



Planbeskrivning

Detaljplan för Riksvapnet 3 i Lund

Samrådshandling

PÅ 28/2019

Upprättad 2022-11-16

Standardförfarande



Innehållsförteckning

Vad är en detaljplan?	1
Planprocessen	1
Vill du komma i kontakt med oss?	1
Sammanfattning	2
Inledning.....	3
Planens syfte	3
Planförfarande	3
Planhandlingar	3
Övriga handlingar	3
Plandata	4
Tidigare kommunala ställningstagande	6
Planuppdrag	6
Översiktsplanering	6
Gällande detaljplaner	7
Förutsättningar	8
Markanvändning, bebyggelse och stadsbild	8
Historik och kulturmiljö	8
Natur	10
Grönstruktur och offentliga rum	10
Trafik och gator	12
Teknisk försörjning	13
Hälsa och säkerhet	14
Undersökning om planen kan medföra en betydande miljöpåverkan	16
Planförslag.....	18
Övergripande karaktär och disposition	18
Markanvändning, bebyggelse och kulturmiljö	20
Grönstruktur och offentliga rum	21
Trafik och gator	21
Teknisk försörjning	23
Hälsa och säkerhet	24
Avvägning mellan motstående intressen	25
Genomförande.....	26
Organisatoriska åtgärder	26
Tekniska och ekonomiska åtgärder	26

Fastighetsrättsliga åtgärder	26
Konsekvenser.....	27
Konsekvenser för fysisk miljö.....	27
Konsekvenser för hälsa och säkerhet.....	32
Sociala konsekvenser	32
Fastighetsrättsliga konsekvenser	33
Övriga konsekvenser	33

Vad är en detaljplan?

Vad är en detaljplan?

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

Planprocessen

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

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

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



Vill du komma i kontakt med oss?

Thomas Klevås

Planarkitekt

Maria Milton

Planchef

Telefon: 046-359 50 00

E-post: stadsbyggnadskontoret@lund.se

Bilder och illustrationer tillhör stadsbyggnadskontoret om inte annat anges.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att uppföra nya bostäder i form av punkthus med en BTA på ca 9500 kvm. Genom planen skapas ca 117 lägenheter i 5 huskroppar med 4 till 5 våningsplan. Planen syftar till att ersätta 3 äldre befintliga lamellhus och tillföra ökad BTA för bostäder inom planområdet. Detta ska ske genom en arkitektur med hög kvalitet i nära samklang med områdets arkitektoniska formspråk, kulörer och karaktär, där ytorna runt och mellan husen utformas som sociala gårdsmiljöer. Utformningen ska också ske i samklang med den parkliknande gamla bäckfåran vilken löper genom planområdets norra del. Karaktären i området skapas till stor del av de radhusområden som återfinns direkt norr och söder om planområdet. Den gamla bäckfåran bevaras som grönstråk och knyter samman Monumentsparken väster om planområdet med parken Tingvallen och Sankt Hans backar i nordöst. I planområdets västra del avses en fördröjningsyta för hantering av skyfall anordnas då planområdet idag vid kraftiga regn skulle drabbas hårt med risk för omfattande materiella skador och risk för liv och hälsa.

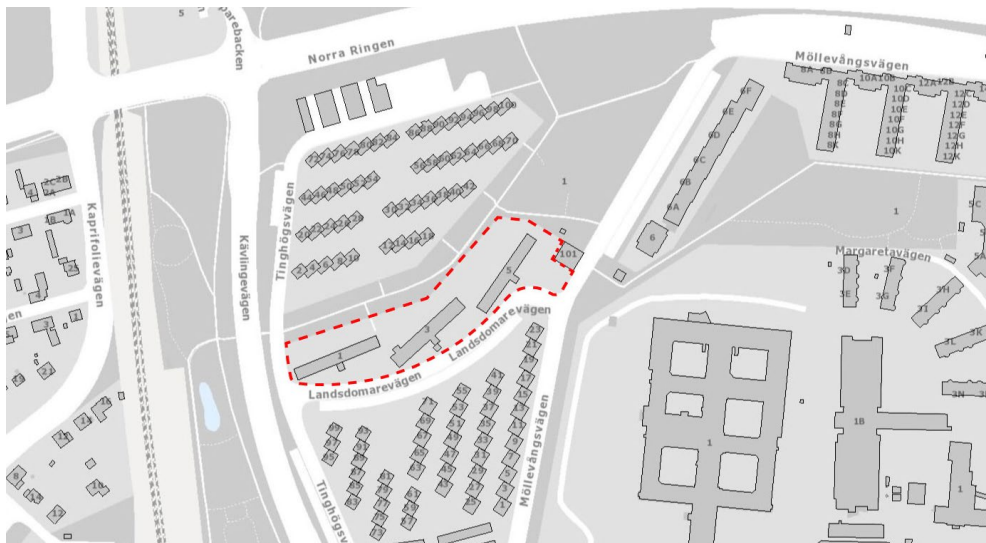
Det allmänna intresset att bevara den befintliga miljön och husen har vägts mot de allmänna intressena att förtäta och skapa fler bostäder samt att få en för framtiden mer hållbar skyfallshantering. Bedömningen är att ett genomförande av planen inte ger betydande påverkan på de boende i närområdet eller deras boendemiljö.

Planområdets area: ca 9900 kvm
BTA bostäder: ca 9500 kvm
Antal bil-/ cykelparkering: ca 5 /ca 295

Inledning

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att pröva lämpligheten att uppföra nya bostäder i form av 5 punkthus längs Landsdomarevägen. Vidare syftar planen till att skapa en mer hållbar skyfallshantering i området. Husen ska utformas med en arkitektur med hög kvalitet med utgångspunkt i de på platsen rådande kulturmiljövärdena i och omkring Riksvägen 3 där topografi, grönska och arkitektur lyfts fram.



Planområdet markerat med röd streckad linje.

Planförfarande

Detaljplanen hanteras med standardförfarande eftersom planen bedöms

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

Detaljplaneprocessen följer plan- och bygglagen SFS 2010:900.

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning och illustrationer (denna handling)

Övriga handlingar

- Trafikbullerutredning (Tyréns, 2022-04-27),
- Dagvatten & skyfallsutredning (Tyréns, 2022-06-17)
- Trädinventering (Trädkonsult Green space network, 2021-03-18)
- Geoteknisk undersökning (Geoexperten i Skåne AB, 2021-05-19)
- Radonmätning (Radonanalys GJAB, 2021-05-31)

