

Samrådsredogörelse för detaljplanen för del av Östra Torn 27:2 (Torgkvarteren) i Lund

PÄ 30/2019

Upprättad 2022-11-16



Innehållsförteckning

Samrådsredogörelse för detaljplanen för del av Östra Torn 27:2 (Torgkvarteren) i Lund	1
Om planprocessen	3
Samråd	3
Sammanfattning	3
Yttranden	4
Myndigheter, statliga verk med flera.....	4
Länsstyrelsen Skåne.....	4
Region Skåne	8
Trafikverket	9
Luftfartsverket	11
Malmö Airport	11
Försvarsmakten	11
Polismyndigheten	11
Nämnder och styrelser	11
Kommunstyrelsen.....	11
Tekniska nämnden.....	12
Barn- och skolnämnden.....	15
Kultur- och fritidsnämnden	16
Miljönämnden	17
Utbildningsnämnden	21
Vård- och omsorgsnämnden	21
Servicenämnden	22
Räddningstjänsten Syd	23
Ledningsägare.....	26
VA SYD	26
Kraftringen.....	26
Lunds renhållningsverk.....	31
TeliaSonera Skanova Access AB.....	32
Tele 2	32
E.ON.....	32
Organisationer och föreningar.....	33
Kommunala funktionshinderrådet i Lund.....	33
Privatpersoner och övriga yttranden	37

Om planprocessen, Samråd

Per Johansson	37
Göran Nilsson	37
Eva Hagen	37
Lennart Nord	38
Jakob Bachkami	42
Samlad bedömning	42
Justeringar efter samrådet.....	43
Plankarta.....	43
Planbeskrivning	44

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 efter varje yttrande.

Samråd

Enligt byggnadsnämndens beslut 2021-10-21 har rubricerad detaljplan, upprättad 2021-10-08, varit föremål för samråd under tiden 1 november till 22 december 2021.

Sammanfattning

Efter samråd har planhandlingarna justerats utifrån yttrandena och för att förtydliga planens flexibilitet. En miljöteknisk markundersökning, utredning om grundvattennivåer masshantering har gjorts och biläggs planen. Bullerutredningen har reviderats, torgets dagvatten och skyfallshantering har utretts och ledningssamordning pågår.

Handlingarna har kompletterats med en bedömning av påverkan på riksintresset Lund (M87) och den avvägning som gjorts i lokaliseringen. Den miljötekniska utredningen visar att sanering av marken är nödvändig innan bostäder kan börja byggas. Planbestämmelser angående det högsta huset har justerats angående mast etc på toppen och balkongernas storlek. Hantering av trafikbuller har preciserats, liksom krav på torgets bjälklag, markhöjder och sikttrianglar i gathörnen.

Det finns en intressekonflikt mellan hög exploatering och konsekvensen att friyta inom kvarteren för lek och utevistelse minskar, detta har flera yttranden poängterat. Planförslaget hanterar frågan och ställer krav på utrymme för lekplats på gårdarna och illustrationerna har förtydligats för att visa att utemiljön kan rymma alla funktioner, även kvalitativ utevistelse och lek.

Det kvarstår inga intressekonflikter eller olägenheter enligt 2 kap 9 § PBL. Föreslagen markanvändning är lämplig.

Yttranden

Myndigheter, statliga verk med flera

Länsstyrelsen Skåne

Yttrande i samråd (aktilaga 61)

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Riksintresse Kulturmiljövård 3kap. 6 § MB

Till uttrycken för riksintresset Lund [M87] hör "stadssiluetten, siktlinjer ut från staden och in mot Lund från det omgivande slättlandskapet". Även om detaljplanen ligger väl utanför den geografiska avgränsningen för riksintresset ser Länsstyrelsen att planförslaget kommer att påverka upplevelsen av Lunds stadssiluet. Detaljplanen behöver därför kompletteras med en konsekvensbedömning av inverkan på riksintresse Lund [M87].

Länsstyrelsen ser att det finns risk för påtaglig skada på riksintresset om den historiskt kännetecknande stadssiluetten inte längre blir tydligt avläsbar. Olika vyer har tidigare studerats i arbetet *Riksintresset för kulturmiljö, Lunds stadssiluetten – en diskussion kring höga byggnader i staden* (praktikarbete SBK Lund, 2009) som kan ligga till grund för ytterligare analyser.

Då Lund stad har flera pågående planarbeten som omfattar hög bebyggelse ser Länsstyrelsen risk för kumulativa effekter på stadssiluetten. De kumulativa effekterna kan exempelvis innebära att den äldre stadssiluetten omringas/avskärmas av högre bebyggelse, att det bildas ett kluster av högre byggnader i norr som signalerar en centrumflyttning eller att ny bebyggelse skymmer/hamnar i fonden av exempelvis domkyrkotornen från viktiga vyer.

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. För att inte riskera begränsningar av till exempel hastigheten på E22 är det väsentligt att bullerriktvärdena innehålls. Länsstyrelsen kan inte utesluta att planförslaget tillsammans med övriga planerade detaljplaner inom Brunnsögsområdet kan innebära påtaglig skada på riksintresset E22.

Risk för översvämning och miljö kvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen utläser av planhandlingarna att färdigställandet av dagvattensystemet som leder dagvatten till Kunskapsparken, via grönstråk i väster, är en förutsättning för genomförandet av planförslaget. Enligt planhandlingarna ska dagvattensystemet lokaliseras inom allmän platsmark (PARK). Det framgår också att dagvattensystemet

planeras parallellt. Länsstyrelsen efterfrågar förtydligande kring säkerställandet av dagvattensystemet som planhandlingarna hänvisar till. Det framgår vidare av planhandlingarna att grönstråket ska användas för dagvattenledningar samt öppna fördröjningsmagasin. Av planförslag för *Patentkvarteret* (samrådstid 22 november 2021 – 31 januari 2022) noterar Länsstyrelsen att grönstråket planeras inom allmän platsmark (PARK), men att fördröjningsmagasin inte säkerställs. Länsstyrelsen efterfrågar dimensioner och placering av renings- och fördröjningsmagasin så att miljökvalitetsnormer för vatten innehålls. Detta är av extra stor vikt då området påverkar Natura 2000-området Kungsmarken.

Länsstyrelsen anser att det är lämpligt att kommunen inför bestämmelsen om utförande på plankarta, som anger andelen mark som får hårdgöras och kompletterar bestämmelsen med bestämmelse om marklov enligt 9 kap. 12 § punkt 3 PBL. Detta för att kommunen ska kunna följa upp översvämningsrisken. Länsstyrelsen utläser av planhandlingarna att grundvattennivåerna tar tid att mäta och inte finns redovisade. Eftersom planförslaget möjliggör för garage i källarplan behöver planhandlingarna redovisa grundvattennivåerna samt om det finns behov att utföra garagen vattentäta. Länsstyrelsen upplyser om att grundvattensänkning, både temporär och permanent, är tillståndspliktig enligt 11 kap. MB.

Hälsa och säkerhet – trafikbuller

Av planhandlingarna framgår att planområdet är påverkat av trafikbuller från E22 och att bullerskyddsåtgärder behöver vidtas för delar av det högsta höghuset. För den del av planområdet som påverkas av trafikbuller har kommunen angett planbestämmelse m. Av planhandlingar framgår att exempel på tekniska lösningar vid fasad kan vara glasskärm framför vädringsfönster, indragen balkong med tätt räcke och inglasad balkong. Länsstyrelsen menar att det behöver framgå av planhandlingarna vilka åtgärder som ska användas och att dessa ger avsedd effekt. I sammanhanget vill Länsstyrelsen påminna om att riktvärdena anges vid fasad, och att det därför inte är en godtagbar lösning att exempelvis skärma hela eller delar av fasaden genom att skapa en dubbelfasad med hjälp av glasskiva utanför fönster, glasade fasader eller liknande lokala skyddsåtgärder för att uppnå riktvärden vid den fasaden.

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.

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.

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

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Utifrån aktuellt underlag menar Länsstyrelsen att ett genomförande av planförslaget skulle kunna riskera att medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken. Detta på grund av riksintresset Lund [M87]. I bedömning av betydande miljöpåverkan bör frågan om riksintresse ingå. Länsstyrelsen råder därför kommunen att studera och redovisa frågan ytterligare.

Övrig kulturmiljövård

Den föreslagna bebyggelsen placeras i ett höjdläge, vilket ger den högsta byggnaden en plushöjd över havet på cirka 225 meter. Det kan jämföras med Turning torso, där byggnaden i sig är cirka 190 meter, men som är placerad nära havsnivå. Den föreslagna 17 våningsbyggnaden, som medges i planförslaget, skulle landa på en plushöjd liknande med Ideon Gateway. Länsstyrelsen menar att det är stor sannolikhet att bebyggelsen skulle bli synligt på mycket långa avstånd.

Länsstyrelsen noterar att frågan om hög bebyggelse på platsen inte har prövats i fördjupad översiktsplan för Lund NE/Brunnshög (antagen 2013). I översiktsplan för Lunds kommun (antagen 2018) lyfts däremot fram att *"det är av vikt att tilläggen förhåller sig till den rådande skalan. Detta gäller även i stadens eller tätortens ytterområden där landskapet möter bebyggelsen så att nya byggnader blir en naturlig del av stadsbilden och stadssiluetten."* Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen i detta hänseende avviker från gällande översiktsplan. Detaljplanen saknar ett resonemang kring varför kommunen menar att en av de högsta platserna runt Lund är lämplig för den i särklass högsta bebyggelsen. Eftersom påverkansområdet är stort menar Länsstyrelsen att konsekvenserna på kringliggande kulturlandskap behöver förtydligas i planbeskrivningen.

Länsstyrelsens samlade bedömning är att det finns frågor som inte är tillräckligt utredda avseende riksintresse kulturmiljö, riksintresse kommunikation, risk för översvämning och miljökvalitetsnormer för vatten samt hälsa och säkerhet kopplat till trafikbuller, markföroreningar och farligt gods, varför planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10-11 §§ PBL.

Kommentar till Länsstyrelsen Skåne

Yttrandet medför att planbeskrivningen kompletterats angående:

- Riksintresse kulturmiljö - Lokalisering av hög bebyggelse i höjdläget i Lund har motiverats i planbeskrivningen. Studier av silhuetter på långt håll i tre riktningar finns. Planbeskrivningen har kompletterats. Höghuset manifesterar den nya stadsdelen med forskningsanläggningarna, spårvagn, folkliv och Brunnhögstorget. Lunds läge i backen från Höje å dramatiseras av stegringen av hushöjder. Lunds siluett har en palett av högre byggnader med Blocket, Ideon Gateway, Vattentornet m fl byggnader. Översta våningen ska få en extra omsorgsfull gestaltning och byggnaden ska belysas på ett intressant sätt. Kommunen bedömer att detta nya landmärke blir ett positivt tillskott till stadssiluetten från infartsvägarna och att det ligger på tillräckligt stort avstånd från den medeltida stadskärnan för att inte påverka riksintresse Lund [M87] negativt. De höga husen kommer att markera var stadsdelen ligger men från gatunivå i Lunds centrum syns de inte. Den medeltida staden ligger i en långsträckt sluttning och Brunnhögs bebyggelse är utom synhåll.
- För att ta hänsyn till E22 och riksintresset för kommunikation är kommunen positiv till att göra en utvärdering tillsammans med Trafikverket och för en dialog med Trafikverket.
- Risken för översvämning och hänsyn till miljö kvalitetsnormer för vatten har förtydligats genom beskrivning av vattenrening i Kunskapsparken och att Västra grönstråket kommer att leda vattnet dit, samt att genomförandet förutsätter att ett stråk anlagts innan exploatering.
- Utredning av grundvattennivåer har utförts i en ny utredning och redovisas i planbeskrivningen.
- Planbestämmelse om andelen kvartersmark som får hårdgöras får liten inverkan på infiltrationen eftersom i princip all kvartersmark är underbyggd med underjordiskt garage. Det ger för lite effekt att grönska ska ta hand om vatten när vegetationen bara kan täcka en mindre del av gårdarnas yta.
- När det gäller hälsa och säkerhet kopplat till trafikbuller har ett tillägg gjorts till bullerutredningen där metod för bullerreduceringen preciserats. Planbestämmelsen har justerats, inglasning har tagits bort och balkongväggar lagts till.
- Undersökning av markföroreningar har gjorts och planbestämmelse om sanering av förorenad mark innan startbesked för bostäder ges har lagts till.

