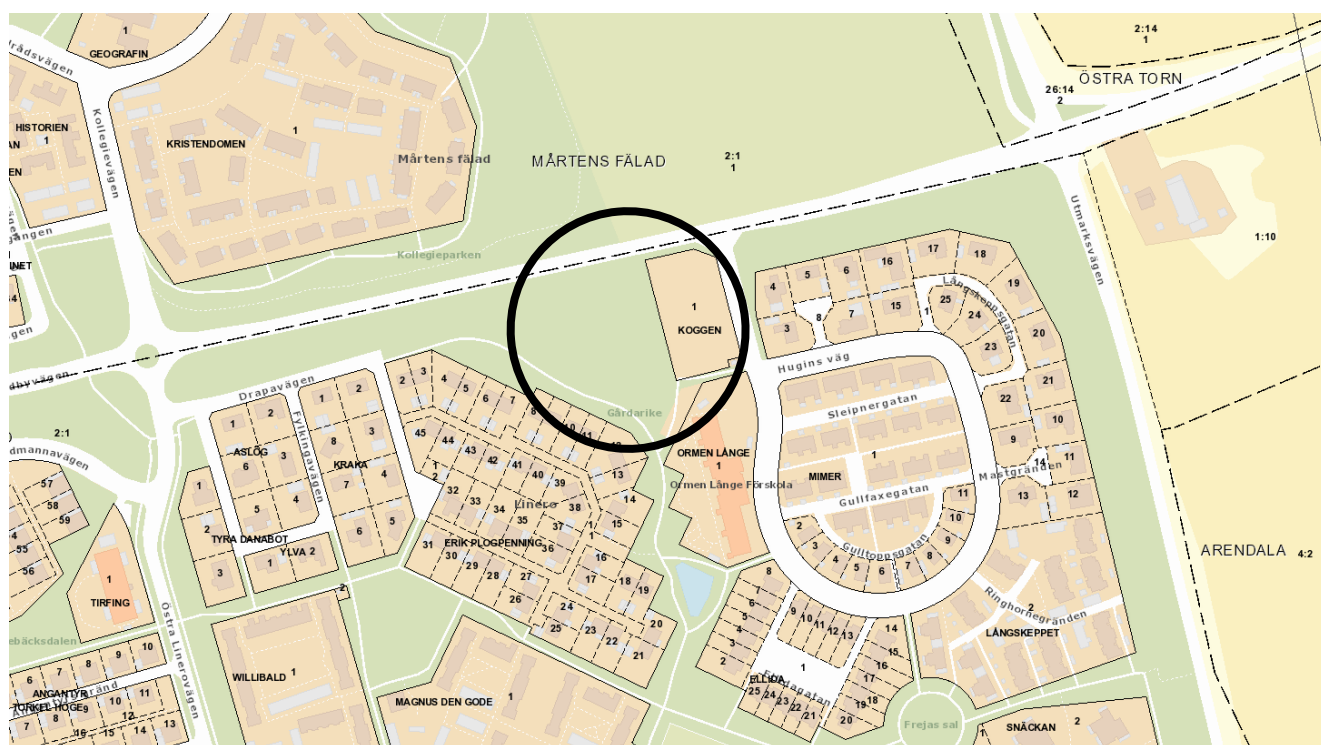


Detaljplan för Koggen 1 och del av Linero 2:1 i Lund, Lunds kommun (Hugins väg)



Upprättad 2017-09-08

Innehåll:
Planbeskrivning
Plankarta med planbestämmelser och illustration



PLANBESKRIVNING

**Detaljplan för Koggen 1 och del av Linero 2:1 i Lund,
Lunds kommun**

SAMRÅDSHANDLING
UPPRÄTTAD: 2017-09-08
PÅ 25/2016
1281K-P214

STANDARDFÖRFARANDE



Vad är en detaljplan?

En detaljplan styr hur marken får användas för ett område inom kommunen exempelvis för bostäder, kontor, handel och industri. Detaljplanen får även reglera placering, utformning och utförande. En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande och en planbeskrivning som beskriver plankartan. Planbeskrivningen, som inte är juridisk bindande, ska underlätta förståelsen för plankartans innebörd.

Planprocessen

Detaljplanprocessen 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. Planprocessen kan hanteras antingen med standardförfarande eller utökat förfarande. Under samråd och granskning ges möjlighet för sakägare, myndigheter och andra berörda att inkomma med synpunkter.

INNEHÅLL

Vad är en detaljplan?	2
Planprocessen	2
INNEHÅLL	3
INLEDNING	4
Sammanfattning	4
Handlingar	4
Medverkande	5
Plansökande	5
FÖRUTSÄTTNINGAR	6
Tidigare ställningstaganden	6
Plandata och markägoförhållanden	9
Befintlig landskapsbild och markanvändning	9
Kulturmiljö	9
Service	9
Trafik	10
Natur	10
Teknisk försörjning	11
PLANFÖRSLAG	12
Planens syfte	12
Övergripande karaktär och disposition	12
Markanvändning och gestaltning	13
Trafik	14
Störningsskydd	16
Teknisk försörjning	17
Räddning	17
GENOMFÖRANDE	18
Organisatoriska åtgärder	18
Tekniska och ekonomiska åtgärder	18
Fastighetsrättsliga åtgärder	19
KONSEKVENSER	20
Miljökonsekvenser	20
Sociala konsekvenser	25

INLEDNING

Sammanfattning

Tekniska förvaltningen har 2016-08-31 på Tekniska nämndens (TN) uppdrag begärt planändring av Koggen 1 och del av Linero 2:1 enligt beslut i TN 2016-08-17.

Fastigheten Koggen 1 har av Tekniska nämnden markanvisats till LKF (Lunds Kommuns Fastighetsbolag AB) för att uppföra gruppboende/serviceboende åt vård- och omsorgsförvaltningen.

Planområdet omfattar fastigheten Koggen 1 och del av fastigheten Linero 2:1 samt till en mindre del fastigheten Mårtens fälad 2:1. Området är i dag obebyggt och utgörs av grönområde, bullervall och gata.

Planens syfte är att pröva lämpligheten att uppföra serviceboende, gruppboende och lägenheter i flerbostadshus och radhus. Planens genomförande ska inte utgöra ett hinder för att i framtiden göra Sandbyvägen till en stadsgata samt att anlägga en gång- och cykeltunnel i områdets västra utkant.

Planförslaget innefattar:

- Cirka 44 lägenheter i flerbostadshus och radhus
- Cirka 16 bostäder i grupp- och serviceboende
- Gata
- Park

PLANDATA

Planområdets area: ca 1 ha
Antal lägenheter: 44
Antal bostäder gruppboende/serviceboende: 16
Antal bil/cykelparkering: 37/170

Handlingar

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser och illustration
- Planbeskrivning (denna handling)

Övriga handlingar som ligger till grund för förslaget (tillgängliga på Stadsbyggnadskontoret):

- Bullerberäkning Koggen 1, 2017-09-11

Detaljplaneprocessen följer plan- och bygglagen SFS 2010:900.

