



Planbeskrivning

detaljplan för Sandby 7:11 m.fl. i Södra Sandby

Samrådshandling

Upprättad 2025-08-25

PÅ 05/2024

1281K-P

Utökat förfarande



LUNDS
KOMMUN

Sammanfattning

Innehåll

Vad är en detaljplan?	3
Planprocessen	3
Vill du komma i kontakt med oss?	3
Sammanfattning.....	3
Inledning	6
Planens syfte	6
Planförfarande	6
Planhandlingar	6
Övriga handlingar	6
Plandata	6
Tidigare kommunala ställningstagande.....	9
Planuppdrag	9
Översiktsplanering	9
Gällande detaljplaner	10
Förutsättningar.....	12
Markanvändning, bebyggelse och stadsbild/landskapsbild	12
Historik och/eller kulturmiljö	13
Natur	15
Grönstruktur och offentliga rum	18
Service	19
Trafik och gator	19
Teknisk försörjning	21
Hälsa och säkerhet	22
Undersökning om planen kan medföra en betydande miljöpåverkan.....	26
Planförslag	28
Övergripande karaktär och disposition	28
Markanvändning, bebyggelse och landskapsbild	31
Natur, grönstruktur och offentliga rum	39
Trafik och gator	41
Teknisk försörjning	47
Hälsa och säkerhet	47
Avvägning mellan motstående intressen	49
Genomförande	52
Organisatoriska åtgärder.....	52

Sammanfattning

Tekniska och ekonomiska åtgärder	52
Fastighetsrättsliga åtgärder	54
Konsekvenser	57
Konsekvenser som följd av avvägningar mellan motstående intressen.....	57
Konsekvenser för fysisk miljö	57
Konsekvenser för hälsa och säkerhet.....	65
Sociala konsekvenser	65
Fastighetsrättsliga konsekvenser	66

Sammanfattning

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?

Maja Skoog

Planarkitekt

Daniel Wasden

Tf. planchef

Telefon: 046-359 50 00

E-post: samhallsbyggnad@lund.se

Bilder och illustrationer tillhör samhällsbyggnadsförvaltningen om inte annat anges. Omslagsbild: White arkitekter

Sammanfattning

Planens syfte är att möjliggöra ett nytt bostadsområde med trädgårdstadskaraktär på jordbruksmark i den östra delen av Södra

Sammanfattning

Sandby. Förslaget omfattar bostäder av varierande typ och storlek, allmän parkering till våtmarksområdet, lösningar för hantering av dagvatten och skyfall. I området föreslås cirka 112 nya bostäder i radhus, parhus, flerbostadshus och ett gruppboende. Nya in- och utfarter till området föreslås från Hällestadsvägen och Öståkravägen och nytt gång- och cykelvägnät för att koppla samman området med omgivningen. Hällestadsvägen föreslås få en delvis förändrad sträckning med en svag kurva längs vägen. Planförslagets struktur och gestaltning utgår från trädgårdsstadens principer med en väl gestaltad helhet där gator, stadsrum och grönska samspelar. Bebyggelsen organiseras i en låg, tät och småskalig struktur där det gröna gaturummet är avgörande för trädgårdsstadens karaktär. Förslaget är förenligt med översiktsplan 2018 men inte förenligt med länsstyrelsens granskningsyttrande varför detaljplanen hanteras med utökat förfarande.

Den föreslagna exploateringen innebär en tydlig förändring av landskapsbilden. Störst skillnad uppstår för besökare vid våtmarken som tidigare kunnat se Skytteskogen resa sig på höjden med fri sikt framför sig. Förslaget innebär ökad trafik till och från området jämfört med dagens jordbruksmark samtidigt som förslaget innebär en förbättring för gång- och cykeltrafik längs med Hällestadsvägen och bättre rekreativ koppling mellan våtmarksområdet och Skytteskogen. Ett genomförande av detaljplanen innebär följdinvesteringar i form av utbyggnad av allmänna gator, gång- och cykelvägnät, parkmark och teknisk infrastruktur. Förslaget innebär ett bättre omhändertagande av dagvatten och är anpassat till skyfallsstråk genom området.

I avvägningen mellan två motstående samhällsintressen, jordbruksmark och bostäder, har bostäder vägts högre. Inriktningen i översiktsplanen 2018, ÖP 2018, är att hela Lund ska leva och växa. För en utveckling i hela kommunen ska en tredjedel av bostäderna kunna lokaliseras utanför staden Lund och i dessa lägen är förtätningsmöjligheterna mer begränsade. Marken runt Södra Sandby bedöms även vara av lägre värde för jordbruksproduktion, klass 5, vilket kan motivera att utbyggnad med till exempel småhus sker här istället för andra orter i kommunen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer med vägledning av miljöbedömnings-förordningen (2017:966) att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 5–8 §§ miljöbalken, MB.

Den samlade bedömningen är att planens genomförande inte medför någon olägenhet av den art som avses i PBL kap 2 § 9.

Sammanfattning

Planområdets area: 9,3 hektar

BTA bostäder, ev även antal: 14 400 kvm BTA, cirka 112 bostäder,
exklusive gruppboende 700 kvm BTA.

Allmän plats, park, area: 1,86 hektar

Antal bil-/cykelparkering: 207/50 (cykelparkering flerbostadshus)

Inledning

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett nytt bostadsområde i den östra delen av Södra Sandby enligt Lunds kommuns koncept för trädgårdsstäder. Trädgårdsstaden utgörs av en väl gestaltad helhet där gator, stadsrum och grönska samspelar. Bebyggelsen organiseras i en låg, förhållandevis tät och småskalig struktur där det sammanhållna och gröna gaturum är avgörande för trädgårdsstadens karaktär. Bostäderna är av varierande typ, storlek och karaktär med trädgård till alla hustyper.

Planen syftar även till lösa hantering av dagvatten och skyfall, att koppla samman området med omgivningen genom nya in- och utfarter och nytt gång- och cykelvägnät samt en allmän parkering till våtmarksområdet.

Planförfarande

Detaljplanen hanteras med utökat förfarande eftersom planen bedöms

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

Detaljplaneprocessen följer plan- och bygglagen SFS 2010:900.

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning och illustrationer

Övriga handlingar

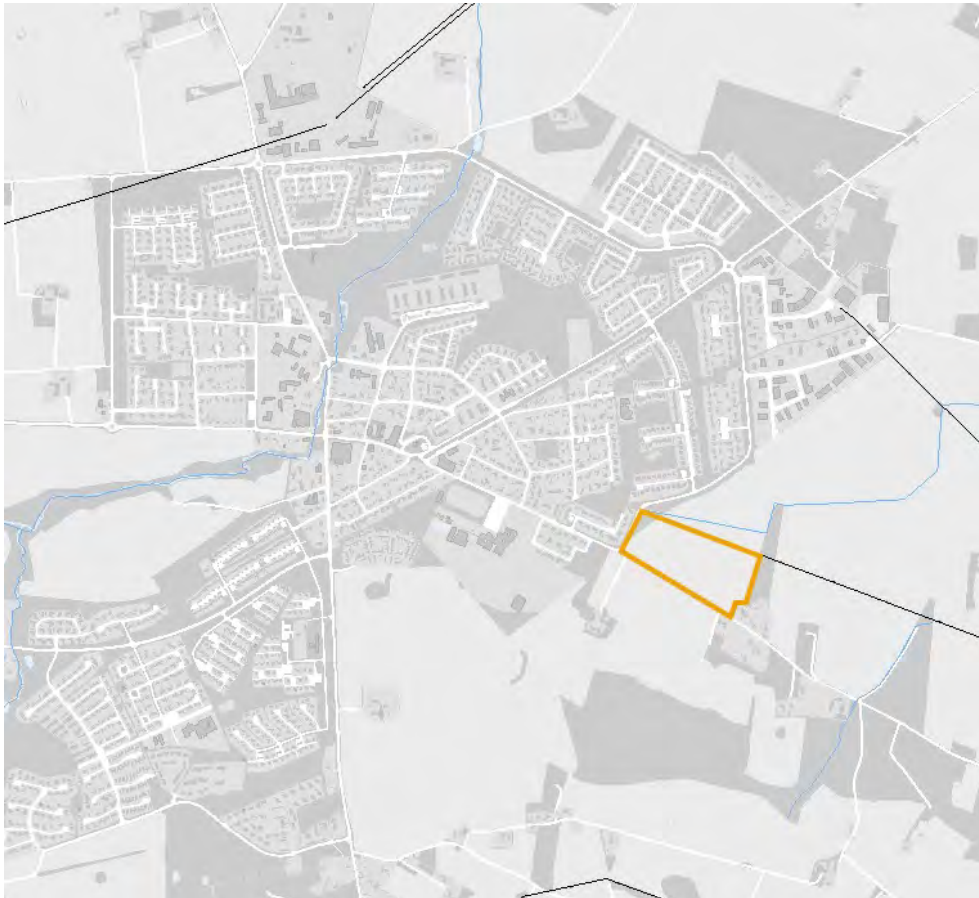
- PM Inventering av möjliga lägen för bebyggelse med trädgårdsstadskaraktär i Lunds stad och byarna, Stadsbyggnadskontoret och Tekniska förvaltningen, 2024-10-10
- PM Översvämningsanalys, Tyréns, 2025-01-24
- Bullerutredning, Ensucon, 2025-06-09
- PM trädgårdsstaden dagvattenrening, Tyréns 2025-08-20
- Landskapsbildsanalys, White 2025-06-19
- Undersökning betydande miljöpåverkan, 2025-08-25
- Barnchecklista, 2025 -08-25

Plandata

Området ligger i östra Södra Sandby i tätortens ytterkant och omfattas av jordbruksmark. Området avgränsas i söder av Hällestadsvägen, i öster av bostadsbebyggelse, en grupp villor, med tillhörande vegetationsridå. Väster om området ligger ytterligare en vegetationsridå och bakom den

Inledning

Öståkravägen och villaområden. Norr om området ligger Sandby våtmark med anlagda dammar.



Planområdet ligger i den östra delen av Södra Sandby



Orienteringskarta med utritat planområde.

Tidigare kommunala ställningstagande

Läge

Planområdet omfattar fastigheterna Sandby 7:11, 7:12, 7:442 samt del av fastigheterna Sandby 12:2 och 12:73. Planområdet berör även samfälligheterna Sandby S:42 (väg) och Sandby S:30 (väg). Planområdet är beläget i Södra Sandby.

Areal

Planområdets yta uppgår till 9,3 hektar.

Markägoförhållande

Fastigheterna Sandby 7:11-12 samt Sandby 7:442 ägs av kommunen och fastigheterna Sandby 12:2 och 12:73 är privatägda. Fastigheterna Sandby S:42 och Sandby S:30 utgörs av samfälligheter och är samfällt ägda.

Initiativtagare till planen och ärendegång

Det är kommunstyrelsen som har tagit initiativ till planen.

Byggnadsnämnden godkände hösten 2024 *PM Inventering av möjliga lägen för bebyggelse med trädgårdsstadskaraktär i Lunds stad och byarna* som utgångspunkt för kommande genomförande och planering av områden med trädgårdsstadskaraktär i Lunds kommun.

Tidigare kommunala ställningstagande

Planuppdrag

Byggnadsnämnden, BN, fattade beslut om planläggning 2024-10-10.

Översiktsplanering

Området omfattas av fördjupning av översiktsplan för Södra Sandby 2013, FÖP 2013, och av översiktsplan 2018, ÖP 2018.

Enligt fördjupning av översiktsplanen för Södra Sandby, 2013, är området utpekad som långsiktigt reservområde för bostäder om 21-40 år.

Av Översiktsplan 2018 (ÖP 2018) framgår det att fördjupning av översiktsplanen för Södra Sandby från 2013 (FÖP 2013) bedöms i allt väsentligt som aktuell förutom att en omprioritering görs i översiktsplanen avseende utbyggnadsordning. Utbyggnadsområdet vid Hällestadvägen, område för ny blandad bebyggelse, föreslås i översiktsplanen flyttas fram i tiden med exploatering före 2040. Begäran om plan bedöms ligga inom huvudriktningen för ÖP 2018 att orten kan växa åt öster men följer inte strategierna som pekar på att utvecklingen i första hand bör ske genom förtätning och i sista hand genom ytterligare ortsförstoring. Området ingår i grundvattenförekomst Eslöv-Flyinge. Hänsyn ska tas till grundvattenförekomsten i den sandiga marken.

Länsstyrelsen påtalar i sitt granskningsyttrande på ÖP 2018 att Länsstyrelsens granskningsyttrande på FÖP 2013 fortsatt har relevanta synpunkter och att granskningsyttrande på ÖP 2018 inte ersätter tidigare granskningsyttrande på fördjupning av översiktsplanen. Länsstyrelsens granskningsyttrande på fördjupning av översiktsplanen måste därför vägas in vid kommande prövningar.

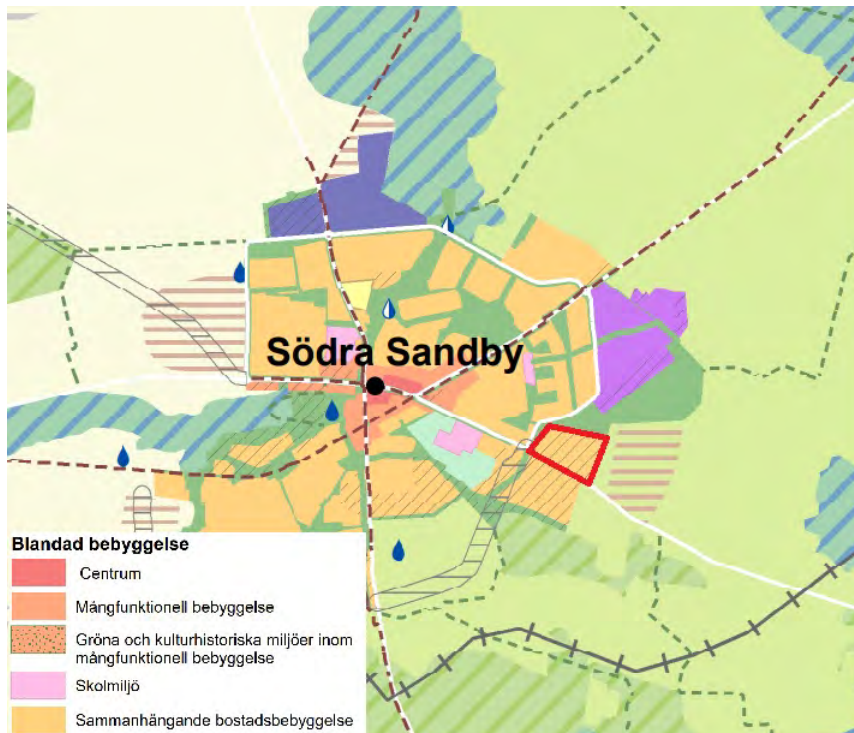
Länsstyrelsens påtalar i sitt granskningsyttrande på ÖP 2018 ett tydligt ställningstagande för en begränsad exploatering av jordbruksmark, samt ett mer effektivt utnyttjande av den mark som ändå exploateras. Det är därför angeläget att all planläggning och åtgärder som tar ny mark i anspråk sker utifrån ett tydligt markhushållningsperspektiv.

Länsstyrelsen påtalar i granskningsyttrande på FÖP 2013 att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Länsstyrelsen anser inte att det är förenligt med god hushållning att utpeka områden på 40 års sikt då det är svårt att förutspå vad som kommer att vara ett väsentligt samhällsintresse på lång sikt, därför anser

Tidigare kommunala ställningstagande

Länsstyrelsen att nybyggnadsområde vid Hällestadsvägen bör utgå ur planen.