Yttranden, Myndigheter, statliga verk med flera

- Kommunen bedömer att det inte behövs någon hänsyn till farligt gods eftersom Odarslövsvägen ligger utanför uppmärksamhetsavstånd enligt RIKTSAM.

Region Skåne

Yttrande i samråd (aktbilaga 52)

Region Skåne ser positivt på att planförslaget tar ett samlat grepp om aspekter som bidrar till utvecklingen av Brunnsnäs.

Planområdet, som har en hög exploateringsstäthet, är beläget i centrala Brunnsnäs och detta menar Region Skåne skapar goda förutsättningar för god närhet till attraktiv kollektivtrafik. Planförslaget bidrar även till hållbart resande genom att förgårdsmarken möjliggör för cykelparkeringar. Planförslaget ligger därför i linje med granskningsförslag till Regionplan för Skåne 2022–2040 om att prioritera bebyggelse i kollektivtrafiknära lägen och att använda attityd- och beteendepåverkan för ett effektivare nyttjande av transportsystemet.

Vidare är Region Skåne positiv till att ett konceptuellt program har tagits fram för projektet för att förstärka planområdet utifrån exempelvis hållbart byggande med cirkulär- och delningsekonomi, hållbara mobilitetslösningar och klimatsmart teknik. Region Skåne vill också uppmuntra kommunen att fortsätta arbetet med gestaltad livsmiljö i den fortsatta planeringsprocessen. Väl gestaltade och klimatsmarta livsmiljöer bidrar både till Region Skånes utvecklingsstrategi *Det öppna Skåne 2030*, *Region Skånes strategi för gestaltad livsmiljö* och ligger även i linje med förslag till *Regionplan för Skåne 2022–2040*.

Avslutningsvis ser Region Skåne positivt på att planförslaget förstärker den tätortsnära grönstrukturen genom kopplingar till den närliggande Nobelparken men även att det möjliggör och uppmuntrar till plantering av träd och annan vegetation på gårdarna. Region Skåne menar att planförslaget ligger i linje med granskningsförslaget till *Regionplan för Skåne 2022–2040* om att kvalitet på närmiljö och tillgång till rekreation har stor betydelse för människors hälsa och livskvalitet.

I handläggningen av detta ärende har enheten regional planering, Skånetrafiken och Regionfastigheter deltagit. Beslut fattas med stöd av regionala utvecklingsnämndens beslut 2019-01-31 § 11, reviderad 2021-09-23 § 94.

Kommentar till Region Skåne

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Trafikverket

Yttrande i samråd (aktbilaga 51)

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

Kommunen har låtit utföra en bullerutredning för aktuell detaljplan. Utredningen fastslår att majoriteten av våningsplanen för den höga byggnaden överskrider gällande riktvärden för ekvivalent nivå för trafikbuller. Den huvudsakliga källan till detta buller uppges vara väg E22. Trafikverket är därför mycket måna om att bullerfrågan blir korrekt utredd och att tillräcklig reglering görs i planbestämmelserna för att säkerställa en acceptabel bullernivå för boende inom detaljplanen. Trafikverket har uppdagat ett antal punkter i både utredningen och i plankartan som behöver åtgärdas för att Trafikverket ska kunna anse att bullerfrågan är tillräckligt utredd och reglerad. Utredningen framför att de förhöjda bullernivåerna kan åtgärdas genom en kombination av genomgående planlösning, mindre lägenheter under 35 kvadratmeter, och tekniska lösningar. Trafikverket anser att utredningen måste kompletteras till en mycket högre detaljnivå. Det behöver framgå hur stor andel av lägenheterna som kan göras genomgående med tyst sida eller under 35 kvadratmeter och var dessa kan placeras i byggnadskroppen. Det måste även framgå vilka lägenheter som är aktuella att åtgärda med tekniska lösningar, och specifikt vilka lösningar som avses användas. Vidare behöver utredningen även redovisa hur stor bullersänkning som de specifika tekniska lösningarna kommer att medföra. Trafikverket kommer därefter ställa krav på att planbestämmelserna så långt som möjligt ska reglera vilka specifika tekniska lösningar som kommer krävas vilka delar av huskroppen.

Enligt Boverket är glasskärmar inte en acceptabel lösning för att klara riktvärde vid fasad vid bostäder. Trafikverket håller på att ta fram ett nationellt ställningstagande gällande just dessa typer av lösningar. Trafikverket anser därför att aktuell höjd på planens högsta byggnad inte är lämplig utifrån ett bullerskyddsperspektiv. Trafikverket förordar istället att byggnaden t.ex görs lägre eller med en annan utformning för att på ett bättre sätt klara gällande riktvärden för trafikbuller utan nyttjandet av så kallade tekniska lösningar.

Yttranden, Myndigheter, statliga verk med flera

Då varken plankartan eller bullerutredningen tydligt redovisar att och hur gällande riktvärden för trafikbuller vid fasad kan innehållas är det enligt Trafikverket inte möjligt att bedöma påtaglig skada på riksintresset för väg E22. Trafikverket anser därför att det inte är säkerställt att planförslaget inte kommer medföra någon påtaglig skada på riksintresset för väg E22.

Luftfart

Detaljplanen medger byggnation som är högre än 20 meter. Etableringen ligger inom den MSA-påverkande zonen för Sturups flygplats.

Flygplatsen är sakägare och ska därför beredas möjlighet att yttra sig. Även LFV (Luftfartsverket) är sakägare och ska ges möjlighet att yttra sig över detaljplanen. LFV:s CNS-utrustning (Communication, Navigation, Surveillance) är säkerhetsklassad och eventuell påverkan på utrustningens funktion kan endast bedömas av LFV. LFV hörs genom tjänsten "CNS-analys" på LFV:s hemsida:

<http://www.lfv.se/tjanster/lufrumstjanster/cns-analys>

Då detaljplanen även medger byggnation överstigande 45 meter inom tätbebyggt område kan byggnationen påverka Försvarmaktens intressen gällande militär luftfart. Remisser skickas till exp-hkv@mil.se.

Trafikverket förutsätter att kommunen hör berörda flygplatser samt LFV och Försvarmakten. I de fall det framkommer behov av flyghinderanalys ska en sådan genomföras och skickas till berörda flygplatser.

Vid granskning av detaljplaner och bygglov granskar Trafikverket all byggnation över 20 meter för att säkerställa att byggnationen inte påverkar väg och järnvägs trafik- och kommunikationssystem. Trafikverkets trafik- och kommunikationssystem är uppbyggda på två sätt, dels kommunikation från torn till objekt (väg och järnväg, även tåg) och dels mellan torn. Det är viktigt att Trafikverket ges möjlighet att genomföra granskningen då byggnationen kan innebära påverkan på trafikeringen. Även om en detaljplan ligger långt från exempelvis en järnväg kan byggnation på 20 meter eller mer komma att påverka riksintresse för kommunikationer. För att i framtiden undvika att exempelvis uppskjutande byggnadsdelar påverkar kommunikationssystem anser Trafikverket att detaljplanen ska reglera totalhöjd istället för byggnadshöjd.

Kommentar till Trafikverket

Yttrandet medför att kompletteringar av bullerutredningen gjorts till en högre detaljnivå och preciseringar i planbestämmelserna angående buller har gjorts enligt yttrandet. År för byggstart Påfart Ideon har reviderats. Sturups flygplats, LFV och Försvarmakten är redan hörda i

Yttranden, Nämnder och styrelser

samrådet. Den högsta byggnaden har kompletterats med reglering av totalhöjd.

Luftfartsverket

Yttrande i samråd (aktbilaga 75)

LFV har i egenskap av sakägare för CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen.

Kommentar till Luftfartsverket

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Malmö Airport

Yttrande i samråd (aktbilaga 62)

Swedavia – Malmö Airport – har ingen erinran mot rubricerat samråd.

Kommentar till Malmö Airport

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Försvarsmakten

Yttrande i samråd (aktbilaga 46)

Försvarsmakten har inga synpunkter i rubricerat ärende.

Kommentar till Försvarsmakten

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Polismyndigheten

Yttrande i samråd (aktbilaga 68)

Polismyndigheten har ingen erinran i ärendet.

Kommentar till Polismyndigheten

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Nämnder och styrelser

Kommunstyrelsen

Yttrande i samråd (aktbilaga 70-72)

Kommunstyrelsen beslutade att godkänna kommunledningskontorets yttrande och översända detsamma till byggnadsnämnden.

Detaljplanen följer översiktsplanen och även fördjupning av översiktsplanen för Lund NE/Brunnshög. Dessutom följer detaljplanen Dispositionsplanen för centrala Brunnshög som har godkänts av kommunstyrelsens arbetsutskott för strategisk samhällsplanering.

Brunnshögstorget planeras för en ICA livsmedelsbutik och annan kommersiell service som förväntas öppna något år senare vilket är

positivt. Ett levande torg kräver aktivitet och dragkraft från service, affärer och andra mötesplatser. Kvarteren öppnar upp sig mot varandra på ett tilltalande sätt som skapar en informell mötesplats för arbetande, boende och besökande. Det är viktigt att beakta den upplevda tryggheten vid ett nytt torg som kommer skapa en viktig mötesplats för många människor.

Att kvarteren har en hög exploatering med bostäder, service, butiker och restauranger medför att platsen kommer vara befolkad större delen av dygnet. Det är en grundbult i att skapa en trygg plats. Att entréerna riktar sig åt flera olika riktningar skapar på samma sätt en rörelse av människor inte bara inåt torgytan i mitten utan runt kvarteren. Även detta ger troligen en ökad trygghet då fler kommer röra sig runt kvarteren och inte skapa några döda ytor.

Vad gäller kommunala investeringar är en ny skola planerad, och beslutad i barn- och skolnämnden, öster om planområdet för årskurs F-3, storlek ca 400 elever. Möjligt uteklassrum finns i parken.

Kommentar till kommunstyrelsen

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Tekniska nämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 53-54)

Tekniska nämnden beslutade att tillstyrka bifall till detaljplan för del av Östra Torn 27:2, Torgkvarteren, Brunns hög, i Lund, Lunds kommun, under förutsättning att tekniska förvaltningens synpunkter beaktas.

Tekniska nämnden har beretts möjlighet att yttra sig över detaljplan för del av Östra Torn 27:2, Torgkvarteren, Brunns hög i Lund som nu är på samråd. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av 50 000 kvadratmeter bostäder, hotell, boende med inslag av vård, mindre gymnasieskola, kommersiella lokaler och servicelokaler samt parkeringsgarage i källaren inom två kvarter intill Brunns högstorget. Förvaltningen ställer sig positiv till planförslaget.

De synpunkter som framförs handlar om att hur man avser säkerställa projektets vision samt att man saknar vissa strukturbilder. I övrigt lämnas synpunkter avseende olika tekniska frågor. Förvaltningen betonar vikten av ett övergripande ledningssamordningsarbete.

Förvaltningen ställer sig positiv till planförslaget. Projektet är ett värdeskapande projekt för hela Brunns hög och kommer att vara en intressant målpunkt. Tanken är att stapla en blandning av boende- och upplåtelseformer tillsammans med sociala funktioner som till exempel odlingsterrasser, co-workingytor och gemensamhetslokaler. Översta

våningen i det högsta huset som planeras bli 36 våningar högt ska vara publikt tillgänglig, men det framgår inte av planhandlingarna hur detta ska säkerställas. Det kommer ställas särskilda krav på genomförandeavtal/köpeavtal för att säkerställa att tankarna i visionen kommer att genomföras.

Strukturbilder för gång- och cykeltrafik bör föras in i planbeskrivningen, vidare bör tvärsektionen för Brunnhögsgatan redovisas. I illustrationen redovisas träd längs gatan, det framgår inte om den mark som finns tillgänglig innehåller utrymme för att sätta träd, de behöver minst tre meter långsgående yta att planteras i.

Vid anläggning av den östra byggnaden kan inte Brunnhögsgatans räddningsväg tas i anspråk, den behöver alltid vara öppen, vilket är en viktig kunskap när byggnationen planeras i ett senare skede. För övrigt behöver en riskanalys göras för detaljplanen eftersom den gränsar till spårvägen.

