

2021-12-01

Diarienummer

MN 2021/0113.3

MF 2021-2780.2

Annika Skoog  
Miljöinspektör

Miljönämnden

## Yttrande över samråd till detaljplan för Östra Torn 27:2 (Torgkvarteren) i Lund

### Förslag till beslut

Miljönämnden beslutar

att anta förvaltningens yttrande som sitt eget.

### Sammanfattning

Byggnadsnämnden har för yttrande översänt planförslag gällande Östra Torn 27:2 (Torgkvarteren) med flera på Brunnshög i Lund. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av bostäder, hotell, boende med inslag av vård, en mindre gymnasieskola, kommersiella lokaler och servicelokaler samt parkeringsgarage i källaren inom två kvarter. Huskropparna ska ha varierande storlek och de högsta byggnaderna kommer att ha en för Lund avvikande skala, 36, 17 respektive 11 våningar höga.

Miljöförvaltningen belyser i sitt yttrande frågor om bland annat buller, masshantering och dagvatten.

Miljönämnden föreslås besluta att anta förvaltningens yttrande som sitt eget.

### Underlag för beslutet

- MN tjänsteskrivelse 2021-12-01 Remiss över detaljplan för Östra Torn 27:2 (Torgkvarteren) i Lund, MN 2021/0113.3
- BN remiss 2021-10-29 innehållandes stadsbyggnadskontorets planhandlingar inklusive utredningar om trafik och buller, dagvatten och skyfall samt byggnadsnämndens beslut 2021-10-21 §171

2021-12-01

Diarienummer

MN 2021/01113.3

MF 2021-2780.2

## Ärendet

### **Bakgrund**

Byggnadsnämnden har för yttrande översänt planförslag gällande Östra Torn 27:2 (torgkvarteren). Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av 50 000 m<sup>2</sup> bostäder, hotell, boende med inslag av vård, mindre gymnasieskola, kommersiella lokaler och servicelokaler samt parkeringsgarage i källaren inom två kvarter. Huskropparna ska ha varierande storlek och de högsta byggnaderna kommer att ha en för Lund avvikande skala, 36, 17 respektive 11 våningar höga. Uppemot 1 500 personer förväntas bo, besöka eller arbeta i kvarteren. Marken har tidigare använts för jordbruksändamål, men är tagen ur drift sedan 2007. Den är delvis asfalterad för parkering och uppställningsplats för paviljonger samt en utomhusutställning och enkel skatepark. Den blivande torgytan är belagd med grus.

Det västra större kvarteret föreslås innehålla bostäder, hotell, servicelokaler och kommersiella lokaler och det högsta huset samt byggnader i varierande höjd från en till elva våningar kring en gård.

Det östra mindre kvarteret föreslås innehålla bostäder samt kommersiella lokaler i bottenvåningen, och innehålla ett sjutton våningar högt hus samt byggnader från tre till åtta våningar kring en upphöjd gård.

Konsekvenserna av det effektiva markutnyttjandet är att friytorna inom planområdets kvarter blir små och delvis förlagda till upphöjda gårdar och på takterrasser samt att de höga byggnaderna kommer att skugga omgivande gaturum och kommande kvarter norr om planområdet.

Trafiken kommer att öka i och med den höga exploateringen, men har hanterats genom att biltrafiken kanaliseras till källargaraget som har entré nära Patentgatan samt till befintligt parkeringshus vid Odarslövsvägen. Planförslaget har utvecklats för att främja cykeltrafik och kollektivtrafik, göra torgytorna så bilfria som möjligt samt ha god trafiksäkerhet.

Trafikbullenprognoser är framtagna för år 2040. Vid denna tidpunkt kommer inte hela området att vara färdigbyggt. Bullernivåer för bostäder kommer att klaras på de lägre våningsplanen åt alla väderstreck, men överskridas på högre våningsplan mot väst och syd.

Dagvattnet kommer att ledas via ledningar till det grönstråk som planeras direkt väster om planområdet. Grönstråket ska på ett par platser ta hand om dagvattnet från ett större område, från

2021-12-01

Diarienummer

MN 2021/01113.3

MF 2021-2780.2

Portkvarteren i söder till Kunskapsparken i norr, och planeras parallellt med aktuell detaljplan. Grönstråket kommer att ingå i allmän platsmark/park. Färdigställandet av dagvattensystemets koppling till Kunskapsparken är en förutsättning för genomförandet av aktuell detaljplan.

### **Föredragning**

Miljöförvaltningen har tagit del av det remitterade materialet. 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 Brunnsberg 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.

2021-12-01

Diarienummer

MN 2021/01113.3

MF 2021-2780.2

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 obehagade 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.

2021-12-01

Diarienummer

MN 2021/01113.3

MF 2021-2780.2

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 avfallshanteringens 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. Nurfart höjdsätts så att vatten inte ska komma in i garaget. Oljeavskiljare behövs för ytor som kan komma att innehålla oljeföroreningar såsom vatten från bilparkeringsytor.

2021-12-01

Diarienummer

MN 2021/01113.3

MF 2021-2780.2

### 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

### **Beredning**

Byggnadsnämnden har för yttrande översänt planförslag gällande del av fastigheten Östra Torn 27:2 (Torgkvarteren) till miljönämnden. Ärendet har beretts internt på miljöförvaltningen.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Förslaget medför inga ekonomiska konsekvenser för miljönämnden.

Björn Berséus  
Miljödirektör

Annika Skoog  
Miljöinspektör

### **Beslutet skickas till**

Byggnadsnämnden