



## Yttrande över förslag till detaljplan för Östra Torn 27:2 (Portkvarteren Centrala Brunns hög) i Lund

### Sammanfattning

Byggnadsnämnden har för yttrande översänt samrådshandling för detaljplan för del av Östra Torn 27:2 (Portkvarteren centrala Brunns hög). Planens syfte är att planlägga kommunal mark för bostäder inom centrala Brunns hög, men även möjliggöra lokaler och kontor, parkeringshus/ mobilitetshus samt parkytor för rekreation och dagvattenfördröjning.

Miljöförvaltningen tar i sin skrivelse upp frågor om bland annat trafikbuller, utemiljöer och masshantering.

Miljönämnden föreslås besluta att anta förvaltningens yttrande som sitt eget.

### Beslutsunderlag

MN tjänsteskrivelse den 26 mars 2020, dnr MN 2020/0018.3 och MR 2020.0521.2.

Byggnadsnämndens remiss den 31 januari 2020 innehållande stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, planbeskrivning, detaljplanekarta med planbestämmelser och illustrationer, trafikbullerutredning samt byggnadsnämndens beslut den 13 februari 2020 § 38.

### Barnets bästa

Barn berörs av planeringen av Centrala Brunns hög eftersom många barn kommer att bo och vistas i området i framtiden. Området är planerat för tät bebyggelse med blandade stadskvarter. Det finns närliggande parker. De inre allmänna platserna, torg- och parkmiljöer, ska anpassas till de små barnen. Lekmiljöer ska anpassas till barn med funktionsnedsättningar.

### Ärendet

Byggnadsnämnden har för yttrande översänt samrådshandling för detaljplan för del av Östra Torn 27:2 (Portkvarteren centrala

2020-03-26

Diarienummer

MN 2020/0018.3

MR 2020.0521.2

Brunnshög). Planens syfte är att planlägga kommunal mark för bostäder inom centrala Brunnshög, men även möjliggöra lokaler och kontor, parkeringshus/ mobilitetshus samt parkytor för rekreation och dagvattenfördröjning.

Marken saknar detaljplan idag. Marken har varit ianspråktagen för parkering och kontorspaviljonger men verksamheten är inte kvar. Marken består av asfalt och jordupplag och är delvis omgärdad av stängsel.

Konsekvenserna av planförslagets genomförande blir att Brunnshögs entrébebyggelse utvecklas. Planförslaget innebär att området får liv och gatorna som leder till Brunnshögstorget kan byggas klara, och det stärker attraktiviteten i helhetsmiljön i Brunnshögs centrum. Nya kontor, lokaler för service, vårdboende och 250-370 nya bostäder möjliggörs i kollektivnära läge.

Till planhandlingar finns en bifogad bullerutredning. Bullerberäkningen är gjord utifrån prognosticerad trafik för år 2040. I planhandlingarna anges trafikflödena inom ett intervall. Bullerberäkningar har sedan utgått från ett medelvärde av de beräknade trafikflödena.

### **Miljöförvaltningens synpunkter**

Trafikbullerprognoser avser en längre tidsperiod som inkluderar flera utbyggnadsområden. Det finns då en osäkerhet i siffrorna och miljöförvaltningen anser att det är viktigt att ta höjd för ett "värsta tänkbara scenario" vad gäller trafikmängder så att bullerskydd kan dimensioneras utifrån detta och på så sätt skapa en godtagbar miljö för bostäder och vårdboende. Detta har inte gjorts i den bullerutredning som tagit fram utan man har valt ett medelvärde för trafikökningen utifrån intervallet i prognoserna. Om trafiken framöver kommer öka mer än medelvärdet i prognoserna kommer det att kunna finnas bostäder med högre bullernivåer. Miljöförvaltningen anser att bullerutredningen behöver uppdateras med de högsta tänkbara trafikprognoserna.

Den utförda bullerutredningen visar att den ekvivalenta ljudnivån kommer att uppgå till 65 dBAeq i det sydvästra hörnet. Här planeras för trapphus, förråd och liknande så att bostadsrum inte behöver placeras i detta bullerutsatta läge. Om trafiken ökar mer kommer kanske även andra platser få ljudnivåer på 65 dBAeq. På sådana platser bör inte enkelsidiga mindre lägenheter lokaliseras varför miljöförvaltningen anser att en kompletterande bullerutredning behöver utföras.

