

Samrådsredogörelse för detaljplan för Östra Torn 27:2, del av (Patentkvarteren) i Lund

PÄ 11/2020

Upprättad 2023-10-09



Innehållsförteckning

Samrådsredogörelse för detaljplan för Östra Torn 27:2, del av (Patentkvarteren) i Lund.....	1
Om planprocessen	2
Samråd	2
Sammanfattning	2
Yttranden	2
Myndigheter, statliga verk med flera.....	2
Länsstyrelsen Skåne yttrande i samråd (aktbilaga 50)	2
Region Skåne yttrande i samråd (aktbilaga 38)	6
Trafikverket yttrande i samråd (aktbilaga 34)	6
Luftfartsverket yttrande i samråd (aktbilaga 33).....	7
Nämnder och styrelser	7
Kommunstyrelsen yttrande i samråd (aktbilaga 48, 49)	7
Tekniska nämnden yttrande i samråd (aktbilaga 44, 45)	8
Miljönämnden yttrande i samråd (aktbilaga 46,47)	10
Räddningstjänsten Syd yttrande i samråd (aktbilaga 37)	14
VA SYD yttrande i samråd (aktbilaga 40)	16
Ledningsägare.....	17
Kraftringen yttrande i samråd (aktbilaga 39)	17
Lunds renhållningsverk yttrande i samråd (aktbilaga 35)	21
TeliaSonera Skanova Access AB yttrande i samråd (aktbilaga 32)	22
Tele2 yttrande i samråd (aktbilaga 28).....	22
E.ON yttrande i samråd (aktbilaga 31)	22
Organisationer och föreningar.....	23
Hyresgästföreningen yttrande i samråd (aktbilaga 41)	23
Privatpersoner och övriga yttranden	23
Jakob Bachkami yttrande i samråd (aktbilaga 36)	23
Wihlborgs Nya Vattentornet 2&4 AB yttrande i samråd (aktbilaga 42)	23
AFSL yttrande i samråd (aktbilaga 43)	25
Samlad bedömning	31
Justeringar efter samrådet.....	31
Plankarta.....	31
Planbeskrivning	32

Om planprocessen

Detaljplaneprocessen regleras i plan- och bygglagen och syftar till att pröva om ett givet förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Under samråds- och granskningsskedet ges möjlighet att skriftligen yttra sig. I detta dokument redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkommit. Inkomna yttrande finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande finns efter varje yttrande.

Samråd

Enligt byggnadsnämndens beslut 2021-11-11 har rubricerad detaljplan, upprättad 2021-10-29, varit föremål för samråd under tiden november månad 2021– januari månad 2022.

Sammanfattning

Under samrådet inkom totalt 18 yttranden som främst berörde: trafik, risk från farligt gods, risk från intilliggande planerade verksamheter, markföroreningar och ledningssamordning. Synpunkterna handlade även om vistelsekvaliteter på gårdar ställt mot skuggande byggnader och behov av parkering för rörelsehindrades fordon och för cyklar.

Efter samrådet genomfördes en markanvisningstävling. Planhandlingarna justerades därefter utifrån yttranden i samrådet och utifrån de vinnande förslagen i de delar dessa avvek från samrådsförslaget. En miljöteknisk markundersökning utfördes och villkor om åtgärdande av förorenad mark infördes på plankartan. Vidare utfördes riskbedömning, ledningssamordning och uppdatering av bullerutredningen.

Länsstyrelsen delar stadsbyggnadskontoret bedömning med vägledning av miljöbedömningsförordningen (2017:966) att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 5–8 §§ miljöbalken.

Yttranden

Myndigheter, statliga verk med flera

Länsstyrelsen Skåne yttrande i samråd (aktbilaga 50)

Redogörelse för ärendet

Planens syfte är att möjliggöra uppförandet av bostäder och lokaler för kontor och centrumverksamhet samt anläggandet av en park i centrala

Brunnshög. Byggnaderna ska uppföras i kvartersform i varierad skala och uttryck. Planområdet är beläget i centrala Brunnshög och är inte planlagt sedan tidigare, bortsett från en smal remsa vid Odarslövsvägen i väster. Marken har tidigare använts för jordbruksändamål, men används idag som parkering och uppställningsplats för paviljonger.

För området gäller översiktsplan för Lunds kommun (antagen 2018) och fördjupad översiktsplan för Lund NE/Brunnshög (antagen 2013). Enligt översiktsplanen är området utpekad som blandad bebyggelse och prioriterad fotgängarzon och i fördjupningen för Brunnshög är området utpekad som ett prioriterat område kring spårvagnshållplats som ska innehålla blandad bebyggelse. Från länsstyrelsens granskningsyttranden framgår att planområdet berörs av frågor gällande riksintresse kommunikation samt risk för människors hälsa och säkerhet. Kommunen gör bedömningen att planförslaget är förenligt med översiktsplanerna och länsstyrelsens granskningsyttranden.

Kommunen tar fram planförslaget med standardförfarande och gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB.

Länsstyrelsens formella synpunkter

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen. Riksintresse Kommunikationer 3kap. 8 § MB.

En uppföljningsplan ska enligt planhandlingarna upprättas och det är med hänvisning till riksintresset av extra vikt att Trafikverket blir involverade. Det bör tydliggöras vilken påverkan planförslaget får på riksintresse E22 i det fortsatta planarbetet och om åtgärder kan behövas inom aktuell detaljplan för att minimera risken för behov av större infrastrukturåtgärder som en ny trafikplats på E22. Länsstyrelsen kan inte utesluta att planförslaget tillsammans med övriga planerade detaljplaner inom Brunnshögsområdet kan innebära påtaglig skada på riksintresset E22. (1)

Hälsa och säkerhet – markföroreningar

Länsstyrelsen saknar kommunens bedömning angående eventuella markföroreningar inom planområdet. Det är kommunen som vid planläggningen ansvarar för att marken undersöks och bedöms. Om marken är förorenad, ska kommunen även bedöma om olika efterbehandlingsåtgärder som kan säkerställa att marken blir lämplig för det föreslagna ändamålet. Om marken visar sig vara förorenad, och en efterbehandling kan göra marken lämplig, ska markens lämplighet

säkerställas antingen innan planen antas eller genom villkorat lov eller startbesked enligt 4 kap. 14 § PBL. (2)

Hälsa och säkerhet – farligt gods

Länsstyrelsen noterar att planhandlingarna behandlar E22 som transport för farligt gods och att kommunen gör bedömningen att ingen vidare riskutredning krävs eftersom planområdet ligger utanför uppmärksamhetsområdet. Länsstyrelsen uppmärksammar kommunen om att det finns målpunkter i området som gör att även Odarslövsvägen används som transport för farligt gods. Planhandlingarna behöver därför kompletteras gällande risker kopplat till Odarslövsvägen. (3)

Hälsa och säkerhet – småindustri

Länsstyrelsen menar att planhandlingarna behöver kompletteras med resonemang kopplat till närliggande detaljplan i väster som möjliggör för småindustri. Planhandlingarna behöver förtydligas kring om det kan finnas risk för att framtida etableringar som ryms inom gällande detaljplan kan innebära risk för aktuellt planförslag. (4)

Länsstyrelsens rådgivning

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens rådgivningsuppdrag enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Utifrån aktuellt underlag delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande riksintresse kommunikation samt hälsa och säkerhet kopplat till markföroreningar, farligt gods och småindustri enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL.

Kommentar till Länsstyrelsen Skåne

1. Kommunen för en dialog med Trafikverket och är positiv till att göra en utvärdering tillsammans med Trafikverket avseende hänsyn till E22 och riksintresset för kommunikation. Kommunen tar nu fram en trafiktålighetsutredning för Brunnsberg som förväntas slutföras under hösten 2023. Utredningen syftar till att skapa en bild av hur riksintresset E22 påverkas av den planerade utbyggnaden på Brunnsberg. Syftet är vidare att ge förslag på åtgärder utifrån fyrstegsprincipen för att hantera den framtida trafiksituationen. Resultaten från utredningen kommer

att utgöra ett viktigt underlag i det fortsatta arbetet med Brunnshög.

Huvudfokus i utredningen är att studera trafikplats Lund Norra och att utifrån den utbyggnadstakt som planeras i Brunnshög utreda när trafikplatsens fulla kapacitet har uppnåtts.

Utredningen ska också ge svar på vilka åtgärder som kan genomföras för att minska belastningen i trafikplatsen.

2. Markundersökning har utförts. Undersökningen visar att det finns föroreningar i planområdets sydvästra del. Föroreningarna ligger relativt ytligt i fyllnadsmassorna och bedöms kunna åtgärdas genom grävsanering. Bestämmelse om villkorat startbesked avseende åtgärdande av förorening har införts på plankartan.
3. Kommunens bedömning är att Odarslövsvägen inte kommer att klassas som rekommenderad väg för farligt gods utan fortsätta att jämföras med övriga gator inom Lund.

