då delar av fasaden bedöms ha ljudnivåer som överskrider dessa riktvärden kan balkonger inte upprättas som primär uteplats. Det finns dock goda möjligheter för att innehålla riktvärden för en gemensam uteplats på flerbostadshusens östra sida (blåa ytor i Figur 4 och gröna/blåa ytor i Figur 5). Med en gemensam uteplats som innehåller riktvärden kan sekundära uteplatser, som exempelvis balkonger, byggas även om de inte innehåller riktvärden till de enskilda lägenheterna. Samtliga beräknade resultat kan ses i bilagor.



Bilagor maximal ljudnivå, vy från norr respektive vy från söder.

Ljusstörning

Mätning av spilljus från idrottsarenans strålkastare norr om planområdet har utförts. Strålkastarna är tända under träning och matcher. Träning bedrivs fram till kl 20:00 och 20:15 ska anläggningen vara släckt. Slutsatsen är att det endast är en liten mängd störande spilljus från dessa strålkastare och att det inte kräver någon åtgärd. Det kan förekomma några våningar upp i den norra planerade byggnaden, primärt på kortsidan mot Nordanväg och i den norra änden av långsidan mot kyrkan.

Markföroreningar

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts. Analysresultaten visar på halter överstigande Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning såsom bostäder.

Baserat på uppmätta halter i jord bedöms det föreligga ett behov av avhjälpandeåtgärder inför, eller i samband med, exploatering av fastigheten. Sådana åtgärder genomförs lämpligen via urgrävning av förorenad jord, särskilt då schaktning av jord blir aktuell av anläggningstekniska skäl i exploateringskedet. Före eventuella åtgärder inleds ska en anmälan om avhjälpandeåtgärder enligt 28 § förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd inlämnas till tillsynsmyndigheten i god tid, minst 6 veckor innan åtgärden påbörjas.

Enligt 11 § 10 kap. miljöbalken ska tillsynsmyndigheten, miljöförvaltningen i Lund, underrättas omgående om resultaten av denna markundersökning då föroreningar har påträffats inom fastigheten.

Förslagna planbestämmelser:

a₁ – Startbesked får inte ges för bostäder förrän avhjälpandeåtgärder av markföroreningar är slutförda.

Markradon

Bostäderna föreslås uppföras radonskyddade då området ligger inom normalriskområdet för markradon.