2020-03-26

Diarienummer

MN 2020/0018.3

MR 2020.0521.2

Framtida luftsituation är inte belyst utifrån områdets kommande omdaningar. Denna plan är bara en av de som kommer att påverka området och de boende. Det bör alltid övervägas att göra utredningar av luftkvaliteten vid byggande intill tätt trafikerade vägar och denna plan innehåller närhet till både Solbjersvägen och Odarslövsvägen och det saknas beskrivning gällande varför en luftutredning inte bedöms behövas i detta fall.

In- och utfart till mobilitetshus ska ske via Vetenskapsgatan. Det är viktigt att det utformas på ett sätt som inte stör kringliggande bostäder med ljus eller ljud. Om cykel ska bli ett fullgott alternativ till bil för kortare transporter bör säkra och väderskyddade cykelparkeringar finnas i anslutning till respektive bostadshus.

Då området är trafikutsatt blir det viktigt att se över de rekreativa utemiljöerna. Skuggstudierna visar att det kommer att bli skuggiga gårdar. Det gäller särskilt det nordvästra kvarteret. Här skulle gemensamma takterrasser kunna komplettera den solfattiga gården, men det finns inte någon sådan föreslagen. Då blir det viktigt att se över de kompletterande gröna parkytorna så att de kan innehålla både goda solförhållanden och goda ljudmiljöer så att de kan användas för rekreation. Planen skulle också kunna kompletteras med uppgift om rekreativ friyta per boende.

Nedsänkt park som ska användas för att kunna fördröja dagvatten. Denna bör utformas så att det inte bildas en stillastående vattenyta där mygglarver kan utvecklas.

Under miljökonsekvenser saknas beskrivning av hantering och effekter av det massöverskott som sannolikt kommer att uppkomma. Kommunens fysiska planering behöver ta höjd för att möjligheten att hantera överskott av jord- och schaktmassor genom borttransport för vidare återvinning på annan plats, alternativt bortskaffning på deponi, högst troligen kommer vara kraftigt begränsad i framtiden. Tillgänglig kapacitet vid befintliga deponier kommer i framtiden att behövas för att kunna ta hand om sådana massor är så pass förorenade att de inte är möjliga att hantera inom den planerade bebyggelsen. De anläggnings- och återvinningsprojekt som i dagsläget har möjlighet att ta emot massor som inte är förorenade är relativt få till antalet och möjligheten att framöver få myndigheternas godkännande att påbörja motsvarande återvinningsprojekt bedöms vara mycket små. Detaljplanen bör därför omarbetas så att enbart sådana massor som är absolut nödvändiga för detaljplanens genomförande behöver transporteras bort från det aktuella markområdet.

2020-03-26

Diarienummer

MN 2020/0018.3

MR 2020.0521.2

Vid genomförande av planen rekommenderar miljöförvaltningen att förnyelsebar energi används för byggnader och att markytor utformas så att kemiska bekämpningsmedel kan undvikas.

### **Miljöförvaltningens ställningstagande**

Sammanfattningsvis i enlighet med ovan anser miljöförvaltningen att planförslaget ska omarbetas med nedanstående synpunkter:

- Trafikbullernivåer utreds utifrån de högst beräknade trafikprognoserna för området.
- Behov av luftkvalitetsutredning redovisas eller luftutredning utförs.
- Inga bostadsrum lokaliseras där de ekvivalenta ljudnivåerna överstiger 65 dBA ekvivalent.
- In- och utfart till mobilitetshus utformas så att störningar inte uppkommer för närboende.
- Ljud- och solförhållanden belyses för rekreativa parker och grönytor och goda miljöer erhålls.
- Detaljplanen omarbetas gällande massor så att transporter bort från planområdet minimeras.

### **Miljöförvaltningens förslag till beslut**

#### ***Miljönämnden föreslås besluta***

att anta förvaltningens yttrande som sitt eget.

Björn Berséus  
Miljödirektör

Annika Skoog  
Miljöinspektör

*Beslut expedieras till:*  
Byggnadsnämnden