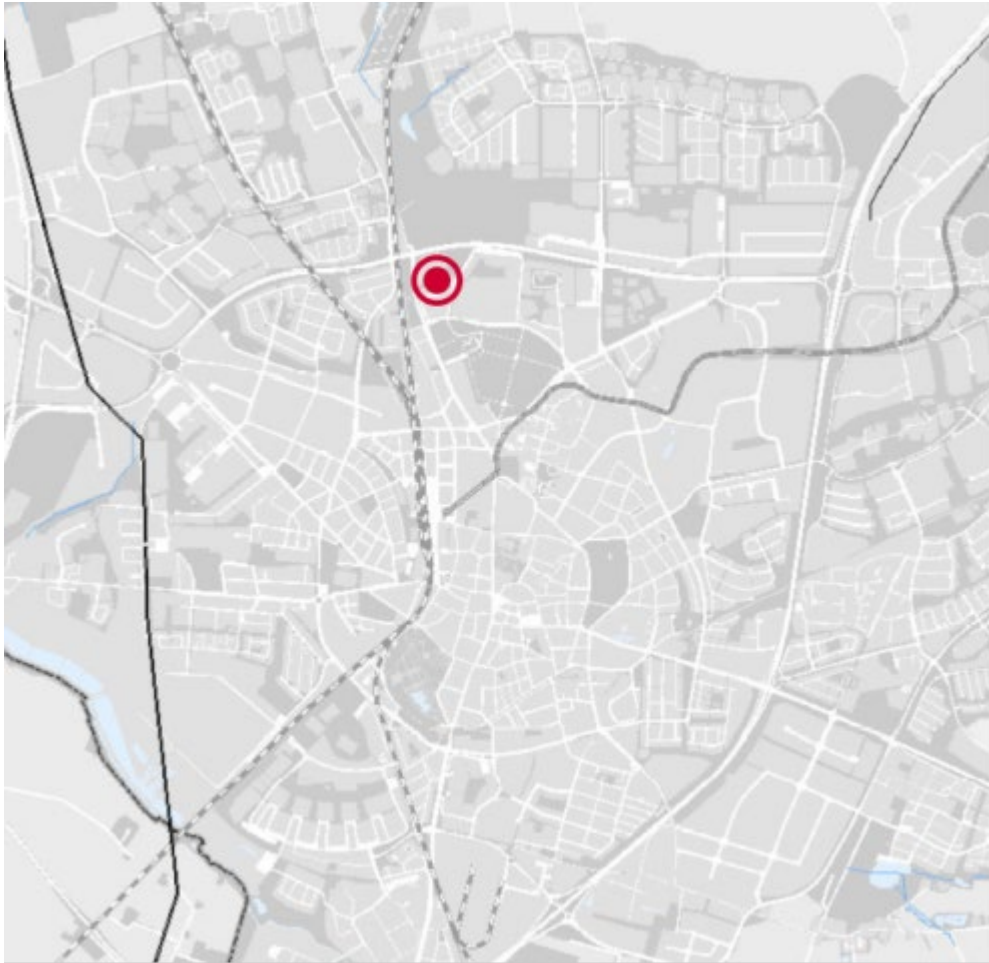
Inledning

- Drönarfotograferier (LKF, 2022-06-20)

Plandata

Läge

Planområdet är beläget i norra Lund, strax söder om Norra ringen och öster om Monumentsparken.



Planområdet markerat med röd markör.

Areal

Planområdets yta uppgår till ca 9800 m².

Markägoförhållande

Fastigheten inom planområdet ägs av LKF (Lunds kommuns fastighets AB).

Initiativtagare till planen och ärendegång

Lunds Kommun Fastighets AB (LKF) inkom den 2019-12-16 med en ansökan om detaljplan.

Medverkande i planarbetet

- Planarkitekt, Thomas Klevås, Stadsbyggnadskontoret
- Biträdande planarkitekt, Jenny Nagenius, Stadsbyggnadskontoret
- Stadsantikvarie, Petter Eiring, Stadsbyggnadskontoret
- Bygglovsarkitekt, Petter Eiring, Stadsbyggnadskontoret
- Landskapsarkitekt, Maria Borisson Lindvall, Stadsbyggnadskontoret
- Lantmätare, Erik Liljenberg, Stadsbyggnadskontoret
- Karttekniker, Beata Szyszko Bibel, Stadsbyggnadskontoret
- Administratör, Madeleine Rosqvist, Stadsbyggnadskontoret
- Mätingenjör, Kalle Osietzki, Stadsbyggnadskontoret
- Trafikplanerare, Christoffer Karlsson, Stadsbyggnadskontoret
- Trafikplanerare, Anna Isgren, Tekniska Förvaltningen
- Projektutvecklare, Lena Bengtsson Übelacker, Tekniska Förvaltningen
- Landskapsarkitekt Karin Sjölin, Tekniska Förvaltningen

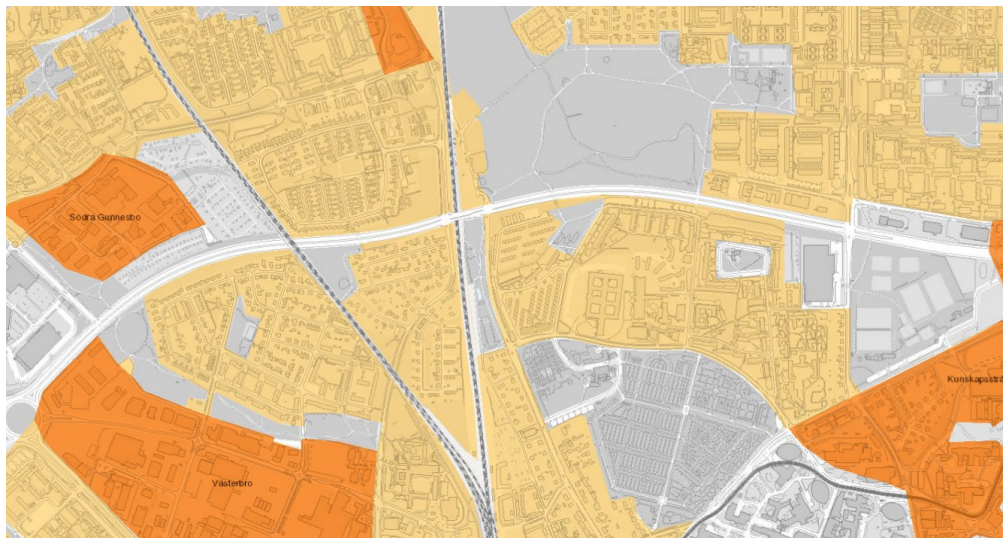
Tidigare kommunala ställningstagande

Planuppdrag

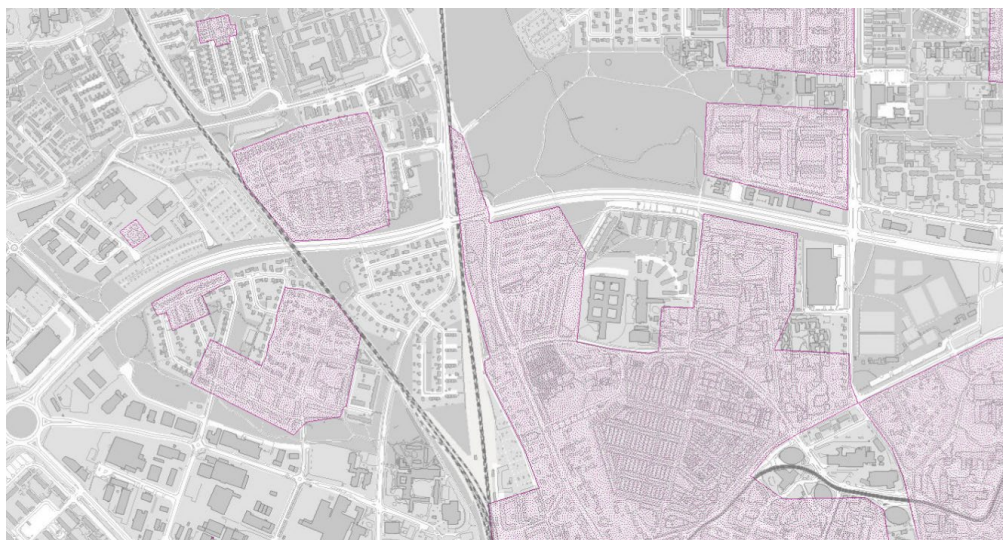
Planuppdraget erhöles av byggnadsnämnden den 2020-10-01, § 45.

Översiktsplanering

Enligt översiktsplanen, ÖP 2018, är området utpekat som blandad befintlig bebyggelse och tas upp som en del av kommunens värdefulla kulturmiljöer. Planens syfte och utformning är förenlig med länsstyrelsens synpunkter i granskningsyttrandet gällande kulturmiljövård, översvämning samt förtätning. Övriga synpunkter bedöms inte vara av relevans.