Standardförfarande tillämpas då förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Vidare bedöms förslaget till detaljplan inte medföra betydande miljöpåverkan.

Medverkande

Planarkitekt: Ella Swahn

Biträdande planchef: Maria Milton

Trafikplanerare: Christoffer Karlsson

Landskapsarkitekt: Maria Borisson Lindvall, Clara Lundqvist

Kartingenjör: Beata Szyszko Bibel

Administratör Madeleine Rosqvist

Bygglovsarkitekt: Pia Laike

Exploateringsingenjör: Maria Linge

Gatuingenjör: Anna Karlsson

VA-ingenjör: Martin Schjånberg

Lantmätare: Kristin Håkansson

På LKF:s uppdrag har Kamikaze Arkitekter (konsult) tagit fram förslag till nya byggnader/illustrationsplan m.m.

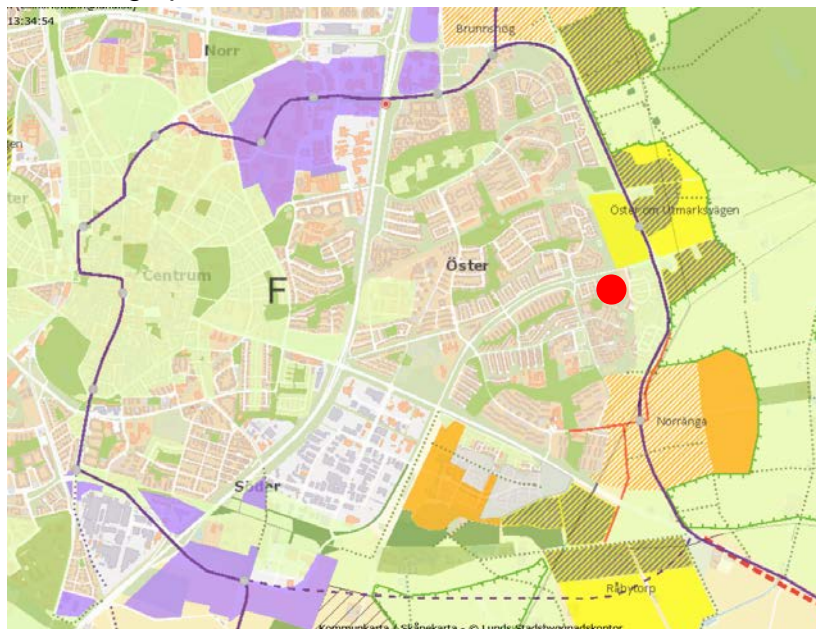
Plansökande

Tekniska nämnden

FÖRUTSÄTTNINGAR

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

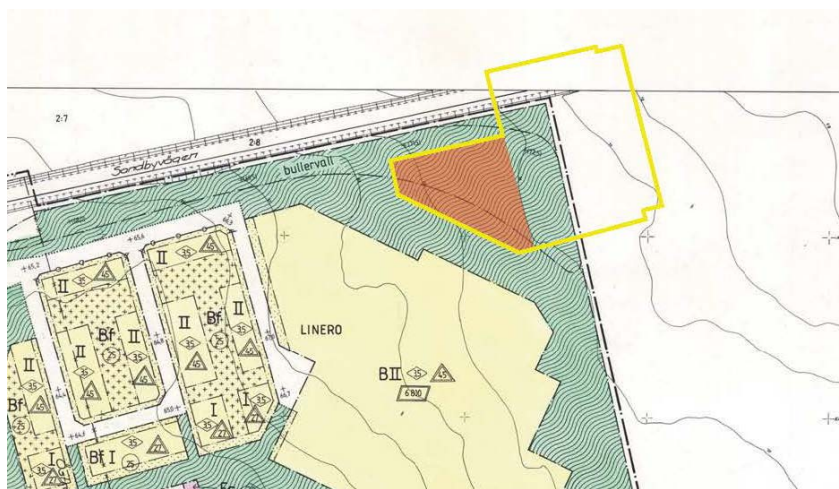


Gällande öp. Planområdet markerat med röd prick.

I ÖP-2010 ingår planområdet i område för förtätning.

Detaljplaner

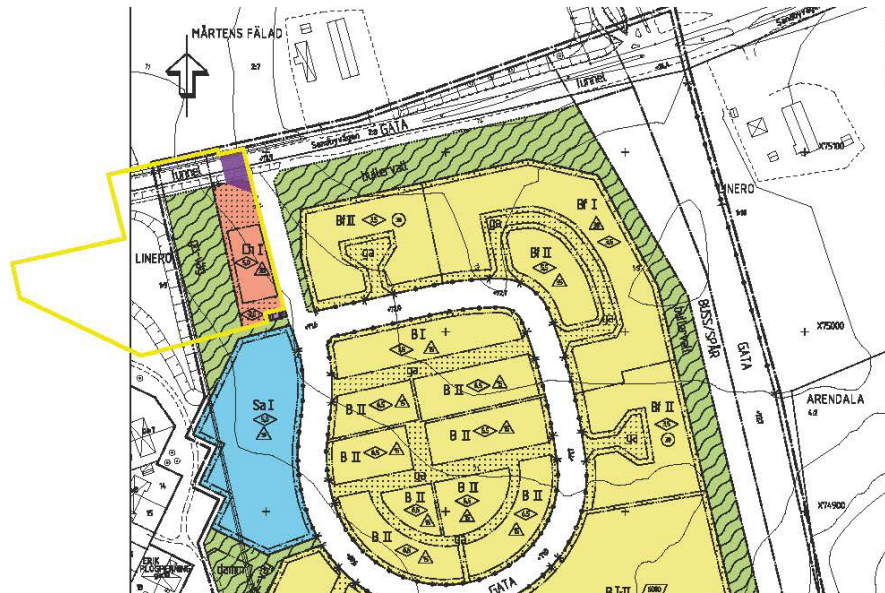
För planområdet finns tre gällande detaljplaner: 1281K-491:B1227 från 1988, 1281K-817-B1466 från 2005 och 1281K-P2 från 2010.



Del av gällande detaljplan 1281K-491:B1227 från 1988. Röd markering visar den del av aktuellt planområde (gul linje) som ligger inom detaljplanen.

1281K-491:B1227 reglerar ett bostadsområde med omkringliggande parkmark samt bullervall mot Sandbyvägen. Aktuellt planområde ligger i

planens nordöstra hörn där marken är avsedd för park och bullervall.
Planens genomförandetid upphörde att gälla 1993-09-01.