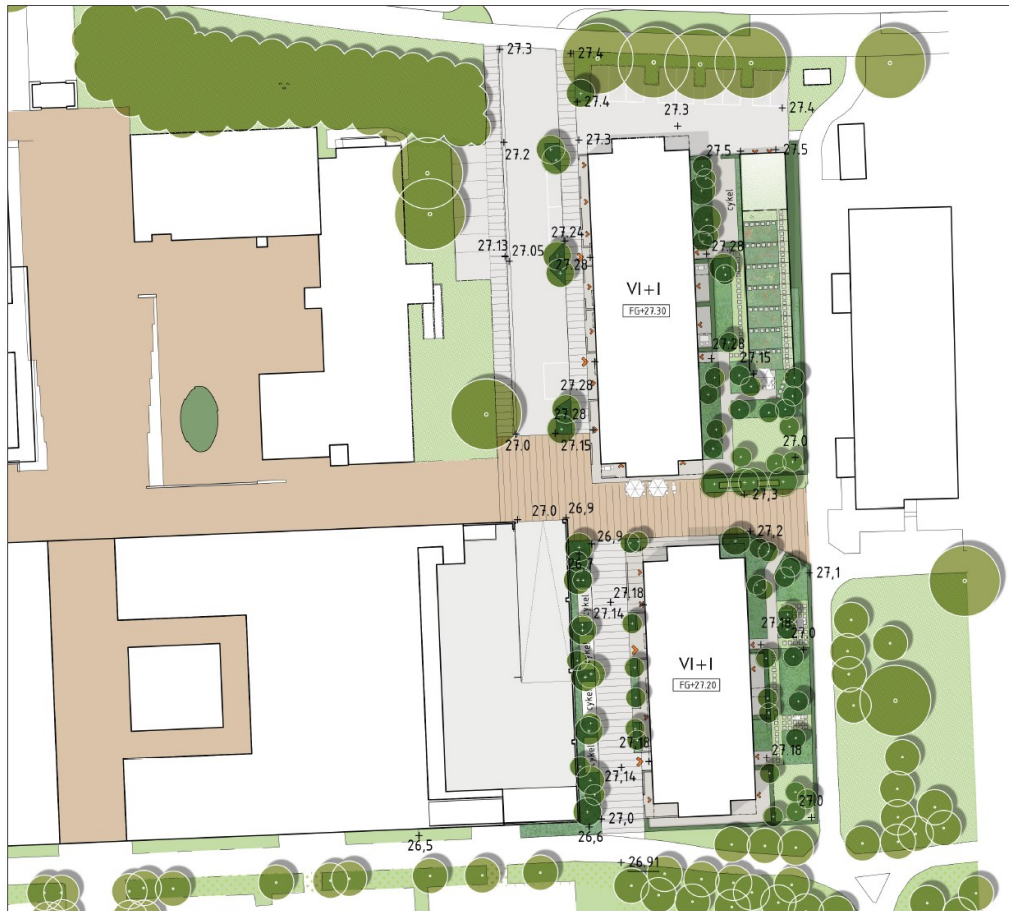
Översvämning och skyfall

Största delen av avrinningen från planområdet sker åt söder och öster till parkmark. I samband med byggnation kommer befintlig mark att i princip behålla dagens markhöjder.

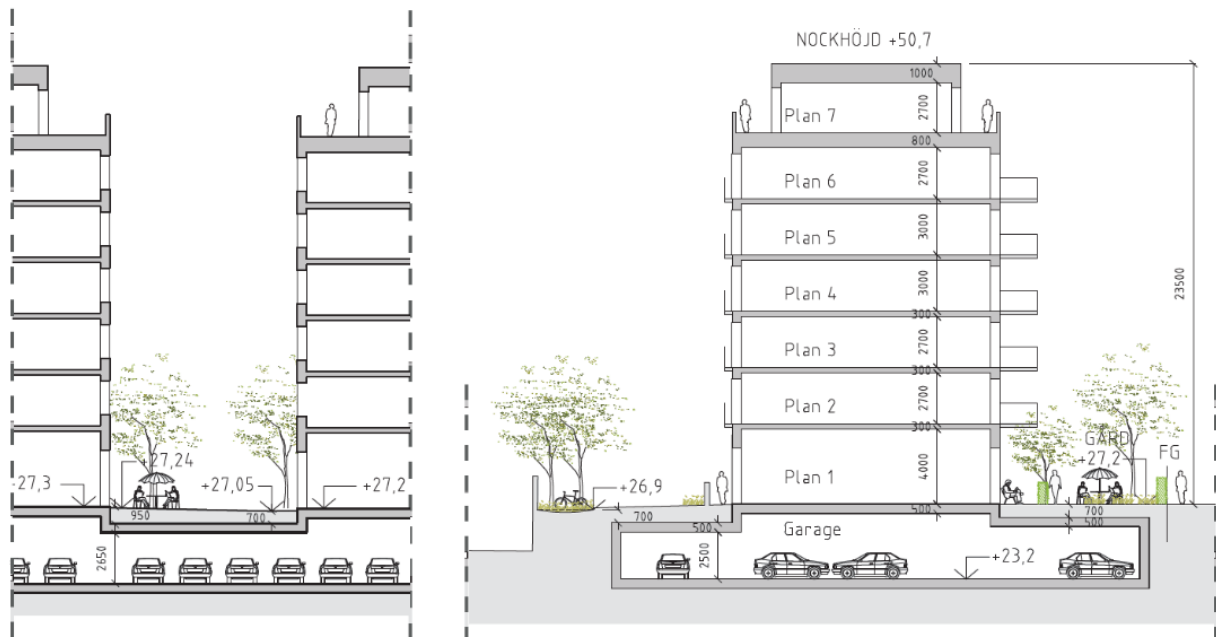
Skyfallsanalys visar att markavrinning från hela planområdet efter exploatering på 88 l/s och 7 l/s vid ett 100-årsregn med en varaktighet på 10 min respektive 6 timmar. Detta kommer att släppas söderut till grönområde genom erforderlig höjdsättning av marken. Inga instängda

Planförslag

områden kommer att skapas och ingen risk kommer att finnas för områdena nedströms planområdet.