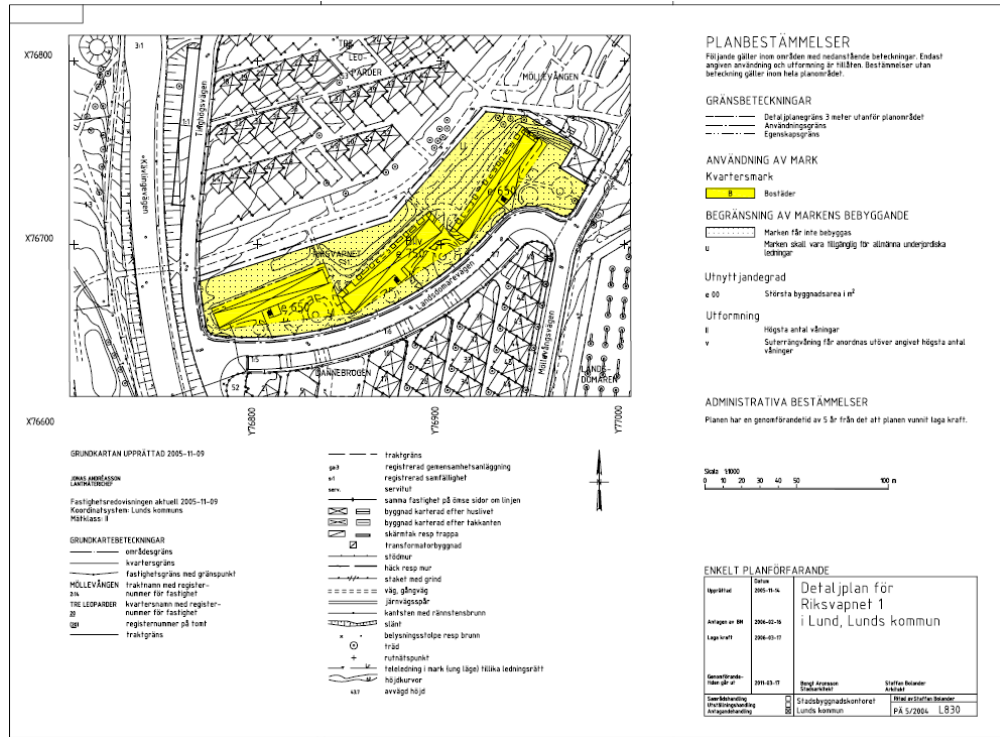
Bilden från ÖP Lund 2018.  Blandad bebyggelse, befintlig  Blandad bebyggelse, ny



Bilden från ÖP Lund 2018.  Kommunens värdefulla kulturmiljöer

Gällande detaljplaner

För området gäller detaljplan 1281K-830-C3553 från 2006, som medger bostäder om 2050 kvm BYA i två våningar och därtill suterrängvåning. Genomförandetiden för gällande detaljplan gick ut 2011-03-17.



Gällande detaljplan för planområdet idag.

Förutsättningar

Markanvändning, bebyggelse och stadsbild

Fastigheten Riksvapnet 3, vilken motsvarar det föreslagna planområdet, innehåller idag tre lamellhus (A) uppförda 1962 för Landstingets räkning som personalbostäder, men vilka idag huvudsakligen nyttjas som pensionärsbostäder. Direkt utanför planområdet i öster finns en närlivsbutik och förskola (B). Planområdet omges av tvåvånings radhus i två grupper, i norr området Tre Leoparder (C) och i söder området Dannebrogen (D).



Planområdet markerat med röd streckad linje.

Historik och kulturmiljö

Fornlämning

Inga kända fornlämningar förekommer.

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

Kulturmiljöprogram

Riksvapnet 3 ligger i området Möllevången som fram till utbyggnaden på 1950- och 1960-talen främst utgjordes av jordbruksmark med undantag för viss institutionsbebyggelse som då revs. I Lunds kommuns kulturmiljöprogram från 2011 utpekas ett antal kulturvärden i miljöerna kring Riksvapnet 3 där topografi, grönska och arkitektur lyfts fram. I dessa miljöer karaktäriseras radhus med närbutik och garagelängor som särskilt värdefull bebyggelse i kvarteren Tre Leoparder, Riksvapnet och Dannebrogen. Området präglas av en före detta bäckfåra som avtecknar sig som en dalgång från nordost till sydväst. Här löper ett gång- och cykelstråk som sammanbinder olika parker i området och fungerar som ett orienterande rum i grannskapet. Parkmiljön i dalgången karaktäriseras av ett stort antal väletablerade träd. Tillsammans med radhusbebyggelsens trädgårdsmiljöer ger detta en tydligt varierad grön miljö.



Foton över planområdet och lamellhusen i befintligt skick, 2022.

De befintliga radhusen norr och söder om planområdet kännetecknas av branta pulpettak och en stark volymuppdelning. Fasadernas röda tegel och inslag av vit panel framhäver ytterligare husens volymer och ger dem ett särpräglad utseende som samtidigt är ett prov på ett synbart enkelt och i själva verket sofistikerat arkitekturuttryck som karaktäriserar många byggnader i Lund från mitten av 1900-talet.

Natur

Biotopskydd

Inom planområdet finns i det nordöstra hörnet längs GC-vägarna trädrader av huvudsakligen fågelbär och lönn vilka bedöms omfattas av ett generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11§ miljöbalken. Mer information om hur dessa träd avses bibehållas finns under *Planförslag*.



Planområdesgräns (ungefärlig)



Biotopskyddade träd

Naturvärdesinventering Lunds stad

Objekt N-25 av klass 4 med visst bevarandevärde finns i planområdets norra del och utgörs av delar av parken kallad Tingvallen med grönytor, träd och buskar.

Grönstruktur och offentliga rum

Topografi och vegetation

Marknivåerna inom planområdet varierar relativt kraftigt och i ett stråk från sydväst till nordöst längs planområdets norra gräns och GC-vägen sträcker sig en gammal bäckfåra som utgör den gröna korridor vilken ger platsen dess karaktär. Bäckfårans lägsta punkt ligger också på ca +45,0 i sydväst och stiger endast någon decimeter till ca +45,1 i den nordvästra delen av planområdet. Plushöjderna i den södra delen av planområdet parallellt med bäckfåran ligger på ca +45,0 i sydväst stigande mot nordväst till ca +49,5 som högst. Av detta kan utläsas att den norra delen av planområdet är den där en höjning sker och som mest med ca 4,5 höjdmeter. Detta ger en lutning på ca 1:4 där det är som brantast, vilket ger utmaningar i tillgängligheten avseende topografin. I dagsläget tas

detta upp av befintliga lamellhus i suterräng som är placerade längsgående inom planområdet.



Befintliga lamellhus i suterräng, vy mot sydöst.

Vegetationen inom planområdet utgörs idag av de trädrader / bitvis karaktäriserade som allé, och mindre buskage som sträcker sig längs GC-vägen i den norra delen av planområdet från sydväst till nordöst. I den norra spetsen av planområdet finns en träddunge och den nyligen gjorda trädinventering förtydligar att de träd som bedöms ha ett stort eller mycket stort bevarandevärde inom planområdet är ett flertal. Detta inkluderar bl.a lönn, kastanj och fågelbär främst längs GC-vägen i norr men också ett fåtal längs planområdets södra gräns, dvs längs Landsdomarevägen.

Friytor, lek och rekreation

Direkt utanför planområdet i nordöst finns i dagsläget förskolan Föräldrarkooperativet Pingvinen på fastigheten Riksvapnet 2. Huskroppen ligger placerad direkt i fastighetsgräns och planområdesgräns med entré mot och trappa inne på Riksvapnet 3.



Fastigheten Riksvapnet 2 med trappa och entré till förskolan.

Service

Offentlig service

Träffpunkten Möllaregården för seniorer finns i dagsläget inom planområdet och avses flyttas eller läggas ner. Till närmaste förskola är det 0 meter då den återfinns på Riksvapnet 2 (se ovan). Avstånd till närmsta skola är ca 650 m och till närmsta bibliotek ca 1 km.