I plankartan står bjälklag och att det ska klara en lastbil. Det är viktigt att specificera typen av lastbil (lätt eller tung) som bjälklaget ska klara, och vilka tekniska krav som ställs på bjälklaget. Förslag på kravställning har skickats till stadsbyggnadskontoret från tekniska förvaltningen.

Förvaltningen vill lyfta en oro för att ytorna runt cykelramp samt mellan kvarteren är alldeles för smala/trånga i förhållande till de funktioner (torgyta, leveranser, entréer, grönytor m m) som de ska uppfylla. Cykelrampen med omkringliggande ytor ligger precis mellan Brunnhögs två högsta byggnader på 36 respektive 17 våningar. Hur kommer det att upplevas? Finns det tillräckligt med ytor för alla funktioner?

Mark som i detaljplanen har egenskapsbestämmelse som markerats med trianglar, tillåter, på en höjd av 3,5meter över mark, att balkonger och burspråk sticker ut. Detta kan innebära en konflikt med höga fordon. Utstickande delar kan även stärka den oro som beskrivs ovan, det vill säga bidra till och förstärka känslan av att det är lite trångt.

Om ytan vid det underjordiska avfallssystemet (UWS) norr om det västra kvarteret definieras som korsning så bör man se över placering av UWS:er för att renhållningsverket inte ska bryta mot trafikregler.

Utfartsförbud bör gälla på samtliga sträckor förutom släpp för handikapparkering och garagedfart.

Placering av parkering för rörelsehindrade på planerad kvartersmark sker i nuläget inte helt på kvartersmarkens förgårdsmark utan sticker ut på allmän plats. Angöringspunkter för både parkering för

rörelsehindrade samt färdtjänst/leveranser måste kunna ske på ett strukturerat sätt.

Plankartan tar i nuläget inte fasta på införandet av genomgående grönstråk, både ur rekreativt syfte, men även för lokalt omhändertagande av dagvatten och för människors trivsel.

Det finns stora utmaningar i området avseende ledningar och precis som planen beskriver är det övergripande ledningssamordningsarbetet inte klart ännu. Det är bra att det framgår av planbeskrivningen att arbetet ska tas vidare samt omhändertas inom det fortsatta detaljplanarbetet.

Tillräckliga hörnavskärningar saknas för att garantera god sikt. Ytan för hörnavskärningar ska tillhöra marken för allmän plats, GATA. Siktförhållande vid utfart garage är viktig att detaljstudera då höjdförhållanden/lutning och sikt behöver samspela.

Istället för att använda begreppet "gångfart" i planbeskrivningen, bör ordet "låg fart" användas.

Bilden på sidan 39 som visar hur fördröjningen i Västra grönstråket kommer vara bedöms vara felaktig. Antingen blir det en damm placerad norr om förlängningen av Medaljgatan alternativt en som bilden visar, samt ytterligare en norr om förlängningen av Medaljgatan.

Kommentar till tekniska nämnden

Yttrandet medför att planförslaget justerats enligt yttrandet vad gäller:

- Kompletterats med Strukturbilder gång- och cykeltrafik
- Kompletterats med Tvärsektion Brunnhögsgatan
- Hänsyn till spårvägen och Brunnhögsgatans räddningsväg gör att TR2-trapphus eller annan lösning för utrymning utan räddningstjänstens medverkan behövs mot Brunnhögsgatan men detta regleras inte i detaljplanen.
- Bjälklag för tung lastbil - Planbestämmelsen har preciserats
- Ytterligare markhöjder har förts in på plankartan som säkerställer att skyfallsvatten kan passera mellan kvarteren och rinna norrut.
- Placering av UWS:er har justerats till ett läge några meter österut så att fordon kan stanna utan att stå för nära kvartershörnet.
- Ledningssamordning kommenteras i planbeskrivningen och ska ha utvecklats innan planen ska antas.
- Hörnavskärningar (plankartan justeras) och lågfart skrivs in i planbeskrivningen.
- Fördröjningsdammar i grönstråket illustreras i korrekta lägen.

I dialog med tekniska förvaltningen har stadsbyggnadskontoret kommit fram till att det tekniskt går att lösa de ganska smala passagerna. Målet

med bebyggelsens placering är att det ska vara en miljö med intima ganska trånga mått. Det gör miljön intressant och håller nere farten på all trafik kring kvarteren.

Ytorna kring cykelrampen har studerats vidare och detaljstudier har visat att det går att avvattna ytorna över det underjordiska garaget och skyfallsvatten kan passera mellan kvarteren och cykelrampen på ett tillfredsställande sätt. Eftersom det underjordiska garaget byggs först är det helt avgörande att höjdsättningen blir rätt för att avvattningen av torget vid skyfall ska fungera.

Barn- och skolnämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 63-64)

Barn- och skolnämnden beslutar att lämna yttrande över detaljplan för del av Östra Torn 27:2 (Torgkvarteren) i enlighet med vad som framgår av barn- och skolförvaltningens tjänsteskrivelse med följande tillägg: "Barn- och skolnämnden uppmanar byggnadsnämnden att ta fram en fördjupad barnkonsekvensanalys."

Barn- och skolförvaltningen ser det som positivt att trafikmiljön för barn och unga beaktas i planen och anser att det är viktigt att utemiljöerna blir intressanta och innehållsrika för barn och unga, eftersom friytorna är små inom kvarteren.

Planförslaget har utvecklats för att främja cykeltrafik och kollektivtrafik, göra torgytorna så bilfria som möjligt samt ha god trafiksäkerhet vilket är positivt.

Planen innehåller ingen förskola eller annan verksamhet särskilt anpassad för barn. Närheten till torget, parker, framtida skolor och service skapar goda förutsättningar för större barn och unga att gå och cykla i vardagen. Det finns en inneboende konflikt mellan hög exploatering och yngre barns möjlighet att röra sig fritt och säkert i ett område. Det är viktigt att platserna inne i kvarteren blir tillräckligt stora och innehållsrika samt anpassas till de små barnen och barn med funktionsnedsättningar.

Beroende på hur snabbt området exploateras, lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer kommer befolkningen att bli blandad men det kan bli en stor andel barnfamiljer i början. Behov av förskolor och skolor har beräknats för hela Centrala Brunnsberg. Det finns en detaljplan för skola/förskola och idrottshall 500 meter öster om planområdet. Här planeras för en skola för ca 400 elever. Ytterligare förskolor ska säkerställas i framtida detaljplaner norr om planområdet. Barn- och skolförvaltningen kommer att fortlöpande följa befolkningsprognoser för området.

För att friytorna är få och viktiga för de boende och för att uppnå de kvalitativa gröna rum som beskrivs, bör det läggas omtanke i val av växtmaterial. I planbeskrivningen framhävs behovet att i första hand planera gårdsrummen för yngre barn, äldre personer samt personer i vårdboende. Dessa grupper har svårare att självständigt ta sig till omkringliggande parkområden och har ett större behov av att ha åtkomliga friytor utomhus. Ambitionen finns även att lyfta barngruppen 8-11 år inom de offentliga gröna rummen, då denna grupp i planeringssammanhang ofta faller mellan småbarnsgruppen och tonåringar. Det är av vikt att denna målgrupp också prioriteras.

Kommentar till barn- och skolnämnden

Yttrandet medför att bostadsgårdarnas planbestämmelse b₄ har kompletterats med " ... och möjliggöra lekplats". En fördjupad studie av utemiljön inom kvarteren har gjorts och redovisas i illustrationsplan och planbeskrivning.

Kultur- och fritidsnämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 58-59)

Kultur- och fritidsnämnden beslutar att godkänna upprättat yttrande avseende detaljplan för del av Östra Torn 27:2 samt översända detsamma till byggnadsnämnden.

I planprogrammet beskrivs att "*Centrumverksamhet med öppna kommersiella lokaler i bottenvåningarna, våning två och tre ut mot torget är viktiga för att främja stadslivet.*"

"Sammanlagt innehåller förslaget cirka 2500 kvadratmeter ytor för så kallade publika verksamheter – musik, konst, teater, film, dans, yoga liksom föreningslokaler och andra kreativa/innovativa verkstäder och ateljéer."

Som kultur- och fritidsnämnden tidigare har uttryckt sig är kultur- och fritidsnämndens övertygelse att kultur- fritid- och idrottsverksamheter bidrar med just detta - bland annat genom att skapa aktiviteter och rörelse under stora delar av dygnet som i sin tur påverkar såväl områdets vitalitet som attraktivitet och kan även bidra till trygghet för personer som bor och är verksamma i stadsdelen. Kultur- och fritidsnämnden vill även framhålla vikten av att planera för denna typ av verksamhet tidigt i såväl utvecklingen av Östra Torn området men även Brunnsnäs i stort.

Kultur- och fritidsnämndens verksamheter kan bidra till utvecklingen av området på flera sätt. Exempelvis med etableringen av ett kulturhus med en bas av permanent verksamhet, såsom bibliotek och musik-, dans- och ensembleundervisning, med tillhörande scenlokaler. Det skulle även kunna erbjuda fristående kulturaktörer och föreningsliv den

infrastruktur som de behöver för att bedriva och utveckla sin verksamhet. På så vis skapas en stabil bas och kontinuitet, men med ett inslag av flexibilitet och anpassning till områdets behov. Om Östra Torn torget är rätt plats för ett kulturhus eller liknande bör utredas, men sett till hela området Brunnshög så anser kultur- och fritidsnämnden det vara motiverat att undersöka förutsättningarna för att etablera denna typ av mötesplats.

Kultur- och fritidsnämnden vill även poängtera vikten av allmänna mötesplatser, såväl utomhus som inomhus och att vid exempelvis torgbildningar planera för så kallade "event prepared areas". Det vill säga platser som är förberedda för arrangemang.

Idrottsverksamheten signalerar ett allmänt behov av grönytor för såväl spontanidrott som idrott i mer organiserad form.

I planförslaget föreslås också skapandet av gemensamma mötesplatser. Genom ett väl placerat, tillgängligt (nära kollektivtrafik) bibliotek i kombination med "halvrörlig" och rörlig verksamhet erbjuds mötesplatser för spontan, samorganiserad och föreningsdriven aktivitet.

Kommentar till kultur- och fritidsnämnden

Yttrandet föranleder ingen åtgärd. Detaljplanen möjliggör lokaler för kultur- fritid- och idrottsverksamheter och det är Kultur- och fritidsnämnden eller annan aktör som ges möjlighet att genomföra dem.

Miljönämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 56-57)

Miljönämnden beslutar att anta förvaltningens yttrande som sitt eget. Miljöförvaltningen vill lämna följande synpunkter:

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 översiktligt 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.

Masshantering

I planbeskrivningen finns inget redovisat om det extensiva arbete det kommer krävas avseende schaktmassor för att bygga föreslagna

byggnader. Miljöförvaltningen bedömer att planförslaget kommer ge upphov till stora mängder 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.

Buller

Området är utsatt för trafikbuller både från de närmsta vägarna och från trafikleder längre bort, vilket gäller särskilt för de högre våningsplanen. Trafikprognos är satt till år 2040 och miljöförvaltningen anser att detta årtal ligger för nära i tiden och inte speglar de nivåer som kan uppkomma längre fram när hela Brunnsnäs är färdigbyggt. En uppgradering bör göras så att prognosen tar höjd för kommande trafikmängder.

För spårvagnstypen med standardplattform Urbos 100 som används i Lund saknas bullerdata. Beräkningar har gjorts utifrån bullerdata från nyare spårvagnar med modell M32 som används i Göteborg.

Miljöförvaltningen anser att om bullerdata saknas bör utgångspunkten vara en bullernivå som inte kan ligga lägre än den faktiska bullernivån. Noteras bör även göras att spårvägen har ett plingande ljud vid obebakade korsningar och det eventuellt kan förekomma andra ljud i samband med spårvagnshållplatsen alldeles utanför fastigheten.