Del av gällande detaljplan från 20051281K-817-B1466 från 2005. Lila markering visar den del av aktuellt planområde (gul linje) som ligger inom detaljplanen.

1281K-817-B1466 reglerar ett bostadsområde med förskola, handel och park. Aktuellt planområde ligger i planens nordvästra hörn där marken är avsedd för gata och till en mindre del handel. Planens genomförandetid upphörde att gälla 2010-06-28.



Gällande detaljplan 1281K-P2 från 2010. Blå markering visar den del av aktuellt planområde (gul linje) som ligger inom detaljplanen.

1281K-P2 möjliggör handel i en våning, gata med gång- och cykeltunnel, park med gång- och cykelväg samt utbyggnad av befintlig förskola. Aktuellt planområde täcker större delen av denna plan och ligger över område för

handel, gata med gång- och cykeltunnel och park med gång- och cykelväg.
Planens genomförandetid upphörde att gälla 2016-05-18.

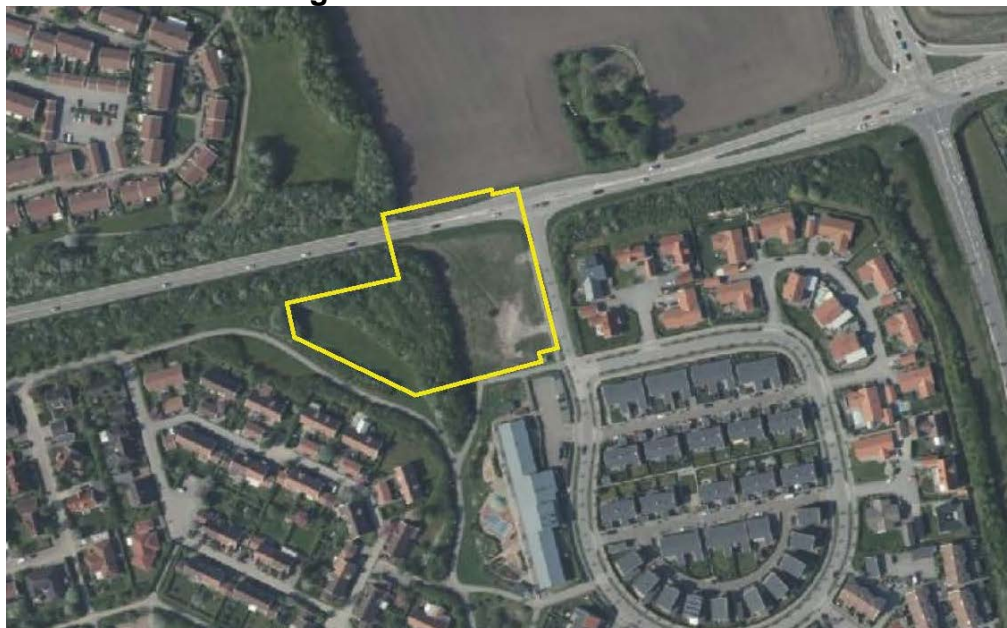
Grönstruktur- och naturvårdsprogrammet

Planområdet har kategoriserats som *park* och *skyddszone* i Grönstruktur- och naturvårdsprogrammet. Parkmarken är en del i ett långt nord-sydligt grönstråk, där man idag inte kan röra sig naturligt över Sandbyvägen.

Dagvattenstrategi

Lunds kommun har tillsammans med VA SYD tagit fram en dagvattenstrategi för Lunds kommun daterad 2013-05-28. Godkänd av kommunstyrelsen 2013-09-04 samt godkänd av VA SYDs ägarnämnd 2013-10-09.

Plandata och markägoförhållanden



Orienteringskarta där planområdet markeras med gul linje.

Planområdet omfattar fastigheten Koggen 1 och del av fastigheten Linero 2:1 samt till en mindre del fastigheten Mårtens fälad 2:1

Fastigheterna är kommunalägda.

Befintlig landskapsbild och markanvändning

Planområdet består till större delen av en gräsyta i öster och bullervall med tät vegetation i väster. Sydväst om vallen finns ett grönstråk med gång- och cykelväg. Ingen bebyggelse finns inom planområdet.

Planområdet omsluts av bostadsområden med en blandning av enfamiljshus och småskaliga flerbostadshus i två plan. Trafikstrukturen är uppbyggd kring matargator, slutna trafiksystem och trafikseparering. Sandbyvägen utgör genom sin trafik och skala ett dominerande inslag i området.

Kulturmiljö

Arkeologi

Den planerade exploateringen berör inga kända fornlämningar.

Service

Kommersiell service

Närmaste kommersiella service, med mataffär, finns på Linero centrum drygt 1 km från planområdet.

Allmän service

Förskola finns i områdets omedelbara närhet och grundskola ca 1 km därifrån.

Trafik

Området angörs av flera cykelvägar som går genom grönområden eller parallellt med lokalgator. Cykelvägarna ansluter till centrala Lund, Linero och vidare till angränsande stadsdelar.

Gångnätet sammanfaller till stor del med cykelnätet då gångvägarna ofta går längs med cykelvägarna eller är kombinerade gång- och cykelvägar. Gångnätet är något mer omfattande än cykelnätet då det även utgörs av mindre gångvägar i parkområden och smala trottoarer.

I närheten av planområdet, inom 300 meter, finns tre busshållplatser för stadsbuss. Från hållplats Storskolevägen går busslinje 6 till St: Lars via Universitets-sjukhuset och centrala Lund. Från hållplats Drapavägen går busslinje 3 till Nöbbelöv via Linero Centrum och centrala Lund. Från hållplats Ringhornegränden avgår båda dessa linjer.

Sandbyvägen är en större infartsväg som via närliggande Dalbyvägen kopplar vidare till centrala Lund och E22:an. Invid planområdet ligger också Östra Linerovägen som utgör matargata för merparten av Linero.

Natur

Topografi

Planområdet ligger ca 70 meter över havet. Området sluttar mot söder, det skiljer ca tre meter mellan planområdets högsta och lägsta punkt (bullervallen undantagen).

Natur, park och vegetation

Området består av gräs, tät vegetation med träd och buskar samt ängsmark.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig Miljö- och geoteknisk undersökning kommer att utföras inför detaljplanens granskningsskede.

Markföroreningar

Planområdet förväntas inte ha några markföroreningar. Prover kommer att tas inför detaljplanens granskningsskede.

Markradon

Baserat på översiktlig radonkartläggning klassificeras planområdet som högriskområde. (Normalriskmark 10-50 kBq/m³ och högriskmark >50 kBq/m³.) Radonhalterna kommer att undersökas inför detaljplanens granskningsskede.