Trafik och gator

Gatunät, angöring och in-/utfarter

Planområdet avgränsas av de kommunala och mindre lokalgatorna Tinghögsvägen i väster och Landsdomarevägen i söder. De två är båda hastighetsbegränsade till 30km/h och med 6 meter bred körbana. Ingen parkering anordnas idag inom fastigheten men angöring längs främst Landsdomarevägen är möjlig och in- & utfarter är möjliga att anordna vid behov.

Kollektivtrafik

Närhet till kollektivtrafik finns och hållplatserna Lund Monumentet, Lund Kävlingevägen samt Lund Möllevångsvägen ligger som närmst inom 25 meter från planområdet i nordöstlig riktning.

Gång-, cykel- och motortrafik

Parkeringsbehovet ska tillgodoses inom fastigheten eller genom parkeringsköp. För bebyggelse i denna del av staden/kommunen med

inriktning mot bostäder ska parkeringsnormen om 9 bilplatser/1000 m² uppfyllas. För cykel är motsvarande siffra 30 platser/1000 m². Åtgärder kan utföras för att sänka parkeringsbehovet. I samband med bygglovsprövningen redovisar byggherren om, och i så fall vilka, åtgärder som avses och en omräkning av parkeringsbehovet görs.

Teknisk försörjning

Planområdets försörjning gällande vatten, dagvatten och spillvatten sköts via huvudledningar i Landsdomarevägen och planområdets södra gräns där såväl vatten som spillvatten och dagvatten leds.

Servisledningen för vatten finns i planområdets västra hörna där denna ansluter till huvudledningen i Landsdomarevägen. Längs planområdets norra gräns och strax norr om denna återfinns huvudledningar för spillvatten och dagvatten samt de tre servisledningar som ansluter planområdet till dessa.

Dagvatten

Lunds kommun har tillsammans med VA Syd tagit fram Dagvattenplan för Lunds kommun. Enligt Åtgärdsplan för dagvatten ligger planområdet i ett avrinningsområde för dagvatten som leds via Vallkärrabäcken / Önerupsbäcken till Höje å norr om Lomma, med hjälp av dikningsföretaget Lund-Vallkärra. Avrinningsområdet består av bostäder och verksamhetsområden och andelen hårdgjord yta beräknas vara måttlig på 27%. Den befintliga dagvattenledningen på 1400 betong som föreslås användas som anslutning överbelastas vid ett 10-årsregn. De rekommendationer på åtgärder gällande dagvatten som återfinns i "Åtgärdsplan för dagvatten Lunds stad" för berört område 15:2 Baravägen nämner enbart åtgärder gällande allmän plats, och specifikt att leda vatten från gata till planteringsyta. Detta kan vara aktuellt i planområdets västra del där det enligt karterade flöden vid skyfall rinner från korsningen Tinghögsvägen – Landsdomarevägen i nordöstlig riktning från allmän plats in på planområdet. Potential för förbättring om dagvatten från gata leds in på översvämningssytan alltid?

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten.

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

Förutsättningar

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

Markens beskaffenhet

Den utförda geotekniska undersökningen visar att jorden inom planområdet ner till ca 2 meters djup utgörs av okontrollerade jordmassor av matjord, lermorän, sand och morän. I den norra delen av planområdet är jordmassorna av en mindre hållfast karaktär som kräver grundförstärkningar vid byggnation, medan den södra delen av planområdet har bättre förutsättningar för sedvanliga grundkonstruktioner som grundplatta, bottenplatta eller grundsulor. Marken har starkt fukthållande förmåga varför stor vikt bör läggas vid dräneringen vid nybyggnation. Grundvattenmätningen visar vattenförekomst på ca 2 meters djup under markytan.

Dricksvatten och spillvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten.

Övriga ledningar

Planområdet är anslutet till Krafringens fjärrvärmenät och ligger inom det område där leverans av högttemperaturfjärrvärme samt gas är möjligt med befintligt ledningsnät.

Renhållning

Området har idag ett miljöhus och är anslutet till VA-syds nätverk med en tryckledning för spillvatten.

Hälsa och säkerhet

Risker/Farligt gods

Planområdet ligger 140 meter från rekommenderad färdväg för farligt gods och därmed helt utanför uppmärksamhetsavstånd enligt "Bebyggelseplanering och farligt gods - Strategi för bebyggelseplanering intill rekommenderade färdvägar för transport av farligt gods".

Buller

Bullerproblematik återfinns idag främst i planområdets västra del där nivåerna kan överskrida 65 dB Leq från järnvägen.

Luft

Enligt miljöförvaltningens uppgifter överskrids inte gällande MKN inom planområdet.

Markradon

Geoteknisk undersökning inkluderande undersökning av markradon har genomförts och planområdet klassificeras baserat på den översiktliga radonkartläggningen som ett normalriskområde gällande radon.

Förorenad mark

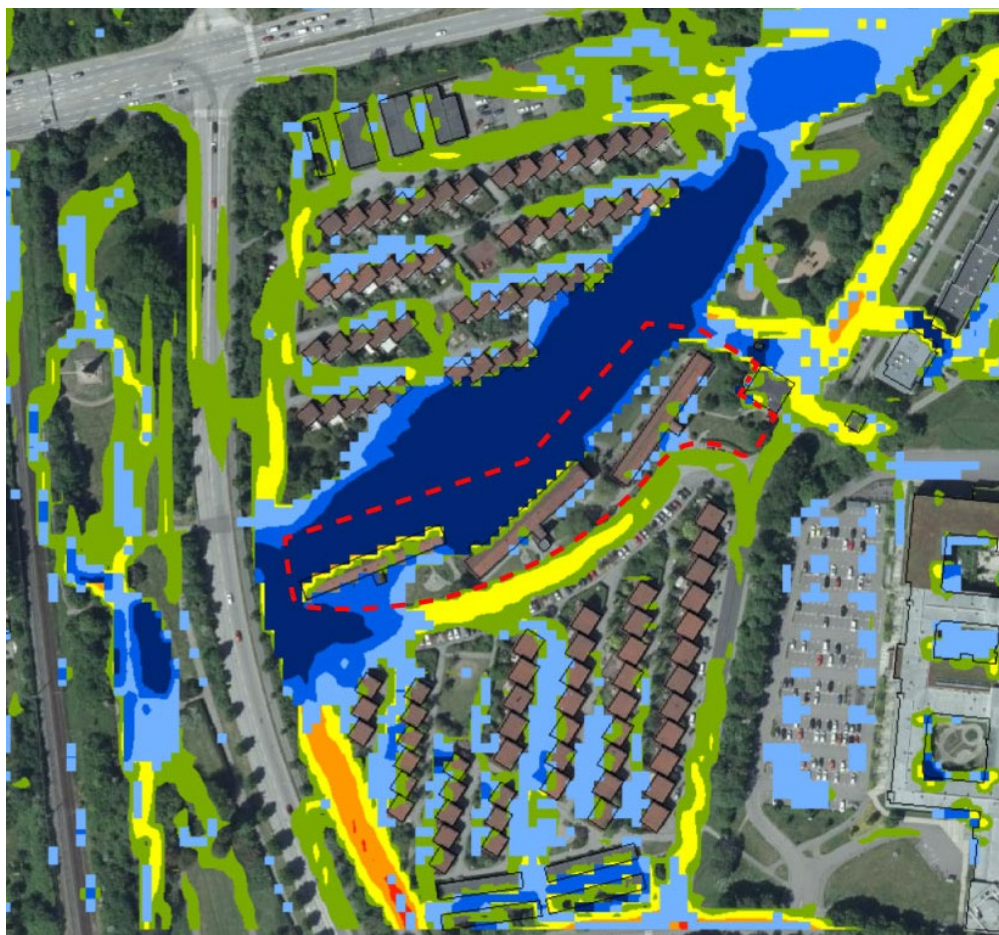
I Länsstyrelsen Skånes arkiv finns inga indikationer på föroreningar i marken inom planområdet och Lunds kommuns miljöförvaltning har heller inte några registrerade ärenden inom planområdet. Befintlig bebyggelse samt mark kan eventuellt kräva åtgärder vid rivning vilket en miljöinventering kan fånga upp.