Beslut om antagande av ny översiktsplan, översiktsplan 2025, pågår. I förslag till ny översiktsplan är området vid Hällestadsvägen markerat som sammanhängande bostadsbebyggelse och ligger inom planperioden fram till 2050. Förslag om ny bostadsbebyggelse vid Hällestadsvägen är förenligt med Länsstyrelsens granskningsyttrande på ny översiktsplan.



Förslagen markanvändning i ny översiktsplan 2025. Antagandehandlingen visar att området vid Hällestadsvägen är utpekad som sammanhängande bostadsbebyggelse.

Gällande detalplaner

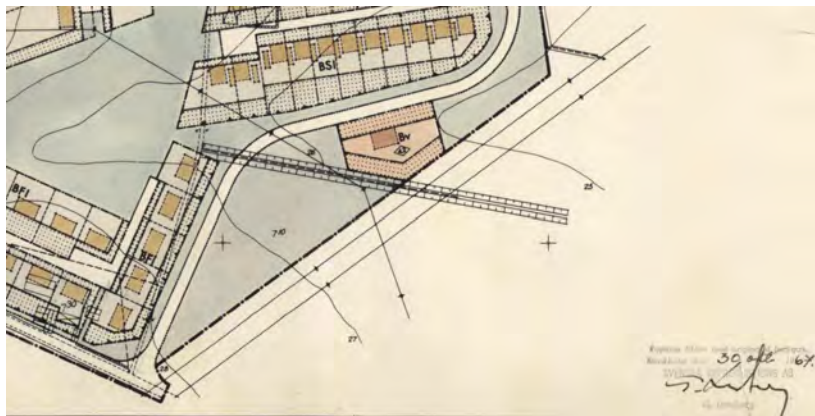
Jordbruksmarken i området är inte planlagd. Vegetationsridån och Öståkravägen i väster omfattas av byggnadsplan från 1967 och stadsplan från 1972 som reglerar att Öståkravägen får användas som allmän plats väg och vegetationsridån som allmän plats, park och eller plantering.

Genomförandetiden för planerna har gått ut.

Tidigare kommunala ställningstagande



Den nordvästra delen av området omfattas av byggnadsplan från 1967 och stadsplan från 1971.



Utsnitt från byggnadsplanen från 1967. Vegetationsridån är reglerad som allmän plats för park, plantering och Öståkravägen som väg.



Utsnitt från stadsplanen från 1971. Vegetationsridån är reglerad som allmän plats för park, plantering och Öståkravägen som väg.

Förutsättningar

Markanvändning, bebyggelse och stadsbild/landskapsbild

För området har en landskapsanalys tagits fram. I landskapsanalysen lyfts följande delar fram:

Området utgörs idag av småskalig jordbruksmark belägen mellan Södra Sandbys villabebyggelse och en mindre samling hus strax utanför tätorten. Området avgränsas av vegetationsridåer i öst och väst. Norr om området finns ett nyanlagt område med dagvattendammar, utformat som ett rekreationsområde. Bakom detta ligger ett mindre industriområde i samhällets utkant som är framträdande i landskapet. Därefter öppnar landskapet upp sig med vidsträckta utblickar över det småskaliga jordbrukslandskapet, avbrutna av varierande vegetationsinslag och avlägsna höjdryggar. Söder om området, i direkt anslutning till Södra Sandby, ligger en enskild gård vars infart kantas av en rad hamlade pilar. Bakom gården fortsätter det sluttande jordbrukslandskapet upp mot glesare vegetation. Längre bort, på höjdryggens krön, breder Skytteskogen ut sig med sin karaktäristiska bokskog.

I en remsa längs med kvarteret Hovtången pågår arbete med ny detaljplan för utökning av befintligt verksamhetsområde. Det öppna landskapet åt nordost kommer att påverkas av denna exploatering.



Vy över landskapet från Skytteskogen åt norr. Befintligt verksamhetsområde i östra delen av Södra Sandby är framträdande i landskapet. Tätorten skymtar bakom vegetationsridån till vänster i bilden.

Förutsättningar



Vy över landskapet från norra kanten av planområdet mot Skytteskogen, den enskilda gården och vegetationsridåer i öster och väster.

Historik och/eller kulturmiljö

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

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

När järnvägen drogs fram mellan Lund och Harlösa via Södra Sandby 1905 växte byn avsevärt. Bebyggelsen och karaktären utvecklades. Istället för kyrkan blev nu tågstationen byns viktigaste nod och fokus i bebyggelsen flyttades åt sydöst där den låg.

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

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

Förutsättningar



Historiska kartor tillsammans med dagens fastigheter. De äldre kartorna visar att Hällestadsvägen alltid har varit en av vägarna in till orten. Vägen har haft lite olika sträckning i landskapet där vägen har rätats ut efterhand som tiden har gått. Spår av tidigare vägsträckningar går fortfarande att utläsa i de fastighetsgränser som finns.

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

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

Marken har historiskt brukats som åkermark. På 70-talet exploaterades intilliggande område med idrottsanläggning och utomhusbad. På 80-talet bebyggdes Killebäcksområdet ut med skola och idrottsanläggningar.



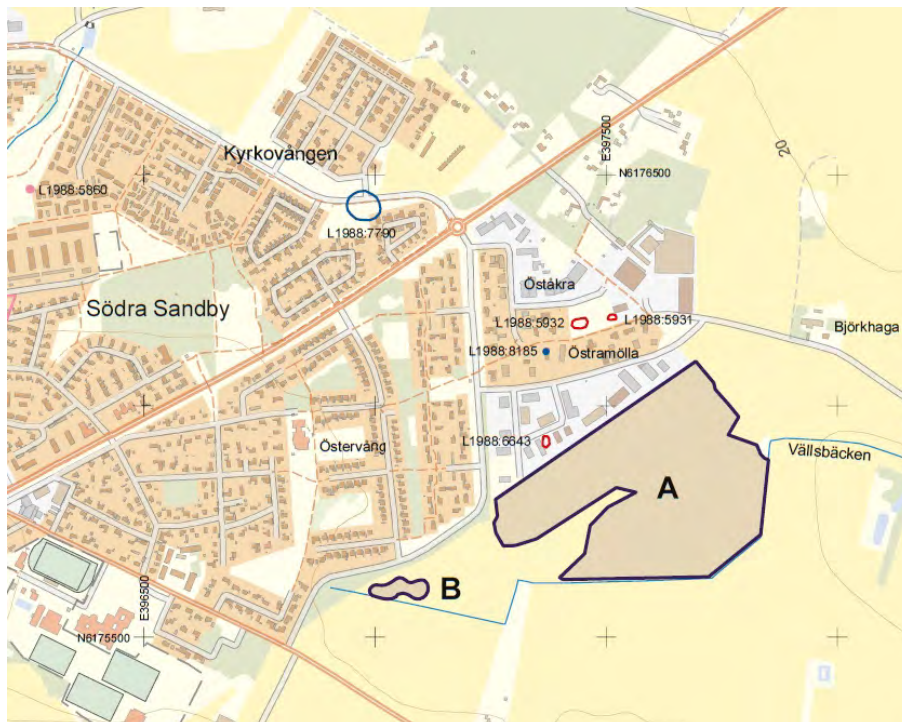
Ortofoto över Södra Sandby från 1973.

Fornlämning

Inga kända fornlämningar förekommer. En arkeologisk utredning är beställd för planområdet. En arkeologisk utredning genomfördes 2021 för Sandby mosse, del av Sandby 67:2, områden norr om planområdet.

Förutsättningar

Utredningen visade på att sammantaget har våtmarkens fluktuationer, dikesgrävning och plöjning sannolikt bidragit till att uttradera de eventuella ytterligare förhistoriska aktivitetspår som funnits på platsen. Den arkeologiska potentialen bedöms därmed som ringa, varför några vidare antikvariska åtgärder inte ansågs motiverade inom dessa områden.



Områden som omfattades av arkeologiska utredning och som undersöktes 2021 i samband med utveckling av Sandby våtmark. Planområdet ligger söder om område B.

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

Natur

Naturvärdesinventering

Naturvärdesinventering pågår och beräknas vara klar mellan samråd och granskning. Under pågående utredningsarbete har naturvärdesinventeringen hitintills visat på två naturvärdesbiotoper av klass 4 (visst naturvärde), i form av dungen närmast villakvarteret i väster samt en del av åkerkanten längst i sydväst, där det finns en del örter, bland annat stort bestånd av spikvallmo som är den ovanligaste av våra tre inhemska vallmoarter men som inte längre är rödlistad. Åkermarken och gräsmarken i öster bedöms ej ha naturvärde.

Fågelinventeringen har än så länge inte givit några höga häckningskriterier på annat än sånglärka, blåmes, talgoxe och koltrast. Tillfälligt sågs bland annat större hackspett. Stare inledde häckning i de

Förutsättningar

hamlade hästkastanjerna på andra sidan vägen, utanför planområdet, men de försvann i början av maj 2025.

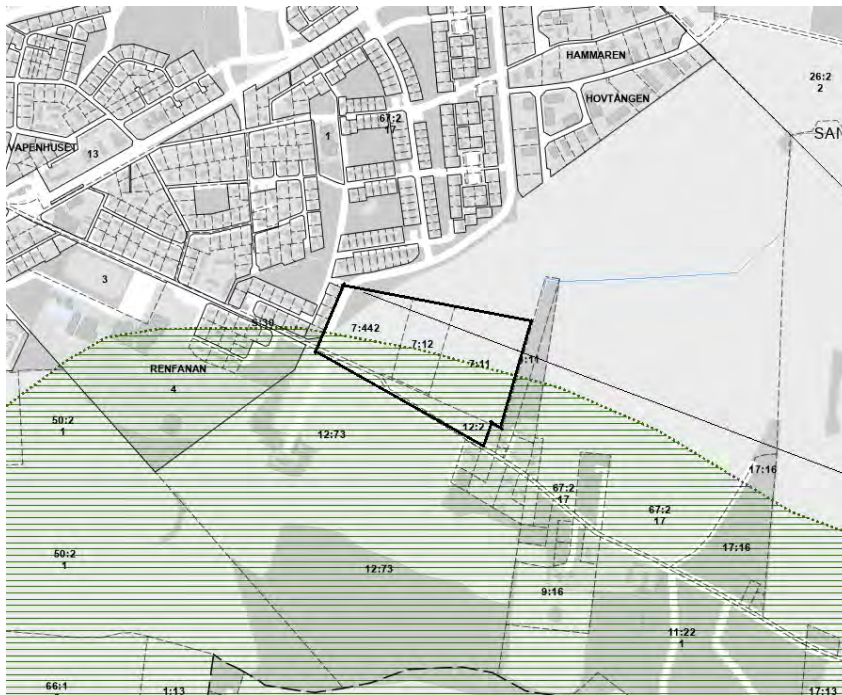
Norr om området har gjorts fynd av ätlig groda, vanlig padda och spigg. Inga fynd av salamander.

Riksintresse för naturvård

Halva området ingår i riksintresseområdet för naturvård, M:N86, Hardeberga- Södra Sandby- Dalby-Krankesjöområdet enligt 3 kap 6 § miljöbalken.

Området beskrivs som "Ett skiftande landskap med högvuxna terrängformationer. Många element är typiska för det skånska landskapet". Naturvärdena inom Knivsåsen, Hällestadsåsarna, Dalby hage och Billebjer beskrivs särskilt.

Riksintresseområdet omfattar flera olika värdekärnor men också tätortsbebyggelse och mer påverkade landskapsavsnitt. Flera tåktverksamheter och storskalig infrastruktur såsom kraftledningar och riksvägsavsnitt ligger inom området. Landskapsbilden är därmed redan påverkad i flera delar och särskild hänsyn bör därför tas vid planering av nya anläggningar och bebyggelseutveckling. Flera delområden är viktiga för rekreation och friluftsliv och ökad tillgänglighet till betesmarker och skogsområden är önskvärt. Också ur ekologisk synpunkt kan fler kopplingar mellan skogs- och fäladsmarker vara fördelaktigt.



Ungefär halva området tangerar riksintresse för naturvård. Svart markering avser avgränsning av planområdet.

Förutsättningar

Större opåverkat område

Östra delen av området ingår i större opåverkat område, Sjötorp- Skrylle, enligt 3 kap 2 § miljöbalken. Sjötorp - Skrylle karaktäriseras i de västra delarna av det öppna landskapet med kraftiga sluttningar med mjukt rundade former. I övrigt kännetecknas området huvudsakligen av skog samt, inom Billebjer, Rögle, Dalby hage, Dalby-Hällestad, Prästaskogen och Måryd, av välbevarade fäladsmarkrester.

Enligt 3 kap. 2§ miljöbalken definieras stora opåverkade mark- och vattenområden som områden som inte alls eller endast obetydligt är påverkade av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. De ska så långt det är möjligt skyddas mot åtgärder som kan påverka områdets karaktär. Syftet är att styra större nya exploateringsingrepp till områden som redan tidigare påverkats av liknande ingrepp och således bibehålla den opåverkade karaktären i de opåverkade områdena.

Skyddet ska gälla så långt det är möjligt, vilket innebär att tillämpningen ska ställas mot samhällsekonomiska intressen. Det behöver dock inte betyda ett hinder för att bygga ut befintlig bebyggelse.

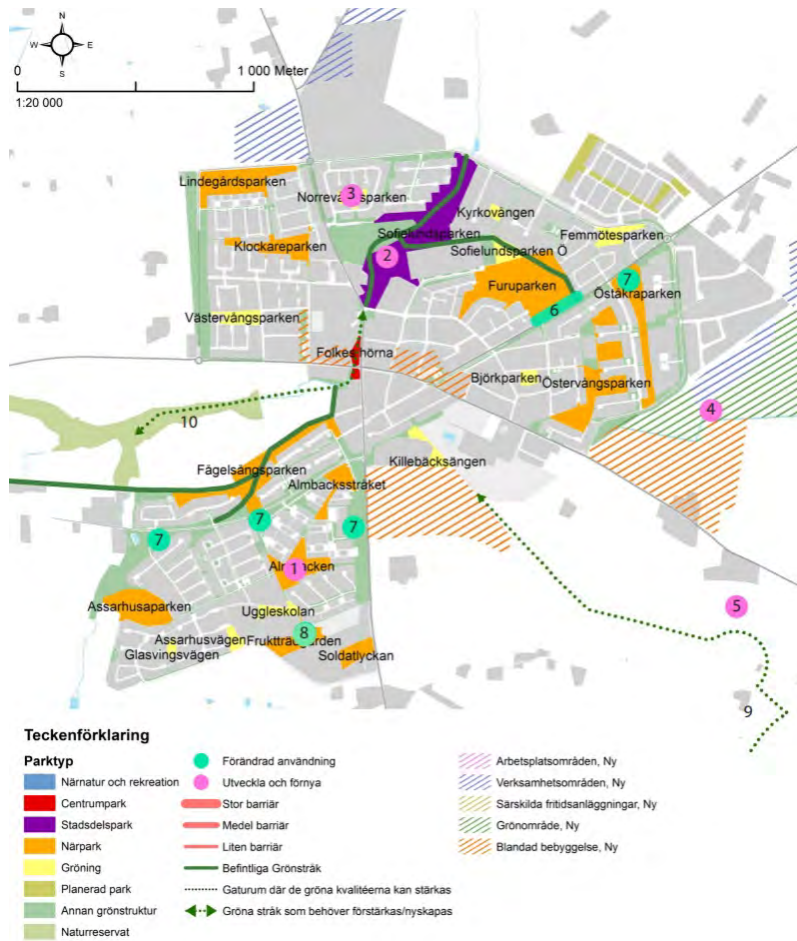


Östra delen av området tangerar större opåverkat område. Svart markering avser avgränsning av planområdet.