Förslag situationsplan med höjdsättning. Illustration: Sydväst Arkitektur & Landskap/Marge Arkitekter.



Sektion visar mellanrummen mellan husen samt sektion vid den lägsta punkten för anslutande mark. Illustration: Sydväst Arkitektur & Landskap/Marge Arkitekter.

Räddning

Om byggnaderna förses med TR2-trapphus innebär det att utrymning kan ske utan hjälp av räddningstjänsten. På plankartan finns en bestämmelse som styr att samtliga trapphus ska vara genomgående.

Utrymning med stöd av RSYD och höjdfordon – max 23 m höjd. Max 50 meter mellan uppställningsplats för släckbil och angreppspunkt släckinsats. I illustrationen som visar parkeringslösning visas möjlig placering av räddningstjänstens fordon utan att de kommer i konflikt med träd.

Frågan om utrymning hanteras i detalj i samband med bygglovsprövningen.

Avvägning mellan motstående intressen

Ett genomförande av detaljplanen innebär att staden förtätas med ny bostadsbebyggelse och möjliggör knappt 90 bostäder i ett kollektivtrafiknära läge. Ingen oexploaterad mark tas i anspråk. Bostädernas läge främjar ett hållbart resande och planförslaget bidrar även till att bevara framkomlighet för gående och cyklister. En smal remsa kvartersmark föreslås övergå till allmän parkmark eftersom den används till allmän gång- och cykelväg idag.

Detta har vägts mot det allmänna intresset av bevarande av befintlig kulturmiljö, ett välplanerat bostadsområde från 1960-talet med låg centrumbebyggelse i anslutning till en central park. Främst det södra flerbostadshusets höjd och visuella intrång i parken har vägts mot förtätningen med fler bostäder i högre hus än dagens envåningsbyggnader.

Befintlig bebyggelse längs Nordanväg åt öster från 00-talet har redan påverkat platsens skala. De nya husen ska anpassas till de östra flerbostadshusens skala och höjd samt uppföras med tegelfasader för att ansluta till den västra bebyggelsens kulturvärden.

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 platsmark.

Ändrad lovplikt

Startbesked får inte ges för bostäder förrän avhjälpandeåtgärder är slutförda.

Avtal

Ett plankostnadsavtal har upprättats med Genova. Plankostnadsavtalet reglerar kostnaderna för framtagandet av detaljplanen.

I fastighetsregistret inskrivet officialservitut för 26 parkeringsplatser och utfart från Nordanväg, akt 1281K-20503.1, till förmån för Nordanvinden 4, belastar Nordanvinden 3, ska behållas och 26 parkeringsplatser för boende i kvarteret Nordanvinden 4 föreslås anordnas i källargarage inom planområdet i ny bostadsfastighet.

Avtal kan behövas för den gemensamhetsanläggning mellan den del av Nordanvinden 3 som ligger utanför planområdet i Klostergårdens centrum och den del som ingår i planområdet för angöring och parkeringsplatser till butiker och lokaler.

Avtal kan även behövas med den kyrkliga samfälligheten i Lund för andel i gemensamhetsanläggningen för infart som behövs för kyrkans och församlingshemmets parkeringsplatser och angöring.

Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och Genova innan detaljplanen kan antas. Syftet med exploateringsavtalet är att reglera parternas rättigheter och skyldigheter i fråga om genomförande av detaljplanen.

Tekniska och ekonomiska åtgärder

Utbyggnad, ansvarsfördelning och kostnadsfördelning av allmänna anläggningar

För att möjliggöra genomförandet av planen kommer det att behöva göras fastighetsregleringar och marköverlåtelser mellan Genova och kommunen.