En riskanalys avseende farligt gods har tagits fram i samband med detaljplanen för Science Center, norr om planområdet. Science Center och intilliggande verksamheter kommer, så länge det inte finns en ny avfart från E22, att i huvudsak använda Odarslövsvägen för transporter. Flertalet verksamheter inom området kommer hantera kemikalier vilka vid transport klassas som farligt gods. Transporter med farligt gods kan således förekomma på hela det lokala vägnätet. Merparten av verksamheterna, inklusive Max IV och ESS, hanterar dock mindre mängder kemikalier och leveranser till verksamheterna omfattar huvudsakligen styckegods i mindre förpackningar. Enstaka större transporter kan eventuellt förekomma, men det finns idag ingen uppgift om att det regelbundet kommer ske transporter med omfattande mängder farligt gods i närområdet.

Odarslövsvägen är även omledningsväg för E22. Eftersom temporär omledning av trafiken från E22 till Odarslövsvägen sker mycket sällan så bedöms sannolikheten vara mycket liten för olyckor med farligt gods som normalt transporteras på E22. Inga särskilda åtgärder bedöms krävas med hänsyn till ovan. I planbeskrivningen rekommenderas dock som försiktighetsåtgärd att friskluftsintag inte placeras mot Odarslövsvägen.

4. En översiktlig riskbedömning har genomförts avseende befintliga och potentiella verksamheter i planområdets närmaste omgivning och deras möjliga påverkan på planområdet. Det bedöms vara lämpligt att upprätthålla minst 50 m mellan bostäders fasad (inom Patentkvarteren) och den del av Höjdpunkten 2 som planeras med forskning och utveckling. Detta avstånd uppfylls.

Yttranden, Myndigheter, statliga verk med flera

Det finns inga indikationer på att det kommer att finnas verksamheter som medför behov av åtgärder och hänsyn inom planområdet. Alla enskilda bidrag till risknivån bedöms vara små, och så även den sammanvägda risknivån.

Yttrandet medför att bestämmelse om villkorat startbesked avseende åtgärdande av förorening införs på plankarta.

Region Skåne yttrande i samråd (aktbilaga 38)

Region Skåne ser positivt på att Lunds kommun planerar för bebyggelse med effektiv markanvändning av bostäder, kontor och centrumverksamhet i ett läge med god närhet till spårvagnshållplats. Detta bidrar till en hållbar och resurseffektiv utveckling av Skåne och går väl i linje med granskningshandlingen till Regionplan för Skåne 2022–2040.

Kommentar till Region Skåne

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Trafikverket yttrande i samråd (aktbilaga 34)

Planområdet ligger ca 300 meter från väg E22 som är av riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8 § miljöbalken.

Kommunen skriver i "Trafik - påverkan på E22" att en uppföljningsplan ska upprättas för att följa trafikutvecklingen på det lokala vägnätet vid Brunnhögsområdet. Detta för att tidigt identifiera potentiella brister vid anslutningarna till E22 trafikplats Lund Norra. Trafikverket är intresserad av att delta i framtagandet av en sådan plan. (1)

Trafikverket vill även förtydliga att byggstart för ny av- och påfart mot väg E22 är planerad till 2023, inte 2022. (2)

Kommunen har låtit utföra en bullerutredning för aktuell detaljplan. Utredningen fastslår att bullerpåverkan är främst från Odarslövsvägen. Trafikverket förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. De nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av kommunen och/eller exploatören. (3)

Kommentar till Trafikverket

1. Kommunen för en dialog med Trafikverket och är positiv till att göra en utvärdering tillsammans med Trafikverket avseende hänsyn till E22 och riksintresset för kommunikation.
2. Tid för byggstart av ny av- och påfart mot väg E22 har ändrats till år 2023.
3. I genomförandebeskrivningen anges att eventuella bullerskydd ska bekostas av exploatören.

Yttrandet medför att planbeskrivning justeras enligt ovan.

Luftfartsverket yttrande i samråd (aktbilaga 33)

LFV har inget att erinra mot detaljplanen.

Kommentar till Luftfartsverket

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Nämnder och styrelser

Kommunstyrelsen yttrande i samråd (aktbilaga 48, 49)

Kommunstyrelsen beslutar att till byggnadsnämnden avge kommunkontorets tjänsteskrivelse som yttrande.

Förslaget är förenligt med beslut i kommunfullmäktige och är ett positivt inslag i Brunnsnäs som möjliggör nya bostäder och möjlighet för fler näringslivsaktörer att etablera sig i området.

Planen är förenlig med Fördjupning av översiktsplanen för Lund NE/Brunnsnäs, antagen av kommunfullmäktige 2013-12-19, och med Dispositionsplan för Centrala Brunnsnäs, godkänd av kommunstyrelsens arbetsutskott för strategisk samhällsplanering 2015-04-20. Planen möjliggör fler bostäder på Brunnsnäs och går i linje med vad gällande Utbyggnads- och boendestrategi har för mål kring bostadsbyggande. Det är ett område som planeras på ett högklassigt kollektivtrafikområde och syftar till att bygga färdigt redan påbörjat område vilket är positivt för klimatet och sett ur ett hållbarhetsperspektiv.

Planen möjliggör för 18 000 kvm BTA lokaler för kontor och centrumverksamhet. Det är positivt då det möjliggör att näringslivet kan etablera sig på platsen.

En ny skola är planerad, och beslutad i barn- och skolnämnden, öster om planområdet för årskurs F-3, storlek cirka 400 elever. Investeringen för denna skola är 227 miljoner enligt beslutad investeringsplan i nuläget. I området Östra torn, Tuna, Mårtens fälod och Brunnsnäs finns det i nuläget en överkapacitet med 346 platser i grundskolan och därför har byggandet av nämnd skola inte påbörjats än.

Planen medger att bilar och viss trafik kan gå igenom kvarteren vilket kan skapa en otrygghetskänsla för barn och andra boende.

Trygghetsskapande åtgärder föreslås därför tillföras planen. (1)

Kommentar till kommunstyrelsen

1. Personbilar, lastbilar och varutransporter kan angöra byggnaderna från gatusidan. Det är endast parkering för de rörelsehindrade som bor eller arbetar i kvarteren som kan behöva anordnas på gård. I de flesta fallen kan tillgänglig parkeringsplats placeras i kvarterens utkant, utan att man behöver köra in på

gården, men för några entréer kan infart på gården krävas. Det rör sig därmed om mycket lite trafik på gårdarna. Olika trygghetsskapande åtgärder utreds i samband med bygglov och styrs i detaljplanen.

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Tekniska nämnden yttrande i samråd (aktbilaga 44, 45)

Tekniska nämnden beslutar att tillstyrka bifall till detaljplan för del av Östra Torn 27:2 (Patentkvarteren) i Lund, Lunds kommun under förutsättning att tekniska förvaltningens synpunkter beaktas.

Förvaltningen ställer sig positiv till planförslaget.

Förvaltningen menar dock att bestämmelsen GATA och GC-VÄG i planområdets norra del behöver ses över vad gäller sektion/bredd för att titta på möjligheten att få in grönska/genomsläppliga ytor att avvattna till i östvästlig riktning för att kunna få sammanhängande grönytor och samtidigt utnyttja dessa ytor för hantering av dagvatten och skyfall. Bestämmelsens framtida utformning ställer krav på anslutande anläggningar, hur detta ska ske behöver klargöras. Vidare bör det klargöras hur det är tänkt att trafiken ska ledas. Norrgående GATA kommer korsa planerad gång- och cykelväg som går i östvästlig riktning varför trafiksäker lösning/korsning behöver utföras. Det kan medföra att större yta för allmän plats kan behövas och att förgårdsmarken i denna punkt behöver revideras/-minskas. (1)

Bestämmelsen GATA eller gränd (enligt illustrationen) i planområdets mitt, tillåter i nuläget utfart i väst, vilket inte stämmer överens med plankartans illustration/Odarslövsvägens nuvarande utformning. (2)

Bredder på kvartersmarkens förgårdsmark behöver ses över för att i stället ge plats till grönska i gatumiljön för att säkra upp att denna kan införas, snarare än ytterligare hårdgjorda ytor som bidrar till att sektioner eller ytor upplevs breda. (3)

Bestämmelse för centrumverksamhet i byggnaders bottenplan kan innebära att större krav på allmän plats ställs. Det behöver redovisas vad det leder till avseende behov som då kan behöva uppfyllas utifrån korttidsparkering, cykelställ, uteservering och så vidare. (4)

Det är svårt att säga om parkmarken i denna plan är tillräcklig då förvaltningen inte har hunnit att ta fram Gestaltning-PM:et för Västra grönstråket. Gestaltningen hör samman med markmoduleringen som i sin tur hör samman med skyfallshanteringen som är 3 600 kubikmeter i hela Västra grönstråket.

Det är av yttersta vikt att hänsyn tas och tillräckliga ytor ges till skyfall och parkmark. (5)

Att byggnader mot Odarslövsvägen och Patentgatan inte kan utrymmas med hjälp av räddningstjänstens stegbilar måste säkerställas i byggnad. Även linjeföring i planlagd GATA/cykelgata (nordsydlig riktning) behöver ta hänsyn till framkomlighet och uppställning för sopbil och räddningsfordon samt andra större leveransfordon behöver redovisas. (6)

I figur 8 på sidan 28 syns inte punkten C. (7)

Framtida flöden i både nordsydlig och östvästlig riktning kan innebära att vissa anslutande ytor är barriärskapande utifrån tillgång till kollektivtrafik, grönområden samt skola med mera.