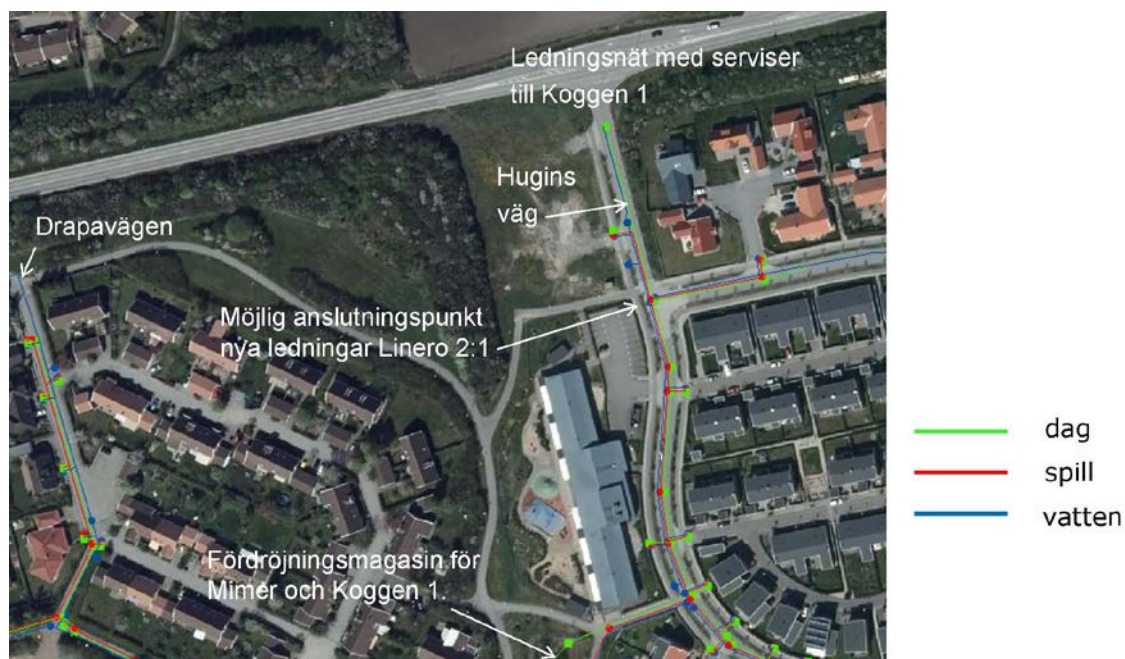
Luftföroreningar

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10).

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

Teknisk försörjning

Ledningar för dagvatten, spillvatten och vatten finns i Drapavägen och Hugins väg med möjlig anslutningspunkt i Hugins väg. Söder om förskolan ligger ett fördröjningsmagasin. Fjärrvärmeledning finns i anslutning till befintlig gc-väg i planområdets sydvästra del.



PLANFÖRSLAG

Planens syfte

Planens syfte är att pröva lämpligheten att uppföra serviceboende, gruppboende och lägenheter i flerbostadshus och radhus. Planens genomförande ska inte utgöra ett hinder för att i framtiden göra Sandbyvägen till en stadsgata samt att anlägga en gång- och cykeltunnel i områdets västra utkant.

Planförslaget innefattar:

- Cirka 44 lägenheter i flerbostadshus och radhus
- Cirka 16 bostäder i grupp- och serviceboende
- Gata
- Park

Övergripande karaktär och disposition



Fastigheten Koggen 1 har av Tekniska nämnden markanvisats till LKF (Lunds Kommuns Fastighetsbolag AB) för att uppföra gruppboende/serviceboende åt vård- och omsorgsförvaltningen. Planområdet omfattar även del av fastigheten Linero 2:1 och en mindre del av fastigheten Mårtens fälad 2:1 och beräknas rymma både gruppboende/serviceboende och cirka 44 lägenheter. På LKF:s uppdrag har Kamikaze Arkitekter (konsult) tagit fram förslag till nya byggnader/illustrationsplan m.m.

Den nya bebyggelsen utformas i förslaget som radhus och flerbostadshus i två till fyra plan samt serviceboende och gruppboende i ett till tre plan.

Byggnaderna placeras i en öppen struktur med grön och luftig karaktär. Bilparkering planeras inom bostadskvarteren samt på den centralt placerade kvartersgatan. Utrymmen för avfallshantering kan anordnas på eller i anslutning till kvartersgata.

Markanvändning och gestaltning

Platsbildningar och grönstruktur

För radhuslägenheterna och gruppboendet föreslås mindre privata uteplatser. Gemensam lek- och uppehållsyta anordnas centralt i området i anslutning till det nordsydliga parkstråket.

Bostadsbebyggelse

Planområdet kommer till största delen att bebyggas med bostäder [B] i form av radhus och flerbostadshus. I planområdets nordöstra hörn, i mot Sandbyvägen, medges även centrumverksamhet i bottenvåningen [BC₁]. I planområdets mittersta del ges möjlighet till både bostäder och vård [BD].

Planbestämmelse [e560] innebär att användningsområdet, som begränsas av användningsgräns på plankartan, får bebyggas med högst 560 kvadratmeter byggnadsarea. Därutöver får komplementbyggnader, utvändiga trappor, balkonger och dylikt uppföras.

Planområdet beräknas rymma cirka 44 lägenheter och 16 bostäder i grupp- och serviceboende. I detaljplanen införs ett högsta våningsantal på två våningar mot parkstråk och låg bostadsbebyggelse i sydväst, tre våningar mot park och förskola i söder samt mot Hugins väg i öster, och minst tre och högst fyra våningar mot Sandbyvägen. Våning 4 får utgöra högst 70% av takytan, ha en byggnadshöjd av högst 3,5 meter och en takvinkel på högst 15 grader. Detta regleras med egenskapsbestämmelse [f₁]. Takkupor eller frontespiser får på övriga byggnader uppföras på högst 50% av takets längd utan att det påverkar beräkning av våningsantalet, utöver högsta medgivna våningsantal kan alltså även vind inredas.

Byggnader i planens norra del ska i huvudsak placeras i den inre förgårdslinjen mot Sandbyvägen [p₁]. Byggnaderna ska uppföras sammanbyggda för att skydda områdets inre mot buller [f₂]. De sammanbyggda byggnaderna ska uppfattas som individuella huskroppar med en högsta längd om 30 meter.

Föreslagen bebyggelsetäthet (nettoexploateringstal) inom planområdet är 0,57. Exploateringstalet är den totala bruttoarean BTA, exklusive garage, källare och förråd, inom föreslagen kvartersmark dividerad med kvartersmarkens och halva omgivande, trafikförsörjande gatas yta.