Grönstruktur och offentliga rum

Grönprogram

Södra Sandby har mycket god tillgång till parkmark och grönstråk som binder samman de olika parkerna. Ett viktigt element är Sularpsbäcken som flyter diagonalt genom orten från sydväst till nordost ut mot Flyingslätten. Bäckens bidrar med många vackra utblickar. Uppströms Sularpsbäcken ligger naturreservatet Fågelsångsdalen med höga naturvärden.



Utvecklingskarta från Grönprogrammet. Planområdet ligger i den östra delen av orten, markerat som ny blandad bebyggelse.

I grönprogrammet pekas på att området norr om planområdet ut som nytt grönområde. Detta område utgörs i dag av Sandby våtmarksområde där promenadslingsor anlagts runt dammarna. Söder om planområdet pekas området vid Skytteskogen ut som ett framtida naturreservat. Länsstyrelsen har i mars 2025 beslutat att Skytteskogen ska utgöra naturreservat. Syftet med naturreservatet är att bevara biologisk mångfald och att skydda, vårda och återställa värdefulla naturmiljöer. Syftet är dessutom att under enklare former tillgodose allmänhetens möjligheter till rörligt friluftsliv och upplevelser av områdets natur- och kulturmiljöer

Förutsättningar

Cirka 80 meter väster om området ligger Östervångsparken. Västra delen av området utgörs även av annan grönstruktur.

Topografi och vegetation

Området utgörs idag av främst jordbruksmark som sluttar svagt mot norr med en höjdskillnad om cirka 2 meter i nord-sydlig riktning i den västra delen och en höjdskillnad om 3 meter i nord-sydlig riktning i den östra delen. I sydöstra delen av området finns en höjdskillnad mellan Hällestadsvägen och jordbruksmarken om cirka 0,9–1 meter. Vägen sluttar från denna punkt mot väster med en lågpunkt ungefär mitt på sträckan av området. I väster ligger en vegetationsridå bestående av främst lövträd och undervegetation med sly och buskage. I öster, utanför området, kantas området av ett dike och ytterligare en vegetationsridå. I norr avgränsas området av Sandby våtmarksområde.

Friytor, lek och rekreation

Norr om området ligger Sandby våtmark som är ett rekreativt område med dagvattendammar och promenadslingor. Drygt 300 meter söder om området nås Skytteskogen via befintlig traktorväg i åkerlandskapet. Cirka 400 meter väster om området ligger Killebäcksområdet med Sandbybadet och Sandbyvallen, tennis- och fotbollsplaner med mera.

Närmsta lekplats ligger i Östervångsparken cirka 350 meter från området.

Service

Offentlig service

I centrala Södra Sandby, cirka 930 meter väster om området, finns bibliotek, vårdcentral och barnvårdscentral i kvarteret Kryptan. 400 meter väster om området ligger Killebäcksskolan, årskurs 4–9 och mötesplats för åldrarna 12–25 år. 350 meter nordväst om planområdet ligger grundskolan Österskolan, förskoleklass – årskurs 3.

Närmsta förskola, förskolan Norpan, ligger 200 m väster om området.

Kommersiell service

Området ligger cirka 930 meter från centrala Södra Sandby där kommersiell service finns. I centrala Södra Sandby finns Centrumhuset med livsmedelsbutik och andra mindre butiker. Även i kringliggande kvarter runt Centrumhuset finns restaurang, bageri, skor- och klädesbutik med mera.

Trafik och gator

Gatunät, angöring och in-/utfarter

Planområdet omfattar Hällestadsvägen som ligger i planområdets södra kant. Hällestadsvägen utgör entrén till orten Södra Sandby från öster.

Förutsättningar

Trafikverket är väghållare för Hällestadsvägen, från och med öster om korsningen med Öståkravägen. Väster om området ligger Öståkravägen.

Öståkravägen och Hällestadsvägen ingår i huvudgatunätet. Inom tätorten är hastighetsbegränsningen 40 km/h, österut längs Hällestadsvägen är det 70 km/h.

Från Öståkravägen, nordväst om planområdet, finns en serviceväg för att angöra våtmarksområdet.

Kollektivtrafik

Centrala Södra Sandby trafikeras av regionbussar, busslinje 166 Södra Sandby- Lund- Staffanstorp, busslinje 155 Lund Brunnshög- Södra Sandby- Harlösa samt busslinje 175 Malmö Dalby- Flyinge- Gårdstånga- Eslöv. Busslinje 155 byter efter Brunnshög till busslinje 168 där den går vidare till Malmö. Södra Sandby busstation ligger cirka 800 meter väster om området som trafikeras av samtliga busslinjer.

Arbete pågår med utveckling av centrala Södra Sandby där området vid nuvarande busstation föreslås utvecklas för bland annat bostäder. Nya hållplatslägen föreslås centralt och i nordost samt att busslinje 166 förlängs längs Revingevägen. Det innebär att hållplatslägena sprids och får ett större upptagningsområde i Södra Sandby vilket gynnar aktuellt planområde.

Gång-, cykel- och motortrafik

Längs med Hällestadsvägen finns idag en kombinerad gång- och cykelväg som slutar cirka 130 meter väster om området. I bostadsområdena väster om Öståkravägen sker cykling i huvudsak i blandtrafik, separat gång- och cykelvägnät finns genom grönområdena där en sträcka ansluter till Öståkravägen i planområdets nordvästra hörn. Längs med Öståkravägens västra sida finns en smal gångbana som slutar vid korsningen med Hällestadsvägen.

Hällestadsvägen, öster om Öståkravägen, trafikerades med 800 fordon/årsdygnstrafik 2023. För Öståkravägen har det inte gjorts någon trafikmätning.

Parkeringsnorm och parkering

Parkeringsbehovet ska tillgodoses inom fastigheten enligt gällande parkeringsnorm. Åtgärder kan utföras för att sänka parkeringsbehovet exempelvis genom gemensamma parkeringslösningar. I samband med bygglovsprövningen redovisar byggherren om, och i så fall vilka, åtgärder som avses och en omräkning av parkeringsbehovet görs.

Teknisk försörjning

Markens beskaffenhet

En geoteknisk utredning är beställd. Översiktlig kartering visar på att områdets jordarter består i huvudsak av sand, lermorän och silt.

Planområdets närhet till Vällsbäcken gör att det ligger i anslutning till ett utströmningsområde för grundvatten. Högre grundvattennivåer kan därför finnas i närområdet till diket. Detta då grundvattenytan ställer sig i nivå med diket. Diket uppskattas vara 1–1,5 m djupt.

Området ingår i grundvattenområde Eslöv-Flyinge. Hänsyn ska tas till grundvattenförekomsten i den sandiga marken. Området för detaljplanen är relativt flackt varför en grundvattenyta torde ligga på ungefär samma nivå inom hela området. Mätning av grundvatten pågår januari 2025 till hösten 2025.

Dagvatten

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

Planområdet ligger inte inom verksamhetsområde för dagvatten, verksamhetsområdet bedöms kunna utökas med området.

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

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

Dagvatten från planområdet föreslås ledas till dagvattenanläggning norr om planområdet och når Kävlingeån via dikningsföretaget Sandby-Knutstorp och Vällsbäcken. Dikningsföretaget börjar nordost om planområdet, i höjd med våtmarksområdet.

Förutsättningar

Dricksvatten och spillvatten

Planområdet ligger inte inom verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten. Planområdet bedöms införlivas i verksamhetsområdet för vatten och spillvatten.

VA-ledningar finns i Barrstigen och Östervång, väster om Öståkravägen. I planområdets södra del, parallellt med Hällestadsvägen finns dricksvattenledning som ansluter till befintliga bostäder öster om planområdet och fortsätter vidare öster ut.

Befintligt dricksvatten- och/eller spillvattenledningsnät är inte dimensionerat för planerad utbyggnad så kapaciteten i va-anläggningen behöver ökas. VA-syd utreder kapaciteten för dricksvatten och spillvattenledningsnätet i Södra Sandby. Kapacitetutredningen för dricksvatten visar på att det är kapacitetsbrist i delar av systemet inom orten.

Övrig teknisk försörjning

Genom området går idag två luftledningar för el, en luftledning går längs med Hällestadsvägen och en luftledning i öst-västlig riktning i planområdet norra del. Elledningar finns även längs Öståkravägen. Teleledningar finns i Hällestadsvägen samt diagonalt genom området i dess sydöstra del.

Renhållning

Angränsande bostäder har enskild avfallshantering. Inom planområdet föreslås både enskild avfallshantering och gemensamma miljöhus.

Hälsa och säkerhet

Buller

Följande riktvärden för trafikbuller ska inte överskridas vid nybyggnad eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur:

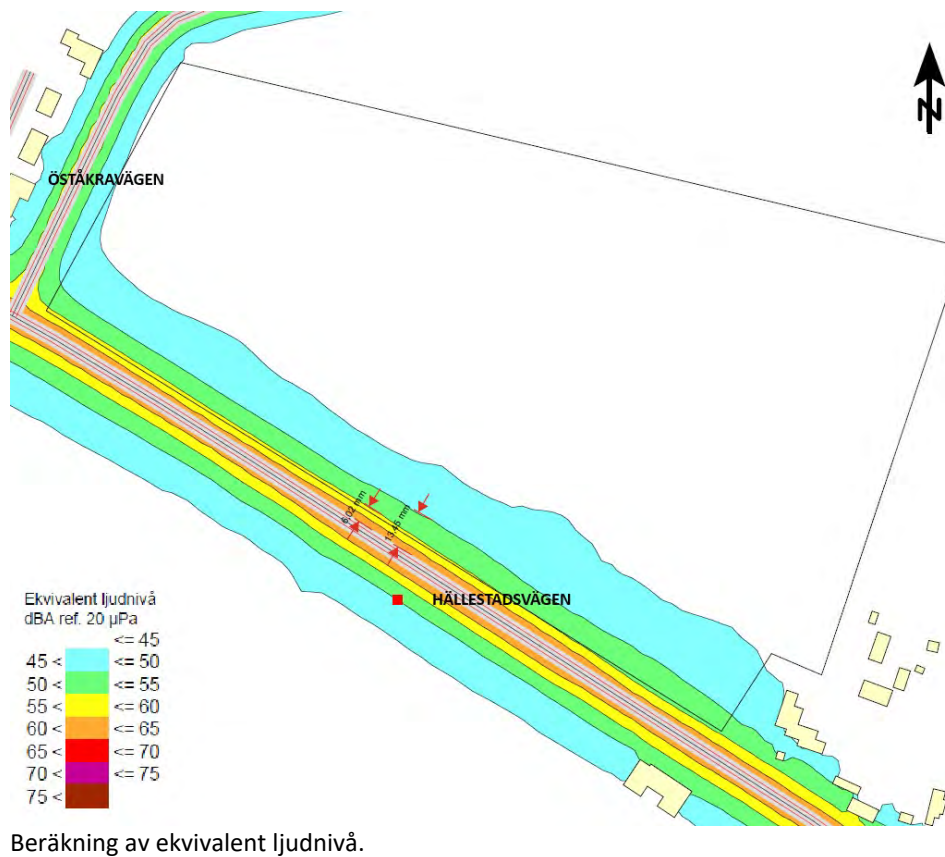
- 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus
- 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dB(A) maximalnivå vid en uteplats i anslutning till en bostad.

Bullerutredning visar att med hastighetsgräns 70 km/h längs Hällestadsvägen beräknas ekvivalentnivån vid 1,5 meters höjd understiga 60 dBA på i princip hela planområdet, med undantag av cirka 6 meter från väggkant från Hällestadsvägen. Avseende maximalnivåer vid 1,5 meters höjd understigs 70 dBA om cirka 20 meter från väggkant på Hällestadsvägen.

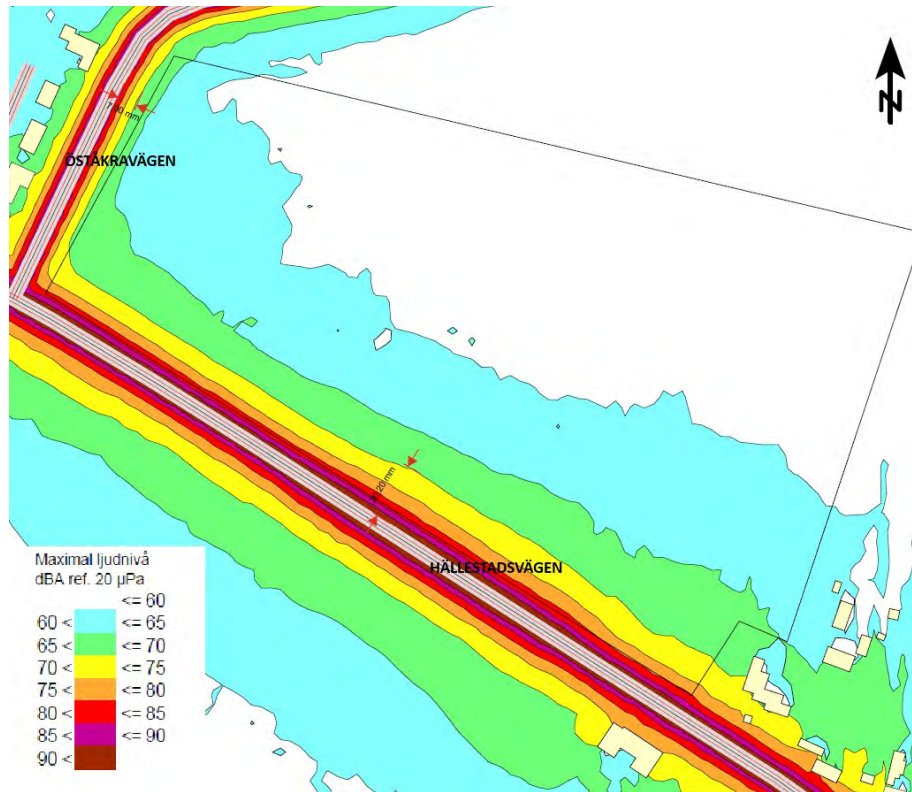
Förutsättningar

Riktvärde för uteplats, ekvivalentnivå om 50 dBA, bedöms kunna uppfyllas cirka 14 meter från väggkant alternativt på bullerskyddad sida av eventuell bebyggelse eller som avskärmad uteplats.

Bullerutredning visar att buller från Öståkravägen, ekvivalent ljudnivå uppfylls i väggkant och maximal ljudnivå uppfylls cirka 7 meter från väggkant.



Förutsättningar



Beräkning av maximal ljudnivå.

Luft

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

Baserat på översiktlig mätning av halterna för kvävedioxid, svaveldioxid och partiklar (PM10/PM2,5) överskrids inte gränsvärdena inom planområdet/Lunds kommun.

Markradon

Planområdet klassificeras som ett högriskområde, detta är baserat på översiktlig radonkartläggning.

Grundvatten

Området ingår i grundvattenområde Eslöv-Flyinge. Hänsyn ska tas till grundvattenförekomsten i den sandiga marken.

Översvämning och skyfall

Lunds kommun har tillsammans med VA Syd tagit fram Översvämningsplan för Lunds kommun. Den översiktliga översvämningsskarteringen visar att risk för översvämning föreligger inom området. Översiktlig skyfallsskartering visar på översvämningsskartering i större delen av området med nivåer om 0,3–0,5 meter högt vatten vid 100-års regn som flödar genom området från söder till norr.