Översvämning och skyfall

Lunds kommun har tillsammans med VA Syd tagit fram Översvämningsplan för Lunds kommun. Enligt översvämningsplanen ska hänsyn tas till den översiktliga skyfallskarteringen vilket innebär att rinnvägar ska beaktas och ytor för hantering av dagvatten pekas ut. Byggnader ska inte placeras så att de stör rinnvägar. Placering som stör rinnvägar ska endast tillåtas om ny rinnväg kan skapas som leder skyfallsvattnet förbi byggnaderna på ett säkert sätt.

Höjdsättning av byggnader ska möjliggöra och säkra att vatten rinner och samlas där det gör så liten skada som möjligt. Där det är möjligt kan hantering av vatten ske i parker samt rinnvägar skapas på gator.

Planområdet pekas ut som ett riskområde och enligt den skyfallskartering som gjorts för Lunds stad 2016 riskerar hela den norra delen av planområdet att översvämmas upp till och över 0,5 meter. Det definieras som risk för stora materiella skador samt risk för liv och hälsa.



Planområdet med karterat 100-årsregn (mörkblått motsvarar max vattendjup). Beräknad plushöjd vid vattenyta efter ett 100-årsregn med klimatfaktor 1.3 är +46.6.

Räddning

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

Undersökning om planen kan medföra en betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer med vägledning av miljöbedömningsförordningen (2017:966) att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 5–8 §§ miljöbalken, MB. Det innebär att miljöeffekterna inte redovisas i en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap MB utan integreras i planbeskrivningen. I bedömningen av planförslagets miljöpåverkan har följande omständigheter vägts in i bedömningen. De främsta skälen till bedömningen ovan är att marken inom planområdet redan är taxationspraktagen, och att påverkan på dagvatten, skyfall och grönyta ej påverkas negativt. Planområdet är till viss del påverkat av buller men bedöms hanterbart.

Förutsättningar

Slutsats gällande förändringar i samband med planen:

- Marginella förändringar med något högre exploatering men samma typ av markanvändning.

Slutsats gällande regleringar och skyddsvärden som tillhör platsen:

- Dagvatten och skyddsvärd grönska utreds vidare under planarbetet.

Slutsats gällande påverkan och effekter på miljön och människors hälsa:

- Minimala effekter, främst buller från biltrafik, skyfall samt eventuellt skugga i parken.

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

Planförslag

Övergripande karaktär och disposition

Detaljplaneförslaget möjliggör för cirka 120 nya bostäder fördelade på 5 huskroppar om 4 - 5 våningar längs med Landsdomarevägen.

Bebyggelsens föreslagna placering möjliggör för vistelseytor, cykelparkering och handikapparkering mellan husen samt plats för cykelparkeringar och miljöhus längs Landsdomarevägen i södra och norra delarna av planområdet. Bostädernas entréer vänds in mot bostadsgårdarna mellan husen. Centralt genom planområdet föreslås en sammanbindande länk för gång- och cykeltrafik från Landsdomarevägen till den GC-väg som löper strax norr om planområdet i öst-västlig riktning.

Placeringen av de föreslagna punkthusen i slänten ger inblickar till den gröna korridor som den gamla bäckfåran utgör norr om bebyggelsen och öppnar på så vis upp kvartersformen för kontakt mellan gatan och den växtlighet som breder ut sig på båda sidor längs GC-vägen i norr.

Huskropparna avses utformas som sammanbundna, förskjutna volymer och dubbla sadeltak med gavelmotiven i norr och söder.



Illustrerat planförslag, Jaenecke Arkitekter och Stadsbyggnadskontoret Lunds kommun.



Vy från Möllevångsvägen söderut mot Landsdomarevägen, Illustration Jaenecke Arkitekter.



Vy söderut från norra spetsen av planområdet, Illustration Jaenecke Arkitekter.

Förslaget möjliggör i korthet:

- Allmän plats med parkmark i norra spetsen av planområdet närmst GC-vägen
- Kvartersmark för bostads- och centrumändamål inom resterande planområde
- Entrésituationer med vistelsezoner, cykelparkering och förberedda handikapparkeringar mellan huskropparna
- Miljöhus placerade ett i norr och ett i söder

- Förbindande stråk i nord-sydlig riktning mellan Landsdomarevägen och GC-vägen norr om planområdet
- Fördröjningsytor vid eventuellt skyfall, planerade längs nordvästra delen av planområdet samt västerut mot Tingshögsvägen

Markanvändning, bebyggelse och kulturmiljö

Planområdet föreslås som i huvudsak kvartersmark med och enbart den nordöstra delen som allmän plats för parkmark (PARK). Denna reglering görs för att överföra de biotopskyddade träden längs GC-vägen norr om planområdet till kommunal ägo. Planområdets varierande topografi regleras avseende slänter (största lutning 1:4) och plushöjder för att styra rinnvägar och utformning av möten mellan huskroppar och grönytor. Genomsläppligheten i mark sätts till minst 90% (b7) på prickmark och minst 20% (b8) på plusmark. Kvartersmarken regleras som BCo1o2f1b6f2 i sin helhet, vilket betyder att bostäder generellt tillåts i alla huskroppar och centrumverksamhet enbart i bottenvåningen. Vidare regleras så att alla takvinklar är max 45 grader (o1) och minst 38 grader (o2), alla tak av rött tegel (f1) och alla fasader huvudsakligen av rött tegel (b6). De 5 separata byggrätterna regleras respektive med en högstanockhöjd (h1-5) och färdigt golv (b1-5). Möjligheterna att uppföra teknikutrymme ovan tak regleras (f2) så att detta begränsas till 1m undernockhöjd och i direkt anslutning till hiss. Regleringarna ger byggrätter med 4–5 våningar och upp till en högstanockhöjd om ca 19 meter över omgivande mark. Höjden på byggrätterna har anpassats till vad området bedöms tåla och kopplar delvis till närliggande bebyggelse. Buller i den västra delen av planområdet hanteras genom att lägenheter om maximalt 35 kvm medges om enkelsidiga, och större än 35 kvm om minst hälften av bostadsrummen orienteras mot luddämpad fasad (v1).

Regleringarna avseende utformning är av stor vikt för byggrätternas anpassning till områdets karaktär sett ur ett kulturmiljöperspektiv med sadeltak, materialval och kulörer.

Inom kvartersmarken regleras också plushöjder som ska säkerställa skyfallshantering samt markplanering och säkerställandet av planområdets unika karaktär mellan bäckfåran i norr och föreslagna 5 byggrätter längs Landsdomarevägen.

Prickmarken i den norra delen av planområdet samt i nordöst och längst i väster och mellan huskropparna och Landsdomarevägen, reglerar marken genom att inte tillåta byggnadsverk annat än uteplats, terrass och trappa. Detta för att tillåta en bra anslutning och övergång mellan

insidan av husen och de utemiljöer - i form av till exempel terrasser och uteplatser - som föreslås på husens (främst) norra sidor.

Plusmarken i södra delen av planområdet och mellan huskropparna reglerar marken genom att tillåta komplementbyggnad, handikapparkering, cykelparkering, skärmar, skärmtak, uteplats samt terrass. Detta medger möjligheter att uppföra nödvändiga miljöhus samt parkeringar och uteplatser med bullerdämpande skärmar. Inom plusmarken regleras också högsta nockhöjd till 5 meter (h6) för att reglera komplementbyggnadernas (miljöhusens) utformning.