Kommersiell service

Centrumverksamhet (exempelvis butikslokal) medges i bottenvåningen i de byggnader som ligger mot Sandbyvägen. För att ge förutsättningar för centrumverksamhet krävs för dessa byggnader även en minsta våningshöjd

av 3,3 meter på bottenvåningen. I detaljplan införs bestämmelse betecknad [BC₁].

Allmän service

Vårdändamål medges i planområdet mittersta del. I detaljplan införs bestämmelse för detta betecknad [BD].

Trafik



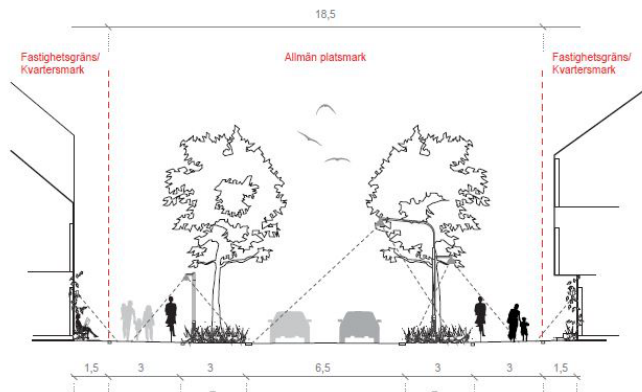
Planerad struktur

Biltrafik

Inom planområdet föreslås trafiken ske på kvartersgata inom kvartersmark. I detaljplan införs egenskapsbestämmelse betecknad [kvartersgata]. Denna kopplas till det lokala gatunätet via Hugins väg med en in- och utfart. Hugins väg ansluter i sin tur till Sandbyvägen som knyter samman Lund med Södra Sandby.

Det nordsydliga parkstråket får korsas av fordonstrafik, vilket anges med egenskapsbestämmelse [fordon] på plankartan inom användningsområde för park.

Sandbyvägen



Framtida utformning av Sandbyvägen

Sandbyvägen föreslås få en ny utformning i den del som ingår i planområdet, från landsvägskaraktär till en mer stadslig karaktär. Sektionen utformas med gång- och cykelbanor samt trädreder på båda sidor om Sandbyvägen. Inledningsvis utförs bara gång- och cykelväg (gc-väg) på den södra sidan längs den nya bebyggelsen. Den norra sidan avvaktar en framtida fortsatt utveckling av Sandbyvägen till stadsgata. Gatan föreslås få en 6,5 meter bred körbana, som höjs upp i nivå i anslutning till korsande gång- och cykelöverfarter. Denna utformning i kombination med bebyggelse tätt inpå gatan bidrar till en mer stadslig karaktär och ett lugnare tempo i trafiken.

Kollektivtrafik

Planförslaget innebär inga förändringar i kollektivtrafiken.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet präglas av en säker och trygg miljö för oskyddade trafikanter. Kvarteretsgatan i området utformas för låg hastighet och låga trafikflöden, och korsande gc-väg i parkstråket sker med upphöjd överfart.

Det nordsydliga parkstråket förses med en gång- och cykelväg som ansluts till befintligt gc-nät i söder och till en ny gc-väg parallell med Sandbyvägen i norr. Korsning av Sandbyvägen föreslås ske med upphöjda överfarter i samband med att sektionen för Sandbyvägen byggs om. Tidigare planerad gc-tunnel under Sandbyvägen utgår. Möjlighet finns att vid behov anlägga en sådan väster om planområdet.

Direkt söder om planområdet kompletteras det befintliga gc-nätet med en ny koppling som skapar ett genare gc-nät för trafikanter i öst-västlig riktning.

Parkering

Parkering anläggs på kvartersmark i anslutning till planområdets kvartersgata. Gällande parkeringsnorm ska tillämpas.

Parkeringsberäkningarna nedan har gjorts utifrån den lägenhetsfördelning och de ytor som redovisas i planförslaget. Behovet beräknas utifrån 36 lägenheter och 8 radhus med en sammanlagd bruttoarea (BTA) om 4000 kvm, vilket motsvarar ett parkeringsbehov på 37 bilplatser (bpl), samt 6 gruppbestäder och 10 servicebestäder med en sammanlagd BTA om 1570 kvm, vilket motsvarar ett parkeringsbehov på 9 bpl.

Det sammanlagda parkeringsbehovet blir 46 bilplatser. Med reducerad parkeringsnorm med 20% (förutsatt att byggherren gör olika åtgärder enligt Parkeringsnorm för cykel och bil i Lunds kommun) blir det sammanlagda parkeringsbehovet för bilar 37 bilplatser och för cyklar 170 cpl.

Parkeringsbehovet utreds vidare i samband med bygglov.

Störningsskydd

Riktvärden för buller vid bostäder från spårtrafik och vägar anges i Trafikbullerförordningen 2015:216 inklusive förordningsändringarna beslutade den 11 maj 2017.

En bullerberäkning har utförts av Stadsbyggnadskontoret (Bullerberäkning Koggen 1, 2017-09-11).

Beräkningen visar att bostäderna i den norra delen av planområdet utsätts för bullernivåer ut mot Sandbyvägen på högst Leq 63 dBA / Lmax 82 dBA vid fasad. De överskrider därmed gällande riktvärden. In mot planområdet utsätts dessa lägenheter för högst Leq 36 dBA / Lmax 51 dBA och klarar därmed riktvärdena för tyst sida. Möjliga lösningar för att lägenheter i byggnader mot Sandbyvägen ska uppnå en god ljudmiljö är därför antingen att göra dem genomgående med hälften av bostadsrummen mot tyst sida, eller att göra små lägenheter (högst 35 m²). I detaljplan införs bestämmelse betecknad [m₁].

Samma bostäder klarar riktvärdena för uteplats om dessa utförs in mot planområdet. Detta bortsett från de två uteplatserna närmast kortsidorna som utsätts för bullernivåer på Leq 57 dBA / Lmax 75 dBA. Dessa behöver därför ytterligare bullerskydd för att klara riktvärdena för uteplats. Detta säkras i detaljplanen med bestämmelsen [m₁].

De nordligaste byggnaderna skärmar av resten av planområdet från bullret från Sandbyvägen, varpå Leq 60 dBA generellt kan uppnås för resten av bostäderna i planområdet.

För radhusbostäderna samt gruppboendet i den västra delen av området placeras de på ett tillräckligt långt avstånd från Sandbyvägen för att uppfylla gällande riktvärden om hastigheten på vägen sänks till 40 km/h. Utan

hastighetssänkningen krävs det en bullervall för att dessa bostäder ska klara gällande riktvärden.