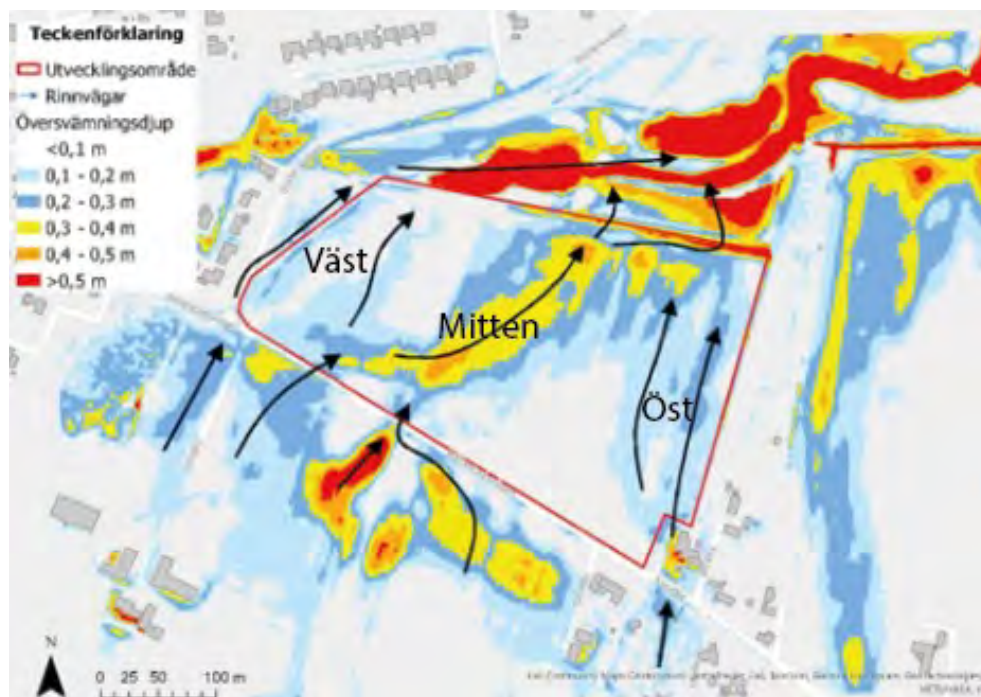
Förutsättningar

En översvämningsanalys har tagits fram för att bedöma översvämningsrisker vid skyfall samt översvämningsrisker i anslutning till svämplan för Vällsbäcken och våtmarksområdet norr om planområdet.

Från jordbruksmark söder om utvecklingsområdet sker en relativt stor avrinning. Regnvatten ansamlas söder om Hällestadsvägen innan det rinner över vägen och in i planområdet. Avrinningen sker brett över området men i huvudsak via tre huvudstråk. Det största stråket rinner in i planområdet ungefär i mitten av detta. Ytterligare avrinning in i planområdet sker i västra och östra kanten. Vid exploatering av detta område behöver hänsyn tas till dessa tre skyfallsstråk.

Vatten blir inte stående i någon större omfattning inom planområdet då det lutar norrut mot våtmarken. Längs med den norra gränsen finns ett par befintliga mindre lågpunkter. Största djup i dessa lågpunkter är i storleksordning 1–2 dm. Deras ytareal är 250 respektive 400 m². I sammanhanget är befintliga lågpunkter små.

Utifrån nuvarande markhöjder inom utvecklingsområdet är bedömningen att översvämningsrisk från svämytor norr om planområdet inte bedöms påverka planområdet.



Avrinningen sker i huvudsak via tre huvudstråk, mitten, öster och väster genom planområdet. Översvämningsdjup vid 100-års regn med klimatfaktor 1,3 uppgår till 0,3–0,5 m.

Räddning

Området ligger utanför normal insattid (10 min). Utrymning behöver planeras så att utrymning kan ske utan medverkan från räddningstjänsten.

Undersökning om planen kan medföra en betydande miljöpåverkan

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer med vägledning av miljöbedömnings-förordningen (2017:966) att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 5-8 §§ miljöbalken, MB. Det innebär att miljöeffekterna inte redovisas i en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap MB utan integreras i planbeskrivningen.

I bedömningen av planförslagets miljöpåverkan har följande omständigheter vägts in i bedömningen:

- Detaljplanen bedöms kunna omfattas av "annat stadsbyggnadsprojekt" då planläggningen avser sammanhållen bostadsbebyggelse i direkt anslutning till befintlig sammanhållen bostadsbebyggelse. Denna användning bedöms dock inte vara av en sådan omfattning och karaktär att den medför stora miljöeffekter, och bedöms därför inte medföra betydande miljöpåverkan.
- Förslaget innebär att dagens jordbruksmark får ändrad markanvändning till bostadsändamål och innebär följdinvesteringar i form av ny teknisk infrastruktur, gator, gång- och cykelvägar och park.
- En omvandling av jordbruksmark till mark för bostäder innebär att jordbruksmark går förlorad. Möjligheten att tillskapa nya bostäder ställs mot bevarande av jordbruksmark som båda är allmänna intressen.
- Föreslagen markanvändning i ÖP 2018 innebär att mindre jordbruksmark tas i anspråk än i nollalternativet (ÖP 2010). Hela Lund ska växa inte bara den centrala tätorten Lund. I Lunds översiktsplan, betonas att tillväxten inte bara ska ske i den centrala tätorten utan även i kommunens andra tätorter och landsbygdsområden. Detta är en del av en bredare ambition att skapa en balanserad utveckling och stärka hela kommunen. Målet är exempelvis att Södra Sandby ska få ökad service, bättre infrastruktur och fler bostäder, vilket ska göra orten attraktiv för boende och företagande. Genom att fördela tillväxten på detta sätt vill kommunen skapa en mer sammanhängande och hållbar region. Genom att inte bara satsa på den centrala tätorten vill kommunen skapa förutsättningar för en långsiktig och hållbar utveckling i hela kommunen. Strategierna utgår dock från att ortsförstoring är sista steget i en sådan utveckling.
- Marken som ianspråk tas utgörs av jordbruksmark klass 5, jordbruksmark med lägre produktivitet. Ianspråktagande av marken innebär att annan jordbruksmark med högre produktivitet, klass 8-10 jordbruksmark kan sparas. Jordbruksmarken är avgränsad till ytan och ligger inte i anslutning till annan sammanhängande jordbruksmark.

Ianspråktagande av jordbruksmark förutsätter ett effektivt nyttjande av marken för bostäder.

- En utbyggnad av området ligger utanför kommunens nuvarande utbyggnadsram, med utbyggnad efter 2030.
- Bostadsförsörjningsprogram 2030 lyfter fram kommunens bostadspolitiska målsättningar för Lunds kommun och några av dessa är: trivsamma miljöer, möta efterfrågan och mångfald i utbudet. Hällestadsvägen bedöms vara lämplig ur denna aspekt.
- Förslaget bedöms enligt ÖP 218 inte inverka på riksintresse på naturvård då det inte bedöms påverka riksintressets kärnvärden. Utformningen av förslaget har föregåtts av en landskapsbildsanalys som visar att påverkan på landskapsbilden är måttlig till påtaglig beroende på betraktare.
- Området ligger i anslutning till huvudvägnätet och med komplettering med gång- och cykelvägnät ligger de centrala delarna av Södra Sandby inom 1 km.
- Förutsättningar för gång- och cykelvägar för att koppla området till omgivningen, buller och påverkan på landskapsbilden har utretts under planarbetet.

Frågorna ovan bedöms kunna hanteras inom ramen för kommande detaljplanearbete.

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

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bebyggelse med trädgårdsstadskaraktär. Målet är att skapa en miljö där man både kan bo med egen trädgård och njuta av de stadsmässiga kvaliteterna som ofta saknas i ett villaområde.

Förslaget utgår från *PM Inventering av möjliga lägen för bebyggelse med trädgårdsstadskaraktär i Lunds stad och byarna*. I PM:et finns beskrivning av vad som är karaktäristiskt för trädgårdsstaden vid utformningen av kommunens nya trädgårdsstadsområden.

Under framtagandet av aktuell detaljplan kommer även ett gestaltungsprogram att tas fram för att ytterligare specificera och analysera viktiga gestaltungsprinciper för området vid Hällestadsvägen ska utvecklas till ett område med trädgårdsstadskaraktär. Programmet ska beskriva strukturen samt de vägledande gestaltungsprinciper som ska gälla för både allmän platsmark och kvartersmark. Programmets syfte är att säkerställa kvalitet och hållbarhet över tid samt utgöra underlag till detaljplan, markanvisning, bygglov och projektering. Gestaltungsprogrammet kommer att uppdateras under planprocessens gång till sin slutversion vid planens antagande.

Båda dokumenten, PM och gestaltungsprogram, fungerar som underlag till detaljplanen gällande såväl regleringar i plankartan som texter i planbeskrivningen.

Trädgårdsstadskaraktären kan beskrivas utifrån fem särdrag:

1. *Måttlig täthet:* Tomtstorlekarna går från radhustomter på cirka 200 m² upp till enstaka villatomter på 1000 m². Stora tomter ger förutsättningar för grönska, vistelse och odling och de omgivande byggnadernas låga skala ger goda ljusförhållanden i både gator och trädgårdar.
2. *Låga hus med variation:* Bebyggelsen är tät och småskalig med en blandning av radhus, parhus, villor och små flerbostadshus. Den övergripande skalan är 1,5–2,5 våningar. Bebyggelsen präglas av en sammanhållen karaktär avseende volym, proportioner, material och placering på tomten. Inom helheten ryms individuella hus med variation, men dessa underordnar sig den gestaltade helheten. Enhetlighet och regelbundenhet är avgörande för att uppnå en helhetsverkan i gatubilden.
3. *Trädgårdar till alla hustyper:* Trädgårdarna är en självklar del av trädgårdsstaden. De placeras på byggnadernas baksida och finns

till alla hustyper, även till flerbostadshusen. Trädgårdarna har begränsad insyn från gatan. Här kan man dra sig undan, odla, umgås och vila. I kvarterens inre förbinds trädgårdarna med smitvägar, "skottkärregångar" med inslag av små gemensamma gröna platser. Smitvägarna är särskilt viktiga för radhus.

4. *Traditionella gator, torg och platser:* Det sammanhållna gaturummet är avgörande för trädgårdsstadens karaktär. Gatorna har en tydlig hierarki med olika gatubredder vilket bidrar till en varierad stadsbild med tydliga rumsliga samband och god orienterbarhet. Genom förskjutningar i gaturummen skapas fondmotiv som tillsammans med återkommande platsbildningar bryter ner gatans skala och bildar tydliga gaturum. Den överordnade strukturen länkas samman och övergår i ett finmaskigt nät av smitvägar och mindre platsbildningar inom kvarteren.

Träd förstärker gaturummets riktning och identitet och ger skugga och trivsel till gator och platser. Byggnaderna vänder sina framsidor och entréer mot gatan och har till största delen smal förgårdsmark vars allmänna karaktär står i kontrast till gårdens intima baksida. Förgårdsmark mot gatan hålls fri från bilparkering till förmån för entréer, vistelse och grönska.

5. *Hållbarhet:* Bebyggelse och gaturum ges en mänsklig skala där välgestaltade gator, parker och platser ger goda förutsättningar för ett socialt liv.

I gaturummen prioriteras gång- och cykel framför bilar, vilket lockar till rörelse och främjar god hälsa.

Mixen av bostadstyper och upplåtelseformer skapar möjlighet för olika målgrupper att hitta en passande bostad i olika skeden i livet.

Ny grönstruktur kopplas till den befintliga som blir en resurs i det nya området. Bevarad grönska stärker områdets biologiska mångfald och låter befintligt djurliv vara kvar. Uppväxta träd ger skugga och bidrar både till trivsel och till områdets dagvattenhantering.

Bebyggelsen följer i största möjliga mån den befintliga topografin, vilket ger goda förutsättningar att behålla befintlig vegetation och minimerar behovet av masshantering.

Planförslag

Utgångspunkt för förslaget är sammanhållen karaktär som handlar om volym, proportioner och material och bebyggelsens placering på tomten som viktiga element för helheten.

Trädgårdsstaden definieras av låg och tät bebyggelseskala. Bebyggelsen sätts samman med en variation av småhus och flerfamiljshus. Husen utformas med en sammanhållen gestaltning mot gatan. Inom området föreslås också friliggande enfamiljshus och en mindre andel flerbostadshus samt ett gruppboende. Gruppboende föreslås lokaliseras till den nordvästra delen av området där tomten kan ligga som en fristående enklav samtidigt som det ingår som en del av helheten.

Förslagen bebyggelse innebär att tätortsporten flyttas åt öster. Området föreslås få nya infarter från huvudgatunätet, två infarter från Hällestadsvägen och en infart från Öståkravägen. Hällestadsvägens sträckning föreslås brytas av med en kurva. Gatan tillsammans med förslagen bebyggelse föreslås tydliggöra entrén till Södra Sandby från öster där Hällestadsvägen får en tydligare roll som entré från öster.

Bebyggelse är ordnad längs med gatunätet där huvudbyggnaderna ligger i förgårdsmark för att skapa tydliga rumsliga samband. De privata trädgårdarna och gemensamma ytor och smitvägar är lokaliserade på baksidan vilket är karaktäristiskt för trädgårdsstäder. En lokalgata föreslås i en slinga runt i området där siktlinjerna i gatan bryts av att gatan är svagt krökt och där siktlinjer landar i byggnader som utgör fondmotiv.

Ett centralt parkrum föreslås i nord-sydlig riktning genom området för att knyta ihop rekreationsområden norr och söder om planområdet och för att hantera skyfallsvatten. Vidare föreslås två smalare parkremsor i öster och väster för att främst hantera skyfall men också hantera mötet med omgivningen.

Planförslag



Situationsplan över föreslagen bebyggelse vid Hällestadsvägen.



Föreslagna bebyggelsestrukturen åt nordost. Centralt genom området föreslås ett parkstråk som ansluter till våtmarksområdet i norr. Volymmodell White arkitekter.

Sammanfattning av förslagets markanvändning:

- Kvartersmark för bostäder och gruppboende
- Allmän platsmark; park
- Allmän platsmark; gata
- Allmän platsmark; gång- och cykelväg
- Allmän platsmark; parkering

Totalt möjliggör planförslaget för cirka 14 400 kvm bruttoarea, BTA, bostäder vilket motsvarar cirka 112 bostäder, ett gruppboende om 700 kvm BTA och cirka 1,86 hektar park.

Markanvändning, bebyggelse och landskapsbild

Användningsbestämmelser inom planområdet

B – Bostäder

Planförslag

Inom området föreslås en variation av typologier, villor, radhus, parhus och flerbostadshus, vilket är i linje med trädgårdsstadens gestaltungsprinciper. I den nordvästra delen av området föreslås en fastighet för gruppboende. Den illustration som tagits fram till detaljplanen och som ligger till grund för plankartan innehåller cirka 112 bostäder.



Bilden ovan visar fördelning av bostadstypologierna inom området. White arkitekter

Gata₁ - Huvudgata

Hällestadvägen och korsningen med Öståkravägen utgörs av huvudgatunätet och regleras som huvudgata.

Gata₂ - Lokalgata

Gatuslingen inom området och de tre infarterna till området regleras som lokalgata.

GCVÅG- Gång- och cykelväg

Gång- och cykelväg föreslås längs med områdets västra kant vilken regleras som gång- och cykelväg. Övriga separata gång- och cykelvägar längs huvudgatan och infarterna ingår i användningen *GATA₁* och *GATA₂*.

P-PLATS - Parkering

I anslutning till infarten vid Öståkravägen föreslås en mindre allmän parkering till våtmarksområdet. Ytan regleras som parkering.

Planförslag

PARK - Park

Det centrala parkrummet och kantzonerna i öster och väster regleras som park.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark, bostäder

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark – marken inte får förses med byggnad. Plank och mur får inte uppföras mot allmän plats. Ej parkering med undantag för tillgänglighetsanpassad parkering och parkering för cyklar. Skärmtak får kraga ut 1 meter över prickmark.