Frågor som behöver studeras vidare är till exempel hur torgkvarteren påverkar området i stort, hur den utförda höjdtredningen av Tyréns påverkar eventuella höjdsättningar för hantering av dagvatten och skyfall samt hur den pågående gestaltningsutredningen av planerat grönstråk påverkar bestämmelsen PARK i planen. (8)

Det finns stora utmaningar i området avseende ledningar och precis som planen beskriver är det övergripande ledningssamordningsarbetet inte klart än. Det är bra att arbetet ska tas vidare samt hanteras i det fortsatta detaljplanearbetet. (9)

Kommentar till tekniska nämnden

1. GATA, GC-VÄG och korsning har justerats avseende mått i samråd med tekniska förvaltningen. Utformning i detalj beslutas av tekniska förvaltningen.
2. Gatan har inte försetts med utfartsförbud i plankartan då styrning med lokala trafikföreskrifter ger större flexibilitet över tid. Det framgår av planbeskrivningen att utfart inte planeras medges.
3. Förgårdsmarkens bredd har justerats i samråd med tekniska förvaltningen och med hänsyn till utförd ledningssamordning.
4. Längs Odarslövsvägen och Patentgatan är förgårdsmarken cirka två meter bred vilket ger möjlighet till cykelparkering och viss möblering på kvartersmark. Uteserveringar bedöms främst bli aktuella i de båda kvarterens sydvästra hörn. Där är förgårdsmarken bredare och kan rymma exempelvis uteservering och grönska. Föreslagna angöringsfickor på Odarslövsvägen redovisas i illustration på plankartan. Slutlig placering av entréer förutsätts anpassas efter dessa och de övriga möjligheter till angöring som redovisas i planhandlingarna.

5. Planförslaget har stämts av mot framtagna gestaltning och behov av skyfallshantering.
6. Linjeföringen i GATA har kontrollerats med körspår för 12 meters lastbil (Lbn). Möjliga uppställningsplatser för räddningsfordon (även avfallsbilar) redovisas i planbeskrivningen. Byggnader som inte kan utrymmas med hjälp av räddningstjänstens stegbil behöver utformas utifrån de förutsättningarna, exempelvis med TR2-trapphus.
7. Bilden är beskuren för att enbart illustrera maxdjup inom och i direkt anslutning till planområdet. Punkt C ligger norr om planområdet.
8. Frågorna har studerats vidare inför granskning i samråd med tekniska förvaltningen.
9. Ledningssamordningen är utförd.

Yttrandet medför att planförslaget har justerats enligt ovan.

Miljönämnden yttrande i samråd (aktbilaga 46,47)

Miljönämnden beslutar att anta förvaltningens yttrande som sitt eget med följande tillägg:

- Om marken vid kommande markradonmätningar befinns vara högradonområde ska byggnaderna utföras radonsäkert, och inte enbart radonskyddat som nu anges i detaljplanebeskrivningen. (1)
- För att öka kvalitén på utemiljön bör den anläggas så att den gynnar den biologiska mångfalden samt planeras så att inga kemiska bekämpningsmedel kommer att behöva användas. (2)
- Miljönämnden vill understryka vikten av att grönområden, parker, gårdar, torg samt uteplatser som utgör lek och fritid för barnen, är tillgängliga, attraktiva och hållbara för att öka barnens dagliga vistelse i dessa. Särskilt fokus på buller och luftföroreningar. Det är viktigt att i samhällsplanering beakta barnens miljörelaterade hälsa och skapa en skälig levnadsstandard för lek, fritid. (3)

Förorenad mark

Miljöförvaltningen noterar att det i planhandlingarna inte bedöms något om behovet av en översiktlig miljöteknisk markundersökning för planområdet. Inom planområdet, främst i den västra delen, har det från 2007 varit ett verksamhetsområde med parkering för bland annat tunga fordon och mellanlagring av massor. Miljöförvaltningen förordar att en översiktlig miljöteknisk markundersökning genomförs för att säkerställa att nuvarande användning inte lett till lokala föroreningar.

Den miljötekniska markundersökningen kan även användas som underlag för kommande masshantering inom planområdet. (4)

Masshantering

I planbeskrivningen finns inget redovisat om ifall omvandlingen av planområdet kommer ge upphov till större mängder schaktmassor för att bygga föreslagna byggnader. Miljöförvaltningen bedömer att planförslaget kommer ge upphov till schaktmassor och förespråkar att en masshanteringsplan tas fram i ett tidigt skede. Det bör utredas vilka massor som planens genomförande kommer ge upphov till samt hur masstransporter till och från planområdet ska ske i syfte att minimera transport av massor och nyttjande av massor inom planområdet eller dess närhet. (5)

Buller

Bullerriktvärdet 60 dBAeq överskrids för fasader mot Odarslövsvägen och i hörnet mot Patentgatan. Beräknade värde mot Odarslövsvägen ligger huvudsakligen på 64 dBAeq. Om värdena överskridit 65 dBAeq skulle det ha inneburit att bostäder inte borde lokaliseras på platsen. Vid beräkning av buller har mjuk mark antagits mellan väg och fasad. Det kommer sannolikt att bli med inslag av hårdgjord mark för gångbanor och liknande varför ljudnivåerna då blir något högre. Miljöförvaltningen vill se att bullerutredningen tar höjd för de bullernivåer som kan uppkomma och inte medvetet väljer beräkningsalternativ som inte är helt realistiska. I detta fall blir skillnaderna i ljudnivå sannolikt väldigt små, men miljöförvaltningen bedömer att utgångspunkten bör vara att ha en marginal till bullerriktvärdena vid beräkning av ljudnivåer i bullerutsatta lägen. Miljöförvaltningen anser att ett längre avstånd mot Odarslövsvägen skulle vara lämpligt så att marginaler till riktvärdena blir större. Odarslövsvägen är en genomfartsled och ingen lokalgata.

Inga bullerskyddsåtgärder är planerade i planen förutom genomgående lägenheter eller mindre lägenheter. Utifrån redovisade bullernivåer rekommenderar miljöförvaltningen att förändringar görs av husplaceringar och/eller bullerskyddsåtgärder för att skapa goda boendemiljöer för människor både nu och i framtiden. (6)

Friytor

Området blir tätbebyggt med små gårdsytor som även ska innehålla avfallshantering, handikapparkering, cykelparkering och möjlighet att angöra bostadshusen. Detta innebär att ytor behöver hårdgöras och att barnens miljö genomkorsas av vägar, även om hastigheterna blir låga.

Miljöförvaltningen anser att de två gårdarna inte bör tillåtas för genomgående trafik utan att in och utfart bör kunna göras från samma väg för att minska trafiken, särskilt i de norra delarna av gårdarna. Det är i denna del som de bästa solförhållandena erhålls.

Miljöförvaltningen förordar också att möjlighet till cykelparkering ordnas i bostadshusen så att gårdens friytor kan prioriteras för rekreation och barns lek på ett bättre sätt än om cykelparkering för 750 cyklar placeras på gårdarna i eller utanför komplementbyggnader. (7)

Dagvatten

Miljöförvaltningen har granskat dagvattenutredningar och övriga underlagshandlingar och bedömer att dagvattenfrågorna är utredda och konsekvensbedömda för förhållanden som kan antas gälla när detaljplanen är genomförd, d.v.s. efter full exploatering i enlighet med de förutsättningar som anges i detaljplanen. Miljöförvaltningen noterar att beräkningarna för den dagvattenanläggning som är under utbyggnad, visar på att den är dimensionerad för att kunna fördröja och rena dagvatten till föroreningsnivåer som är godtagbara för naturvärden inom Natura 2000-området, Kungsmarkens naturreservat, och bidra till miljökvalitetsnormer för vatten i Kävlingeån.

För att planen ska kunna genomföras behöver dagvatten kunna hanteras även i genomförandeskedet. Här ser miljöförvaltningen att detaljplanen behöver uppdateras avseende konsekvenser till följd av dagvatten- och länsvattenhantering i byggskedet, i enlighet med kraven i miljöbalken 7 kapitel 28 a och b §§ för utsläpp av avloppsvatten till ett Natura 2000-område.

Miljöförvaltningen förutsätter härvid att byggnadsnämnden säkerställer att detaljplanen uppdateras i de delar som avser genomförbarheten, samt säkerställer att pågående eller planerade verksamheter eller åtgärder till följd av planen inte kan skada de livsmiljöer i området som avses skyddas, och inte heller medför att de arter som avses skyddas utsätts för en störning som på ett betydande sätt kan försvåra bevarandet av arten eller arterna i området. (8)

Avfallshantering

Platser för avfallsnedkast och avfallshantering bör väljas med omsorg och bostäder utformas för att minska risk för störningar. Sovrum bör inte lokaliseras nära intill avfallshanteringen då störande ljud och lukt kan uppkomma både vid nyttjande och vid hämtning av avfall. (9)

Hållbar stadsplanering

För att gynna en hållbar och klimatanpassad stadsplanering bör nya hus förses med gröna väggar och gröna tak samt förses med solceller där det är möjligt. Gröna ytor inom planområdet bör vara utformade så att användandet av bekämpningsmedel minimeras inom planområdet.