En mer detaljerad bullerutredning kommer att tas fram under den fortsatta planprocessen.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Tillkommande bebyggelse kan anslutas till befintligt system för fjärrvärme samt anslutas till befintlig nätstation vid Hugins väg.

Vatten-, avlopp- och dagvattenhantering

Området ligger inom verksamhetsområde för VA. VA SYD ansvarar för att ta hand om dagvattnet. Tillkommande bebyggelse kan anslutas till befintliga system. Nya ledningar behöver sannolikt dras i befintlig gång- och cykelväg söder om planområdet för att nå Linero 2:1.

Söder om planområdet och förskolan ligger ett fördröjningsmagasin som Koggen 1 är ansluten till. Eventuellt kan även Linero 2:1 anslutas till detta. Sannolikt krävs då viss fördröjning av vattnet från Linero 2:1, alternativt behöver magasinet utökas. Detta kommer att utredas under detaljplanens granskningsskede.

El, tele och bredband

Befintligt ledningsnät byggs ut så att ny bebyggelse kan anslutas.

Renhållning

Sophämtning kan ske längs gata inom planområdet samt längs Hugins väg

Räddning

Planområdet ligger inom normal insattid på 10 minuter.

Brandposter kan ordnas på allmän platsmark och byggs ut i samband med övrig infrastruktur.

Uppställningsplatser för räddningstjänstens fordon ska ordnas så att avståndet mellan uppställningsplats och byggnadernas angreppspunkter (vanligtvis entréer) samt brandposter följer Räddningstjänstens anvisningar. Om bostäder ska kunna dimensioneras för utrymning med hjälp av Räddningstjänsten krävs tillgänglighet till byggnadens fasader samt uppställningsplats för Räddningstjänstens höjdfordon eller bärbara stegar. Uppställningsplatser bör utformas i enlighet med Räddningstjänstens anvisningar. Om uppställningsplatser inte kan utformas enligt Räddningstjänstens anvisningar krävs att bostäderna dimensioneras för utrymning utan Räddningstjänstens hjälp.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 5 år från det datum den vinner 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 för allmänna platser

Lunds kommun är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Markanvisningsavtal och/eller köpeavtal kommer att tecknas med LKF senast i anslutning till att detaljplanen antas. LKF förväntas uppföra all byggnation på kvartersmark för bostäder och vårdändamål inom detaljplanen.

Markanvisningsavtalets/köpeavtalets huvuddrag redovisas under Genomförande, ekonomiska åtgärder/tekniska åtgärder.

Tekniska och ekonomiska åtgärder

Utbyggnad, ansvarsfördelning och kostnadsfördelning av allmänna anläggningar

Planförslaget innebär att följande allmänna anläggningar nyanläggs/byggs om:

- utbyggnad av VA-nät, bekostas av VA SYD och tas ut via anslutningsavgifter och/eller taxor
- utbyggnad av energiförsörjningsledningar, tele och bredbandskablar, bekostas av ledningsägare och tas ut via anslutningsavgifter och/eller taxor
- ombyggnad av del av Sandbyvägen som ingår i planområdet. Vägen höjs upp i nivå med gång- och cykelöverfart, bekostas av kommunen
- ny infart från Hugins väg behöver anordnas, bekostas av LKF
- ombyggnad av parkmark i anslutning till detaljplanen, bekostas av kommunen

Inlösen, ersättning

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjas.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Allmänt

Mark inom planområdet är utlagd som kvartersmark för bostäder, vård- och centrumverksamhet samt allmän platsmark (gata och park).

Avstyckning från Linero 2:1 för att bilda ny fastighet för bostäder är markerad som A i kartskissen nedan. Detaljplanen medger även indelning av fastigheten A i mindre fastigheter.

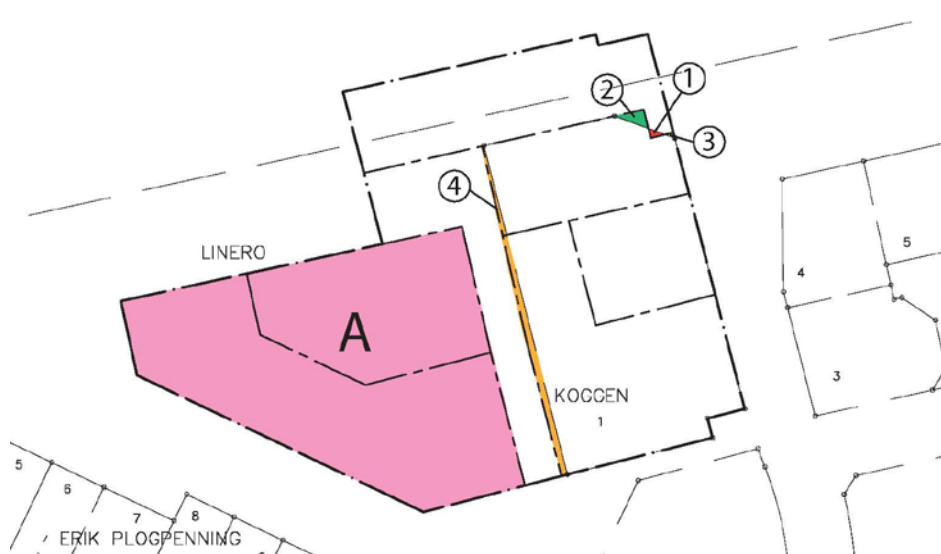
Överföring av mark mellan Koggen 1 och Linero 2:1 ska ske i enlighet med figur 1-4 i kartskissen. Efter marköverföringarna kommer Koggen 1 utgöras av en fastighet för bostäder, vård- och centrumverksamhet. Detaljplanen medger även indelning av Koggen 1 i mindre fastigheter.

Koggen 1

Från Koggen 1 frångår mark som i detaljplanen är utlagd som allmän plats mark (gata). Område som frångår Koggen 1, se figur 1 i kartskissen. Fastigheten erhåller mark som är utlagd som kvartersmark för bostad och centrumverksamhet, se figur 2-4 i kartskissen.

Linero 2:1

Från Linero 2:1 frångår mark som i detaljplanen är utlagd som kvartersmark för bostad, vård och centrumverksamhet, se figur A och 2-4 i kartskissen. Fastigheten erhåller mark som är utlagd som allmän plats mark (gata). Område som tillförs fastigheten, se figur 1 i kartskissen.



Gemensamhetsanläggning

Västra kvarteret/fastigheten kommer ha utfart mot Hugins väg genom det östra kvarteret. Kvartersgatan inom det östra kvarteret kommer därmed att användas gemensamt av de två fastigheterna. Gemensamhetsanläggning bör inrättas inom område som i detaljplanen benämns kvartersgata.