Förgårdsmarken är viktig för trädgårdsstadens karaktär och skapar kvaliteter för både bostadsmiljö och gatumiljön varför byggrättens placering och bredd på förgårdsmark styrs med egenskapslinjer och prickmark som anger var på tomten byggrätten får placeras. Styrning av bredd på förgårdsmarken syftar till att ge bostaden en nära, småskalig och stadsmässig relation till gatan som är karaktäristiskt för trädgårdsstaden.

Entréer mot gatan bidrar till gaturummets liv och är utmärkande för trädgårdsstaden. För att säkra att entréerna kan göras tillgängliga har förgårdsmarken en minsta bredd på 2,6 meter, vilket ger plats för att lösa eventuell nivåskillnad mellan gata och golvbjälklag. Bredare förgårdsmark, upp till 3 eller 4 meter, ger inte lika nära relation till gatan, men kan bidra med variation och mer grönska till gaturummet.

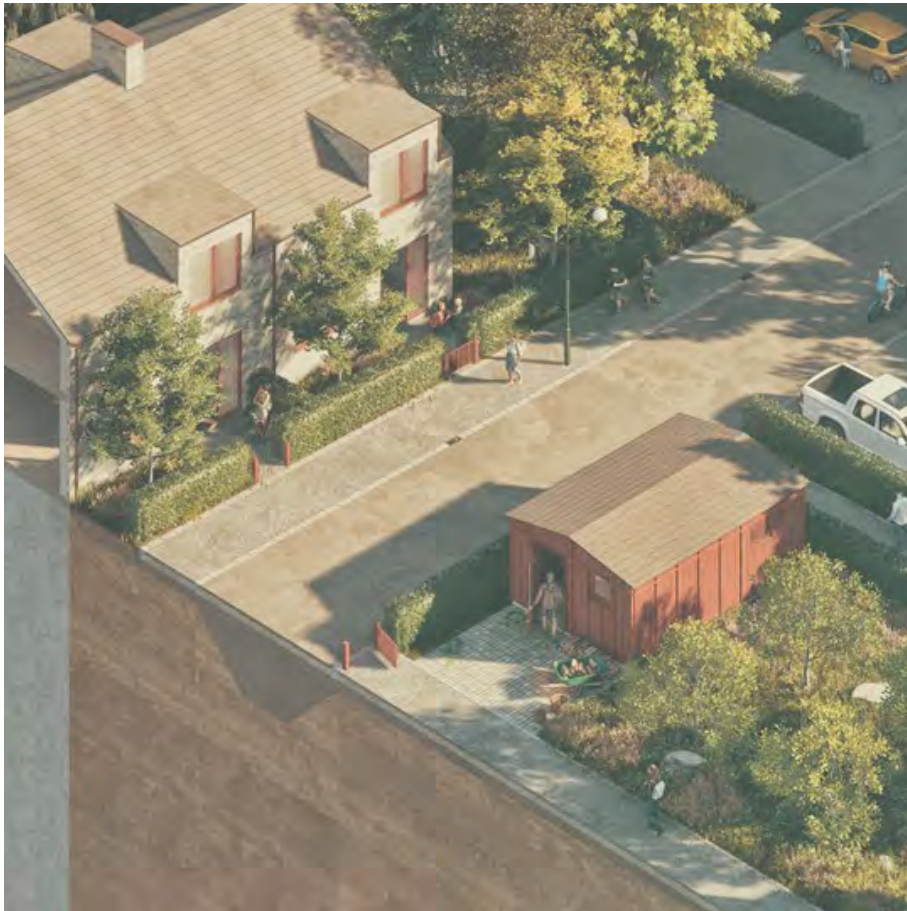
Parkering inom planområdet föreslås till största delen vara gemensam och placerad inne i kvarteren. Vid egen infart från gata ska parkeringsplatsen placeras innanför förgårdsmarken och bredvid bostaden. Syftet med den skymda placeringen är att gaturummet inte ska domineras av parkerade bilar utan av grönska, entréer och plats för vistelse. Av samma anledning medges inte plank eller mur; byggnader och förgårdsmark får en närmare och synligare koppling till gatan när gränsen består av häck eller lågt staket. Framsidan får på så sätt en lite mer offentlig karaktär vilket balanseras av baksidans privata trädgårdar. Plank och mur får uppföras i samma linje som byggnaderna och kan där utgöra en tydlig gräns mot den privata trädgården.

Syftet med bestämmelse om skärmtak är att medge tak över entré.

Planförslag



Principskiss som visar hur förgårdsmarken och fastighetsgränsen ska förhålla sig till det omgivande rummet i trädgårdsstaden.



Visionsbild som visar bebyggelse med grund förgårdsmark och där förgårdsmarken bidrar med det gröna gaturummet.

Planförslag

Korsmark - Marken får endast förses med komplementbyggnader.

Korsmark definierar det inre rummet i storkvarteren för radhus, parhus och flerbostadshus. Här ryms platsbildningar av varierande skala och karaktär men också gemensam parkering. Denna mark får förses med komplementbyggnad. Till bostaden hör flera komplementbyggnader som gemensamma miljörum och förråd. Både gemensamma och egna komplementbyggnader ska inordna sig i strukturen och tillföra kvalitet till både boende- och gatumiljö. Komplementbyggnader får även uppföras på de enskilda tomterna men ingår då i beräknat exploateringsstal för den enskilda fastigheten.

Höjd på byggnadsverk och takvinkel

h_1 - högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 11,5 meter

h_2 - högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 8,5 meter

h_3 - högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 10,5 meter

h_4 - högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 4 meter

o_1 - största takvinkel för huvudbyggnad är 45 grader

o_2 - minsta takvinkel för huvudbyggnad är 38 grader

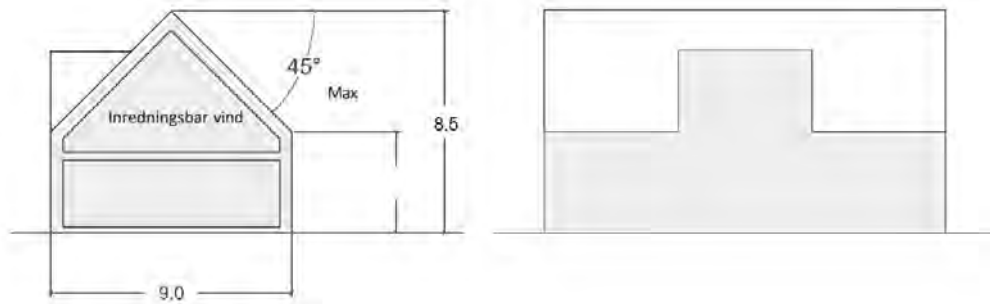
Den låga skalan på bebyggelsen föreslås regleras med en högsta nockhöjd i meter för huvudbyggnad tillsammans med en största respektive minsta takvinkel för huvudbyggnaden. Angivna nockhöjder och takvinklar är satta utifrån att husen uppförs med sadeltak och gäller för alla bebyggelsetypologierna, med undantag för gruppboendet.

Förslaget innebär generellt att det är möjligt att uppföra bostäder, radhus, parhus och villor i 1 våning och med möjlighet att inreda vind. Nockhöjd för 1,5 våning föreslås till 8,5 meter. I mötet med Hällestadsvägen föreslås en våning högre bebyggelse. Högre bebyggelse föreslås mot Hällestadsvägen för att ge stadga till huvudgatan och samtidigt möta det kuperade öppna landskapet i söder. Bebyggelseraden i söder synliggör även att tätortsporten förskjutits österut. I förslaget innebär angiven nockhöjd om 10,5 meter att radhus och parhus kan uppföras, i 2 våningar och med möjlighet att inreda vind.

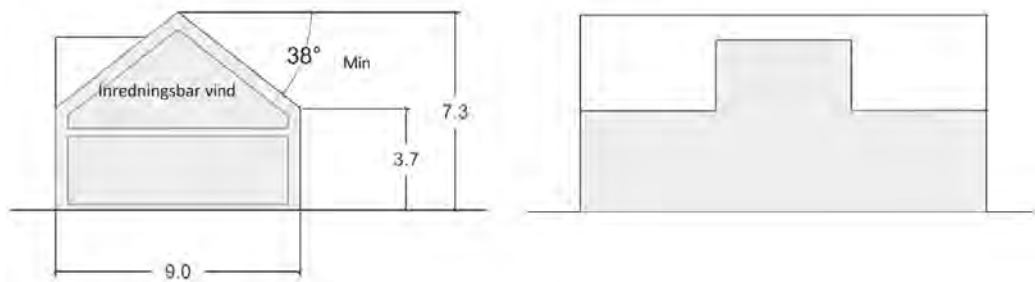
För flerbostadshusen medges en högsta nockhöjd om 11,5 meter vilket innebär bostadshus i högst 2,5 våningar.

För gruppboendet medges en nockhöjd om 4 meter som innebär att gruppboendet kan uppföras i ett våningsplan.

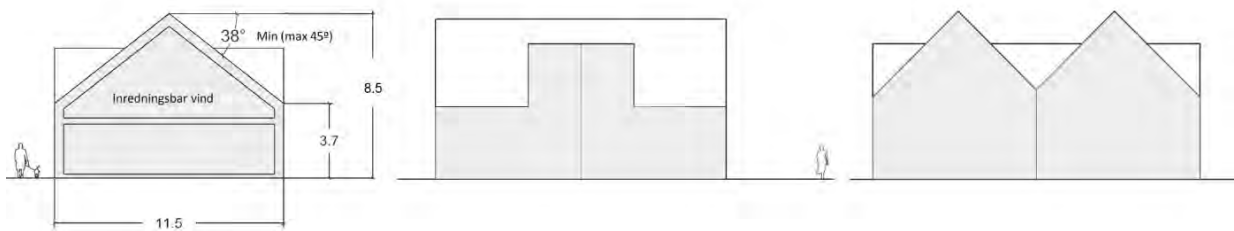
Planförslag



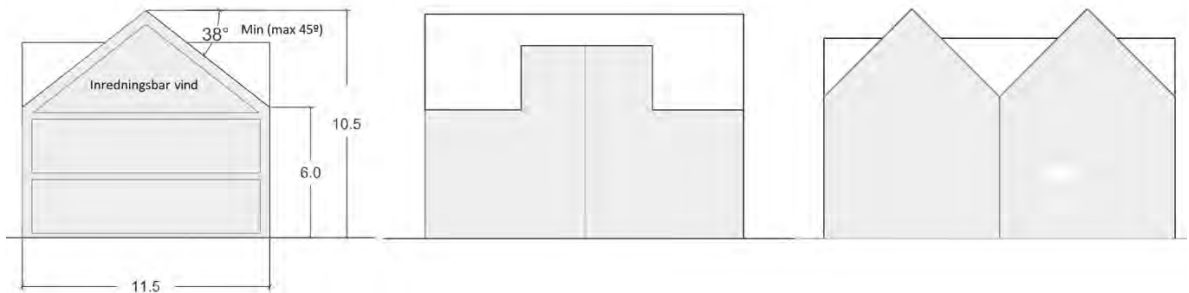
Exempel på sektion och fasad för villabebyggelse med takvinkel 45 grader och nockhöjd om högst 8,5 meter. White arkitekter



Exempel på sektion och fasad för villabebyggelse med takvinkel 38 grader. Förslagen volym ryms i angiven nockhöjd om högst 8,5 meter. White arkitekter

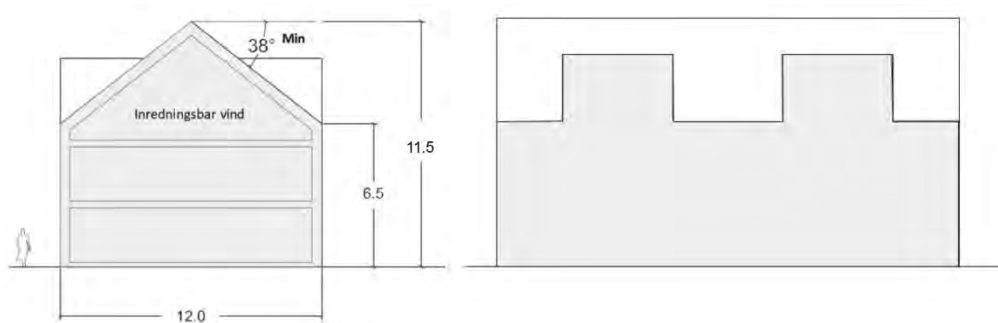


Exempel på sektion och fasader för radhus och eller parhus, minsta takvinkel 38 grader och största takvinkel 45 grader och med nockhöjd om högst 8,5 meter. White arkitekter



Exempel på sektion och fasader för radhus och eller parhus mot Hällestadvägen med en högsta nockhöjd om 10,5 meter. White arkitekter

Planförslag



Exempel på sektion och fasad för flerbostadshus mot Hällestadsvägen med nockhöjd om högst 11,5 meter. White arkitekter

För att åstadkomma en sammanhållen bebyggelse är det önskvärt att varje radhuslänga och varje parhus gestaltas som en helhet. Av samma skäl är det önskvärt att eventuella utvändiga trappor och entrébalkonger till flerbostadshus inte placeras mot gaturummet utan mot kvarterens insida.

Frågorna ovan kommer att utvecklas vidare i det gestaltungsprogrammet som tas fram till granskningskedet.

Placering

p₁- huvudbyggnad ska placeras med långsida i gräns mot förgårdsmark mot lokalgata.

p₂- huvudbyggnad ska placeras i gräns mot förgårdsmark.

Olika lösningar på hur förgårdsmarken förhåller sig till gatan ger olika upplevelser av den. Husens placering i gräns mot förgårdsmark och mot gata bidrar till att definiera gaturummet vilket är viktigt för trädgårdstadskaraktären.



Volymmodell över föreslagen bebyggelse. Bilden visar föreslagen bebyggelse längs lokalgatan i norr där huvudbyggnaderna ska placeras i gräns mot förgårdsmark. Lokalgatan avslutas med byggnad i fonden. Modell White Arkitekter.



Volymmodell över föreslagen bebyggelse. Bilden visar föreslagen bebyggelse längs lokalgatan i öster. Byggnaderna på högra sidan gatan ska placeras med långsidan i gräns mot förgårdsmark mot lokalgatan medan bebyggelse på den vänstra sidan ska placeras i gräns mot förgårdsmark. Lokalgatan är svagt krökt vilket bryter siktlinjen. Modell White Arkitekter.

Utförande

b₁- Entréer på huvudbyggnad ska vara synliga från gata.

Trädgårdsstadens koncept med att bebyggelsen ska möta gaturummet kännetecknas också av att byggnadernas entréer vänder sig mot gaturummet. Kan de inte placeras i framkant på byggnad kan de placeras på gavel men ska i utformning vara väl synliga från gatan, exempelvis genom farstu, mindre utstickande entrépartier eller trappor med skärmtak. För flerbostadshusen är det viktigt att entréer i markplan är tydligt markerade.

Utnyttjandegrad

e₁- Största byggnadsarea är 45% av fastighetsarean inom egenskapsområdet.

e₂- Största byggnadsarea är 30% av fastighetsarean inom egenskapsområdet.

e₃- Största byggnadsarea är 40% av fastighetsarean inom egenskapsområdet.

e₄- Största byggnadsarea är 50% av fastighetsarean inom egenskapsområdet.

Föreslagna exploateringsgrader utgår från de minsta tomterna i illustrationen.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Inom planområdet finns ett antal generella bestämmelser som gäller för hela planområdets avgränsning. Dessa ska läsas tillsammans med bestämmelserna inom respektive kvarter.

Planförslag

Höjd på byggnadsverk

Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 2,7 meter.