För de flesta fasader klaras bullerriktvärdet 60 dBAeq. För punkthuset klaras inte riktvärdet för de mest bullerutsatta fasaderna varför genomgående eller mindre lägenheter planeras här. Ett annat alternativ är bullerskyddsåtgärder utanför fönster såsom skärmar eller inglasad balkong. Miljöförvaltningen ser flera problem med sådana lösningar såsom att det blir svårt att vädra i genom en inglasad balkong där temperaturen kan bli förhöjd sommartid även när man öppnar upp den. Lösningar med glasskärmar framför fönster har miljöförvaltningen inte någon erfarenhet av, men det är viktigt att vädring möjliggörs samt att konstruktionen tillåter den boende att tvätta skärmen eller att den rengörs på annat sätt så att dagsljusförhållanden innanför inte påverkas negativt.

Då centrumbebyggelse planeras kommer transporter till och från verksamheterna att förekomma. Miljöförvaltningen anser att det bör utredas och redovisas hur varuleveranser ska ske och hur avfallshantering ska göras i syfte att undvika störningar för närboende.

Torg, gårdar och utemiljöer

Torg och gårdar bör förses med platser både för sol och skugga. Det finns en risk för höga sommartemperaturer på hårdgjorda ytor i ett allt varmare klimat varför skuggande träd bör finnas.

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. Detta är av särskild vikt för känsliga grupper såsom till exempel boende på äldreboende.

Innergårdarna avses användas för boendes rekreation. Dessa blir små och får inte så goda solförhållanden. Miljöförvaltningen bedömer att det är viktigt att det ordnas kompletterande uteplatser på tak och balkonger samt att det finns grönytor i närområdet.

För äldreboende, i de fall det blir för äldre som inte har egen möjlighet att gå ut, bör grönska finnas i direkt närhet till boendet. Det är en folkhälsoaspekt att människor har möjlighet att nå grönska.

En gymnasieskola föreslås lokaliseras inom planområdet. Det finns inget lagkrav gällande skolgård för gymnasieelever, men miljöförvaltningen vill uppmärksamma på att det skapar bättre förutsättningar för utevistelser om barn och unga får tillgång till attraktiva utemiljöer och möjlighet till både aktivitet och avkoppling i anslutning till sin skola.

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 miljö kvalitetsnormer 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.

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.

Bilparkering

För bilparkering planeras olika parkeringsalternativ bland annat i parkeringsgarage i källarplan. Nerfart höjdsätts så att vatten inte ska komma in i garaget. Oljeavskiljare behövs för ytor som kan komma att innehålla oljeföreningar såsom vatten från bilparkeringsytor.

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.

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

- Trafikbullerberäkningar genom uppdaterat underlag
- 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

Yttrandet medför att bullerutredningen uppdaterats, en fördjupad miljöteknisk markundersökning har gjorts och en masshanteringsplan har gjorts av exploatören. Masshantering regleras dock inte i detaljplan.

I rapporten framgår att mätning av grundvatten utförts. Plushöjden i området ligger på cirka +85 m över nollpunkten och en grundvattennivå på cirka +81 m. Vattentät konstruktion, dagvatten- och länsantering kommer inte att vara aktuellt eftersom endast källargarage i ett plan planeras. Byggnadens grund kan dräneras på sedvanligt sätt.

Detaljplanens beskrivning har förtydligats angående avfallshantering samt träd för anpassning till ett varmare klimat. Dessa samt grönska på väggar, solceller på tak, dagvattenhantering i byggskedet, grön energi och minimering av användandet av bekämpningsmedel regleras dock inte i detaljplan. Det har bedömts att dessa frågor kan styras genom avtal om hållbarhet och i dialog med exploatören.

Utbildningsnämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 40)

Utbildningsnämnden hade inget behov av yttrande då de inte har någon verksamhet eller planerar någon på Brunnshög.

Kommentar till utbildningsnämnden

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Vård- och omsorgsnämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 73-74)

Vård- och omsorgsnämnden beslutar att som sitt svar på samrådshandling översända vård- och omsorgsförvaltningens tjänsteskrivelse daterad 2022-01-04 till stadsbyggnadskontoret.

Förvaltningen ser positivt på planen och dess inverkan på Brunnshög i stort. Förvaltningen vill dock föra fram att den ökade trafiken på Patentgatan kan ha negativa effekter för det särskilda boendet som planeras inom Portkvarteren. Lägenheterna på det särskilda boendet är ca 35 kvm och enkelsidiga ut mot Patentgatan och därför riskerar bullernivån bli hög i samband med tex vädring. Förvaltningen önskar att man i planen arbetar in åtgärder på Patentgatan för att säkerställa att bullernivån och hastigheten hålls nere.

Förvaltningen vill poängtera att det särskilda boendet som beskrivs i planen inte finns med i nämndens beslutade Bostad- och lokalförsojningsplan. I planen finns planering för antalet särskilda boenden för äldre fram till år 2030. Nämnden ser i dagsläget ej behov av fler särskilda boenden än de, enligt Bostad- och lokalförsojningsplanen, redan planerade. Förvaltningen ställer sig dock positiv till att det byggs bostäder inom det ordinära bostadsbeståndet som är anpassade och attraktiva för kommunens seniorer.

Förvaltningen ser positivt på grönstråket väster om de planerade kvarteren. Eftersom det särskilda boendets utemiljö är begränsad, hade förvaltningen önskat att det funnits funktioner i grönstråket som varit till gagn för de boende, exempel på detta skulle kunna vara en balansbana eller ett utegym anpassat för målgruppen eller ett vattenspel med tillgängliga sittplatser där fler sinnen kan bli stimulerade.

I planen saknar förvaltningen vilka åtgärder man tänker för målgruppen äldre som komplement för att det blir ett väldigt tätbebyggt område med begränsade friytor för rekreation. Detta önskar vi förtydligas till granskningshandling.

Kommentar till vård- och omsorgsnämnden

Yttrandet medför att planbeskrivningen förtydligats vad gäller friytornas innehåll genom en uppdaterad illustrationsplan.

Servicenämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 48-49)

Servicenämnden beslutade att såsom svar i samrådet hänvisa till serviceförvaltningens tjänsteskrivelse 22 november 2021.

I planbeskrivningen redogörs för hur äldre personer eller boende i vårdboende dels gynnas av att bo tätt, högt och centralt, eftersom man endast genom att titta ut från sitt fönster kan känna sig delaktig i livet och rörelsen utanför. Risken beskrivs dock att självständigheten kan minska, då det kan vara svårare att självständigt ta sig ut till, till exempel, omkringliggande parkområden. Behovet av åtkomliga friytor utomhus blir större.

Serviceförvaltningen vill av samma anledningar som beskrivs i planbeskrivningen att det framöver tas hänsyn till placeringen av vårdboende inom fastigheten, då behovet av utsikt och dagsljus inomhus är av stor vikt för kontakt med omvärlden. Även snabb åtkomst till friytorna inom fastigheten är av vikt för livskvaliteten när man är beroende av personalens hjälp att ta sig ut, då utevistelsen annars kan bli en fråga om tid för personalen att hinna med.

Detaljplanen öppnar även upp för placering av en mindre gymnasieskola inom det västra kvarteret. I planeringen framöver vill serviceförvaltningen att det tas hänsyn till gymnasieskolans behov dels inomhus, beroende på verksamhetens inriktning och utomhus i form av placering och ordnande av friytor så att dessa på ett skäligt sätt tar hänsyn till elevernas och verksamhetens behov.

För att kunna uppnå planbeskrivningens kvalitativa gröna friytor föreslås generellt planteringar av buskar och träd på planterings bart

bjälklag dimensionerat för träd. I den vidare process som nämns ska detaljstudera byggnadernas gestaltning, önskar serviceförvaltningen även en mer omfattande studie av utformningen av de gröna rummen. För att friytorna är få och viktiga för de boende och för att uppnå de kvalitativa gröna rum som beskrivs, bör det läggas omtanke i val av växtmaterial. Bebyggelsen kommer att skugga uteytorna vilket kräver skuggtåliga växter. Träden bör ha en skir skugga för att undvika ytterligare skuggning.

Planteringsbart bjälklag tillåter plantering av träd, men är begränsande för hur stort ett träd kan växa i förhållande till träd som växer i marken. Träden kommer inte bli fullstora träd på planteringsbart bjälklag. För att skapa önskad höjd på grönskan och skapa grön rums bildning även året om, föreslår serviceförvaltningen att flera av de hårdgjorda ytorna är gräsarmerade ytor, till exempel plattor med hål som ger plats åt växtlighet, så att man får gröna väggar och golv. Upphöjda planteringar ger djupare växtbäddar, vilket också ger höjd i den gröna rumsbildningen. Utöver det rekommenderas gröna takytor så som sedumtak, så att även boende högre upp i husen upplever gröna ytor i sin närmiljö.

Kommentar till servicenämnden

Yttrandet medför att illustrationsplanen och planbeskrivningen har kompletterats angående friytornas innehåll.

Räddningstjänsten Syd

Yttrande i samråd (aktbilaga 55)

Med hänsyn till vissa av byggnadskropparnas storlek och komplexitet ser Räddningstjänsten Syd positivt på att en utredning avseende brandskydd har gjort redan i samrådsskedet.

Inget att erinra angående riskhänsyn.

Räddningstjänsten ser det som en förutsättning att brandpostnätet byggs ut i anslutning till planområdet. Avstånd mellan brandpost och uppställningsplats för släckfordon, samt mellan uppställningsplats för släckfordon och entréer som utgör angreppsväg är korrekt angivna på sidan 48. Observera dock att VAV P83 inte längre är gällande, utan hänvisning behöver göras till Svenskt Vattens publikation P114 Distribution av dricksvatten.

Exakt placering av tillkommande brandpost norr om planområdet, såsom anges i Brand PM, behöver säkerställas med avseende på avstånd till samtliga angreppsvägar inom planområdet.

Räddningstjänsten rekommenderar att det förtydligas i planbeskrivningen vem som ska bära kostnaden för anordnandet av ny brandpost.

Inget att erinra angående insatstid.

Angående räddningstjänstens tillgänglighet anser Räddningstjänsten Syd att hänvisning till våningsantal i samband med utrymning med hjälp av räddningstjänsten (sidan 18 och 48) bör tas bort ur planbeskrivningen då räddningstjänstens förmåga enbart är kopplat till höjd, 11 meter för bärbar stege samt 23 meter för höjdfordon. Se rubrikerna nedan för förslag på hur avsnitten om räddning på sida 18 och 48 kan formuleras om.

Med hänsyn till föreslagen trädplantering samt placering av spårvagnshållplats på Brunnhögsgatan bedömer Räddningstjänsten Syd att det inte kommer vara möjligt att dimensionera byggnaderna närmast Brunnhögsgatan för utrymning med hjälp av räddningstjänsten höjdfordon.

Det anges i planbeskrivningen att brandfordon kan stå på torgytorna kring kvarteren. Räddningsvägar och uppställningsplatser inom och kring kvarteren ska utformas enligt kravbild i råd och anvisning Utrymning med hjälp av Räddningstjänsten Syd, se www.rsyd.se.

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

Förslag till formuleringar:

Räddningstjänsten Syd anser att det bör ske vissa korrigeringar i formuleringar gällande räddning. Bland annat bör det inte kravställas om installation av sprinkler i detaljplaneskedet då detta är något som behandlas i samband med bygglov. Nedan följer förslag till nya formuleringar.

Räddning (sida 18)

Området är beläget inom normal insatstid. Utrymning med stöd av räddningstjänstens bärbara stege 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. Högre byggnader måste dimensioneras för utrymning utan räddningstjänstens medverkan. Utrymning med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon kan inte tillämpas utmed Brunnhögsgatan.

Räddning (sida 48)

Området är beläget inom normal insatstid. Avstånd från möjlig uppställningsplats för släckfordon till brandpost ska vara maximalt 75 meter och maximalt 50 meter till byggnaders entréer. Brandposter kommer att byggas ut i samband med att det kommunala va-nätet anläggs, Svenskt Vattens publikation P114 Distribution av dricksvatten ska tillämpas.

Räddningsvägar och uppställningsplatser för räddningstjänstens fordon ska anordnas på torgytorna kring kvarteren, utformning enligt kravbild i råd och anvisning Utrymning med hjälp av Räddningstjänsten Syd, se www.rsyd.se.