Om indelning i mindre fastigheter genomförs eller om behov av annan anledning uppstår att använda anläggningar såsom lekyta, avfallshantering eller annan anläggning gemensamt, kan inrättande av gemensamhetsanläggning prövas. Inrättande av gemensamhetsanläggning prövas vid lantmäteriförrättning i enlighet med anläggningslagen (1973:1149).

Ledningsrätt, rättigheter

Rätt att framdra ledningar inom planområdet kan regleras med ledningsrätt eller servitut endast inom u-område. Det finns inga u-områden i detaljplanen.

Ansökan om fastighetsbildning m m

Det ankommer på Lunds kommun och berörda fastighetsägare att hos Lantmäterimyndigheten i Lund ansöka om erforderlig fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggning.

I samband med ansökan om dessa åtgärder uppstår lantmäterikostnader vilka den som har nytta av åtgärderna, oftast sökanden, ska betala.

KONSEKVENSER

Miljökonsekvenser

Miljöbedömning enligt miljöbalken

Stadsbyggnadskontoret bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11–18 §§ miljöbalken och i 4 kap 34 § PBL. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

Vid den behovsbedömning som utförts har följande ställningstagande gjorts: Utbyggnaden av planområdet sker på mark som i ÖP 2010 är avsedd för förtätning. Planområdet består idag till största delen av en bullervall mot Sandbyvägen och en gräsyta (Koggen 1) som är bullerutsatt och därmed har ett relativt litet rekreativt värde. En mindre del av planområdet består av gräsyta längs ett grönstråk.

Sammantaget är den påverkan som planförslaget förutses få sådan att den inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Ett genomförande av planförslaget bedöms som helhet innebära en god hushållning av mark, vatten och andra naturresurser.

Det föreslås därför inte göras en formell miljöbedömning enligt miljöbalken. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen kommer alltså inte att belysas i en separat miljökonsekvensbeskrivning.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10). Enligt miljöförvaltningens uppgifter överskrids inte miljökvalitetsnormerna inom Lunds kommun. Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse.

I stort sett allt dagvatten i Lunds kommun rinner till Höje å och Kävlingeån via dagvattenledningar, diken och små vattendrag. Enligt Vattenmyndighetens beslut om statusklassificering och miljökvalitetsnormer för ytvatten har Höje å dålig ekologisk status med kravet att uppnå god ekologisk status 2027, Kävlingeån har otillfredsställande ekologisk status med kravet att uppnå god ekologisk status 2027. De olika vattendragen i Lunds kommun som fungerar som dagvattenrecipienter har klassificerats efter hur stort flöde och vilka mängder av närsalter och föroreningar recipienterna kan tåla/ta emot beroende på deras speciella förutsättningar. I dagvattenstrategin redovisas klassificering av de olika recipienternas känslighet. Planområdet ingår i avrinningsområdet Höje å. Konsekvenserna av planförslaget kommer att studeras i samband med den dagvattenutredning som tas fram inför granskningsskedet.

Naturmiljö och biologisk mångfald

Inom området finns täta buskage och bryn med gömslen för fåglar och diverse mindre däggdjur. Strukturerna är viktiga för vissa insektsarter som i sin tur är viktiga för pollinering och föda för exempelvis fåglar och andra djur. En stor del av buskagen inom planområdet kommer att försvinna i samband med exploateringen. Det är viktigt att dessa strukturer och funktioner kan finnas kvar i området i någon form och att det antingen kan sparas en del eller återplanteras inom stråket för att bibehålla funktionerna sammanhängande i det nord-sydliga grönstråket. Detta skulle i så fall minska de ekologiska effekterna av exploateringen.

Mark och grundläggning

En översiktlig Miljö- och geoteknisk undersökning kommer att utföras under hösten 2017. Konsekvenserna kommer att beskrivas i detaljplanens granskningshandlingar.

Markradon

I Lunds kommuns övergripande radonkartläggning klassificeras planområdet som ”nästan högriskområde”. Vid normalriskmark ska byggnader utföras radonskyddade. Vid högriskmark ska byggnader utföras radonsäkrade. Radonmätningar kommer att utföras under hösten 2017.

Markföreningar

En översiktlig Miljö- och geoteknisk undersökning kommer att utföras under hösten 2017. Konsekvenserna kommer att beskrivas i detaljplanens granskningshandlingar.

Stadsbild/landskapsbild

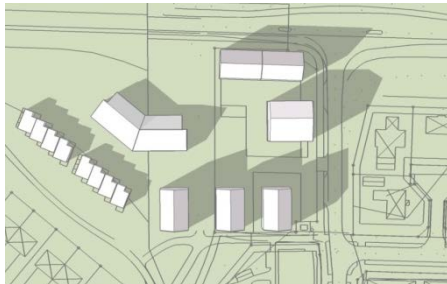
Förslaget innebär ett första steg till en framtida mer omfattande förtätning längs Sandbyvägen. I planområdets nordöstra del placeras bebyggelsen med gång- och cykelväg och trädrad mellan byggnad och befintlig väg. Byggnaderna ersätter delvis befintliga vallar som bullerskydd för området innanför, och bidrar med entréer och fönster mot gatan till mer liv längs Sandbyvägen. Byggnaderna kommer med sin placering att markera entré till tät bebyggelse när man kommer österifrån.

Byggnader planeras uppföras i upp till två eller tre våningar i större delen av planområdet och upp till fyra våningar närmast Sandbyvägen. Omgivande befintlig bebyggelse består av en- och tvåvåningshus. Utifrån tidigare resonemang om en framtida omvandling av Sandbyvägen menar stadsbyggnadskontoret att en något högre skala intill Sandbyvägen är motiverad.

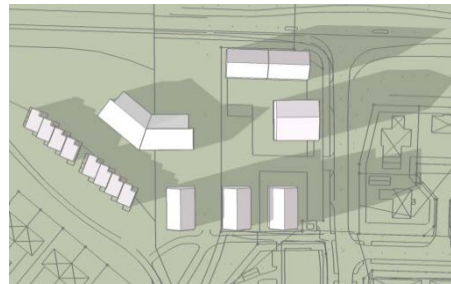
Arkeologi

Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10§ kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Solförhållanden



Vår-/höstdagjämning kl 16



Vår-/höstdagjämning kl 17



Sommarsolståndet kl 16



Sommarsolståndet kl 17

Den föreslagna bebyggelsens skuggning har studerats för vår-/höstdagjämning 21 mars kl.10,12, 16 och 17 och sommarsolståndet 21 juni kl. 10, 12, 16 och 17. Planområdet ligger norr och väster om befintlig bebyggelse. Solstudien visar att den föreslagna bebyggelsen ger skuggning på tomter direkt öster om planområdet efter kl 16 vid vår-/höstdagjämningen. I övrigt berörs inga befintliga tomter av skuggning.