Kostnader för projektering, nyanläggning, om- och nybyggnation och iordningställande av allmänna platser och allmänna anläggningar som behövs för detaljplanens genomförande ska bekostas av Genova och kommunen.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Allmän platsmark PARK ska genom fastighetsreglering överföras från Nordanvinden 3 till kringliggande kommunägda fastigheten Klostergården 3:1.

En egen fastighet kan avdelas från Nordanvinden 3 för bostadsändamål. Delen som ingår i centrumverksamhet kan fortsättningsvis ingå i Nordanvinden 3.

I fastighetsregistret inskrivet officialservitut, akt 1281K-20503.1, som belastar Nordanvinden 3 till förmån för Nordanvinden 4 gäller att 26 parkeringsplatser för boende inom fastigheten Nordanvinden 4 ska finnas inom fastigheten Nordanvinden 3. Detta servitut ska behållas och belasta ny bostadsfastighet.

En gemensamhetsanläggning kan behöva bildas för infart till lastplats, parkeringsplatser och parkeringsanläggning.

Ansökan om fastighetsbildning, kostnader m.m

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

De enskilda intressena, som boende i intilliggande fastigheter kan ha, har vägts mot det allmänna intresset att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse genom förtätning av staden i ett kollektivtrafiknära läge och ombyggnad av gator till ett mer levande gaturum till förmån för boende och besökande. Vid avvägningen mellan dessa olika intressen har de allmänna intressena värderats tyngre. Boende i närområdet får ändrad utsikt. De närmaste bostadshusen får en ökad skuggning på eftermiddagen och kvällen.

Konsekvenser för fysisk miljö

Kulturhistoriskt intressant bebyggelse/miljö

Planförslagets norra byggnadskropp uppförs på parkeringen mellan kyrkan och raden av relativt nyuppförda skivhus öster därom. Placering, höjd, bredd och längd blir på ett ungefär samma som skivhusen i öster. Dessa nyare skivhus är uppförda i en kombination av tegel och betong med utanpåliggande balkonger. De har således en något annan karaktär än Klostergårdens ursprungsbebyggelse.

Planförslagets södra byggnadskropp placeras på platsen för den kommunala dagverksamhetens enplansbyggnad, tidigare barndaghem. Fotavtrycket blir ungefär det samma men höjden föreslås bli samma som det norra huset, 6 våningar och en 7:e indragen våning. Det är positivt att förtätningen kan ske utan att ta parkmark i anspråk som är en viktig del av områdets kulturmiljövärde.

En annan konsekvens är att de nya bostadshusen uppförs relativt nära kyrkan vars visuella dominans minskar i viss mån. I dagsläget är trädvegetationen norr om kyrkan så tät och hög att den i stor utsträckning skymmer kyrkan sett från Nordanväg. Vegetationen mildrar på så sätt de negativa konsekvenserna av att ny hög bebyggelse uppförs nära kyrkan.

Parkeringen är försedd med låga murar av tegel av typen mörkrött Helsingborgstegel. Dessa murar försvinner, liksom byggnaden för dagverksamhet. Teglet från de objekt som tas bort kan tas tillvara och återanvändas inom projektet och rama in uteplatser och källarnerfart till exempel. Sammantaget bedöms inte planförslagets genomförande medföra någon betydande påverkan på kulturmiljön i närområdet.

Riksintressen

Föreslagen bebyggelse påverkar inte riksintresset för Lunds stadskärna (MK87). Föreslagen bebyggelse bedöms inte påverka stadskärnans siluett då den skymms av topografin, växtlighet och Klostergården 60-talbebyggelse.

Sammantaget bedöms inte planförslagets genomförande medföra någon betydande påverkan på riksintresset.

Skyddade områden

Ansökan till länsstyrelsen om dispens från biotopskydd för att schakta nära biotopskyddade träd ska göras. Gäller främst fyra lindar vid Nordanväg inom fastigheten Nordanvinden 3. Ansökan om dispens söks av Genova. Dessa träd ska bevaras men dispens behöver sökas för att schakta och förändra marken nära dem. Inom dubbla krondiametern räknas som nära.