Längst i norr inom planområdets föreslås 2–6 parkeringsplatser (n2) och generellt inom hela kvartersmarken finns också regleringar för att skydda ett antal bevarandevärda träd med n1 och a1 för att skydda från fällning och med krav på marklov för detsamma. Träden som skyddas gör det då de anses utgöra en viktig del av kulturmiljöaspekterna i området.

Grönstruktur och offentliga rum

Grönområde, park, vegetation och natur

De träd som återfinns i plankartans norra del längs GC-vägen är biotopskyddade och överförs till allmän plats, och ett flertal övriga träd inom planområdet som bedöms som bevarandevärda eller mycket bevarandevärda skyddas från att fällas eller skadas. Den befintliga bäckfåran bevaras och skyddas genom reglerad plushöjd på ett antal punkter genom hela planområdets norra del från väster till öster. I den nordöstra delen av planområdet vilket gränsar till allmän plats, GC-vägar och parken Tingvallen regleras så att slänterna inte blir brantare än 1:4 och även här finns regleringar av plushöjder. Detta för att mötet mellan parken, husen och gårdsmiljöerna mellan husen ska möta varandra på lämpligt sätt. I planområdets södra del finns möjligheten att anlägga ett arboretum på den yta som inte föreslås få någon byggrätt och primärt ska fungera som plats för fördröjning av vattenmassor vid skyfall.

Friytor, lek och rekreation

Möjligheter till lek och rekreation finns i grönstråket i den norra delen av planområdet, men också på den kommunala lekplatsen i nordöst och i parken Tingvallen, vilken lekplatsen ligger i.

Trafik och gator

Gatunät, angöring och in-/utfarter

Handikapparkering möjliggörs inom plusmark för att uppnå kravet om max 25 meter från entré till parkeringen. Trafikförsörjning till planområdet sker fortsatt från Landsdomarevägen och möjlig

centrumverksamhet i bottenvåningarna på byggrätterna bedöms kunna angöra längs samma väg.

Kollektivtrafik

Planförslaget medför ingen ändring i det befintliga kollektivtrafiknätet.

Gång-, cykel- och motortrafik

Befintliga två kopplingar för gående och cyklister genom området ersätts med en smal GC-väg centralt genom planområdet mellan Landsdomarevägen och den befintliga GC-vägen norr om planområdet.



Ny GC-väg (markerad med röd linje) genom planområdet från norr till söder. Illustration Jaenecke Arkitekter och Stadsbyggnadskontoret Lunds kommun.

Parkeringsnorm och parkering

Vid tillämpning av parkeringsnormen kommer 71 parkeringsplatser för bil att behövas för bostadshusen. Parkeringen för bilar löses med platser på Tingshögsvägen och Landsdomarevägen via LKP, samt med 6 platser i nordöstra hörnet av kvartersmarken inom planområdet. För cykel ger parkeringsnormen ett behov om 285 platser vilka alla löses inom planområdets kvartersmark längs den södra kanten mot Landsdomarevägen samt på gårdarna och i viss mån i källare. Antalet handikapplatser uppgår till 3 inom planområdet då dessa ska finnas inom 25 m från entré till bostadshus.

Teknisk försörjning

Geoteknik, grundläggning

Byggnaderna som kan resultera av byggrätterna i planförslaget bedöms efter geoteknisk undersökning av platsen behöva grundläggas enligt följande: I den norra delen är grundförstärkning nödvändig vilket kan ske genom exempelvis genom utskiftning av massor eller genom att lasterna från nybyggnation först ner till fasta lager där de kan tas upp. I den södra delen kan grundläggning ske genom mer konventionella metoder som exempelvis hel- eller kantförstyvad platta alternativt längsgående Grundsulor. Val av metod sker lämpligen i samråd mellan konstruktör och geotekniker.

El

Planområdet bedöms kunna försörjas via befintligt elnät.

Dricksvatten och spillvatten

Planområdet är anslutet till VASYDs ledningsnät och kommer även fortsättningsvis vara det. Kapaciteten bedöms vara tillräcklig för aktuellt förslag.

Dagvatten

Andelen hårdgjord yta kommer att minska efter planförslagets genomförande samtidigt som andelen grönområde ökar. Dagvattenflödet antas baserat på den utredning som gjorts inte öka i den västra delen av planområdet och endast minimalt i den östra efter planuppdragets realiserande. Hantering av den ökade dagvattenmängden och de framräknade minimala ökningarna i föroreningar kan båda framgångsrikt hanteras via exempelvis biobäddar, grönremsor eller liknande anläggningar om minst 35 kvm med 0,25 m djup och förväntas efter det inte påverka recipienten negativt eller bidra med försämrade dagvattenförutsättningar nedströms. Förslagsvis kan denna rening placeras direkt norr om byggrätterna och tjäna som planteringsbäddar mot parkområdet. Planområdet föreslås anslutas till befintlig dagvattenledning i planområdets norra gräns men de två serviserna till denna behöver bytas för att räcka till. Enligt utredningen ska det inte vara någon större risk att recipientens MKN inte uppnås.

Renhållning

Miljöhus ges möjliga placeringar inom plusmarken längs planområdets södra kant, i direkt anslutning till Landsdomarevägen och för möjlig angöring av renhållningsfordon med max 8 m från gatan.

Övriga ledningar

Ledningar för fjärrvärme, el och fiber finns inom planområdet och den planerade byggnationen förutsätts kunna ansluta till befintligt ledningsnät.

Hälsa och säkerhet

Buller

Bullerutredning för planområdet har genomförts i samband med planuppdraget och inom hela planområdets behöver åtgärder utföras vad gäller utemiljön för godkända bullernivåer. I västra delen av planområdet överskrider grundriktsvärdet på 60 dB vid fasad och planeringen av lägenheterna behöver anpassas efter detta. Utemiljön inom hela planområdet överskrider riktvärdet på 50 dB för uteplats varför bullerdämpande åtgärder behöver genomföras.



Beräknade ljudnivåer från trafik i den dimensionerande situationen. Illustration Tyréns.

Luft

Miljökvalitetsnormerna, MKN, för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken bedöms fortsatt ligga inom godtagbara nivåer inom planområdet.

Markradon

Då området ligger inom normalriskområde för radon föreslås bostäderna uppföras radonskyddade.

Översvämning och skyfall

Framtagen dagvattenutredning visar att planområdets förutsättningar att hantera skyfall och ett 100-årsregn förbättras jämfört med befintlig

situation. Föreslagen plan bibehåller den kapacitet att som området har att fördröja samma mängd vatten och därmed inte försämra förutsättningarna nedströms, eller på motsatt sida dalgången. Beräknad volym om 12 800 kbm vatten ska kunna kvarstå i planområdets norra och västra delar för att därefter avrinna via dagvattenbrunnar samt infiltreras via icke-hårdgjorda ytor inom planområdet. Föreslagen plan innebär också att situationen för de byggrätter som finns i den västra delen av planområdet blir sådan att marken med hjälp av reglerade plushöjder kommer att förhindra att vatten står mot fasad vid ett eventuellt skyfall, undantaget huset längst i väster. I den nordöstra delen av planområdet ligger byggrätterna högre upp än vad skyfallskarteringen visar som riskzon vid skyfall.

Räddning

I området kan räddningstjänstens fordon nå föreslagen bebyggelse från intilliggande allmän gata. Hur räddning ska ske redovisas i samband med bygglov.

Tillgång till brandvatten ska redovisas senast vid det tekniska samrådet.

Avvägning mellan motstående intressen

Genomförandet av planförslaget innebär att befintliga tre lamellhus föreslås rivas och ersättas med 5 punkthus på 4 – 5 våningar.

Planförslaget innebär också att situationen för dagvatten och skyfall förbättras avsevärt och i synnerhet gäller detta skyfall. Nuvarande bebyggelse innebär vid omfattande skyfall att fara för liv och hälsa föreligger, dvs den mest allvarliga definitionen av fara.