Utrymning med stöd av räddningstjänstens bärbara stege 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. Högre byggnader måste dimensioneras för utrymning utan räddningstjänstens medverkan. Utrymning med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon kan inte tillämpas utmed Brunnhögsgatan. Utrymningsfrågan behandlas även i samband med bygglov och bygganmälan.

Höga byggnader innebär specifika risker samt försvårande omständigheter för räddningstjänstens insats. Vid frågor rörande räddningstjänstens insatsmöjlighet bör dialog mellan byggherren och Räddningstjänsten Syd hållas.

Kommentar till Räddningstjänsten Syd

Yttrandet medför att planbeskrivningen korrigerats enligt yttrandet.

Ledningsägare

VA SYD

Yttrande i samråd (aktbilaga 50)

VA SYD har tagit del av samrådshandlingen och har följande att erinra.

Plankarta:

Det finns en "byggnad karterad efter huslivet" planerad i sydvästra delen av plankartan i allmän platsmark. Den är placerad precis ovanför VA SYD:s planerade ledningsstråk. Viktigt att denna utreds vidare i detaljprojekteringen av gatorna. VA SYD accepterar generellt sett inga byggnader ovanför VA-ledningarna.

VA SYD har inkommit med redaktionella ändringar i planeskrivningen

Planbeskrivning:

Informationen om nylagda ledningar i Vetenskapsgatan är överflödigt så den kan strykas. Kapitel Vatten och spillvatten på s.14. Behåll första meningen och stryk de andra två.

Kapitel Vatten och spillvatten på s.38. Ersätt första meningen med att VA-anslutning sker väster och norr om planområdet. Svårt att veta vilken gränd som syftas på så förklara gärna på annat vis.

Förslagsvis kan hela stycket ersättas med: Ledningssamordning pågår och har hittills visat att VA ska ledas norrut i Västra Grönstråket som ligger mellan Torgkvarteren och Patentkvarteren. VA-anslutning söder om planerad torgyta i sydöstra delen av planområdet är inte möjlig med nuvarande ledningssamordning och planering. Detta innebär att vissa fastigheter förordnas servitut genom grannfastigheten för att nå anslutningspunkt.

Detaljprojekteringen som startar under början av 2022 kommer ge tydligare svar angående ledningsdragningarna till granskningskedet.

Kommentar till VA SYD

Yttrandet medför att planbeskrivningen justerats enligt yttrandet och området på plankartan flyttats utanför huslivet.

Kraftringen

Yttrande i samråd (aktbilaga 47)

Kraftringen har tagit del av planförslaget och ser framemot att få vara med och genomföra det storslagna planförslaget.

Övergripande synpunkter

I likhet med tidigare planförslag för området identifierar Krafringen att det saknas en beskrivning hur stadsdel byggs utifrån hållbarhet kopplat till energiförsörjningsperspektiv. Just energiförsörjningsaspekten är en vital hållbarhetsfråga för att vi ska kunna åstadkomma en hållbar stadsutveckling.

Krafringen hemställer därför om att följande beskrivning, som är tagen ur kommunens energiplan för åren 2019-2026, lyfts in i planbeskrivningen (kursiverat nedan). Det är ett väsentligt samhällsintresse att åstadkomma mer produktion av fossilfri el, använda mindre primärenergi, styra och minska elanvändningen för att därigenom styra bort från kapacitetsbrist mm. För att lyckas med det måste mer fokus sättas på energiförsörjningen där även fiberinfrastrukturen utgör en del. Det måste finnas en förståelse i stadsplaneringen att energiförsörjningssystemen under mark är en förutsättning för hållbarhet i vidare bemärkelse och att det är väsentligt att utrymmesbehoven under mark tillgodoses. Beskrivningen som efterfrågas hör hemma i de delar av planbeskrivningen där allmänna intressen beskrivs, alternativt under särskild rubrik kring hållbar stadsutbyggnad och energiförsörjning.

För att nå de övergripande energi- och klimatmålen ska Lunds kommun i första hand minska samhällets behov av energi. Den fysiska samhällsplaneringen och även livsstil och beteende är viktiga delar för att åstadkomma ett minskat behov av energi. Principer om hållbar stadsutveckling finns väl beskrivna i översiktsplanen och LundaMaTs. Att minska ett samhälles behov av energi handlar till exempel om att bygga staden så att behovet av transporter minskar, att bygga husen så välisolerade att behovet av energi för uppvärmning minskar, att bygga in smarta mätsystem som påverkar boende och brukares energibeteende, att driva kampanjer om livsstilsfrågor etc. En viktig utgångspunkt är därför att den bästa kilowattimmen är den sparade och det gäller även att ha ett primärenergiperspektiv för energis/agens hela livscykel. Därför samverkar kommunens förvaltningar och bolag (enligt åtgärd 4.8 i energiplanen) för ökat tillvaratagande av restvärme inom Lunds kommun, bland annat genom satsningar på världens största tågtempererade fjärrvärmenät i stadsdelen Brunnshög.

Synpunkter som Krafringen framför i detta yttrande har bäring på verksamhet som bedrivs av kommunens olika förvaltningar. För att synpunkterna ska få genomslagskraft är det viktigt att kommunens berörda förvaltningar delges synpunkterna och ges möjlighet att svara i den del de berörs.

Specifika synpunkter

Styckena om Krafringens ledningsslag inom området under Teknisk försörjning kompletteras enligt nedan (kursiv text i åtföljande tre stycken).

I stadsdelen finns ett lågtempererat fjärrvärmenät och ett fjärrkyla nät. Det finns fjärrvärme - och fjärrkyla- matningsledningar i Odarslövsvägen och i vissa gator i kvartersmark. Krafringen är nätkoncessionsansvarig för elnätet i stadsdelen och i Lunds kommun.

Elmatning (distributionsledningar) till stadsdelen görs från Patentgatan till en dubbelnätstation. Från nätstationen ligger ledningar kvartersmark (distributionsledningar) och fastighetmark (servisledningar) Fiberledningar kommer att finnas i stadsdelen och kommer delvis att samförläggas med el ledningar.

Kommunen äger marken som berörs av planförslaget och kommer sälja den till privat byggherre. Krafringen vill att kommunen i sitt köpekontrakt förbehåller alla de ledningsrelaterade åtgärder som detaljplanen utlöser gentemot köparen av marken (så som exempel u-område på kvartersmark). Krafringen har erfarenhet av byggherrar som inte känt till och inte velat medverka till att åtgärderna genomförs. Alternativet är att de ledningsrelaterade åtgärderna genomförs alternativt skriftligen överenskoms under tiden som kommunen äger marken.

Som ett led i sin samverkan kring tillvaratagande av restvärme bör kommunen även infoga en beskrivning av världens största fjärrvärmenät i sitt köpekontrakt och dess förtjänster ur ett hållbarhetsperspektiv.

Befintlig nätstation och befintliga elledningar ska enligt planförslaget flyttas (s 38 planbeskrivningen). Detta kan inte göras innan Handelskvarteret och Portkvarteret är helt färdig då denna station och dess ledningar försörjer både byggel och tillfällig permanent el till Handelskvarteret och Portkvarteret. Därutöver kan flytten först genomföras när nytt godtagbart läge har överenskommit. Planbeskrivningen måste därför kompletteras med en beskrivning av dessa förutsättningar för ledningsflytt.

Planbeskrivningen ger på sid 50 uttryck för en prioritetsordning där byggrätt läggs ut först och först därefter kan tillgängligt utrymme fördelas till ledningsägare. Ett sådant arbetssätt bygger på att ledningsägarna ska jobba med specialanpassningar för att minska sina utrymmeskrav. Synsättet identifierar inte infrastrukturens viktiga roll i omställningen av samhället utan motverkar istället den uppbyggnad av robusta system som ett hållbart samhälle vilar på. Förutom att det i vissa lägen inte är möjligt eller tillåtet enligt lag för ledningsägaren att frångå

ställda utrymmeskrav skapar arbetssättet en framtida verklighet med komplext ledningsunderhåll som riskerar att påverka fastighetsägares anläggningar och byggnader. Ovan innebär att Krafringen kommer att motsätta sig ett planförslag där bolaget inte får gehör för sina utrymmesbehov.

På samma sida i planbeskrivningen står det att Krafringen ansvarar och avtalar med exploatören kring detaljplanens ledningsrelaterade frågor. Som tidigare beskrivits bäddar detta för svårigheter i genomförandeskedet. Istället ska kommunen i samband med markförsäljningen eller på annat sätt sanktionera de utrymmeskrav, ledningsflyttar och andra ledningsrelaterade åtgärder som berör blivande markägare och som lyfts av Krafringen i detta yttrande.

På sidan 50 står att E-område " ska avstyckas". Krafringen önskar att det byts ut mot "kan avstyckas". Vanligen tillämpar Krafringen markupplåtelseavtal för att få rådighet över marken och önskar inte förvärva marken med äganderätt. På sidan 51 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.

Planförslaget delar infartsgata med intilliggande planområde för Patentkvarteren. 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.

Utrymmesbehov

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

Krafringen har tidigare skickat dokumentet " Krafringen riktlinjer vid detaljplanearbete, 2021.09.18" som innehåller de mått och utrymmesbehov som finns kopplat till Krafringens anläggningar.

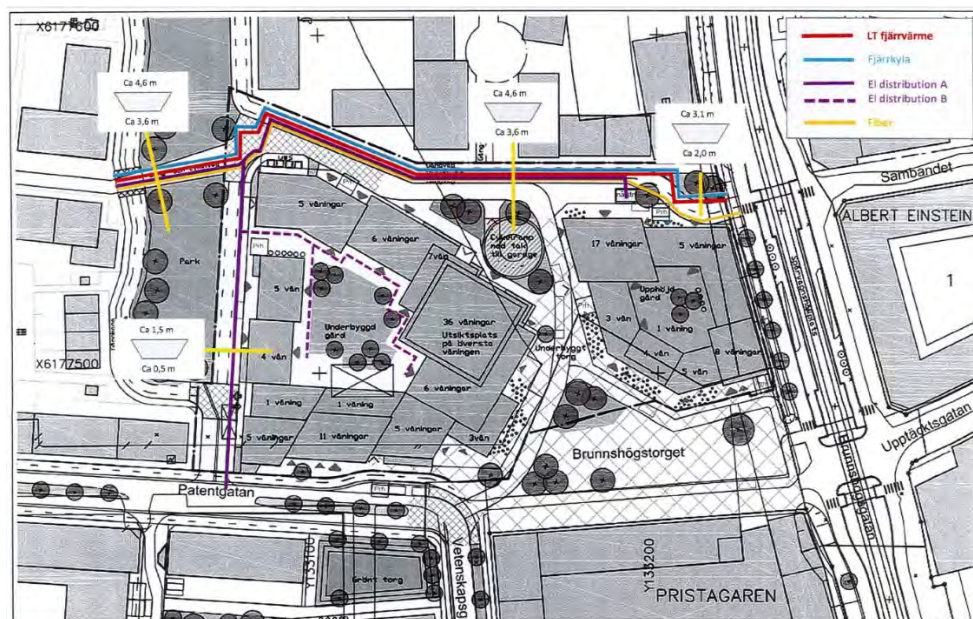
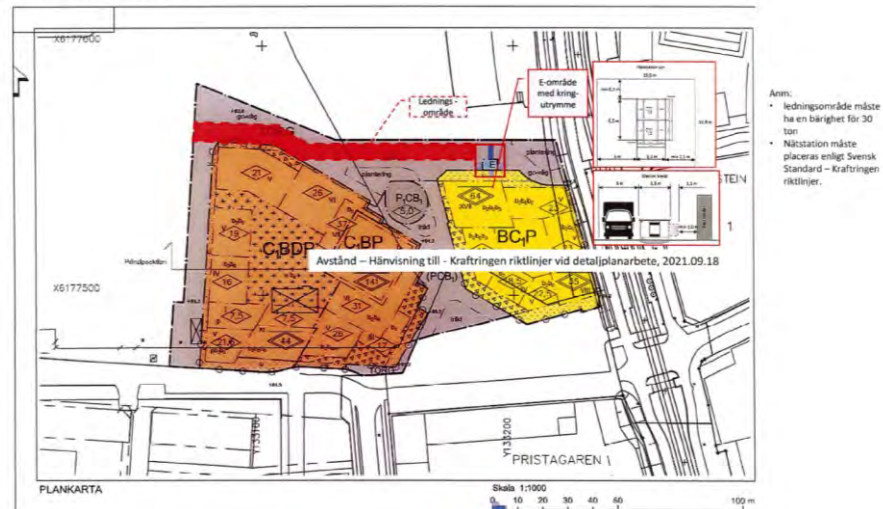
I området behövs ett E-område för en dubbel nätstation. E-områdets storlek behöver vara 6 x 8 m. Därtill behövs det finnas angoringsmöjlighet med lastbil enligt bifogad skiss (se PPT). På den första kartan i det bifogade dokumentet framgår schematiskt hur inkommande ledningsstråk är tänkta att dras fram. På karta 2 framgår

Yttranden, Ledningsägare

vilka ledningsstråken är och vilket schaktmått som går åt för de olika stråken. Övriga ledningsägare kan inte förlägga ledning inom schaktmått angivet i marknivå.