I trafikbuller- och solutsatta lägen bör generellt inte enkelsidiga lägenheter lokaliseras då dessa är svåra att vädra och lätt blir varma sommartid. Utvändigt solskydd av särskilt solutsatta fasader kan vara lämpligt för att minska värmeinstrålningen sommartid. Det bör även övervägas om fjärrkyla kan behöva installeras för att innehålla temperaturriktvärden för höga temperaturer sommartid. (10)

Sammanfattningsvis i enlighet med ovan anser miljöförvaltningen att planförslaget skall omarbetas utifrån nedanstående synpunkter.

- Bostadsfastigheter i bullerutsatt läge mot Odarslövsvägen
- Framtagande av masshanteringsplan för schaktmassor
- Översiktligt miljöteknisk markundersökning
- Dagvatten i byggskedet
- Anpassning till ett varmare klimat
- Varutransporter och avfallshantering
- Grön energi
- Minimering av användandet av bekämpningsmedel

Kommentar till miljönämnden

1. Enligt utförda mätningar ligger markens radonhalt inom den lägre delen av intervallet för normalrisk. För normalrisk gäller att byggnader ska utföras radonskyddade.
2. Växtval för biologisk mångfald och typ av bekämpningsmedel regleras inte i detaljplan.
3. Parkens och bostadsgårdarnas slutliga utformning avgörs i samband med bygglov och genomförande. Bostadsgårdarna kommer att skyddas från buller av omgivande byggnader. Omgivande parker och grönområden hanteras inte i denna detaljplan. Se även punkt 7 nedan.
4. Markundersökning har utförts. Undersökningen visar att det finns föroreningar i planområdets sydvästra del. Föroreningarna ligger relativt ytligt i fyllnadsmassorna och bedöms kunna åtgärdas genom grävsanering. Bestämmelse om villkorat startbesked avseende åtgärdande av förorening har införts på plankartan.
5. Masshantering regleras inte i detaljplan. Den exakta mängden schaktmassor kan beräknas först i samband med bygglov då byggnadens utbredning och eventuella källarvåningar har bestämts.

6. Bullerutredningen har justerats till hård mark mot gata. Den föreslagna bebyggelsen uppfyller även efter justering bullerriktvärdena för bostäder.
7. Gårdarnas slutliga utformning och placering av olika funktioner hanteras i samband med bygglov. Parkering för rörelsehindrade kan placeras och utformas så att genomgående trafik på gård inte blir nödvändig. Avseende trafiksäkerhet är det dock en avvägning om backrörelser för att kunna köra tillbaka samma väg eller en långsam genomfart med god uppsikt är att föredra.

Det är möjligt att placera cykelparkering i bostadshusen. I 8 kap 9§ plan- och bygglagen anges att friyta ska prioriteras om det inte finns utrymme för både parkering och friyta. Frågan hanteras i samband med bygglov.

8. Det är inte möjligt att genom detaljplan säkerställa hanteringen av förorenat vatten under byggtiden. Det är byggherrens ansvar att följa kraven i miljöbalken.
9. Sopnedkassen placeras mitt på gårdarna så att det blir möjligt att klara högsta medgivna avstånd till tillgängliga bostadsentréer (50 meter enligt Boverkets byggregler, BBR). Placeringen på gård ger även distans till bostäderna, vilket motverkar eventuella störningar.
10. Byggnaderna kan förses med solceller, gröna väggar och gröna tak. Placering av eventuella enkelsidiga lägenheter styrs inte i detaljplanen. Det är möjligt att förse fönster med utvändigt solskydd och byggnaderna kommer att kunna anslutas till fjärrkylanätet.

Yttrandet medför att planförslaget har justerats enligt ovan.

Räddningstjänsten Syd yttrande i samråd (aktbilaga 37)

Riskhänsyn

Inget att erinra.

Brandvattenförsörjning

Det finns brandposter i det omkringliggande gatunätet men det behövs säkerställas att avståndet till samtliga byggnader uppfylls. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil får inte överstiga 75 meter. Uppställningsplatsen får vara placerad maximalt 50 meter från byggnadens angreppsväg (normalt entrén). Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt Svenskt Vattens publikation P114 Distribution av dricksvatten. (1)

I avsnittet om tekniska och ekonomiska åtgärder (s.30) framgår det att brandvattenförsörjning ordnas i samråd med VA-Syd. Räddningstjänsten Syd bedömer att punkten bör kompletteras så att det även framgår vem det är som ska bekosta det, så som det framgår på majoriteten av övriga punkter. (2)

Insatstid

Området ligger inom normal insatstid.

Räddningstjänsten bedömer att det finns goda förutsättningar för räddningstjänstens tillgänglighet. Räddningstjänsten är positiv till att planbeskrivningen innehåller en beskrivning av möjliga uppställningsplatser för räddningstjänstens fordon. Det är också väldigt positivt att det framgår var utrymning med hjälp av höjdfordon inte är möjligt.

Observera att om utrymning ska ske med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon ställs även krav på var uppställningsplatsen placeras i förhållande till den byggnad som ska utrymmas (så att samtliga byggnader nås) samt att vägen till uppställningsplatsen uppfyller vissa krav på bredd, bärighet, skyltning, snöröjning etc. Räddningstjänsten noterar särskilt i skrivelsen "Där cykelgatan, öster om kvarteren, svänger kommer Räddningstjänstens stegbils korg delvis svepa över gångbanan och parken" (s. 28). Observera att inga hinder såsom träd, trädkronor, lyktstolpar, skyltar, betongsuggor, parkerade bilar eller liknande får inskränka på uppställningsplatsens fria mått eller hindra stegen från att nå de lägenheter och kontor som den är tänkt att utrymma. Vid nyetablering av bostäder som ska utrymmas med hjälp av räddningstjänsten uppstår ibland problem mellan trädplantering och uppställningsplats för räddningstjänstens fordon. Därför är det viktigt att räddningstjänstens tillgänglighet och plantering av träd samordnas. Räddningstjänsten Syd har inte möjlighet att avgöra om träd kommer att inkräkta på uppställningsplatser eller hindra tillgänglighet i framtiden utan byggherren/fastighetsägaren ansvarar för att säkerställa räddningstjänstens åtkomlighet. För utförlig beskrivning av vad som krävs hänvisas till våra Råd och anvisningar – utrymning med hjälp av Räddningstjänsten Syd. Det är bra att planbeskrivningen hänvisar till det dokumentet för att undvika missförstånd. (3)

Om uppställningsplatser förläggs på allmän platsmark bör utformningen stämmas av med fastighets- och gatukontoret för att säkerställa att åtkomlighet kan garanteras över tid. (4)

Kommentar till Räddningstjänsten Syd

1. Placering av brandposter avgörs i samband med projektering av gata. Detaljplanen bedöms inte hindra att krav enligt ovan kan uppfyllas.
2. Planbeskrivningen har kompletterats med information om vem som bekostar framdragning av brandvattenförsörjning.
3. Uppställningsplatser och trädplaceringar har studerats ytterligare inför granskning. Illustrationen har reviderats. Planbeskrivningen har kompletterats med hänvisning till Räddningstjänsten Syd:s hemsida.
4. Uppställningsplatser på allmän platsmark har stämts av med tekniska förvaltningen.

Yttrandet medför att planförslaget har justerats enligt ovan.

VA SYD yttrande i samråd (aktbilaga 40)

På skisserna finns en del träd planerade. Placering av träd bör ske så att VA SYD:s ledningar hamnar för möjlig framgrävning med släntlutning 1:1 utanför trädkrona. Det finns också flera träd i skissen som kan vara ett hinder vid servisdragning till fastigheterna.

I parken i den östra delen av detaljplanen planeras ett ledningsstråk. Det är viktigt att trädens placering inte medför problem för framtida ledningsåtkomst. Placeringen av träden ska diskuteras i samråd med VA SYD, förslagsvis i ledningssamordningen. (1)

Att det ligger nya VA-ledningar i Vetenskapsgatan är inte relevant information eftersom Patentkvarteren kommer anslutas till andra ledningar som inte är byggda ännu. (2)

I de rött markerade områdena i bilden nedan anser VA SYD att det behövs mer förgårdsmark (och gärna med beteckningarna "n" och "u") för att alla ledningsägarna ska kunna få plats. Vägarna inom denna detaljplan är redan väldigt smala och ledningssamordningen har identifierat många kritiska punkter. (3)



Förslag till text att ha med i planbeskrivningen för att beskriva vattenledningen i gc-vägen i Odarslövsvägen:

Det finns en vattenledning 315 mm i östra gc-vägen på Odarslövsvägen. Vid händelse av vattenläcka riskerar flödet uppgå till 100 l/s. VA SYD uppmanar byggherrarna och deras tekniska konsulter att beakta vad detta kan innebära och orsaka i samband med beräkning av grundläggning av de byggnader som placeras närmsta vattenledningen.
(4)

Kommentar till VA SYD

1. Placering av träd på allmän platsmark kommer att bestämmas med hänsyn till genomförd ledningssamordning och i samråd med VA Syd och övriga ledningsägare. Serviser förutsätts placeras med hänsyn till träds placering.
2. Informationen har tagits bort.
3. Detaljplanens gränser och utrymme för ledningar har bearbetats i samband med ledningssamordningen.
4. Texten har införts i planbeskrivningen.