Sammantaget innebär detta att intresset att riva befintliga hus och genomföra planen med uppförandet av 5 nya punkthus där antalet bostäder i området kan öka till ca 117 lägenheter, väger tyngre än att bevara befintlig bebyggelse. Planområdets placering inom ett kulturhistoriskt viktigt större område medger en mer detaljerad reglering av gestaltningen av de nya husen och därmed styra deras utformning för att anpassas väl till platsen.

Det allmänna intresset att bevara den befintliga miljön och husen har vägts mot det allmänna intresset att förtäta och skapa fler bostäder, och bedömningen är att ett genomförande av planen inte ger betydande påverkan på de boende i närområdet eller deras boendemiljö.

Genomförande

Organisatoriska åtgärder

Genomförandetid

Planen föreslås en genomförandetid på 120 månader från det datum planen får laga kraft. Före genomförandetidens utgång får, mot berörda fastighetsägares bestridande, detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Ändrad lovplikt

Följande administrativa bestämmelser som reglerar ändrad lovplikt finns på plankartan:

a1, marklov krävs för trädfällning.

Avtal

Exploateringsavtal kommer upprättas innan detaljplanen antas.

Tillståndsprövning och dispenser

De träd som omfattas av ett generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11§ miljöbalken i planområdets norra del övergår till allmän plats som PARK vilket betyder att ingen dispens från biotopskyddet behöver sökas.

Tekniska och ekonomiska åtgärder

Utbyggnad, ansvarsfördelning och kostnadsfördelning av allmänna anläggningar

Exploateringsavtal med planintressenten ska omfatta kostnader för förrättningen till parkmark i planområdets norra del, samt nödvändiga åtgärder av Landsdomarevägen för att anpassa den till ändrade förutsättningar i området efter planens genomförande. Detta gäller exempelvis ökade trafikvolym och en allmän upprustning av gatan avseende säkerhet och gatumiljön.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Mark inom planområdet är utlagd som kvartersmark för bostäder och centrumverksamhet samt allmän platsmark (park). All mark som utgörs av allmän park ska överföras till kommunalägd fastighet, lämpligen Möllevången 3:1.

Konsekvenser

Konsekvenser för fysisk miljö

Kulturhistoriskt intressant bebyggelse och miljö

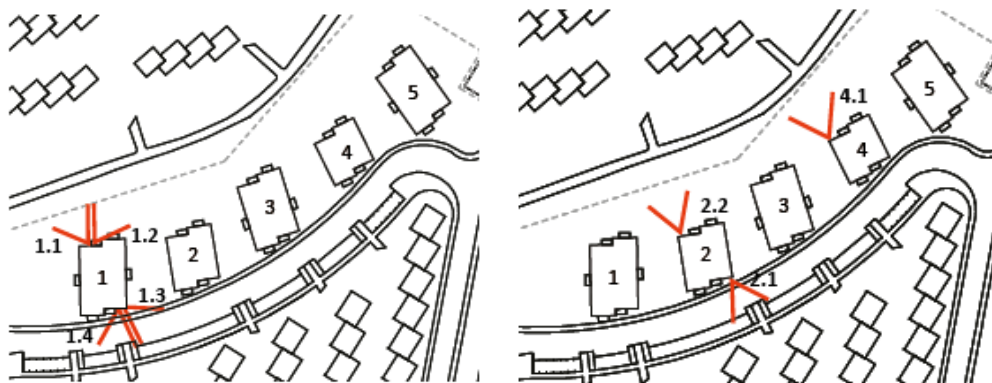
Planförslaget innebär att kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i form av tre lamellhus rivs och ersätts med fem punkthus. Lamellhusen ingår, tillsammans med tidstypiska, arkitektoniskt intressanta radhus i norr och söder, i en värdefull kulturmiljö. Befintliga 2-plans loftgångshus har enligt uppgift från planintressenten brister i komfort, energiförbrukning och tillgänglighet. En omfattande renovering och ombyggnad krävs om husen inte kan rivas och ersättas. Rivning av de tre lamellhusen innebär en negativ påverkan på kulturmiljön eftersom de försvinner och ersätts med annan typ av bebyggelse. Utformning och volymer på föreslagen bebyggelse har anpassats efter den omgivande kulturmiljön genom de egenskapsbestämmelser som reglerar takvinklar,nockhöjder, fasadmateriäl och takmateriäl. Planförslaget bedöms därmed inte påverka omkringliggande kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Planens genomförande ger positiva effekter på närmiljön för boende i området, då kopplingarna till det gröonstråk som den gamla bäckfåran utgör blir tydligare, i synnerhet för de boende söder om Landsdomarevägen. Befintliga gårdsmiljöer inom planområdet saknar denna koppling helt och är enbart vända mot gata. Det som också försvinner i samband med planens genomförande är den träffpunkt som finns för seniorer i ett av lamellhusen.

Stadsbild

Genom förslaget tillkommande volymer tillför platsen ny karaktär genom de 5 möjliga punkthus som byggrätterna möjliggör. Detta står i kontrast till de befintliga 3 lamellhusen i öst-västlig riktning vilka separerar gröonstråket i norra delen av planområdet från Landsdomarevägen. Planförslaget tillför här en öppenhet och en tydligare koppling mellan gata och gröna ytor som är värdefull. Även skalan i området förändras med planförslaget, och här är det framför allt en koppling till det på Möllevångsvägen liggande 9-våningshuset som blir tydlig. Utsikten från översta våningen i respektive byggrätt har undersökts med drönare och redovisas nedan, där det är tydligt att insyn i radhusen både norr och söder om planområdet är i det närmsta obefintlig.

Konsekvenser



Situationsplan med vyer, Jaenecke Arkitekter



Vy 1.1 och 1.2, Jaenecke Arkitekter



Vy 1.3 och 1.4, Jaenecke Arkitekter

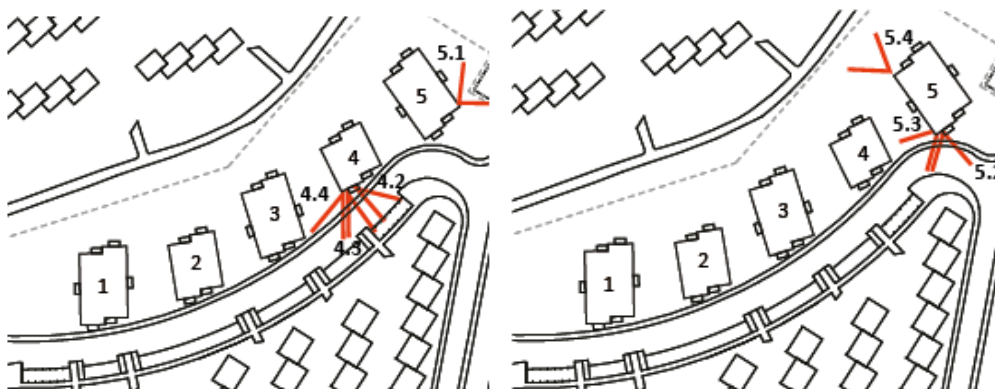


Vy 2.1 och 2.2, Jaenecke Arkitekter

Konsekvenser



Vy 4.1, Jaenecke Arkitekter



Situationsplan med vyer, Jaenecke Arkitekter+.