För stråket "Eldistribution B" yrkar Krafteringen om att ett u-område med 1,5 meters bredd på kvarteretsmark införs på plankartan.

Torgkvarteret E- och ledningsområde



Kommentar till Krafteringen

Yttrandet medför att genomförandebeskrivningen kompletterats i genomförandebeskrivningen angående flytt av transformatorstation och ledningsflytt. Detaljplanen reglerar dock inte detta. Angående fastighetsbildning ändras till "E- området tillåts avstyckas och kan utgöra en egen fastighet." och text angående ledningsrätt är ändrad till "Ledningsrätt kan bildas inom u-område på kvarteretsmark eller inom allmän platsmark. Ledningsrätt kan på kvarteretsmark upplåtas utanför u-område om det inte strider mot planens intentioner, inte inskränker

Yttranden, Ledningsägare

byggrätten eller påverkar funktionaliteten "tomt" samt i övrigt inte strider mot bestämmelserna i ledningsrättslagen (1973:1144).".

Hemställan om att lyfta in text från energiplanen tillgodoses inte. Energiförsörjning regleras inte i detaljplan.

Kraftringens kartbild på E- och ledningsområde stämmer inte eftersom ledningsstråk enligt ledningssamordningens skiss tar hänsyn till UWS och rundar platsen för dessa underjordiska behållare. Avstånden kring en dubbel nätstation kan tillgodoses liksom angoringsmöjlighet med lastbil. Men E-området i plankartan behåller den storlek som behövs för att rymma själva byggnaden. Marken omkring måste kunna användas som gång- och cykelbanor.

Underjordiskt garage under all kvartersmark, även gårdarna, och området mellan kvarteren gör att det bedömts olämpligt med ett u-område för allmänna ledningar.

Lunds renhållningsverk

Yttrande i samråd (aktbilaga 45)

Renhållningsverket ber om att bifogat dokument läggs till de handlingar som delges byggherrarna för Östra Torn 27:2.

I redovisningen saknas det ett kommatecken (,) mellan projektansvariga och Sweco. Som det står nu är Sweco projektansvarig vilket inte stämmer.

I nära dialog med Lunds Renhållningsverk och kommunens projektansvariga, Sweco samt av kommunen upphandlad sopsugsleverantör Envac, har ett ramverk för Torgkvarterens sophantering tagits fram som resulterat i en principiösning. Utredningen utgår ifrån det mest platskrävande.

Renhållningsverket har dessutom lämnat ett yttrande i planärendet Patentkvarteren som angående UWS-stationen berör denna detaljplan. De bifogar dessutom riktlinjer och blanketter angående Avfall på Brunnsberg, Placering av UWS-station – Checklista och Miljörum Miljöhus – Checklista.

Boende ska använda sig av sopsug och UWS för avfallshanteringen. För eventuella lokaler i fastigheterna bör alternativ till sopsug och UWS finnas för verksamheter som inte har möjlighet att nyttja sopsug och UWS.

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

Yttranden, Ledningsägare

säkerställa uppställningsplatsens bredd på 6,9 meter. I övrigt för våra fordon se bifogade riktlinjer.

Kommentar till Lunds renhållningsverk

Yttrandet medför att planbeskrivningen korrigerats med kommatecknet enligt yttrandet. Illustrationsplanen har uppdaterats med rätt placering av UWS-stationen så att Renhållningsverkets fordon ska kunna stå på korrekt avstånd från gatans sväng.

Gatan kring Torgkvarteren ska bli en gata med måttlig trafik, planeras för att ge flexibilitet men blir troligen en enkelriktad gata.

TeliaSonera Skanova Access AB

Yttrande i samråd (aktbilaga 43)

Skanova framför att de 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

Yttrandet föranleder ingen åtgärd. Flytt av befintliga ledningar bekostas av exploitören.

Tele 2

Yttrande i samråd (aktbilaga 44)

Tele2 har ingen befintlig infrastruktur inom området som förevisats och inget att erinra mot planen.

Tele2 är sedan tidigare medverkande i "Centrala Brunnsbrogården" och "Science Village Scandinavia" kring ny/samförläggning av fiberinfrastruktur och har önskemål om att även nyförlägga och samförlägga i Torgkvarteren. Såvida inte Torgkvarteren är en del av Centrala Brunnsbrogården så önskar Tele2 att bli kallade till samordning för detta specifika område.

Kommentar till Tele 2

Yttrandet föranleder ingen åtgärd. Torgkvarteren är en del av Centrala Brunnsbrogården.

E.ON

Yttrande i samråd (aktbilaga 41)

E.ON Energidistribution AB har tagit del av inkomna handlingar i detta ärende. Då området för detaljplanen inte ligger inom E.ON

Energidistribution koncessionsområde för elnätet så har vi inget att erinra.

Kommentar till E.ON

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Organisationer och föreningar

Kommunala funktionshinderrådet i Lund

Yttrande i samråd (aktbilaga 69)

I kapitlet "Sociala konsekvenser" är ett av underkapitlen "Tillgänglighet" på sid 66-67. Här har man beskrivit vad man anser kommer att fungera för personer med funktionsnedsättningar. Man har också konsekvensbeskrivit de utmaningar som finns och som måste lösas i detaljplaneförslaget före antagandet för att det ska vara möjligt att vid fortsatt projektering uppnå den fullständiga tillgängligheten och användbarheten för personer av olika åldrar med olika funktionsnedsättningar som kapitlet startar med att utlova. Det är bra att man gjort denna nödvändiga konsekvensbeskrivning för att kunna rätta till det som återstår. Vi har dock en del kommentarer till dessa punkter i konsekvensbeskrivningen samt ytterligare några punkter.

Det är positivt att avsikten finns att bygga för "inkluderande boende för olika målgrupper och generationsboenden". Det viktiga är då att projektera så att alla kan bo överallt så att det verkligen blir inkluderande i enlighet med vad PBL kräver och att detta säkerställs via byggloven. Med tanke på hur väsentliga ytmått, nödvändiga för att personer med rörelsenedsättningar ska kunna välja en användbar bostad, pressas ner i dagens nyproduktion uppskattar vi att man i denna detaljplan tar upp frågan om att vissa utrymmen i varje bostad skulle kunna göras något lite större." Ett sätt att välkomna fler kan även vara att bygga bostäder som har något större mått än minimimåtten, exempelvis i sovrum och badrum." Detta handlar om att disponera ytorna på ett effektivt sätt utan att öka dem även när sovrum och badrum blir någon kvadratmeter större i enlighet med utformningskraven ur Basutformningsprogrammet "Bättre För Alla".

Det är bra att man gjort ett förslag på möjliga placeringar av entréer med tillgängliga parkeringsplatser för personer med handikapparkeringstillstånd inom 25 meter båda på markplan och i parkeringsgaraget. Dock måste man vara uppmärksam på att för handikapparkeringsplatser såväl som för angöringsplatser för personer med handikapparkeringstillstånd så är det som gäller enligt föreskriften i BBR 3:122 max 25 meters gångavstånd mellan hk-p-platsen och respektive tillgänglig entré: "En angöringsplats för bilar ska finnas och

parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus". Detta måste studeras och kompletteras ytterligare vid projekteringen. Man utgår i denna utredning från att det kommer att finnas fler genomgående trapphus (vilket kan korta av gångavstånd till olika målpunkter) än vad som anges i planbestämmelserna. Planbestämmelserna måste innehålla de krav som olika antaganden grundar sig på.

Då det gäller hk-p-platser i garagen för boende och eventuella besökare ska dessa parkeringsplatser ligga närmast respektive trapphusuppgång från garaget för att minimera gångavstånden. Så är inte fallet för alla platserna i den aktuella skissen över garaget, sid35. Även slussarna mellan garage och trapphus/hissar måste utformas användbara för personer med olika rörelsenedsättningar. I garaget finns redovisat olika förrådsutrymmen för rullstolar – både i öppna och slutna utrymmen. Personer med elrullstolar – både mindre och större – har ett skadeståndsansvar för sina rullstolar som är lån från regionen. Det behöver alltså finnas slutna förråd, dimensionerade så att byte mellan elektriska och manuella rullstolar kan ske på olika platser för detta ändamål. Endast ett känt och begränsat antal personer ska kunna ha tillgång till varje sådant förråd inom 25 meters gångavstånd från trapphusentréerna (BBR 3:23).

På sid 33 skriver man: "Projektets friytor, med lekytor och vistelseytor utomhus för de boende blir liten. De små friytorna bör göras extra kvalitativt gröna och trevliga." Samtidigt skriver man senare (sid 64): "Det blir ingen eller minimalt med friyta och lekmiljöer utomhus" och "Gårdar med lek för små barn, att springa lite och cykla trehjuling på, är små." För att ge möjlighet till lösningar på dessa problem måste man i detaljplanen och genom planbestämmelserna göra friytorna större om man ska kunna uppnå följande ambition vid projektering (sid 65): "Det är viktigt att platserna inne i kvarteren blir tillräckligt stora och innehållsrika samt anpassas till de små barnen och barn med funktionsnedsättningar." Det räcker inte att skriva goda ambitioner i ord i planbeskrivningen om de inte följs upp i utformningen av planbestämmelserna för detaljplanen. Att "Utforma tillgängliga lekplatser för alla barn, oavsett fysiska, psykiska eller sociala begränsningar, eller andra hinder" (sid 63) kan beroende på placering och marknivåer kräva större ytor. Dessutom ska alla lekplatser även vara tillgängliga för vuxna med funktionsnedsättningar som är med barnen.

Man skriver "Nobelparken ska kunna nås på ett, för barn, tydligt och säkert sätt". Eftersom man når Nobelparken genom att korsa

spårvägsspåren kräver detta för alla – barn som vuxna – att man genomför lösningar där man kan uppfatta när en spårvagn närmar sig när man inte har möjlighet att se den eller att skynda sig över spåren om man har rörelsenedsättningar.

I kvalitetsutvärderingen på sid 65 om barnens utemiljö konstateras att "Entréer via gården (andel lägenheter med entré till trapphus via gården)" bestäms först vid bygglovets. Om planbestämmelserna istället innehåller krav på genomgående trapphus i alla husen, vilket inte gäller enligt samrådshandlingen, kommer det att finnas tydliga förutsättningar för olika antaganden och utformningar.

Beträffande sopheringen har det även gjorts en studie av var inkasten till de olika sopfraktionerna kan placeras. Man konstaterar dock bara att maxavstånd – inte maxgångavstånd – blir 50 meter för gemensamma sopinkast och 80 meter till UWS utan att redovisa möjliga förflyttningssvågar för personer med funktionsnedsättningar.

Verkliga förflyttningssvågar måste redovisas för att kunna avgöra avstånden till de olika sopheringsinkasterna. Avser man att sådana förflyttningssvågar ska ske genom trapphus man inte själv bebor?

Där bottenvåningens bjälklag i planområdets sydvästra hörn måste ligga högre än marknivå för att undvika skador på byggnadernas bjälklag, pga vattenavrinningsproblematik, måste detaljplanen genom planbestämmelserna vara så utformad att avstånden mellan husen är så stora att ramper med maxlutningar enligt BBR får plats inklusive nödvändiga vilplan före och efter ramperna. Tillgodoses inte detta i detaljplanen vet vi av erfarenhet från andra byggnationer i Lund att brister i detaljplanen medför att tillgängligheten inte kan lösas i bygglovsskedet.