Yttrandet medför att planförslaget har justerats enligt ovan.

Ledningsägare

Kraftringen yttrande i samråd (aktbilaga 39)

Kraftringen inleder sitt yttrande med övergripande synpunkter.

I likhet med tidigare planförslag för stadsdelen identifierar Kraftringen att det saknas en beskrivning av hur Brunnsnäs byggs utifrån hållbarhet kopplat till energiförsörjningsperspektiv. Det måste finnas en förståelse i stadsplaneringen för att energiförsörjningssystemen under mark är en förutsättning för hållbarhet i vidare bemärkelse och att det är väsentligt att utrymmesbehoven under mark tillgodoses. Även flexibilitet är viktigt,

exempelvis kan det vara omöjligt att tillgodose det förväntade behovet av fler laddplatser om det inte finns något utrymme tillgängligt för förstärkning av elnätet. Krafringen föreslår vidare att ett utdrag ur kommunens energiplan för åren 2019–2026, lyfts in i planbeskrivningen. I utdraget beskrivs bland annat möjliga åtgärder för att minska samhällets behov av energi och att Lunds kommun arbetar för ett ökat tillvaratagande av restvärme, bland annat genom satsningar på världens största lågtempererade fjärrvärmenät i stadsdelen Brunnsnög. (1)

Specifika synpunkter

Krafringen önskar att planbeskrivningen kompletteras med information om befintliga omgivande ledningar för fjärrkyla och fjärrvärme och möjlighet till anslutning till dessa samt information om att de är en del av restvärmesystemet i Brunnsnög och därför ska ges bästa möjliga förutsättningar i detaljplanen.

Vidare bör planbeskrivningen kompletteras med information om att Krafringen är nätkoncessionsansvarig för elnätet i Lunds kommun, att planförslagets två nätstationer matas från Odarslövsvägen och Patentgatan och att samtliga ledningar utom servisledningar utgör allmännyttiga ledningar.

Planbeskrivningen bör också innehålla information om att fiberledningar delvis kommer att samförläggas med el-ledningar. (2)

Krafringen önskar att de ledningsrelaterade åtgärder som detaljplanen utlöser, såsom u- och E-områden och behov av kringutrymmen på kvartersmark, beskrivs i köpekontraktet, alternativt genomförs eller skriftligen överenskomms medan marken är i kommunens ägo.

Krafringen önskar också att kommunen infogar en beskrivning av världens största lågtempererade fjärrvärmenät i sitt köpekontrakt och dess förtjänster ur ett hållbarhetsperspektiv. (3)

Eventuella omläggningar av befintliga ledningar kan först genomföras när nytt godtagbart läge har överenskommit. Det bör även framgå av planbeskrivningen att samtliga åtgärder på befintliga ledningar bekostas av exploitören. (4)

Vanligen tillämpar Krafringen markupplåtelseavtal för att få nödvändig rådighet över utrymme på kvartersmark för bolagets anläggningar. Bolaget önskar inte förvärva någon mark med äganderätt i planområdet. (5)

I planhandlingen står att ledningsrätt enbart kan bildas inom u-område på kvartersmark. Rättsutvecklingen på detta område erkänner att

ledningsrätt även kan bildas utanför u-området. Planbestämmelsen ska snarare ses som en indikation på att behovet av ledningsrätt för allmännyttig ledning finns och inte vara begränsande för den exakta placeringen av ledningsrätten. (6)

Planförslaget delar infartsgata med intilliggande planområde för Torgkvarteren. Kopplat till de bägge planförslagen uppstår behov av utrymme för ledningsdragning i infartsgatan. Krafringen anser att det är bättre att gatan i sin helhet tillförs endera av detaljplanerna så att utrymmesbehovet i infartsgatan blir klarlagt i en och samma detaljplan. (7)

För att detaljplanen ska vara möjlig att genomföra på ett ändamålsenligt sätt ska utrymmesbehoven vara säkerställda. Det innebär att en ledningssamordning ska finnas och vara godkänd av samtliga ledningsägare som ska bygga i planområdet innan detaljplanen antas.

Krafringen bedömer det som mest ändamålsenligt att komma överens om nödvändiga markupplåtelser innan kommunen har sålt marken till privat markägare. (8)

Yttrandet avslutas med information om de mått och utrymmesbehov som finns kopplat till Krafringens anläggningar samt föreslagna ledningsstråk, E-områden och u-områden. (9)

Kommentar till Krafringen

1. Planprocessen är en prövning av markens lämplighet och villkor för byggrätter, inte en bedömning och beskrivning av tekniska lösningar. Syftet med samråd och granskning är heller inte att få idéer till hur en planbeskrivning kan utvecklas och bli mer omfattande, utan att fånga upp konkreta negativa konsekvenser av planförslaget eller direkta felaktigheter och brister. Genom att Krafringen har ett samarbetsavtal med Lunds kommun och genom tidiga samarbeten så säkerställs nu och framgent att restvärmen kan dras fram till samtliga planerade fastigheter i Brunnsnäs. Att planarbetet konkret gör det möjligt att uppnå detta resultat måste vara det väsentliga.
2. Befintliga och planerade ledningar beskrivs i PM ledningsdragningar Patentkvarteret. Handlingen finns att tillgå på stadsbyggnadskontoret. Planbeskrivningen har kompletterats med att Krafringen är nätkoncessionsansvarig i Lunds kommun.
3. Planbeskrivningen har kompletterats med information om att det krävs fritt utrymme runt nätstationerna och att detta område ryms inom mark som i plankartan regleras som

gemensamhetsanläggning där mark inte får bebyggas. Betydelsen av u och E framgår av plankarta och planbeskrivning.

Krafringens önskemål att markupplåtelser överenskoms innan kommunen har sålt marken till privat markägare har framförts till tekniska förvaltningen.

Till köpekontraktet kommer inte att biläggas beskrivning av fjärrvärmenätets förtjänster utan endast information om förutsättningarna för serviser och anslutning till de olika ledningsslagen.

4. Planbeskrivningen har, under Genomförande, kompletterats med att eventuell ledningsflytt hanteras inom ramen för gällande markavtal och beslutad avsiktsförklaring för ledningssamverkan.
5. Markupplåtelseavtal eller ägande regleras inte i detaljplanen, båda är möjliga.
6. Ibland går det att bilda ledningsrätt inom kvartersmark utan u-område om det inte stör den planerade/tänkta funktionen för kvartersmarken, men det är inte säkert att ledningsrätt får upplåtas i dessa fall. Då kan parterna istället skiva avtal om rättighet för ledningen om belastad fastighets ägare går med på det.
7. Båda detaljplanerna ingår i ledningssamordningen i denna del. Gatubredd och ledningsförläggning är densamma i båda detaljplanerna.
8. Ledningssamordning är genomförd och har godkänts av samtliga ledningsägare. Krafringens önskemål att markupplåtelser överenskoms innan kommunen har sålt marken till privat markägare har framförts till tekniska förvaltningen.
9. Utrymmesbehov med mera har hanterats i ledningssamordningen.

Yttrandet medför ändringar i planbeskrivning enligt ovan. Plankartan har justerats med hänsyn till genomförd ledningssamordning.

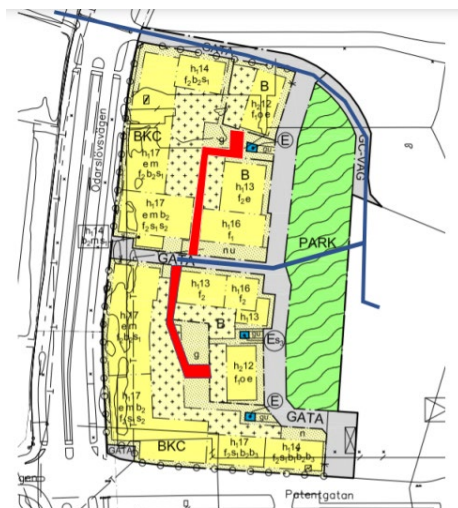
Lunds renhållningsverk yttrande i samråd (aktbilaga 35)

Generellt sopsug

En förprojektering av sopsug och andra ledningar har utförts i området för att säkerställa att alla ledningar får plats i förhållande till gatubredder etc.

Med tanke på det arbete som har utförts bör detta dokumenteras i planen liksom detaljplanen för Portkvarteren som ligger strax söder om. (1) U-område för sopsug.