Hälsa och säkerhet

Vägtrafik

Planområdet uppskattas ge upphov till en trafikalstring på ca 200 fordonsrörelser / dygn. Biltrafiken från planområdet kommer att trafikera den allra nordligaste delen av Hugins väg för att sedan ta sig ut på Sandbyvägen.

Trafikbuller

Nedanstående riktvärden för buller vid bostäder från spårtrafik och vägar anges i Trafikbullerförordningen 2015:216 inklusive förordningsändringarna beslutade den 11 maj 2017.

- Buller bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå (Leq) vid en bostadsbyggnads fasad. Om Leq 60 dBA överskrids bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där Leq 55 dBA inte överskrids vid fasad och där 70 dBA maximal ljudnivå (Lmax) inte överskrids nattetid.
- För en bostad om högst 35 kvm gäller istället att Leq 65 dBA inte bör överskridas. Inget avsteg medges motsvarande tidigare punkt.

- Buller bör inte överskrida Leq 50 dBA Lmax 70 dBA vid uteplats.
 Om Lmax 70 dBA överskrids bör nivån inte överskridas med mer än Lmax 10 dBA mer än fem gånger per timme.

Bullerberäkning utförd av Stadsbyggnadskontoret visar på bullernivåer som överskrider Leq 60 dBA och Lmax 70 dBA för de byggnadsdelar som ligger närmast Sandbyvägen.

Beräkningarna har gjorts för två olika scenarier. I scenario 1 har den nya bostadsbebyggelsen uppförts men Sandbyvägen är oförändrad. I scenario 2 har den nya bostadsbebyggelsen uppförts och Sandbyvägen har fått en ny utformning och en hastighetssänkning förbi den aktuella sträckan.



Beräkningspunkter för bullernivåer

Scenario 1 (60 km/h, 8 m vägbredd)

Beräkningspunkt	Leq / Lmax (dBA) våning 1	Leq / Lmax (dBA) våning 2	Leq / Lmax (dBA) våning 3
1	67/83	67/82	67/82
2	39/52	38/51	38/51
3	60/77	-	-
4	60/77	-	-
5	58/71	58/71	58/71
6*	57/69	57/69	-
7*	56/67	56/67	-

Scenario 2 (40km/h, 6,5 m vägbredd)

Beräkningspunkt	Leq / Lmax (dBA) våning 1	Leq / Lmax (dBA) våning 2	Leq / Lmax (dBA) våning 3
1	63/82	63/81	62/80
2	36/51	35/50	34/50
3	57/75	-	-
4	57/75	-	-
5	54/70	54/70	54/70
6*	53/68	53/68	-
7*	53/66	52/66	-

*Beräkningarna utförda med bef. 1 meter hög bullervall.

Balanseringsprincipen

Enligt KS beslut 15-02-04 ska all kommunal mark (ej jordbruksmark) som detaljplaneläggs balanseras enligt balanseringsprincipen. Inom planområdet berörs fastigheten Koggen 1 samt del av Linero 2:1.

Parkmarken är ett grönt gång- och cykelstråk med en del öppna gräsytor som kan användas för rekreativa ändamål. Området kantas av täta buskage och enstaka mindre träd. De biologiska värdena i området är främst buskar och bryn som är gömslen för diverse mindre däggdjur och fåglar.

Strukturerna är viktiga för vissa insektsarter som i sin tur är viktiga för pollinering, föda för andra arter mm. Området är en del av ett långt sammanhängande grönt stråk som en årsring mellan bebyggelsegrupper i staden. Stråket bör inte brytas.

Kompensation för borttagande av buskage och annan växtlighet ska säkerställas inom det framtida gång- och cykelstråket för att innefatta både rekreativa och biologiska funktioner. Stråkets bredd kan variera och ska utredas vidare i planarbetet.

De gröna värdena som finns på bullervallen kan inte i antal kompenseras i denna plan, det är dock viktigt att arbeta med de biologiska funktionerna längs cykelstråket.

Sociala konsekvenser

God bebyggd miljö

Planförslaget innebär en förtätning med grupp- och serviceboende, radhus och flerbostadshus. Förtätningen sker på mark som idag används för bullerskydd mot Sandbyvägen och öppna gräsytor, där den största (Koggen 1) är förberedd för byggnation och inte används för rekreation eller vistelse. De föreslagna byggnaderna varierar mellan två och fyra våningar med möjlighet att inreda vindsvåning i byggnader upp till tre våningar.

Omgivande bebyggelse är i en och två våningar.

Planförslaget medger en ökning av antalet lägenheter i området, som i övrigt domineras av småhusbebyggelse, vilket ger större möjligheter att välja mellan olika typer av boende. Även grupp- och serviceboendet bidrar till en ökad blandning av boendeformer.

Tillgång till rekreativ miljö

Området har god tillgång till grönområden. En mindre del av planområdet är idag del av ett grönstråk, som i detaljplanen föreslås bli smalare för att ge plats för bostäder. För större delen av planområdet bedöms inga befintliga rekreativa värden gå förlorade.

Befolkning och service

De planerade bostäderna ger en ökning av befolkningen inom området (cirka 44 fler lägenheter än i dagsläget och cirka 16 bostäder i grupp- och serviceboende). Det finns en förskola direkt söder om planområdet och

skola cirka en kilometer bort. Planområdet ligger cirka en kilometer från Linero centrum.

Barnperspektivet

Barn berörs av planärendet eftersom bostadshusen sannolikt delvis kommer att bebos av barnfamiljer. Även omkringboende barn berörs då ett grönstråk med gräsyta sydväst om planområdet blir smalare för att ge plats åt de nya bostäderna.

Planområdet ligger intill en förskola och på cykelavstånd från skola, idrott och service, med goda möjligheter att röra sig till fots, per cykel eller med buss.

Lekyta och uteplatser anordnas inom planområdet. Bilar förslås parkeras på gemensamma parkeringsytor, vilket medför att barnens närmiljö intill och mellan bostadshusen i stort sett blir bilfri.

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits.

Tillgänglighet

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i 8 kap 4§ (byggnader) och 8 kap 9 § PBL (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovprövning.

Planförslaget innebär att tillgänglighetskraven enligt ovan kan uppfyllas.

Säkerhet och trygghet

Planförslaget bedöms ge förutsättningar för en god miljö från trygghets- och säkerhetssynpunkt. Byggnader placeras med entréer och fönster ut mot gata, gång- och cykelväg. Befintligt grönstråk i sydväst får bostäder på båda sidor, vilket ger ökad uppsikt och trygghet. Grupp- och serviceboendet bidrar till att befolka området såväl dag- som kvällstid.

STADSBYGGNADSKONTORET I LUND

Maria Milton
biträdande planchef

Ella Swahn
planarkitekt