Vy 4.2, 4.3 och 4.4, Jaenecke Arkitekter



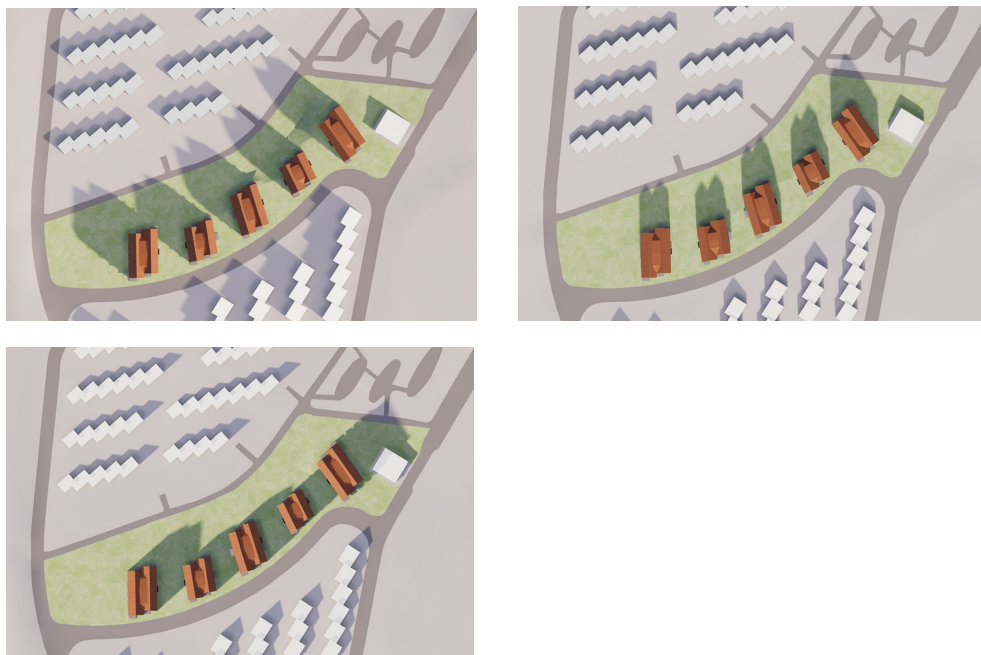
Vy 5.4, Jaenecke Arkitekter

Mikroklimat

Studier av skuggor har gjorts och redovisas nedan för vår-/höstdagjämning och sommarsolstånd varpå effekterna av husens skuggning framför allt i den norra delen av planområdet är tydlig. Viss skuggning av friytan för förskolan på intilliggande Riksvägen 2 är tydlig, men omkringliggande buskage och träd bidrar också i stor mån till skuggorna. Mellan byggrätterna syns tydligt hur den föreslagna bebyggelsen med punkthus öppnar upp och släpper in ljuset mellan huskropparna, in till vistelseytorna på gårdarna. Övriga omkringliggande fastigheter påverkas inte av skuggorna.

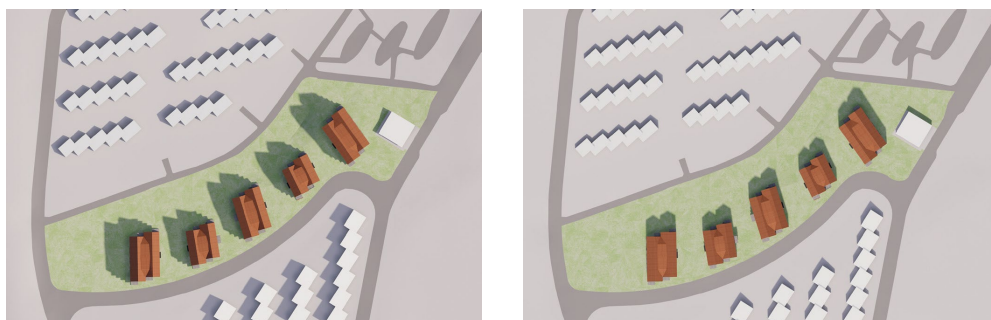
Byggrätterna bedöms inte vara av sådan höjd att uppförda hus negativt påverkar vistelsemiljöerna avseende vindar och luftströmmar som kan pressas ner mellan husen.

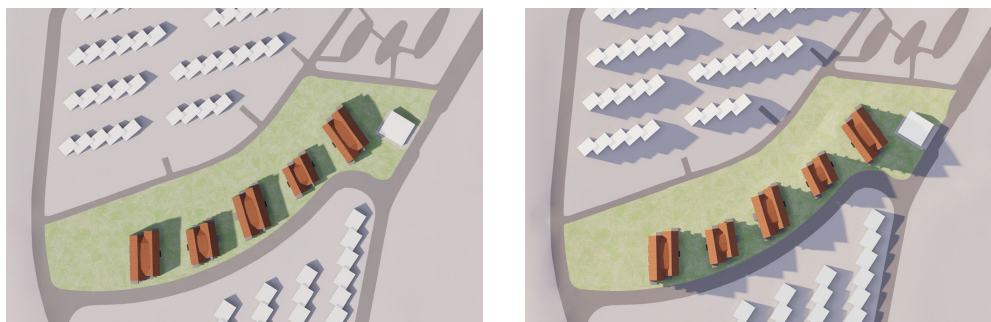
Höst/Vårdagjämning



Skuggor 09:00, 12:00 och 15:00, Jaenecke Arkitekter.

Sommarsolstånd





Skuggor 09:00, 12:00, 15:00 och 18:00, Jaenecke Arkitekter.

Grönstruktur och offentliga rum

Det befintliga grönstråket i form av den före detta bäckfåran bevaras i nuvarande skick och andelen hårdgjord yta inom planområdet minskar efter planens genomförande. De inventerade träden inom planområdet kvarstår i huvudsaklig omfattning och endast 1 träd med mycket stort bevarandevärde (nr 58) och 1 med stort bevarandevärde (nr 50) fälls, av totalt 11 (mycket stort bevarandevärde) + 6 (stort bevarandevärde). Sammantaget bedöms förslaget ha positiv inverkan på grönstrukturen inom planområdet.

Natur och biologisk mångfald

Påverkan på den befintliga växtligheten som bidrar till biologisk mångfald bedöms bli försumbar genom planens genomförande. Utöver ett antal biotopskyddade träd i allén längs GC-vägen i norr som överförs till allmän plats som park och ett fåtal träd punktvis inom planområdet skyddas i övrigt inget.

Miljökvalitetsnormer

Luftkvalitet

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

Vattenkvalitet

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

Dagvatten

Genom att föreslagna åtgärder för dagvatten bedöms planförslaget på ett hållbart sätt kunna hantera och fördröja dagvatten inom fastigheten för att möjliggöra exploateringen utan risk för befintliga och nya byggnader.

Konsekvenser för hälsa och säkerhet

Buller

Planförslaget innebär att riktvärden för buller vid fasad inte överskrider annat än vid den byggrätt som ligger längst till väster i planområdet. Detta kan hanteras genom planlösningar av hus inom sagda byggrätt med lägenheter om max 35 kvm vilka får planeras fritt med beräknade bullernivåer. Utomhusmiljöerna inom hela planområdet ligger alla över gränsvärdet för uteplats och det behöver därför anordnas gemensamma bullerskyddade uteplatser om balkonger eller andra privata uteplatser ska finnas.

Markradon

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

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom planområdet varför detta inte bör utgöra något hinder för att genomföra planen.

Skyfall och översvämning

Utifrån dagvattenutredning och skyfallskartering bedöms planförslaget kunna hantera framtida skyfall och möjliggöra rinnvägar för vattnet. Marken höjdsätts i främst de västra och norra delarna så att den volym av nederbörd som bedöms genereras vid ett kraftigt skyfall kan tas omhand. Byggnadernas placering i planförslaget möjliggör rinnvägar till översvämningssytor som markerats i framtagna dagvattenutredning.

Sociala konsekvenser

Barnperspektiv

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

Service

Den befintliga dagverksamheten för seniorer "Träffpunkt Möllaregården" avses flyttas eller läggas ner i samband med rivningen av befintliga hus inom planområdet.

Tillgänglighet

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

Konsekvenser

Fastighetsrättsliga konsekvenser

En mindre del kvartersmark överförs till allmänplatsmark park så att alléträd kommer i kommunal ägo.

Övriga konsekvenser

Stadsbyggnadskontoret i Lund

Maria Milton

Planchef

Thomas Klevås

Planarkitekt