Hela detaljplanen bygger på att det är sopsug i området och för att få till en optimal sopsug behöver inkasten ligga centralt på gårdarna för att klara av gångavstånden enligt BBR. Huvudledningarna för sopsugen inkl stick in till de olika kvarteren byggs i samband med byggatorna. För att säkerställa att resterande del av sopsugen kan byggas in på kvartersmark behövs ett område säkerställas på kvartersmarken. Då sopsugsledningarna är att betrakta som allmänna ledningar föreslås att nödvändiga U-områden läggs in i detaljplanen. Inom u-området behöver det även säkerställas att schaktning och friläggning av sopsugsledningen kan ske på ett rationellt sätt utan att husgrunder etc riskerar att undermineras eller att dyra lösningar såsom spont behöver användas. I kartan nedan framgår röd markering var Renhållningsverket anser att U-område behövs på kvartersmark. Blå linje symboliserar planerad huvudledning för sopsugen. (2)



Boende ska använda sig av sopsug och UWS för avfallshanteringen. För ev lokaler i fastigheterna bör alternativ till sopsug och UWS finnas för verksamheter som inte har möjlighet att nyttja sopsug och UWS. Se bifogat dokument. (3)

UWS stationen är placerad nära en sväng. Är detta en genomfartsgata med trafik i båda riktningar eller en enkelriktad gata med måttlig trafik? Vänligen redovisa in och utfart samt bredden på gatan så vi kan säkerställa uppställningsplatsens bredd på 6,9 meter. (4)

Kommentar till Lunds renhållningsverk

1. Planbeskrivningen har kompletterats med en karta som visar planerade ledningsdragningar. Ledningssamordningen i sin helhet (PM ledningsdragningar Patentkvarteret) finns att tillgå på stadsbyggnadskontoret.
2. Plankartan har justerats så att ledningsdragning för sopsug ryms inom gemensamhetsanläggning på kvartersmark. Mått och placering har stämts av med Lunds renhållningsverk.
3. Det är möjligt att anordna separata avfallsutrymmen för lokaler i byggnaderna.
4. UWS ingår i detaljplaneområde för Torgkvarteren. Synpunkten har vidarebefordrats för att hanteras i det planarbetet.

Yttrandet medför ändringar i planbeskrivning enligt ovan. Plankartan har justerats med hänsyn till genomförd ledningssamordning.

TeliaSonera Skanova Access AB yttrande i samråd (aktbilaga 32)

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar till TeliaSonera Skanova Access AB

I genomförandebeskrivningen anges att eventuell flytt av ledningar bekostas av exploitören. Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Tele2 yttrande i samråd (aktbilaga 28)

Tele2 är sedan tidigare med i planeringen för samförläggning i "Centrala Brunnsberg". Vi har inte några ledningar som utgör hinder för byggandet av Patentkvarteren men önskar att lägga nytt där samt bli kallade till samordningsmöte.

Kommentar till Tele2

Tele2 har deltagit i samordningsmöte. Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

E.ON yttrande i samråd (aktbilaga 31)

E.ON Energidistribution AB har tagit del av inkomna handlingar i detta ärende. Då område för detaljplan inte ligger inom E.ON Energidistributions koncessionsområde för elnätet så har vi inget att erinra.

Kommentar till E.ON

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Organisationer och föreningar

Hyresgästföreningen yttrande i samråd (aktbilaga 41)

Hyresgästföreningen Lund som har fått möjlighet att yttra sig om planen har inget att invända. Planen möjliggör för nya bostäder i ett viktigt utbyggnadsområde i Lund. Planen är en del av centrumbebyggelse på Brunnsnög och bebyggelsen speglar det stadsliknande centrum man skapar i området.

Kommentar till Hyresgästföreningen

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Privatpersoner och övriga yttranden

Jakob Bachkami yttrande i samråd (aktbilaga 36)

Jakob Bachkami ställer sig mycket positiv till förslaget. Det är positivt att man tagit höjd för stadsmiljön genom en markanvisningstävling. Den större byggnadskroppen i korsningen mellan Odarslövsvägen och Patentgatan, har i förslaget 5-6 våningar. Huset ligger bra exponerat för en profilbyggnad. Förslaget kanske kan ändras till 4-8 våningar där istället. Kommer parken att ingå i tävlingen? Ser gärna fokus även på utformningen av parken som ligger nära Torgkvarteren.

Kommentar till Jakob Bachmani

I Torgkvarteren direkt öster om planområdet planeras för flera höga byggnader. I aktuellt planområde har stadsbyggnadskontoret valt att följa Brunnsnögs huvudsakliga skala på 3-6 våningar.

Parkens utformning har tagits fram parallellt med markanvisningstävlingen och redovisas i illustration på plankartan.

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Wihlborgs Nya Vattentornet 2&4 AB yttrande i samråd (aktbilaga 42)

Wihlborgs Fastigheter AB har tagit del av rubricerad detaljplan och vi ställer oss positiva till förslaget som möjliggör uppförande av både bostäder och lokaler för kontor och centrumverksamhet i centrala Brunnsnög. Utformningen av planen med kommersiella ytor i den sydvästra delen av planområdet, längs Odarslövsvägen och Patentgatan, känns naturlig. Befintliga och kommande kommersiella lokaler i grannkvarteren kan möta upp fint mot kommersiella ytor i Patentkvarteren. De kommersiella ytorna kan med fördel synliggöras och fronta mot de mer trafikerade vägarna och samtidigt tillse att bostadskvarteren får ett mer skyddande läge med tryggare boendemiljö med minskad trafik- och bullerpåverkan.

Höga vattennivåer vid skyfall som framför allt påverkar det sydöstra hörnet känns oroväckande och hanteringen av detta bör utredas vidare. (1)

Det är även oklart hur många p-platser som kan lösas i befintlig parkeringsanläggning. Att samnyttja parkeringar mellan olika verksamhetstyper och i en större geografi är viktigt för en god blandad stad. (2)

Planbestämmelsernas syfte att skapa variation i gatumiljön med fler entréer och inslag av privat grönska på förgårdsmark är positiv men prioriteringen av mindre grönytor kontra behov av cykelparkeringar vid entréer behöver studeras närmare och vilken effekt dessa val kommer att få i ett längre perspektiv. Så som beskrivs i planen ska friytor prioriteras framför cykelplatser och att dessa kan därför behöva rymmas i huvudbyggnaderna. Intresset av att skapa bra friytor och grönska står mot intresset att skapa goda förutsättningar för att använda cykel. Tillgängligheten till cykel borde vara en del i att kunna uppfylla tredjedelsmålet. (3)

Viktigt att kommunikationen både inom Brunnshög samt till och från Brunnshög är både tydlig och välfungerande och att inte trafikstockning alstras på E22:an. Att turtätheten ökar för spårvagnen är viktig och det borde vara ett villkor som uppfylls tidig så att områdets brukare får en chans att komma in i rätt rutiner från början. (4)

Kommentar till Wihlborgs Nya Vattentornet 2&4 AB

1. Skyfall leds genom det västra grönstråket, där bland annat planområdets planerade park ingår, och vidare mot Kunskapsparken. En skyfallsutredning har tagits fram där det redovisas i vilka punkter det finns risk för tillfälligt höga vattennivåer och vilka nivåer det då rör sig om. I aktuell detaljplan berörs det södra kvarterets sydöstra hörn. Planbestämmelse har införts i enlighet med resultatet av skyfallsutredningen.
2. Det parkeringsbehov som detaljplanen medför planeras lösas i den befintliga parkeringsanläggningen väster om planområdet. Samnyttjande uppmontras så att parkeringen utnyttjas effektivt.
3. God tillgänglighet till cykel är en viktig aspekt i tredjedelsmålet och krav på utformning och placering av cykelparkering beskrivs i kommunens parkeringsnorm. Vädskyddad cykelparkering kan anordnas både i bottenvåning och under tak på gård.
4. Planerad avfart från E22:an och spårvägens turtäthet är frågor som hanteras utanför denna detaljplan.

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

AFSL yttrande i samråd (aktbilaga 43)

Detta detaljplaneförslag, Patentkvarteren, är ett i raden av detaljplaner där tätheten är så stor – $e = 1,5$ – att stadgade boendekvaliteter inte kan uppnås. Det ligger därtill väster om Torgkvarteret, det hyperexploaterade med skyskrapan och fler höghus -- med exploateringsstalet nära 4 – som i brist på egna kvaliteter tar omgivningarna i anspråk.

Utemiljön i detaljplaneringen i Lunds kommun

Några sociotopinventeringar (enl Grönprogrammet) görs aldrig, motsvarande kvaliteter uppfylls inte. Inte heller i detta planförslag.

Det är märkligt att SBK i planbeskrivningarna noga påpekar detta. Varför gör man så då? När man skriver: "Barn och unga har ett stort behov av en kvalitativ närmiljö", "Att grönområden, parker och natur finns nära människors bostäder är därför både en folkhälsofråga och en rättvisefråga".

"Grundfunktioner (minimnivå som bevakas): lek, samvaro och grönska skall finnas i utemiljön. Minst 1500 kvm gårdsyta vid slutet kvartersbebyggelse, minst 20 kvm friyta per 100 kvm BTA" (Grönprogram 200130).