Komplementbyggnader ska underordna sig huvudbyggnaderna. Bestämmelsen gäller både enskilda förråd inne på tomtmark och gemensamma förråd, miljöhus och carportlängor.

Utformning

Takkupor och frontespiser får uppföras till 1/3 av takets längd.

Utifrån de nockhöjder som reglerats finns möjlighet att inreda en våning i halvplan. Taken kan förses med enstaka väl proportionerade takkupor och frontespiser som ger husen karaktär och boendet högre kvalitet. För att utöka rymd och vistelseyta på dessa våningsplan kan takkupor och frontespiser tillkomma men måste underordna sig helhetsupplevelsen av byggnaden.

Natur, grönstruktur och offentliga rum

Grönområde, park och rekreation

I området föreslås ett centralt parkstråk, *PARK*, som ger en tydligare koppling mellan Sandby våtmark i norr och området runt Skytteskogen i söder. Parken fyller två funktioner, hantera skyfallsvatten men också som ett rekreativt stråk. Parken föreslås få naturkaraktär som bygger vidare på karaktären från Sandby våtmarksområde. Det centrala parkstråket ansluter till befintlig traktorväg söder om Hällestadsvägen som leder till Skytteskogen.

I den västra respektive östra kanten av planområdet föreslås ytterligare parkmark som två smalare remsor. Dessa parkremsor fyller en funktion i att främst hantera skyfallsvatten men hanterar också övergången till omgivningen med vegetationsridåer och befintlig bebyggelse.

Planförslag



Illustration över föreslagen grönstruktur i området med ett centralt parkstråk. Illustration White

Platser

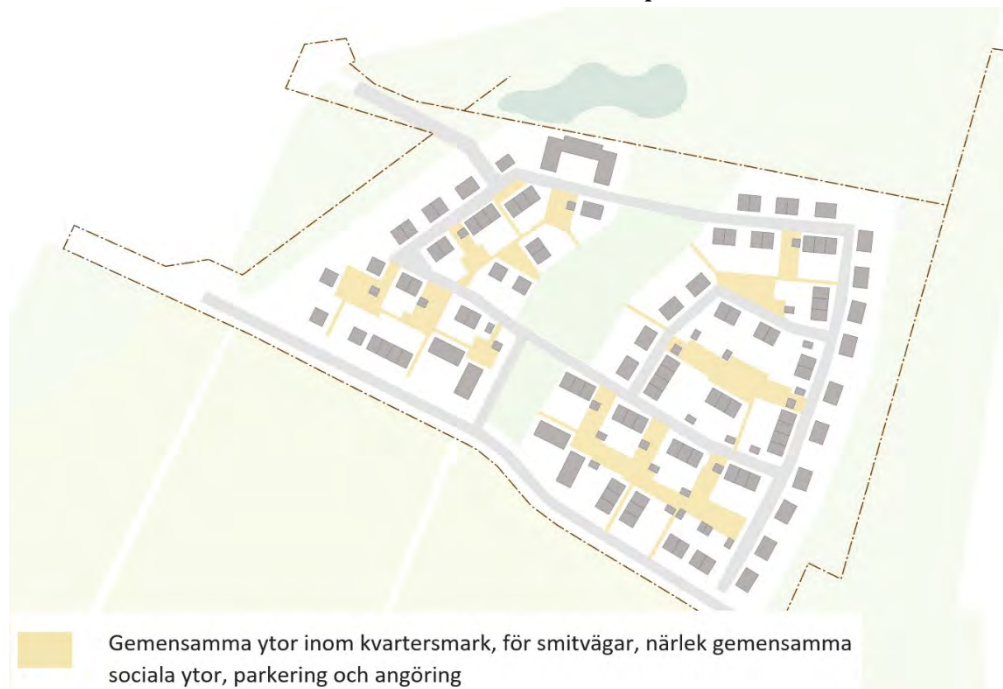
Inom kvarteren föreslås mindre gemensamma platsbildningar som är förbundna med gångvägar från de enskilda trädgårdarna. Längs lokalgatan föreslås två mindre gatuplatser som en del av gatumiljön för att skapa orienteringspunkter inom området.

Friytor, lek och rekreation

Till varje bostadstypologi föreslås egna trädgårdar med friyta för lek, uteplats och rekreation. Inom kvarteren föreslås också mindre gemensamma platsbildningar som kan användas för gemensamma funktioner och lek.

Planförslag

I det centrala parkstråket föreslås lek i den sydöstra delen. Lekytan kan utformas mer som naturlek än som formell lekplats.



Inom kvarteren föreslås mindre gemensamma platsbildningar som är förbundna med gångvägar från de enskilda trädgårdarna. Illustration White arkitekter

Naturvärden

Den centrala parken kan fungera som ett stråk mellan våtmarksområdet och Skytteskogen i söder. Stråket kan bidra till en bättre koppling för olika arter att röra sig i landskapet i jämförelse med dagens jordbruksmark som har ett mer ensartat innehåll.

Förslaget innebär att exploateringen förhåller sig till befintliga vegetationsridåer i väster och öster genom ett respektavstånd och att in- och utfart mot Öståkravägen förhåller sig till befintligt släpp i vegetationsridån.

Beroende på vad slutlig naturvärdesinventering visar kan förslaget behöva justeras.

Trafik och gator

Gatunät, angöring och in-/utfarter

Hällestadvägen förslås få en delvis förändrad sträckning med en svag kurva längs vägen. Hällestadvägen får tydligare rollen som entré från öster. Kurvan tillsammans med föreslagen bebyggelse syftar till att tydliggöra entrén till Södra Sandby från öster. Förslaget innebär också att dagens tätortsport flyttas österut. Föreslagen kurva bidrar också till att bryta dagens sträckning som är rak och inbjuder till höga hastigheter. Föreslagen förändring i gatumiljön bidrar därmed till en

Planförslag

hastighetsdämpning. På vardera sida av vägen föreslås gång- och cykelväg tillsammans med trädplanteringar. Hällestadsvägen och korsning på Öståkravägen föreslås utgöra huvudgator, $GATA_1$.

Inom området föreslås en lokalgata, $GATA_2$, i en slinga runt i området. Kopplat till trädgårdstadskaraktär bryts siktlinjerna i gatan av att gatan är svagt krökt och avslutas med byggnader i fonden. Detta bidrar till att bryta upp gaturummet i sekvenser och samtidigt till att hålla nere hastigheten inom området. Till området förslås tre nya in- och utfarter, två från Hällestadsvägen och en från Öståkravägen. Inom den östra delen av planområdet föreslås även två kvartersgator. In- och utfart från Öståkravägen föreslås förhålla sig till befintlig serviceväg och öppning i vegetationsridån för att minimera intrång i befintlig vegetation.

Förslaget med en förändring av Hällestadsvägen förutsätter att kommunen tar över väghållaransvaret för Hällestadsvägen från Trafikverket, från korsningen med Öståkravägen till och med föreslagen in- och utfart i öster på Hällestadsvägen, och att hastigheten sänks från 70 km/h till 40 km/h på Hällestadsvägen.

I den östra delen föreslås en lokalgata på kvartersmark då denna gata inte fyller funktion för det allmänna behovet utan bara för bostäder i anslutning till gatan. Lokalgatan på kvartersmark regleras med bestämmelserna g_1 , *gemensamhetsanläggning*, samt $ö_1$ som innebär att *marken inte får förses med byggnad*.

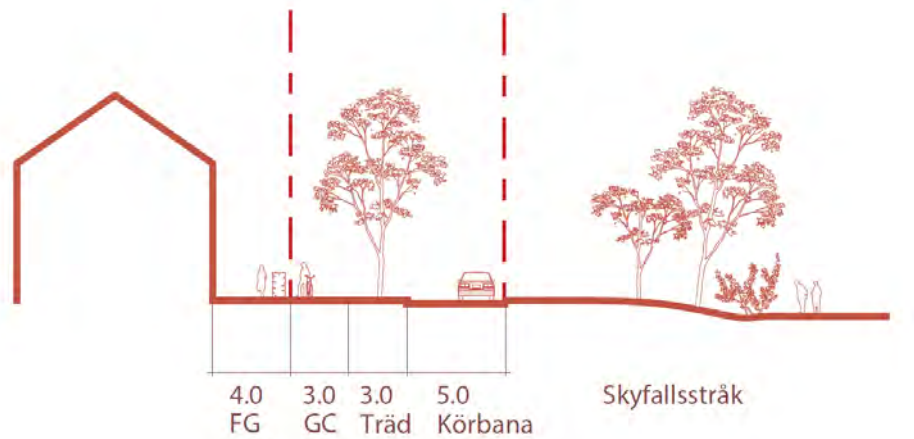


Gatunät inom området. Illustration White arkitekter

Planförslag



Principsektion huvudgata – Hällestadsvägen. Streckad bebyggelse på södra sidan Hällestadsvägen utgår från antagandehandling till översiktsplan 2025.

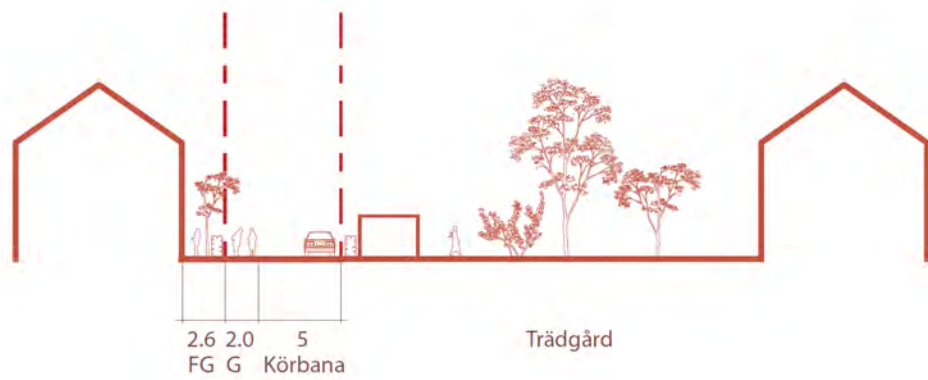


Principsektioner in- och utfart mot Hällestadsvägen, White arkitekter.

Planförslag



Visionsbild som visar föreslagen in- och utfart från Hällestadsvägen. White arkitekter



Principsektion lokalgata, White arkitekter



Principsektioner kvartersgator, kvartersmark. White arkitekter

Angöring föreslås ske från lokalgatan inom området samt via kvartersgator. Ingen angöring föreslås ske från Hällestadsvägen. Angöring till föreslagen bebyggelse längs Hällestadsvägen föreslås ske norrifrån från gemensamma parkeringsytor och eller kvartergata.

Kollektivtrafik

Inga nya hållplatser för buss föreslås i området. Närmsta hållplatslägen är i centrala Södra Sandby samt kommande hållplatsläge i nordöstra delen av Revingevägen. Föreslaget gång- och cykelvägnät i planområdet föreslås ansluta till befintligt gång- och cykelvägnät vilket tillgängliggör dessa hållplatslägen.

Gång-, cykeltrafik

Gång- och cykelvägar föreslås längs båda sidorna av Hällestadsvägen fram till korsningen med Öståkravägen. I korsningen med Öståkravägen föreslås gång- och cykelvägnätet ansluta till befintlig gång- och cykelväg på södra sidan Hällestadsvägen. Med stöd av gällande detaljplan är det möjligt att bygga ut gång- och cykelväg längs med Öståkravägen västra sidan till föreslagen infart till- och från området. Detta möjliggör att skapa ett sammanhängande gång- och cykelvägnät i området.

Längs med in- och utfarterna till området föreslås kombinerad gång- och cykelväg längs ena sidan. Inom området föreslås separat gångbana längs gatan och cykling sker i blandtrafik.

I områdets västra kant förslås en separat gång- och cykelväg från korsningen med Öståkravägen som skapar en genare gång- och cykelväg till bostäderna.



Gång- och cykelvägnät i området. White arkitekter

Parkeringsnorm och parkering

Bilparkering förslås inte tillåtas på förgårdsmark på grund av att förgårdsmarken fyller en funktion i att stärka gaturummet med grönska som också är ett viktigt inslag i trädgårdsstadskaraktären. Gaturummet ska även prioriteras för fotgängare och cyklister. Ett sätt att hålla nere antalet in- och utfarter till parkeringar är att samla parkeringarna. Inom området föreslås både enskilda och gemensamma parkeringslösningar. Utifrån föreslagen utformning uppgår parkeringsbehovet till 207 parkeringsplatser där en större andel föreslås lösas genom gemensamma parkeringslösningar. In- och utfart till parkeringarna styrs delvis av in- och utfartsförbud.

Parkering för rörelsehindrade, inom 25 meter från entré, löses på enskild fastighet eller via gemensamma parkeringsytor och kvartersgator.

I anslutning till in- och utfart till Öståkravägen föreslås en allmän parkering om sju parkeringsplatser för besökare till våtmarksområdet.

Teknisk försörjning

Geoteknik, grundläggning

Geoteknisk undersökning ska tas fram mellan samråd och granskning. Utredningen får visa på om det finns begränsningar i grundläggning av byggnader inom området.

Dagvatten

En dagvattenutredning med ett grovt förslag på hantering av dagvatten från planområdet har tagits fram inför samråd. Förslaget innebär att dagvatten avleds i huvudsak till befintlig försedimentsdamm nordväst om planområdet. En mindre del av östra planområdet kan komma att behöva lösas på annat sätt. Vattnet från planområdet leds sedan vidare till våtmarken för vidare rening och fördröjning. Detta förslag kommer att utredas vidare till granskningsskedet.

Vidare arbete kommer även att ske kring reglering av hårdgöringsgrad på kvartersmark i syfte att minska belastningen av dagvatten från området. En preliminär bedömning är att 60% av marken på kvartersmark får hårdgöras vilket regleras med planbestämmelser som gäller all kvartersmark, *minst 40% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig* och att *marklov krävs även för hårdgöring av mark*.

Dricksvatten och spillvatten

Utrymmesutredning ska tas fram mellan samråd och granskning. Ledningar föreslås läggas i gatorna, allmän gata eller kvartersgata, inom området och eller längs Hällestadsvägen.

Övrig teknisk försörjning

Utrymmesutredning ska tas fram mellan samråd och granskning. Luftledning i söder föreslås läggas i Hällestadsvägen och luftledning i norra delen i område i föreslagen lokalgata. Behov av ytterligare nätstation behöver utredas mellan samråd och granskning.

Renhållning

Inom området föreslås både enskild och gemensam avfallshantering (miljöhus). Sopbil kan angöra området från föreslagen lokalgata samt från kvartersgatorna. Avstånd om högst 50 meter mellan avfallshantering och plats för sopbil att angöra uppnås inom området.

Hälsa och säkerhet

Buller

Bullerutredning visar att med sänkt hastighetsgräns till 40 km/h längs Hällestadsvägen beräknas ekvivalentnivån vid 1,5 m höjd understiga 60 dBA inom cirka 2 meter från väggkant. Avseende maximala nivåer vid 1,5

Planförslag

meters höjd understigs 70 dBA cirka 9 meter från väggkant från Hällestadsvägen.

Riktvärde för uteplats, ekvivalent ljudnivå om 50 dBA, bedöms kunna uppfyllas cirka 5 meter från väggkant.

Förslaget innebär att bostadsbebyggelse kan placeras som närmst 9 meter från väggkant från Hällestadsvägen varför ingen reglering om skydd mot buller införs på plankartan.

Luft

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

Markradon

Då området klassats som högriskområde för radon föreslås bostäderna uppföras radonskyddade.