Schakt för ledningar och underjordiskt garage kommer också att ske invid gränsen mot parken. Detta påverkar träd som står nära i parken och längs gång- och cykelvägen i parken öster om planområdet. Dispens kan behöva sökas för att kunna schakta nära dem. Lunds kommun behöver söka dispensen såsom markägare för parken. Detta kan ske när samrådsförslaget är klart. Överenskommelse behövs mellan Genova och Lunds kommuns parkförvaltning.

Stads-/Landskapsbild

Byggnadskropparna är anpassade i höjd till närmaste omgivande bebyggelse som är sex våningar.



Det två nya volymerna i befintlig miljö, vy från sydväst. Illustration: Marge Arkitekter.

Konsekvenser



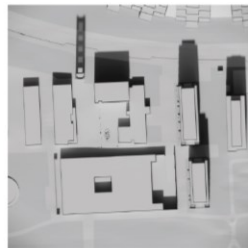
Det två nya volymerna i vitt i befintlig miljö, vy från nordväst. Illustration: Marge Arkitekter.

Mikroklimat

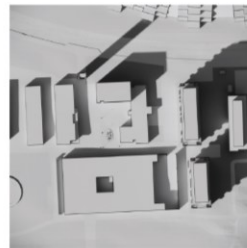
Den föreslagna bebyggelsens skuggning har studerats. Studierna visar att mitt på dagen har både befintlig bebyggelse och ny bebyggelse goda solförhållanden. Skuggning påverkar församlingshemmet i väster på förmiddagen och bostadshuset österut på eftermiddagen och kvällen. Det närmaste bostadshuset bedöms få en ökad skuggning efter klockan 14 under vår/höstdagjämning och därmed hela vinterhalvåret. De nedre våningarna påverkas även vid sommarsolståndet från klockan 16.



20 MARS 09.00



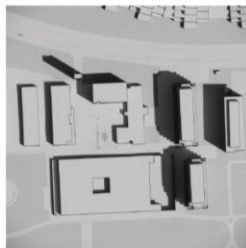
20 MARS 12.00



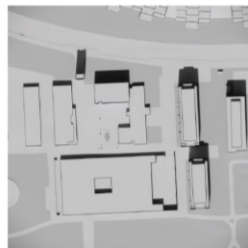
20 MARS 15.00



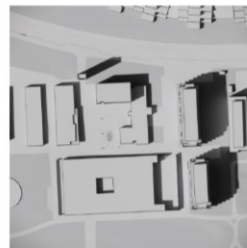
20 MARS 17.00 - sista sol



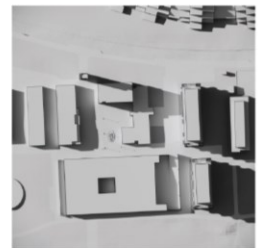
20 JUNI 09.00



20 JUNI 12.00



20 JUNI 15.00



20 JUNI 18.00

Solstudie - Vårdagjämning ~21 mars och sommarsolstånd ~21 juni kl 9, 12, 15 samt 17/18. Illustration: Marge Arkitekter.

Grönstruktur och offentliga rum

Grönstrukturer i område bedöms påverkas av planförslaget då parkens träd kan skadas av schakt för källargarage. Träden i parken som skadas

Konsekvenser

eller tas bort ska ersättas med nya träd. De fyra träden i befintlig lindallé vid Nordanväg föreslås bevaras.

Genom att passagen mellan de nya bostadshusen regleras som centrumverksamhet utan byggrätt ovan mark behålls möjligheten för gång- och cykeltrafikanter att nå Klostergårdens centrum och skolan österifrån.

Natur och biologisk mångfald

Då området idag består av en större asfalterad parkeringsplats samt en plankomgårdad tomt med hus och gräsmatta, bedöms att ett genomförande av planen inte påverkar natur och biologisk mångfald negativt utan snarare ökar grönskan. Genom att alléträden längs Nordanväg bevaras och gröna gårdar på planteringsbara bjälklag anläggs bedöms förslaget ge likvärdig eller något mer grönska än i nuläget.

Miljö kvalitetsnormer

Luftkvalitet

Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet. Den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse.