Utrymning med hjälp av räddningstjänstens olika stegbilar kan enligt planbeskrivningen endast ske upp till som högst våning 8 och förutsätter åtkomlighet utan hinder. Högre byggnader måste dimensioneras för utrymning utan räddningstjänstens medverkan skriver man. Alla som befinner sig i en byggnad ska kunna utrymma eller invänta hjälp på säkra platser – alltså även alla personer med olika funktionsnedsättningar. Likväl som man i planbestämmelserna ställer krav på bullerdämpning och åtgärder mot översvämning måste man i planbestämmelserna ställa krav på hur utrymning ska ske för personer med olika funktionsnedsättningar i alla hus utan att de måste förlita sig på allmänhetens medverkan.

I detaljplanen talas om att det ska byggas ca 70 bostäder för vårdboende. Enligt vår kännedom är detta inget boende som Vård- och

omsorgsnämnden planerar. Det som däremot skulle vara positivt är om man avser att bygga trygghetsboenden för äldre där bostäderna är planerade med utrymna utformade så att man kan bo kvar även om man blir i behov av förflyttningshjälpmedel och/eller av hemvård.

Kommentar till Kommunala funktionshinderrådet i Lund

Yttrandet medför att bostadsgårdarnas planbestämmelse b₄ har kompletterats med "... och möjliggöra lekplats". En fördjupad studie av utemiljön inom kvarteren har gjorts och redovisas i illustrationsplan och planbeskrivning. Det är möjligt att få plats med de funktioner som ska rymmas på gårdarna.

I detaljplaner får, enligt kap 4 plan- och bygglagen (PBL), endast den reglering som är nödvändig för att uppnå syftet med detaljplanen användas. Det är inte lämpligt att reglera något i detaljplan som redan är reglerat i PBL eller någon annan lag, förordning eller föreskrift.

Mått för att uppnå tillgänglighets- och användbarhetskraven i och utanför byggnaderna, avstånd till tillgänglig parkering och avfallshantering, utformning och placering av rullstolsförråd, utrymning mm, regleras i PBL, annan lag, förordning eller föreskrift. Det ska därmed inte regleras i detaljplan.

Tillgänglighetskraven kan uppnås på olika sätt. Detta granskas i samband med bygglov och anmälan utifrån det förslag som lämnas in. Det är dock viktigt att detaljplanen inte omöjliggör att kraven kan uppnås. I detaljplanens illustration redovisas till exempel ett alternativ för hur tillgänglig parkering kan lösas. Parkeringsplatsernas placering kan ändras i det slutliga förslaget och entréers placering och gårdars utformning kan både styra och anpassas till var tillgänglig parkering kan ordnas. Kravet på max 25 meters gångavstånd ska dock uppnås. Samma princip om att detaljplanen inte ska omöjliggöra att kraven kan uppnås gäller även för övriga frågor som styrs i annan lag och förordning och därför inte regleras i detaljplan.

Förgårdsmarkens bredd möjliggör ramp och det finns möjlighet att skjuta tillbaka hela eller delar av byggnaden från gatan för att skapa ytterligare utrymme. Översvämningssproblematiken kan även lösas i dörrens konstruktion eller genom invändig ramp. Frågan hanteras i bygglov och bygganmälan.

Utrymning ska lösas enligt gällande lag och förordning. Detaljplanens utformning omöjliggör inte detta. Frågan hanteras i bygglov och bygganmälan.

Hur spårvägens korsningar utformas styrs inte i aktuell detaljplan. Synpunkten vidarebefordras till tekniska förvaltningen.

Genomgående trapphus krävs där det är möjligt att genomföra, där det inte hindras av garageramp eller korridorer för butiksleveranser. Det hindrar inte att tillgänglighetskraven ska uppnås enligt lagstiftning.

Detaljplanen medger både vård- och trygghetsboende.

Privatpersoner och övriga yttranden

Per Johansson

Yttrande i samråd (aktbilaga 31)

Skribenten framför att nästan ingenting provocerar mer än utvecklingen i Lund. "Varför måste det byggas en skyskrapa i just Lund när det knappt byggs några i andra städer i landet? Varför så fixerade av "närheten kontinenten" (Sverige är ju faktiskt en del av den) att staden görs helt oigenkännlig? Jag har vuxit upp i Lund och anser att staden helt och hållet har förlorat sin karaktär. Det största misstaget var att låta Max IV och ESS etablera sig. För mig känns inte Lund som en del av Sverige längre. Det är och förblir en antisvensk stad i mina ögon. Jag mår illa av storhetsvansinnet."

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd. Lunds utveckling anges bland annat i översiktsplanen vilken tas fram i demokratisk anda där den folkvalda politiken beslutar om önskvärd inriktning.

Göran Nilsson

Yttrande i samråd (aktbilaga 34)

Yttrandet förmedlar att med anledning av ett högt höghus på Brunnsnäs vill skribenten göra berörda uppmärksamma på en artikel, införd i Guardian Den 25 okt 2021. Denna artikel teoretiserar på ett intellektuellt plan varför det byggs så många höghus i världen och att det finns en fara i det.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Eva Hagen

Yttrande i samråd (aktbilaga 33)

Yttrandet förmedlar synpunkter angående diskussion kring uppförande av höghus på Brunnsnäs av byggföretag Serneke. Skribenten noterade Heds kommentar i Sydsvenskan huruvida Lunds politiker låtit sig charmeras av Serneke och undrar om Lund till och med duperats.

Serneke har ju ett förflutet att på alla de sätt göra reklam för sig och sitt företag.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd. Stadsbyggnadskontoret har fått i uppdrag av Byggnadsnämnden att pröva markens lämplighet för en högre bebyggelse oberoende av vem som kommer att genomföra projektet.

Lennart Nord

Yttrande i samråd (aktbilaga 60)

Det skeptiska yttrande inleds med ett Preludium.

I snart tusen år har Lund manifesterats med domkyrkan. Alla vägar in mot Lund hade denna som landmärke framför sig. Den identitet orten Lund bär på, kommer av dess tusenåriga utveckling. Med sin Stadskärna skiljer den sig från alla andra städer i Norden. Det är vårt signum.

Är tanken att Brunnhög ska ha en egen identitet, med Brunnhögstorget synligt markerat med en hög pelare? Det verkar så i texten ibland, Max och ESS finns där, men är inte lika påtagliga som domkyrkan. Med 'skyskrapan' i centrum uppfattas allt som en helhet, menar de.

Nej, med detta förslags trettiosexvåningspelare omfattas hela Lund. som det framhålles i planbeskrivningen ska den: "synas på långt håll från alla väderstreck", t ex "Dalby, Bjärred och från E22". Lund blir automatiskt karaktäriserad av det uppenbara. Det ögat fastnar i, från alla håll. Lund blir något annat. Konsekvenserna viftar man bort med "synlig överallt", men inte nerifrån "Lunds mer centrala delar". Det senare är inte sant. Brunnhögspinnen skulle vara synlig från mängder av bostäder där. T ex från min bostad i Nöden. Även från marken på många platser, och från spårvägen (och Botan, Lundagård när avlövad). Den gör sig påmind, blir implementerad ...

Från kommunhusets paradrum på sjunde våningen kan pelaren presenteras där den står mellan Ideon Gateway och 'Blocket' -- 'Toppen är mycket högre än Malmös Torso!' Man ser övre halvan av gateway-huset. Brunnhögspinnen står bredvid, dubbelt så hög, 24 av dess 36 våningar synliga. Är detta en politisk avsikt?

Det är en uppenbar strävan i planförslaget att åstadkomma detta landmärke, det upprepas många gånger i texten. Att det skadar riksintresset förnekar man kortfattat, "inte någon påverkan". Enligt Riksantikvarieämbetet och länsstyrelsen kan "exploateringsåtgärder utanför det utpekade riksintresset påverka förståelsen och läsbarheten

av riksintressets värden och innebära en påtaglig skada". Det kan faktiskt uppfattas som 'avsikten' med 'trettiosexvåningsförslaget', synligt överallt. Lunds stadskärna och Lund är ett riksintresse, inte bara för Lund utan för Sverige (och världen).

Planförslaget är märkligt på flera sätt, många formuleringar är skrivna närmast som en förhoppning. Motsägelser är legio. T o m är en brasklapp inskriven i planbestämmelserna: "Om den är över 20 vån" (i st f 36) ska takvåningen vara offentlig. 16 våningar lägre är påverkan på Lund stad inte lika påtaglig (lägre än 'gateway' från 'sjunde himlen'). Men dominant i Brunnshög!

Är syftet från kommunen att göra Brunnshög till en egen identitet? Lund + Brunnshög. "SBK bedömer": "planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan". I länsstyrelsens granskningsyttrande över Lund ÖP stadgas: "Allmänna och statliga intressen kan kvarstå till kommande prövningar", dvs en administrativ och politisk belastning, som en konsekvens av att ÖP inte är koncis nog att fungera som överenskommelse mellan kommun och stat (Lst). Påpekades: "det ska anmärkas i planen.". Vilket saknades (- flagrant?). Detta planförslag kan alltså inte vara "förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande". Det ska prövas här. SBK kapacitet att "bedöma" är svag. "...planen bedöms vara av betydande intresse för allmänheten och av stor betydelse i övrigt." Vad betyder det? Vad grundas det på? Det framgår annars tydligt av planbeskrivningen att "betydande miljöpåverkan" föreligger, klimat (vind, skugga); den visuella miljön, riksintresset, människors livsvillkor etc och överexploateringsgradens följder. En exploateringsgrad nära 4 överstiger det mesta i landet. Varför, i Lund? Standard i Lund är numera ca 1,4 (Solbjer 1,7), mindre än hälften. Konsekvenserna är oacceptabla.

Utformningen kommenterar han med att citera: "... gestaltning blir betydelsefull för hela Brunnshögs karaktär ...", "bryta upp skalan" skriver man. För att kontrastera mot övriga Brunnshög? Så drastiskt? 'En jättehög med klossar vid spårvagnshållplatsen ur vilken skjuter upp en pelare mot skyn. Skyskrapa. Två. Risk för nackspärr (tvång). "... byggnadernas ska ha en design med en "krona". Övriga lägre byggnader kan utformas med sadeltak eller indragna vindsvåningar". En av planens motsättningar: "kan även kompletteras med gröna gemensamma takterrasser", beträffande de (oerhört) små ytorna för barns lek. Terrasser – sadeltak. "Kring torget ska den lägre, mänskliga skalan stå i fokus ...", "intim miljö". 'Intimiteten' omöjliggörs av att byggnadsvolymer tornar upp sig mitt emot var man än befinner sig. Blir de nya Brunnshögborna stolta?

De utredningar planbeskrivningen hänvisar till kan ifrågasättas – på allmänna erfarenhetsgrunder. "... svag medelvind som endast är något förhöjd" skriver man. Alla lundabor vet att här blåser det – oftast. Uppe på Brunnshög 50 m högre upp lever man med det värre. Luftmassorna från sydväst som knappt mött något motstånd sedan Belgien pressas här upp på Romeleåsen. Blåsten nere i staden komprimeras, förstärks (50%?). I mellanrummen (ytterligare med virvelbildningar) och med tryck på husen, särskilt de höga (som svajar). Planen föreskriver en "slank siluett", med indragna balkonger (över 8 vån).

Skyskrapornas övre delar ska skyddas mot trafikbuller. Hur är det med skyddet av det rika folklivet på torget för de ljud som alstras av vinden mot dessa (balkongernas 'flöjthål' etc) ..." Slutsatsen för vindutredning i området är att Torgkvarteren och Brunnshög nått mycket bra resultat, även jämfört med urbana miljöer generellt." Ett fullständigt obegripligt påstående. Problemen med blåsten här uppe har följt Brunnshögsplaneringen från FÖP. Den har ständigt ignorerats.