Översvämning och skyfall

För området rekommenderas att skyfallsstråk anläggs för det regnvatten som avrinner från jordbruksmark söderifrån. Därmed säkerställs att den avrinning som sker i nuläget kan ske ungefär på samma sätt efter en nybyggnation. Ett avskärande svackdike föreslås avleda det regnvatten som rinner över Hällestadsvägen över en bredare yta i västra delen av Hällestadsvägen mot mitten av området.

Inom planområdet sker avrinning i nuläge över en bred yta. Med ett skyfallsstråk kommer avrinningen att koncentreras till ett stråk i syd-nordlig riktning i mitten av området. Idag rinner samma volym till Vällsbäcken. Förslaget innebär att vatten koncentreras till ett par stråk som leder till ett ökat flöde i tre punkter ut ur planområdet. För att inte riskera erosion behöver skyfallsvatten fördröjas inom området, främst i mittenstråket. I förslaget tas höjd för ett bredare parkstråk centralt i området inom vilket skyfallsvatten kan fördröjas.

Längs med västra och östra kanten av planområdet föreslås svackdiken anläggas för att styra skyfallsvatten norrut förbi föreslagen bebyggelse.

Framtida höjdsättning av området bör utföras utifrån att styra markavrinning mot skyfallsleden i mitten. Till granskningsskedet kommer vidare utredning ske gällande höjdsättning, volymer och placering av skyfallsytor och skyfallsstråk inom planområdet.



Principer för åtgärder för hantering av skyfall inom planområdet.

Räddning

I området kan räddningstjänstens fordon nå föreslagen bebyggelse från huvudgatan, lokalgatorna samt via kvartersgator. Då området ligger utanför normal insatstid behöver utrymning ske utan medverkan från räddningstjänsten.

Området kan behöva kompletteras med brandposter då området idag saknar teknisk infrastruktur.

Avvägning mellan motstående intressen

Inspråktagandet av jordbruksmark har vägts mot det allmänna intresset att bygga bostäder. En omvandling av jordbruksmark till mark för bostäder innebär att jordbruksmark går förlorad. I förslaget har bostäder vägts högre än jordbruksmarken.

Föreslagen markanvändning i ÖP 2018 innebär att mindre jordbruksmark tas i anspråk än i nollalternativet (ÖP 2010). Hela Lund ska växa inte bara den centrala tätorten Lund. I Lunds översiktsplan, betonas att tillväxten inte bara ska ske i den centrala tätorten utan även i kommunens andra tätorter och landsbygdsområden. Detta är en del av en bredare ambition att skapa en balanserad utveckling och stärka hela kommunen. Målet är exempelvis att Södra Sandby ska få ökad service, bättre infrastruktur och fler bostäder, vilket ska göra orten attraktiv för boende och företagande. Genom att fördela tillväxten på detta sätt vill kommunen skapa en mer sammanhängande och hållbar region. Genom att inte bara satsa på den centrala tätorten vill kommunen skapa förutsättningar för en långsiktig och hållbar utveckling i hela kommunen.

Planförslag

Strategierna utgår dock från att ortsförstoring är sista steget i en sådan utveckling.

Marken som ianspråkats utgörs av jordbruksmark klass 5, jordbruksmark med lägre produktivitet. Ianspråktagande av marken innebär att annan jordbruksmark med högre produktivitet, klass 8–10 jordbruksmark kan sparas. Jordbruksmarken är avgränsad till ytan och ligger inte i anslutning till annan sammanhängande jordbruksmark. Ianspråktagande av jordbruksmark förutsätter ett effektivt nyttjande av marken för bostäder. Inom planområdet föreslås ett område med trädgårdsstadskarakter som innebär ett mer effektivt markutnyttjande genom yteffektiva tomter för främst radhus och parhus men även en mindre andel flerbostadshus. Parallellt pågår planering med förtätning i centrala Södra Sandby med främst flerbostadshus. Samtliga pågående planer breddar bostadsutbudet på orten som idag har en hög andel småhus(villabebyggelse) och äganderätter.

Utifrån miljöbalkens 3 kapitel 4 § får brukningsvärd jordbruksmark bara exploateras om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen - och om behovet inte kan lösas på ett tillfredställande sätt på annan mark utifrån samhällsbyggnadssynpunkt. Väsentliga samhällsintressen kan vara att tillgodose behovet av bostäder, skapa resurseffektiva och ändamålsenliga strukturer eller att säkra viktiga rekreationsintressen. De i översiktsplanen ÖP 2018 ingående utbyggnadsområdena för bostäder och verksamheter utgör enligt kommunens bedömning väsentliga samhällsintressen eftersom de tillgodoser behovet av bostäder, stödjer Lund och regionens utvecklingskraft samt skapar resurseffektiva och ändamålsenliga strukturer.

Förslaget bedöms inte påverka riksintresset för naturvård då förslaget utbyggnadsområde ligger i anslutning till befintlig bebyggelse, i utkanten av riksintresseområdet och inte berör värdekärnor i riksintresset. Bedömning av påverkan på riksintresset har föregåtts av en landskapsanalys. Med förslaget centralt placerat parkstråk ges möjlighet att koppla samman större sammanhängande grönstrukturer, Skytteskogen i söder med våtmarksområdet i norr, att förbättra möjligheten till rekreation och att skapa bättre koppling för olika arter att röra sig i landskapet i jämförelse med dagens jordbruksmark som har ett mer ensartat innehåll.

Landskapsbilden påverkas av förslaget. Då området är avgränsat från omgivningen i öster och väster av vegetationsridåer är områdets inverkan på landskapsbilden främst påtaglig för de som rör sig längs med Hällestadvägen och i våtmarksområdet. Vegetationsridåerna bryter av området från det större öppna landskapsrummet i öst-västlig riktning

Genomförande

och tätortsporten förskjuts österut. Landskapsformation med Skytteskogen på åsen är fortsatt tydligt läsbart från Hällestadsvägen och från Sandby våtmark via siktlinje som skapas genom det centralt placerade parkstråket. Sammanfattningsvis har föreslagen bebyggelse måttlig till påtaglig påverkan på landskapsbilden. Påverkan på landskapsbilden kan mildras genom att stärka siktlinjer och minska det visuella intrycket genom vegetation och landskapsanpassad bebyggelse. Föreslagen bebyggelse gör att det fortfarande går att utläsa formen på landskapet.

Förslaget bedöms inte innebära någon betydande påverkan på utpekade stora opåverkade områden. Förslaget förbättrar tillgängligheten till naturområdena söder och norr om planområdet genom ett centralt placerat parkstråk. Det centrala parkstråket tillsammans med förbättrat gång- och cykelvägnät till och från området underlättar för friluftslivet att röra sig mellan områdena. Planområdets geografiska avgränsning bakom vegetationsridå och befintlig bebyggelse i öster gör också att området är avgränsat från landskapet i öst som ingår i större opåverkat område.

Förslaget innebär även mer kontrollerad lösning för hantering av skyfallsvatten och bättre omhändertagande av dagvatten.

Trafiken till och från området bedöms öka men bedöms inte vara av sådan dignitet att det har stor inverkan på omgivningen kopplat till mängden trafikrörelser. Samtidigt förbättras gång- och cykelmöjligheterna längs Hällestadsvägen. In- och utfart mot Öståkravägen förhåller sig till befintlig öppning i vegetationsridån i öster för att minimera inverkan på befintlig bebyggelse.

Förslagets inverkan på teknisk infrastruktur bedöms som marginell på grund av i stort sett avsaknad teknisk infrastruktur. Placering av ny och eller omläggning av befintlig teknisk infrastruktur bedöms ge mer robusta lösningar för framtiden.

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 (120 månader) från det datum den 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 allmänna platser i området.

Ändrad lovplikt

I detaljplanen föreslås administrativ planbestämmelse som gäller för all kvartersmark som innebär att marklov krävs för hårdgöring av mark - *Marklov krävs även för hårdgöring av mark.*

Avtal

Fribyggartomter kommer att förmedlas via den kommunala tomtkön. Fördelning av tomter för gruppbebyggelse kommer att ske genom markanvisningstävlingar. Avtal som reglerar villkor för exploateringen såsom genomförande av detaljplanen, kostnader som uppkommer som följd av genomförandet samt marköverlåtelser kommer att tecknas mellan kommunen och parterna.

Tillståndsprövning och dispenser

Med den kunskap som finns idag finns inget som kräver dispens eller dylikt.

Tekniska och ekonomiska åtgärder

Utbyggnad, ansvarsfördelning och kostnadsfördelning av allmänna anläggningar

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

- Ombyggnad av Hällestadsvägen med ny gång- och cykelväg och plantering/träd på dess norra sida.
- Nya allmänna lokalgator med nya anslutningar till Hällestadsvägen och Öståkravägen.

Genomförande

- Ny korsning med ny gång- och cykelöverfart på Öståkravägen vid ny utfart från det nya området.
- Ombyggnad av korsningen Öståkravägen/Hällestadsvägen med ny anslutning till befintlig gång- och cykelväg i västlig riktning längs Hällestadsvägen på södra sidan väster om korsningen.

Genomförande

- Nya dagvattenanläggningar – VA Syd och Lunds kommun ansvarar.
- Ny allmän grönyta med lekmöjligheter.
- Upprustning/åtgärder längs Hällestadsvägen samt vid Öståkravägen samt korsningen Öståkravägen/Hällestadsvägen
- Utbyggnad av VA nät - VA SYD ansvarar för utbyggnad av allmänt va-nät. Exploatören betalar anläggningsavgift och brukningsavgift enligt gällande taxa.
- Brandvattenförsörjning – ordnas i samråd med VA SYD – exploatören betalar anslutningsavgifter enligt gällande taxa.
- Energiförsörjningsledningar/nätstationer – Distributör ansvarar och avtalar med exploatören.
- Tele och bredbandskablar – Distributör ansvarar och avtalar med exploatör.

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

Exploatör ansvarar för kostnader som uppkommer kopplat till grundläggning och eventuell arkeologi. Kommunen ansvarar för sanering av förorenad mark innan marköverlåtelse sker.

Inlösen, ersättning

Kommunen avser förvärva den mark som ingår i planförslaget men som idag inte ägs av kommunen.

Kommunen önskar ta över huvudmannaskap för den del av Hällestadsvägen som berörs av planförslaget.

Balansering

Kompensation av träd som behöver tas ned, vid utbyggnad av ny korsning med gång- och cykelöverfart vid Öståkravägen, sker genom nyplantering inom planområdet.

Planförslaget möjliggör plantering av större träd längs Hällestadsvägen och i centrala parken samt en utformning av vegetation för att gynna biologisk mångfald inom hela exploateringsområdet.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Mark inom planområdet är utlagd som kvartersmark för bostad samt allmän platsmark (gata och park):

- All mark inom respektive kvarter bör lämpligen uppdelas genom fastighetsbildning, exempelvis genom fastighetsbildningsåtgärden avstyckning. Där de nya fastigheterna är ändamålsenligt utformade.
- All mark som utgörs av allmän gata och park ska även fortsättningsvis tillhöra kommunägd fastighet. Förslagsvis kan den allmänna marken tillföras Sandby 67:2.

Inom området finns två samfälliga vägar, Sandby s:30 och s:42. Sandby s:30 används fortfarande som väg (Hällestadvägen). Sandby s:42 används som åkermark. Den delen av samfälligheten Sandby s:30 som hamnar inom planområdet bör lämpligen föras över till angränsande kommunägd fastighet, förslagsvis Sandby 67:2. Sandby s:42 bör i sin helhet överföras till exploateringsfastighet.



Kartskiss fastighetsbildning.

Nummer	Areal(kvm)	Från	Till	Användning
1	1157	Sandby 67:2	Sandby 67:2	Allmän plats
2	8068	Sandby 7:442	Sandby 67:2	Allmän plats
3	577	Sandby 67:2	Sandby 67:2	Allmän plats
4	2014	Sandby s:30	Sandby 67:2	Allmän plats

Genomförande

Nummer	Areal(kvm)	Från	Till	Användning
5	274	Renfanan 5	Sandby 67:2	Allmän plats
7	454	Sandby 7:442	Kvarter A	Kvartersmark
8	2138	Sandby 7:442	Kvarter B	Kvartersmark
9	7433	Sandby 7:442	Kvarter D	Kvartersmark
10	1946	Sandby 7:442	Kvarter C	Kvartersmark
11	2074	Sandby 7:12	Kvarter A	Kvartersmark
12	3559	Sandby 7:12	Kvarter C	Kvartersmark
13	8785	Sandby 7:12	Sandby 67:2	Allmänplats
14	891	Sandby 7:12	Kvarter D	Kvartersmark
15	26	Sandby s:42	Kvarter D	Kvartersmark
16	107	Sandby s:42	Sandby 67:2	Allmänplats
17	3777	Sandby 12:2	Sandby 67:2	Allmänplats
19	153	Sandby s:42	Sandby 67:2	Allmänplats
20	435	Sandby 7:12	Kvarter F	Kvartersmark
21	1644	Sandby 7:12	Kvarter G	Kvartersmark
22	167	Sandby s:42	Kvarter G	Kvartersmark
23	3865	Sandby 12:2	Kvarter G	Kvartersmark
24	11 936	Sandby 7:11	Sandby 67:2	Allmänplats
25	2020	Sandby 7:11	Kvarter E	Kvartersmark
26	15 143	Sandby 7:11	Kvarter F	Kvartersmark
27	4720	Sandby 7:11	Kvarter G	Kvartersmark
28	3645	Sandby 7:11	Kvarter H	Kvartersmark
29	1632	Sandby 7:11	Kvarter F	Kvartersmark
31	969	Sandby 12:2	Kvarter I	Kvartersmark
33	1485	Sandby s:30	Sandby 67:2	Allmänplats
34	560	Sandby 12:73	Sandby 67:2	Allmänplats
35	1188	Sandby 12:73	Sandby 67:2	Allmänplats

Tabell fastighetsbildning.

Rättigheter

I planområdets västra del ligger två ledningsrätter inom samma ledningsgata. Ledningsrätterna behöver omprövas så att de inte begränsar den angivna bygggrätten.

Sandby 7:11 7:12 ,12:12 och Sandby 12:73 belastas av inskrivna nyttjanderätter (akt 61/2412, 61/2413 respektive 61/2414) för tele. Dessa motsvara den teleledning som ligger inom planområdets östra del. Lämpligen får nyttjande rätterna ändras så att ledningen ligger inom allmän plats.

Ledningsrätt kan bildas inom allmän platsmark eller inom u-område på kvartersmark enligt Ledningsrättslagen (1973:1144).

Gemensamt nyttjande

Inom bostadskvarteren kommer det finnas gemensamma ytor och gemensamma anläggningar. Dessa behöver på något sätt samägas mellan de olika fastighetsägarna. Samägandet kan dels ske genom att den mark som ska nyttjas för de gemensamma ytorna ombildas till samfälld mark. Alternativt kan samägandet regleras genom gemensamhetsanläggning, dvs en särskild begränsad rättighet för en anläggning för gemensamma behov.

Det gemensamma nyttjandet ska anordnas ändamålsenligt.

Gemensamma ändamål som för anläggningen kan bli aktuella är gata, passage, parkering, gemensam vistelse och miljöhus. För områden med beteckningen g_1 ska gemensamhetsanläggning för lokalgata bildas.

Ansökan om fastighetsbildning, kostnader mm

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

Konsekvenser

Konsekvenser som följd av avvägningar mellan motstående intressen

Jordbruksmark tas i anspråk för bostadsbyggelse, (cirka 112 nya bostäder), parkmark och ny infrastruktur. Förslaget innebär ökad trafik till och från området då bostadsbebyggelse genererar mer trafik än dagens jordbruksmark samtidigt som gång- och cykelvägnätet förbättras, främst längs Hällestadsvägen.