Gårdarna kan som mest vara 3500 m², förutsatt att hela ytan är allmän och utan bil- och cykelparkeringar. På 250 lgh alltså max 14 m²/lgh, men planens bestämmelser reglerar inte detta, gårdarna kan bli fulla av parkerade. Finns heller inget hinder i planen mot att privatisera den mark som ligger framför resp. hus. Förutom föreskrivna gemensamhetsanläggningar, tillsammans 600 m² med sopanläggning och angöringsplats, "men kan även rymma grönska, gemensam uteplats och lek" (planbeskrivning)

Grannkvarteret har i detta förslag 4 m²/bostad. Båda kvarteren, 250 + 450 bostäder, hänvisas till 20 meter bred parkremsa mellan kvarteren, 3000 m² – ytterligare 4 m²/bostad. Refererar till Grönprogrammets "gröning" 0,2 hektar, menar att det villkoret är uppfyllt. Men 'gröningens' karaktär i grönstrukturen ersätts av att komplettera gårdskvaliteterna.

Vidare hänvisas till Nobelparken på andra sidan spårvägen och genom andra kvarter, långt avstånd. Hur gamla ska barn vara för att föräldrar ska anse att deras barn kan ta sig dit och leka/vara där på egen hand? Mellanstadiet? Halva barnalivet har passerat! Nobelparken tycks också vara 'genomdesignat' lämnar inte mycket till fri lek (utom den stora gräsytan). Bollplaner för barnfotboll etc. tycks inte finnas i Brunnskögsprogrammet (viktig del i folkhälsoperspektivet).

”Genomförandet av planen bedöms inte leda till olägenhet enligt vad som avses i 2 kap. 9 § PBL” enligt planbeskrivningen. Dålig utemiljö måste uppfattas som olägenhet. Barnen är Lunds framtid, att inte ge dem goda uppväxtvillkor är långt värre än olägenheter. Barnkonsekvensanalys saknas.

”hänsyn har tagits till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen. Barn berörs av planeringen ...”. ”I dagsläget är området av begränsat intresse för denna grupp.” Vad menas med detta? Ska ’familjebostäder’ vara barnlösa i dessa områden? Nej, fortsättningen lyder: ”Otillräcklig friyta på bostadsgårdarna får negativa konsekvenser för små barn och deras möjlighet att leka, cykla och springa.” Hur kan man då påstå att ”hänsyn tagits till barns intressen”...

Och fortsätter med citat av PBL: ”Där inte både tillräcklig friyta och parkering ryms på gård ska friytan prioriteras.” Planförslaget innehåller inte några bestämmelser som verkar för detta. (1)

Planprocessen

Planen anses kunna hanteras enligt ”standardförfarande”. ”Det kan tillämpas om förslaget är förenligt med ÖP och länsstyrelsens granskningsyttrande och inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Får inte heller medföra betydande miljöpåverkan.” (Boverket)

Detta planförslag (liksom flera) väcker invändningar. Att få rimlig kvalitet på bostadens närmiljö är onekligen ”av betydande intresse för allmänheten”. De principer för miljön som kommunen driver är ”av stor betydelse”, då de strider mot ÖP-18 (och av stor vikt att uppmärksamma i arbetena med ny ÖP). Länsstyrelsens granskningsyttrande innebar ett underkännande av ÖP-18 tydlighet, med resultat att Länsstyrelsen måste granska all planering. Det ska uppenbart vara fullmäktige som tar ansvar och således ska anta planförslag. Planförslaget ska hanteras med ”utökat planförfarande”

Planbeskrivning: ”De allmänna intressena att möjliggöra bostadsbyggande, anlägga attraktiva allmänna ytor och länka ihop områden för en trygg och levande stad kan uppnås med denna detaljplan. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att det inte finns några starka motstående intressen.”

Att ”anlägga attraktiva allmänna ytor” har kvantitativa och kvalitativa anspråk. Förslaget kan i sin otydlighet om gårdarna inte sägas motsvara påståendet. Att uppnå ”en trygg och levande stad” (tillsammans med grannkvarteret) rimmar illa med när- och mikroklimatet och

otrygg/osäker trafikmiljö ..., t ex ”fordon ska röra sig långsamt så att de inte utgör en säkerhetsrisk för de barn som rör sig i området”, knappast tillräckligt. Det ”finns starka motstående intressen”. De ska hanteras av fullmäktige.

Vad som är god kvalitet kan tydligen inte SBK stå för, värna i samhällsbygget, de som är politikens kompetensförsörjare.

”Förslaget innebär ett effektivt markutnyttjande.” På bekostnad av väsentliga boendekvaliteter, det skriver SBK själva i planbeskrivningen. Det allmänintresse som avses i PBL och MB är intressen som verkar för det gemensamma goda, inte, som numera, att argumentera för entreprenörernas ekonomi. Med sitt agerande omdefinierar kommunen samrådskretsen från att ha möjlighet att verka för sitt enskilda intresse, till att tvingas argumentera för allmänintresset. Skapa opinion för att försöka påverka politiken också vid sidan av. (2)

Planegenskaper

Klimatet. Vindförhållanden är ju en viktig kvalitativ del i upplevelsen av utemiljön Planbeskrivningen refererar här till upphandlad konsult, och skriver:

”Planområdet påverkas till viss del av närheten till planerade höga hus i Torgkvarteren i öster. Utredning visar att den höga bebyggelsen inte påverkar vindförhållanden i planområdet negativt. Bilden visar vindrörelser inom planområdet (inringat i rött) vid ostsydostlig vind. Den genomsnittliga vinden håller sig under 2,5 m/s i området generellt”

Alla ledamöter i kommunfullmäktige vet, att dominerande vind kommer från väster (och däromkring). Vet också, att Lund är ett blåshål och inser säkert att när vinden pressas upp 50 m, så blir den hårdare.

Om höga hus påverkan på vinden så rekommenderas ett besök vid Malmö Live (och andra höga hus, som Turning Torso ...). Höga hus tenderar också att svaja.

Sol/skugga är en annan viktig kvalitativ del av vardagsmiljön. Här redovisas

”... skuggor från Torgkvarterens högsta byggnader vandrar över parken och planområdets bebyggelse under morgon och tidig förmiddag.”

Tidig förmiddag är fel. Först framåt lunchdags lämnar höghusens skuggor planområdet Kvarterens gårdar har sol i norra delen under dagen, men när barn ska till skolan och vuxna till jobb på morgonen, är gårdarna helt i skugga. Värre, när man kommer hem på eftermiddagen är det helskugga igen, För barnens utevistelse och lek, För samvaro mm.

Plankartan med illustration visar en del märkligheter beträffande våningshöjder och bestämmelser om miljön. Den flexibilitet till utnyttjande planförslaget tycks vilja ge innebär att kommunen avstår från sitt ansvar för miljöns kvaliteter – kontor eller bostäder, parkering eller utemiljö -- inget är klart. Förslaget avstår från att bestämma förutsättningar för utnyttjande och bygge. Till exempel radon - är nästan högriskområde, men får inga bestämmelser som konsekvens.

Ett huvudstråk för gång- och cykeltrafik österifrån ner till Norra Fäladen, för vilket ambitioner i kommunens cykelledsplanering bör gälla, dras genom mellan husen med oklara villkor, trångt (10 m) och med brutna visuella förhållanden.

Oklara vokabulär med ord som t ex gränd som ger association till fotgängarytor. I själva verket tycks planen avse blandtrafik. (3)

Ett citat till "Ett program inom Brunnskögsprojektet, Dispositionsplan för centrala Brunnskög, godkänd av kommunstyrelsens arbetsutskott för strategisk samhällsplanering 2015-04-20, ger detaljerade anvisningar för hur planområdet ska disponeras. Dispositionsplanens strukturplan ligger som grund för planområdets kvarter."

Detta tycks vara rutin i Lunds kommun att undanhålla "möjlighet till insyn och påverkan" och avstå från möjligheterna "att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt" som PBL stipulerar i 3 kap 8§. Den rutinen, att fatta avgörande, styrande/bindande beslut om den fysiska planeringen i en sluten krets, som ett arbetsutskott och acceptera att det uppfattas som giltigt planunderlag, strider mot en rad principbeslut fattade av fullmäktige. Genom val av udda planinstrument (dvs som inte finns i planprocess enligt lag) undandrar man sig från skyldigheter och korrigeringar, avsäger man sig en kompetensbaserad planprocess. Undanhåller fullmäktige sitt ansvar. AFSL anser med ovan sagda

att stadgade boendekvaliteter inte kan uppnås med detta förslag

att Grönprogrammets kvalitetsanspråk och arbetsmetoder inte följts

att förslaget saknar barnkonsekvensanalys och rimlig uppväxtmiljö för barn

att planbeskrivningen är inkonsekvent, motsägelsefull – underkänner sina egna förslag att planförslaget grundas på felaktiga egenskapsbeskrivningar

att planprocessen är hemlighållen i strid med PBL, MB och planeringspraxis samt kommunfullmäktiges direktiv.

att Planförslaget ska hanteras med "utökat planförfarande"

Kommentar till AFSL

I plan- och bygglagen 4 kap 32§ framgår att det bara är de regleringar som verkligen behövs som ska ingå i en detaljplan. Det är inte lämpligt att reglera något i detaljplan som redan är reglerat i PBL eller någon annan lag, förordning eller föreskrift. I planbeskrivningen redovisas bland annat planeringsförutsättningarna, planens syfte och hur planen är avsedd att genomföras. All information i planbeskrivningen motsvaras inte av planbestämmelse. Exempelvis innehåller planbeskrivningen upplysning om att byggnader ska utföras radonskyddade så att gällande riktvärden innehålls. Eftersom radonskydd regleras i BBR och följs upp i samband med anmälan ska detta inte införas som planbestämmelse.