"Bostäder från vån 4 och uppåt" (enl planbestämmelserna), dvs 33 vån familjebostäder? Planbeskrivningen: "Projektets bostäder har familjer som målgrupp. Erfarenhet saknas av bostäder i höga hus med denna skala. Höghus i den här storleken är nytt för Lund och förutsättningarna för att utveckla god boendemiljö för barn skiljer sig väsentligt från traditionella bostadsprojekt. Det är svårt att få överblickbarhet och ett stort avstånd från många lägenheter innan man kommer ut. Detta påverkar särskilt barnen, små barn kan inte gå ut själva, men påverkar även andra. Det blir ingen eller minimalt med friyta och lekmiljöer utomhus med naturlig mark och grönska för de boende inom kvarteret." Detta citat gör en undrande. Hur kan man gå fram med ett samrådsförslag med så mycket tvivel? Är detta ett godtagbart experiment?

"Den sociala hållbarhetsambitionen ...", är speciell i planförslaget, "... brett och sammansatt nyttjande av byggnaderna". En uppräknings av tänkbara nyttjandeformer, ändå samlas bostäder uppåt i husen. Familjebostäder enligt texterna -- från fjärde våningen till trettiofemte. Bostadsforskning sedan 60-talet har alltmer hävdat att barnfamiljer inte kan bo högre upp än 4 vån för relationen mellan barn och föräldrar. (Om man bryr sig om den relationen och om barn behöver leka. Det gör ju kommunen i sina riktlinjer.) Här gör man tvärtom!

"Bostadsgårdarna ska utformas för vistelse och lek och göras så gröna som möjligt" "Lek för de minsta barnen ska finnas på gårdarna", "Gårdar med lek för små barn, att springa lite och cykla trehjuling på, är små." konstaterar man. På planterade betongdäck är det. 1600 m² gård till 400

bostäder, 4 m²/bostad. Jämför med t ex N Djurgårdsstaden i Stockholm är 27 m²/bostad 'sociotopyta'. Äldre normer (God bostad) föreskrev lika mycket friyta som våningsyta. "De små friytorna bör göras extra kvalitativt gröna och trevliga". Trevliga =? Vad är kvalitet? För barn, för familjer, för vuxna? Bostad på 32:a vån Hur vädrar man, hur tvättar man fönstren, undviker 'sjösjuka', hur länge väntar man på hissen, vad gör man om den inte går, ...? Hur, när och var leker barnen? "Bostäder ska ha tillgång till minst en tyst uteplats" (planbest). ? Mer än instängd 'balkong'? "Egna balkonger ska kompletteras med gemensamma uteplatser m m". Del i 4 m²/bostad. Där är det inte tyst. "Det främjar grannkontakten att stöta ihop på gården, det kan bli trapphus i det västra kvarteret som kan ha markentréer via gården." Från gata genom huset till gården, ja. Svårt se den vardagliga rörelsen den andra vägen. Planförfattarna skapar livsvillkor utan tanke på de problem som följer av utformningen.

Småskalig redovisning av skuggförhållandena innebär att konsekvenserna på plats inte kan uppfattas. Man förstår ändå att den lilla gården är ständigt i skugga, medan den större har sol norra delen på sommaren. Med västlig och sydvästlig vind (de hårdaste) är kvarterets former sådana att vinden pressas in genom gatorna (och in på den större gården).

Yttrandet avslutas med ett postludium i samma stil: "De allmänna intressena att öka bostadsbyggandet ... kan uppnås med denna detaljplan." Vad kallar man ett sådant påstående för? "att öka" med e= 4? Nytt med e= 1 ökar också. Varför denna hyperexploatering skulle vara särskilt gynnsamt för cirkulärt och hållbart byggande är lika svårt att förstå. Samrådshandlingen är svårläst med sina lösa formuleringar, förhoppningar och motsättningar. Påståenden saknar förankringar i politiska beslut i planer eller riktlinjer.

Av de tio utredningar som redovisas som bilagor är inga tillgängliga med planhandlingarna. "Dispositionsplan för centrala Brunnshög, godkänd av kommunstyrelsens arbetsutskott för strategisk samhällsplanering 2015-04-20, ger detaljerade anvisningar för hur planområdet ska disponeras." Lagstridigt. PBL ger tydliga anvisningar om hur planprocessen ska/får gå till. Är detta förslag verkligen vad Lunds kommun vill? Är det så här förslag till kommunfullmäktige ska vara?

Kommentar till Lennart Nord

Yttrandet medför att planhandlingarna förtydligats.

Stadsbyggnadskontoret har fått i uppdrag av Byggnadsnämnden att pröva markens lämplighet för en högre bebyggelse.

Stadsbyggnadskontoret har inte initierat projektet. Detta projekt är styrt

av en politisk önskan att genomföra dessa höga hus i Lund under vissa förutsättningar som endast delvis kan regleras i detaljplan. Dialog och avtal är andra viktiga styrmedel.

En fördjupad studie av utemiljön inom kvarteren har gjorts och redovisas i illustrationsplan och planbeskrivning. Yttrandet medför att bostadsgårdarnas planbestämmelse b4 har kompletterats med "... och möjliggöra lekplats".

Jakob Bachkami

Yttrande i samråd (aktbilaga 65)

Skribenten ställer sig mycket positiv till förslaget till detaljplan. Det är positivt att man utnyttjar åkermarken på bästa sätt, genom att bygga högre och tätare. En synpunkt är dock att om man höjer 11 våningshuset 1 våning kan man få in något mer bostäder. Ursprungliga planen för Portkvarteret hade ett 12 våningshus ovanpå parkeringshus, men det utgick. Det är också viktigt att det blir mycket grönska på torget och gårdar, exempelvis klotpil på torget och kanske träd på tak. Det är också lite otydligt hur det nedsänkta torget blir.

Kommentar till Jakob Bachkami

Yttrandet föranleder ingen åtgärd. De olika byggnadernas volymer ska tillsammans bilda en helhet och antalet våningar bör inte höjas ytterligare.

Samlad bedömning

Efter samråd har planhandlingarna justerats utifrån yttrandena och för att förtydliga planens flexibilitet. En miljöteknisk markundersökning, utredning om grundvattennivåer masshantering har gjorts och biläggs planen. Bullerutredningen har reviderats, torgets vatten- och skyfallshantering har utretts och ledningssamordning och förprojektering av ledningssektioner pågår.

Det finns en intressekonflikt mellan hög exploatering och konsekvensen att friyta inom kvarteren för lek och utevistelse minskar, detta har flera yttranden poängterat. Planförslaget hanterar frågan och ställer krav på utrymme för lekplats på gårdarna och illustrationerna har förtydligats för att visa att utemiljön kan rymma alla funktioner, även kvalitativ utevistelse och lek.

Handlingarna har kompletterats med en bedömning av påverkan på riksintresset Lund (M87) och den avvägning som gjorts i lokaliseringen. Den miljötekniska utredningen visar att sanering av marken är nödvändig innan bostäder kan börja byggas. Planbestämmelser

angående det högsta huset har justerats angående mast etc på toppen och balkongernas storlek. Hantering av trafikbuller har preciserats, liksom krav på torgets bjälklag, markhöjder och sikttrianglar i gathörnen.

Det är en avvägning mellan enskilt och allmänt intresse att möjliggöra en hög exploatering med en mycket hög byggnad. Allmänhetens intresse av att översta våningen i höghuset blir allmänt tillgänglig, att det finns utåtriktade verksamheter i bottenvåningarna och att de höga byggnaderna blir vackra står fram som avgörande för projektet. Planbestämmelser reglerar detta till viss del men avtal och gemensam gestaltungsprocess kompletterar styrningen. Avvägningen mellan motstående intressen har redovisats utförligt i planbeskrivningen.

Den samlade bedömningen är att det efter justeringarna ovan inte kvarstår intressekonflikter eller olägenheter enligt 2 kap 9 § PBL. Föreslagen markanvändning är lämplig.

Justeringar efter samrådet

Plankarta

- Användningen "GATA" för en del av allmän plats mellan Patentkvarteren och planområdet ersätter "TORG" för att överensstämma med bestämmelsen i angränsande detaljplan.
- Användningsbestämmelserna BC₁P, BC₁D₁P och C₁BP har justerats i de båda kvarteren så att den troliga huvudsakliga markanvändningen står först.
- Användningsbestämmelserna C₁BP och BC₁P har förtydligats med preciseringen "... % bruttoarea ...".
- Egenskapsbestämmelse angående markhöjder för kvartersmark har tillkommit.
- Krav på torgets bjälklag har preciserats till "tung lastbil".
- Sikttrianglar i gathörn har överförts till allmän plats.
- Ytor med bestämmelsen plantering har justerats för gc-vägar.
- Föreskrivna markhöjder har kompletterats och justerats.
- Planbestämmelser som reglerar avstånd mellan underjordiskt bjälklag och markytan, beteckningarna (bjälklag) och (träd), har flyttats till att stå under rubriken Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.
- Byggrätten för det östra kvarteret har utökats 1,0 meter utåt torget i sydvästra hörnet och i övrigt inåt gården för att tillåta 12,5 meter breda hus.
- Den högsta byggnaden har kompletterats med reglering av totalhöjd i bestämmelse p₁ "Högsta totalhöjd för mast, räcke eller liknande utan tak är 9,0 meter över nockhöjd."

Samlad bedömning, Justeringar efter samrådet

- Bestämmelsen b₄ har kompletterats med "... och möjliggöra lekplats".
- Bestämmelsen b₅ har kompletterats med "... med entré från torg eller gata."
- Bestämmelse b₇ har ändrats till "Från våning 8 och uppåt får området endast innehålla balkonger och balkonger får endast hänga utanför bestämelseområdet max 20 cm."

- Bullerbestämmelsen har preciserats med "... täta balkongräcken och -väggar ...".
- Administrativ bestämmelse "Sanering av förorenad mark innan startbesked för bostäder ges." har lagts till.
- Principsektionen har förenklats och förtydligats.
- Illustrationen har uppdaterats med huskroppar som visar största möjliga exploatering.
- Illustrationen har kompletterats med sikttrianglar, justerad placering av UWS:er och möjliga funktioner och utformning av allmän plats.
- Utemiljön inom kvartersmarken har förtydligats i illustrationen med funktioner såsom uteplatser och lek samt möjlig utformning av gårdar, tak och balkonger.

Planbeskrivning

- Förtydliganden har gjorts av detaljplanens syfte, sammanfattning och avvägning mellan motstående intressen.
- Justeringar av texter och illustrationer enligt yttranden.
- Komplettering av texter om nya och uppdaterade utredningar.
- Komplettering av texter och illustrationer för att visa maximal tillåten exploatering och nya areaberäkningar samt uppdaterad parkeringsberäkning.
- Justeringar av texter utifrån ändrade och kompletterade planbestämmelser.
- Förutsättningar har uppdaterats med text om kommersiell service i närområdet, befintlig nätstation, förorenad mark och den miljötekniska undersökning som utförts, grundvattennivåer, länsvatten, räddning samt om bedömning av påverkan på stadssiluetten och riksintresse Lund [M87].
- Beskrivningen av planförslaget har kompletterats och justerats vad gäller övergripande karaktär och justerade planbestämmelser samt förtydligats vad gäller hänsyn till kommunal teknik och ledningar.

Samlad bedömning, Justeringar efter samrådet

- Beskrivning av utemiljön på gårdar och takterrasser har utvecklats. Hänvisning till Plan- och bygglag (2010:900) 8 kap. 9 § ”...Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering, enligt första stycket punkt 4, ska man i första hand ordna friyta.”
- Beskrivningen har kompletterats med sektion Brunshögsgatan samt kartor över cykelvägsstruktur samt biltrafik, leveranser och tillgänglig angöring, ledningssamordningen, masshantering, dagvattenfördröjning och skyfallshantering och detaljerad höjdsättning av torget mellan kvarteren.
- Beskrivning av VA inom planen och torgets avvattning har kompletterats.
- Beskrivningen av bullerutredningen har uppdaterats liksom beskrivningen av åtgärder vid förorenad mark, höjdsättning och räddning.
- Genomförandebeskrivningen har uppdaterats enligt yttranden samt angående befintlig nätstation, marksanering och fastighetsrättsliga åtgärder.
- Konsekvenserna har beskrivits utförligare angående konsekvensbedömning av riksintresse för kulturmiljö Lund [M87], stadsbild, bedömning farligt gods och förorenad mark.

Stadsbyggnadskontoret i Lund

Maria Milton
Planchef

Astrid Avenberg Rosell
Planarkitekt