Förslaget har inverkan på landskapsbilden men inte så stor inverkan att det får konsekvenser för riksintresse för naturvård och eller större opåverkade områden.

Kopplingen mellan Skytteskogen i söder och våtmarksområde i norr hålls kvar genom centralt placerat parkstråk som förbättrar möjligheten att röra sig mellan dessa rekreationsområden.

Förslaget bedöms ge minimal inverkan på befintlig vegetationsridå i väster på grund av ny in- och utfart. In-och utfart föreslås anpassas till befintlig öppning i ridån.

Förslaget innebär även mer kontrollerad lösning för hantering av skyfallsvatten och bättre omhändertagande av dagvatten.

Konsekvenser för fysisk miljö

Riksintressen

Bedömningen är att föreslagen bebyggelse inte medför betydande påverkan på riksintresset för naturvård. Förslaget påverkar inte värdekärnan i riksintresset för naturvård som utgörs av ett skiftande landskap med högvuxna terrängformationer. Många element är typiska för det skånska landskapet. Naturvärdena inom Knivsåsen, Hällestadsåsarna, Dalby hage och Billebjer beskrivs särskilt.

Landskapsbilden påverkas men det går fortfarande att utläsa landskapsformationen med Skytteskogen med åsen och det öppna landskapet med Sandby våtmark i norr. Gröna samband säkerställs genom ett centralt placerat parkstråk där ändrad karaktär på marken kan bidra till ökade naturvärden i och mellan områdena.

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

Större opåverkade områden

Förslaget bedöms inte innebära någon betydande påverkan på utpekade stora opåverkade områden då område är avgränsat åt öster. Förslaget förbättrar tillgängligheten till naturområdena söder och norr om

Konsekvenser

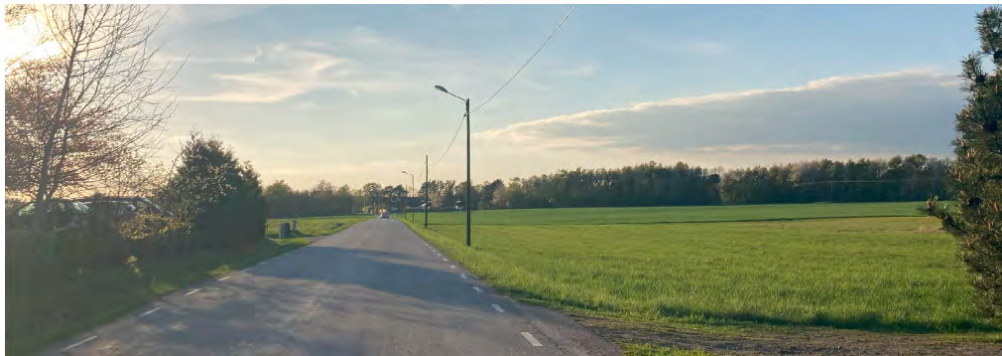
planområdet genom ett centralt placerat parkstråk. Det centrala parkstråket tillsammans med förbättrat gång- och cykelvägnät till och från området underlättar för friluftslivet att röra sig mellan områdena.

lanspråktagande av jordbruksmark

Förslaget innebär att jordbruksmark, klass 5, tas i anspråk för bostadsbebyggelse.

Landskapsbild

En landsskapsbildsanalys har genomförts med föreslagen bebyggelse. De vyer som valts i analysen utgår från platser där förslaget är synligt och där människor vistas, från våtmarksområdet i norr, längs med Hällestadsvägen och traktorväg och Skytteskogen i söder. Den föreslagna exploateringen innebär en tydlig förändring av landskapsbilden. Även om området ligger i utkanten av skyddade områden och inte orsakar direkt fragmentering, så minskar det visuella värdet av landskapsformen, särskilt i relation till den skyddsvärda höjdryggen. Förlusten av öppna siktlinjer och kopplingen mellan viktiga rekreationsytor är kännbara, främst för boende och besökare.



Befintlig situation längs Hällestadsvägen från öster.



Illustration av föreslagen bebyggelse längs Hällestadsvägen från öster, in mot Södra Sandby.

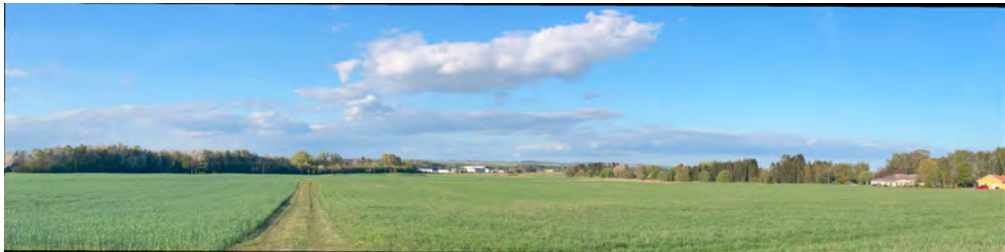
Konsekvenser



Befintlig situation längs Hällestadsvägen från väster, ut från Södra Sandby.



Illustration med föreslagen bebyggelse längs Hällestadsvägen från väster, ut från Södra Sandby.



Befintlig situation, från traktorväg och Skytteskogen söder om området



Illustration med föreslagen bebyggelse, från traktorväg och Skytteskogen söder om området



Befintlig situation från södra kanten av våtmarksområdet



Illustration av föreslagen bebyggelse från södra kanten av våtmarksområdet och föreslaget centralt parkstråk.

Konsekvenser

För de boende, totalt cirka fem bostäder, utanför området, kommer de nya byggnaderna initialt att upplevas som mycket synliga innan vegetationen vuxit upp och det visuella intrycket mjukats upp för att harmoniera med de omgivande miljöerna. De boende kommer att befinna sig relativt nära den nya bebyggelsen och uppleva att de bor i ett sammanhängande bostadsområde snarare än vid åkerkanten med fri utsikt.

Besökare i Skytteskogen och vid rekreationsområdet vid Södra Sandbys återställda våtmark har idag vidsträckta utblickar och en tydlig visuell kontakt mellan områdena. Här blir effekterna av exploateringen påtagliga, eftersom siktlinjen kommer att brytas och kortas av. Störst skillnad uppstår för besökare vid våtmarken som tidigare kunnat se Skytteskogen resa sig på höjden med fri sikt framför sig. Trots detta kommer skogens höga läge ändå att skapa en bakgrundsfond bakom bebyggelsen från vissa vyer, vilket gör att den visuella kopplingen delvis kvarstår. Dessutom bidrar siktstråket längs det centrala parkstråket till att bryta upp bebyggelsen och skapa en visuell länk mellan rekreationsområdena. Från promenadslingorna runt de stora dammarna döljs landskapet av befintlig vegetationsridå i öster och föreslagen bebyggelse kommer inte vara påtaglig.

Bilister, gående och cyklister på Hällestadsvägen kommer tydligt att se den nya bebyggelsen från vägen, och det kommer att upplevas som att tätorten Södra Sandby börjar tidigare än idag. Även när vegetationen vuxit upp kommer det att vara en tydlig förändring det rumsliga intrycket, men områdets karaktär kommer successivt att smälta samman med de omkringliggande bostadsområdena. Idag är inte vägen utformad för fotgängare och cyklister men planförslaget möjliggör att fotgängare och cyklister kan röra sig längs med Hällestadsvägen och därmed uppleva landskapet vilket är positivt. Förslaget förbättrar även möjligheten att röra sig i och mellan landskapsrummen - Skytteskogen - planområdet - Sandby våtmarksområde vilket är positivt. Antalet bilister, gående och cyklister bedöms öka när den nya bebyggelsen etableras. I dagsläget finns en koppling till det öppna åkerlandskapet samt till Skytteskogen på höjden i söder, och man kan ana våtmarken och rekreationsområdet i norr. Denna direkta visuella koppling till det öppna landskapet kommer att försvinna och ersättas av en tätare, mer stadslik gatukaraktär. Dock skapar det nya centrala parkstråket ett öppet stråk i bebyggelsen och möjliggör en tydlig visuell koppling rörelse i landskapet mellan rekreationsområdena, särskilt för gående och cyklister.

Det finns inga fasta arbetsplatser med direkt visuell kontakt med området. De som kan påverkas är några lantbrukare som arbetar på

Konsekvenser

fälten utanför. Generellt sett anses den arbetande befolkningen vara mer fokuserad på sina arbetsuppgifter och bedöms därför som mindre känsliga mottagare. I det här fallet sker dessutom de visuella upplevelserna inte dagligen, vilket sammantaget gör att de visuella effekterna bedöms som begränsade.

Trafik

Förslaget innebär ökade trafikmängder på Öståkravägen och Hällestadvägen. Majoriteten av trafiken bedöms belasta främst Hällestadvägen in mot Södra Sandby och en mindre andel Öståkravägen. Totalt sett bedöms området generera cirka 300 fordonsrörelser per dygn.

Förslaget innebär också att gång- och cykelvägnätet byggs ut och kopplas samman med befintligt nät som gör att centrala Södra Sandby, hållplatslägen, skolor och förskolor kan nås från området.

Grönstruktur och offentliga rum

Förslaget bidrar till mer allmän parkmark och ger ökad möjlighet till rekreation och för allmänheten att röra sig genom området och mellan våtmarksområdet och Skytteskogen. Även förbättrat gång- och cykelvägnät ger ökad tillgänglighet till området från övriga Södra Sandby.

Natur och biologisk mångfald

Den centrala parken kan fungera som ett stråk mellan våtmarksområdet och Skytteskogen söder om. Det centrala parkstråket kan förhoppningsvis bidra till en bättre koppling för olika arter att röra sig i landskapet i jämförelse med dagens jordbruksmark som har ett mer ensartat innehåll.

Mikroklimat

Den föreslagna bebyggelsens skuggning har studerats under följande tidpunkter:

- Vårdagjämning, 21 mars, kl 10
- Vårdagjämning, 21 mars, kl 12
- Vårdagjämning, 21 mars, kl 16
- Sommarsolstånd, 21 juni kl 10
- Sommarsolstånd, 21 juni kl 12
- Sommarsolstånd, 21 juni kl 16

Studierna visar att föreslagna bebyggelse främst skuggar föreslagna tomter inom området och har ingen skuggpåverkan på omgivningen. Det

Konsekvenser

centrala parkstråket påverkas inte heller av skuggning från föreslagen bebyggelse.



Vårdagjämning, 21 mars, kl 10



Vårdagjämning, 21 mars, kl 12

Konsekvenser

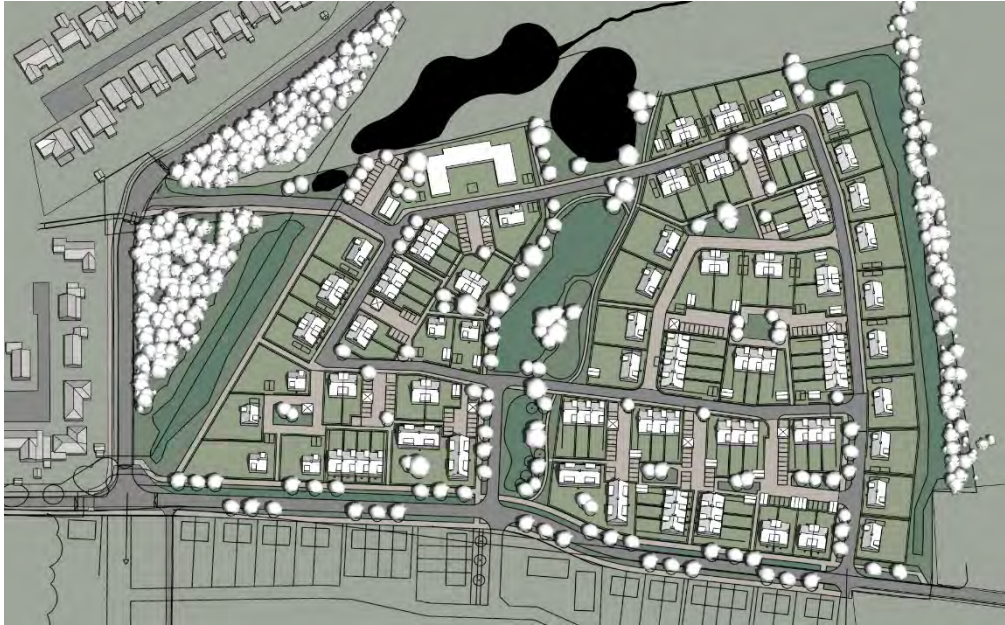


Vårdagjämning, 21 mars, kl 16



Sommarsolstånd, 21 juni kl 10

Konsekvenser



Sommarsolstånd, 21 juni kl 12



Sommarsolstånd, 21 juni kl 16

Miljö kvalitetsnormer

Luftkvalitet

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

Vattenkvalitet

En preliminär bedömning är att befintlig sedimenteringsdamm tillsammans med eventuellt andra åtgärder inklusive ytterligare fördröjning och rening i våtmarken inte försämrar möjligheten att nå miljö kvalitetsnormerna i recipienten.

Konsekvenser

Vilka åtgärder som krävs för att inte påverka recipient negativt tas fram i vidare utredning inför granskning.

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

Dagvatten

Befintlig sedimenteringsdam har strypning som är anpassat till dikningsföretaget nedströms. Eventuellt tillkommande åtgärder föreslås ha samma strypning. Vid större regn bräddar vattnet vidare till våtmarken där det bedöms finnas utrymme för mer fördröjning. Ökningen av flöden från planområdet bedöms i förhållande till det totala avrinningsområdet vara marginella och därför inte påverka mer nedströms.

Konsekvenser för hälsa och säkerhet

Buller

Förslaget om att sänka hastigheten på Hällestadsvägen från 70 km/h till 40 km/h innebär att riktvärden för buller klaras.

Markradon

Den översiktliga radonkartläggningen visar att området betraktas som högriskmark varför byggnader utförs radonskyddade/radonsäkrade.

Skyfall och översvämning

Planens genomförande säkerställer hantering av skyfall. I strukturen i förslaget tas hänsyn till de skyfallsstråk som även fortsättningsvis behöver rinna genom området. Dessa ytor planläggs som parkmark. Förslaget bedöms preliminärt inte försämra eller påverka området nedströms. Vidare utredning med höjdsättning av planområdet och konsekvensbedömning görs inför granskningsskedet.

Sociala konsekvenser

Barnperspektiv

Detaljplanen föreslås innehålla bostäder i vilka barn kommer att bo, vilket är positivt.

När planförslaget har arbetats fram har hänsyn tagits till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen. En barnkonsekvensanalys har inte bedömts vara relevant i ärendet. Inga barn kan idag vistas i området då det idag utgörs av jordbruksmark. En exploatering av området innebär att barn kan komma att vistas i området genom tillgång till gång- och cykelvägar, egna trädgårdar och park med

Konsekvenser

lekyta. Ett utbyggt gång- och cykelvägnät som kopplar samman området med omgivningen ger också bättre förutsättningar för barn att ta sig till och från området och till idrottsområden, skolor och förskolor.

Service

Föreslagen exploatering innebär att Södra Sandby växer vilket ger bättre förutsättningar för underlag till kommersiell service. Förslagen byggelse ligger inom 1 kilometer från livsmedelsbutik och övrig service i centrala Södra Sandby.

Tillgänglighet

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

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Avstående av mark

Ägare till fastigheterna Sandby 12:2 och Sandby 12:73 samt delägare i samfälligheterna Sandby s:30 och s:42 kommer behöva avstå sin berörda mark för att planen ska kunna genomföras.

Omprövning av ledningsrätt

Ledningsrätterna 1281K-8658.1 och 1266-904.2 ska upphävas eftersom ledningen går i en annan sträckning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Lund

Daniel Wasden

Maja Skoog

Tf. Planchef

Planarkitekt