Stadsbyggnadskontoret tar löpande fram olika program som stöd i planeringen. Programmen ger en tydlig bild av helheten och de övergripande målen, och utgör underlag för de enskilda detaljplanerna. Programmen är just riktlinjer och därför inte styrande, den slutliga sammanvägningen görs i planarbetet. Detaljplanerna hanteras sedan enligt gängse förfaranden med tillhörande politiska beslut. Exempel på program som används som underlag i aktuell detaljplan är dispositionsplan för Brunnhög och Grönprogram för Lunds kommun.

1. Efter samrådet har en markanvisningstävling genomförts. De vinnande förslagen redovisas i illustrationen på plankartan och i planbeskrivningen. Hållbarhet (ekologisk, social och ekonomisk) gavs stort fokus i tävlingen och de hållbarhets- och kvalitetslöften som tävlingsbidragen innehåller kommer att skrivas in i köpeavtalet som bilaga. Förslagen kommer även att följas upp i samband med bygglov.

I de båda vinnande förslagen redovisas gröna, i huvudsak gemensamma, gårdar med plats för vistelse, lek, rörelse och odling. Stora delar av cykelparkeringen föreslås placeras inomhus. Vidare ligger planområdet nära parker av hög kvalitet.

Gatorna inom området utformas för långsam biltrafik i begränsad mängd. Viss fordonstrafik är dock en del av stadsmiljön. Även om Nobelparken ligger nära planområdet kommer man att behöva passera trafikerade gator.

Stadsbyggnadskontoret håller naturligtvis med om att grönska och lekmöjligheter är viktiga inslag på bostadsgårdar. Att dessa funktioner trycks särskilt på i planbeskrivningen ska förstås som ett uttryck för det.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är avslutningsvis att det finns goda möjligheter att kvarterens gårdar tillsammans med omgivande parker kan bidra till en god uppväxtmiljö för barn.

2. Vid val av planförfarande tar kommunen hänsyn till ett antal kriterier som regleras i PBL (plan- och bygglagen). Stadsbyggnadskontoret har, utifrån PBL och med stöd av den vägledning och de definitioner som beskrivs av Boverket, bedömt att detaljplanen bör hanteras med standardförfarande. Både standardförfarande och utökat förfarande ger möjlighet att inkomma med synpunkter i samband med samråd och granskning. Detaljplaner som tas fram med standardförfarande antas av byggnadsnämnden. De synpunkter som inkommer i samråd och granskning redovisas i planhandlingarna och utgör beslutsunderlag. Det finns även möjlighet att kontakta byggnadsnämndens politiker direkt.
3. Den vindstudie som har tagits fram har i stora delar varit styrande för Torgkvarterens bebyggelse och omgivande gators och byggnaders höjd och placering, med målet att ge så goda vindförhållanden som möjligt. Mellan december och juni är ostsydostlig vindriktning lika vanligt eller oftare förekommande än västlig riktning. Den ostsydostliga vinden har även något högre hastighet än den västliga. Under vinter och tidig vår är vinden kall och påverkar vistelsekvaliteten i högre grad än på sommaren. Vindstudien visar att planområdet är relativt stilla vad gäller genomsnittlig vind på årsbasis. Markytorna i och runt kvarteren lämpar sig för stillasittande aktiviteter och vila oavsett plats. Hela utredningen finns att tillgå på stadsbyggnadskontoret.
Solstudien: Tidig förmiddag ändras till förmiddag. Det stämmer att den nordöstra delen av planområdet skuggas av Torgkvarteret höga hus sent på förmiddagen. Att gårdarna skuggas under olika delar av dagen är oundvikligt i stadsmiljö.
En detaljplan ska endast reglera det som är nödvändigt. Aktuell detaljplan medger flexibilitet där stadsbyggnadskontoret bedömt det som möjligt och lämpligt. I stora delar av planområdet är det till exempel möjligt att skapa en blandning av bostäder och verksamheter. Blandningen regleras till viss del genom ett lägsta krav på verksamheter i bottenvåningar mot Odarslövsvägen och Patentgatan.
Det norra gång- och cykelstråkets bredd är 8,8 meter. Därutöver tillkommer förgårdsmark på 1-3 meter på vardera sida.
Gaturummet blir cirka 12 meter brett, vilket enligt stadsbyggnadskontorets bedömning inte kommer att upplevas som trångt. Att stråket inte är helt rakt bidrar till variation och bedöms göra det mer attraktivt att röra sig med cykel eller till fots.

Planbeskrivningen justeras avseende beskrivning av solstudie enligt ovan. I övrigt föranleder yttrandet ingen åtgärd.

Samlad bedömning

Planförslaget bygger vidare på den struktur, karaktär och skala som finns i Brunnsberg idag. Konsekvenserna av planförslaget blir att cirka 230 bostäder samt lokaler för kontor och centrumverksamhet kan uppföras i ett service- och kollektivtrafiknära läge i centrala Brunnsberg och att delar av övergripande grönstråk, gång- och cykelvägar och gator kan byggas ut.

De allmänna intressena att möjliggöra bostadsbyggande, anlägga attraktiva allmänna ytor och länka ihop områden för en trygg och levande stad kan uppnås med denna detaljplan. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att det inte finns några starka motstående intressen.

Samrådet har resulterat i ett fåtal förändringar i planförslaget som listas nedan. Ingen av de genomförda ändringarna frångår detaljplanens huvuddrag i samrådsskedet eller påverkar tidigare gjorda avvägningar mellan enskilda och allmänna intressen. Den samlade bedömningen är att planens genomförande inte medför intressekonflikter enligt 4 kap 36 § eller olägenhet enligt PBL kap 2 § 9.

Justeringar efter samrådet

Plankarta

- Planområdets area har utökats med drygt 200 kvadratmeter.
- Korsmark har kompletterats med att även terrass och trappa medges.
- Höjdbestämmelser [h₁₋₈] har kompletterats. Bestämmelse om totalhöjd har tillkommit.
- Bestämmelse om bullerskyddad uteplats [m₂] har omformulerats.
- Bestämmelser om utnyttjandegrad [e₁₋₂] har ändrats till att avse översta våningen.
- Bestämmelse om utnyttjandegrad högst 50% av egenskapsområde [e₃] har tillkommit.
- Bestämmelse om att källarvåning inte får användas för bilparkering [s₄] har införts.
- Gemensamhetsanläggning [g₁] har försetts med bestämmelse om höjd över mark på grund av ledningsdragning genom portgång.
- Bestämmelse om minsta mått för portgång har införts [b₃].
- Bestämmelse om att entré till flerbostadshus ska finnas mot gata har införts [b₄].

- Centrumverksamhet medges i hela byggnaderna mot väster och söder.
- Minsta andel lokaler i bottenvåning har justerats [s₁₋₂].
- Villkor för startbesked med koppling till avhjälpandeåtgärd har införts [a₁].
- Bestämmelse om takvinkel har ändrats till 45 grader [o₁].
- Bestämmelse om frontespiser och takkupor har tillkommit [f₁].
- Bestämmelse om sadeltak och mittförlagd nock har tillkommit [f₄].

Planbeskrivning

- Uppskattad yta för bostäder respektive verksamheter har uppdaterats. Parkeringsbehovet har justerats utifrån det.
- Beskrivning av befintliga ledningar har kompletterats.
- Resultat och konsekvenser av geoteknisk utredning beskrivs.
- Resultat och konsekvenser av utredning om risker/farligt gods beskrivs.
- Resultat och konsekvenser av radonmätning beskrivs.
- Resultat och konsekvenser av översiktlig miljöteknisk markundersökning beskrivs.
- Beskrivning av planbestämmelser har anpassats efter justeringar i plankartan.
- Beskrivning av trafik och gator har kompletterats med sektioner.
- Hänvisning till genomförd ledningssamordning har införts.
- Beskrivning av förutsättningar för räddning har uppdaterats och kompletterats.
- Beskrivningen av genomförande har uppdaterats och kompletterats i stycken om ändrad lovplikt, avtal och rättigheter samt kostnadsfördelning.
- Beskrivningen av sociala konsekvenser har uppdaterats utifrån de vinnande förslagen i genomförd markanvisning.

Stadsbyggnadskontoret i Lund

Maria Milton
Planchef

Ella Swahn
Planarkitekt