Vattenkvalitet

Resultaten av föroreningsanalys visar att koncentrationen av alla föroreningar kommer att minska i samband med exploateringen med undantag för kväve som håller samma värde. Med hjälp av det underjordiska kassettmagasinet kan koncentrationen av alla föroreningar bli lägre och reningseffekter varierar från 13% till 85%. Därför försämras inte recipientens möjlighet att uppnå MKN.

Ett genomförande av detaljplanen och föreslagna åtgärder leder till att möjligheterna att uppnå MKN för vatten inte försämras.

Dagvatten

Enligt dagvattenutredning kommer dagvattenvolymerna endast öka på grund av klimatfaktorernas ökning från 1 till 1,25.

Fördröjningsbehovet har beräknats för ett maximalt utflöde på 90 l/s vid ett 20-årsregn och den erforderliga fördröjningsvolymen blir 20 m³. Detta kan rymmas i underjordiska kassetter inom tomtens södra del.

I exploateringsavtal säkerställs att fördröjningsåtgärder som föreslås i dagvattenutredningen genomförs så att flödet av dagvatten inte ökar från området jämfört med idag.

Konsekvenser för hälsa och säkerhet

Buller

Planförslaget visar att det är möjligt att uppfylla bullerförordningens krav. Samtliga fasader bedöms ha ekvivalenta ljudnivåer som innehåller riktvärdet i Trafikbullerförordningen (60 dBA vid fasad). Inga riktvärden bedöms överskridas från järnvägsbuller. Med en gemensam uteplats som innehåller riktvärden kan balkonger byggas även om de inte innehåller riktvärden för ekvivalent ljudnivå (50 dBA) och maximal ljudnivå (70 dBA).

Ljusstörning

Utredning om ljusstörning från idrottsarenans strålkastare norr om planområdet visar att endast lite spilljus når de planerade byggnaderna.

Markradon

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

Skyfall och översvämning

Då ytan till stor del är hårdgjord i dagsläget och inga större flödesändringar bedöms ske i samband med planerad bebyggelse bedöms påverkan på risker vid skyfall vara liten, både inom och utanför planområdet. Skyfallsanalys visar att markavrinning från hela planområdet kan hanteras med planerad höjdsättning.

Sociala konsekvenser

Förtätningen av bostäder i detta strategiska läge bidrar till att höja upplevelsen av trygghet och socialt värde när platsen blir mer befolkad. Det bidrar även till ett bättre underlag för näringsidkare och verksamheter på platsen.

Barnperspektiv

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

Barn i området ges förutsättningar till en bra uppväxtmiljö med tillgång till ytor för lek och gröna innergårdar. Området ligger i direkt anslutning till Klostergårdsfältet med stora möjligheter till lek och rekreation.

Idag består platsen i huvudsak av hårdgjord yta i form av parkering. Att ändra markanvändning till bostäder från parkering bedöms positivt ur ett barnperspektiv.

Service

Planförslaget möjliggör för en ny lokal som kan innehålla kommersiell service; café eller dylikt. Fler bostäder, knappt 90 nya lägenheter, ger ett ökat underlag för verksamheterna i Klostergårdens centrum. En ökning

Konsekvenser

med uppåt 180 invånare förväntas tack vare planområdets nya bostäder. Med ett ökat antal boende ökar även behovet av skola och barnomsorg i området.

Tillgänglighet

Genomförandet av detaljplanen innebär att lagens krav, på att byggnader och tomter ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, kan uppfyllas. Hur kraven på tillgänglighet i detalj kommer att utföras prövas i samband med bygglov och startbesked för bygg- och markarbeten.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Den del av fastigheten Nordanvinden 3 som är planlagd som PARK ska övergå till allmän platsmark.

De delar av fastigheten Nordanvinden 3 som är planlagda för ändamålen C respektive B ska förbli kvartersmark.

Den del av fastigheten Nordanvinden 3 som är planlagd för ändamålet C B₁ kan innebära tredimensionell fastighetsbildning för de olika markanvändningarna.

Stadsbyggnadskontoret i Lund

Maria Milton

Planchef

Astrid Avenberg Rosell

Planarkitekt