

2022-01-13

Diarienummer

MN 2021/0122.3

MF-2021-2983.2

Annika Skoog  
Miljöinspektör

Miljönämnden

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

### Förslag till beslut

Miljönämnden beslutar

att anta förvaltningens yttrande som sitt eget.

### Sammanfattning

Byggnadsnämnden har för yttrande översänt planförslag gällande del av Östra Torn 27:2 (Patentkvarteren) på Brunnshög i Lund.

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bygga bostäder och lokaler för kontor och centrumverksamhet samt en park i centrala Brunnshög. Byggnaderna ska uppföras i kvartersform i varierad skala och uttryck och den planerade bebyggelsens innehåll och utformning ska bidra till trygga och levande gaturum.

Området saknar detaljplan idag. Marken är delvis asfalterad och används idag för parkering och uppställningsplats för paviljonger.

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 2022-01-13 Remiss över detaljplan för Östra Torn 27:2 (Patentkvarteren) i Lund, MN 2021/0122.3
- BN remiss 2021-11-19 innehållande stadsbyggnadskontorets planhandlingar inklusive utredningar om trafikbuller, dagvatten och skyfall samt byggnadsnämndens beslut 2021-11-11 § 184

2022-01-13

Diarienummer

MN 2021/0122.3

MF-2021-2983.2

## Ärendet

### **Bakgrund**

Byggnadsnämnden har för yttrande översänt planförslag gällande Östra Torn 27:2 (Patentkvarteren). Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av bostäder och lokaler för kontor och centrumverksamhet samt anläggandet av en park i centrala Brunnsnäs. Byggnaderna ska uppföras i kvartersform i varierad skala och den planerade bebyggelsens innehåll och utformning ska bidra till trygga och levande gaturum. Planförslaget bygger vidare på den struktur, karaktär och skala som finns i Brunnsnäs idag. Planförslaget möjliggör för att 70–250 bostäder, samt upp till 18 000 kvadratmeter lokaler för kontor och centrumverksamhet, kan uppföras i ett service- och kollektivtrafiknära läge i centrala Brunnsnäs och att delar av övergripande grönstråk, gång- och cykelvägar och gator kan byggas ut.

### Friytor

Eftersom området är obebyggt saknas ytor för lek och rekreation inom planområdet. Det finns friytor för lek och rekreation i Nobelparken som ligger cirka 300 meter öster om planområdet. Spårvägen är en barriär mellan planområdet och parken.

### Trafik

Bullerutredning visar att förhöjda bullervärden uppkommer främst mot Odarslövsvägen. Planbestämmelser finns här för att lägenheter större än 35 kvadratmeter ska göras genomgående med hälften av bostadsrummen mot den tystare sidan. Bullerberäkning har utgått från mjuk mark mellan väg och hus, vilket bara stämmer delvis, varför ljudnivåerna kan bli marginellt högre i verkligheten.

### Dagvatten

Planområdet ligger högt i terrängen på vattendelaren mellan Kävlingeåns och Höje ås avrinningsområden. Planområdet ligger inom VA SYD:s verksamhetsområde för dagvatten. Lunds kommun har tillsammans med VA SYD tagit fram Dagvattenplan för Lunds kommun, antagen av kommunfullmäktige 2018-03-22. Planområdet ingår i huvudavrinningsområdet Kävlingeån. Enligt dagvattenplanen är Kävlingeån mindre känslig för ökad vattenföring men känslig för närsalter samt mycket känslig för föroreningar. Enligt Vattenmyndighetens beslut om statusklassificering och miljö kvalitetsnormer för ytvatten har Kävlingeån otillfredsställande ekologisk status med kravet att uppnå god ekologisk status 2027. Den kemiska ytvattenstatusen (exklusive kvicksilver) är bedömd som god. Kunskapsparken ska fördröja och rena dagvatten från stora

2022-01-13

Diarienummer

MN 2021/0122.3

MF-2021-2983.2

delar av Brunshög. Utredning med föroreningsberäkningar för Kunskapsparken är gjord 2018-12-21, med revidering 2020-02-07. Slutsatsen av beräkningarna är att dagvattnet kommer att renas så att föroreningsbelastningen på recipienten Kävlingeån, samt på omgivande mark kommer att bli lägre än i dagsläget, även med de ändringar som gjorts i projekteringen. Det innebär att möjligheterna för recipienten att uppnå miljö kvalitetsnormerna inte bedöms försämrats med anledning av exploateringen. Det har gjorts en dimensionerings- och översvämningsanalys för hela Brunshög som ligger till grund för volymer och placering av dagvattenfördröjning. Det finns även en höjdmättnings/dagvattenplan som visar hur dagvattnet är planerat att rinna till och mellan dessa fördröjningsanläggningar. Volymen som ska fördröjas i västra grönstråket är totalt 2400 m<sup>3</sup>.

### **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 översiktlig 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 ifall omvandlingen av planområdet kommer ge upphov till större mängder schaktmassor för att bygga föreslagna byggnader. Miljöförvaltningen bedömer att planförslaget kommer ge upphov till 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.

2022-01-13

Diarienummer

MN 2021/0122.3

MF-2021-2983.2

## Buller

Bullerriktvärdet 60 dBAeq överskrids för fasader mot Odarslövsvägen och i hörnet mot Patentgatan. Beräknade värde mot Odarslövsvägen ligger huvudsakligen på 64 dBAeq. Om värdena överskridit 65 dBAeq skulle det ha inneburit att bostäder inte borde lokaliserats på platsen. Vid beräkning av buller har mjuk mark antagits mellan väg och fasad. Det kommer sannolikt att bli med inslag av hårdjord mark för gångbanor och liknande varför ljudnivåerna då blir något högre. Miljöförvaltningen vill se att bullerutredningen tar höjd för de bullernivåer som kan uppkomma och inte medvetet väljer beräkningsalternativ som inte är helt realistiska. I detta fall blir skillnaderna i ljudnivå sannolikt väldigt små, men miljöförvaltningen bedömer att utgångspunkten bör vara att ha en marginal till bullerriktvärdena vid beräkning av ljudnivåer i bullerutsatta lägen. Miljöförvaltningen anser att ett längre avstånd mot Odarslövsvägen skulle vara lämpligt så att marginaler till riktvärdena blir större. Odarslövsvägen är en genomfartsled och ingen lokalgata.

Inga bullerskyddsåtgärder är planerade i planen förutom genomgående lägenheter eller mindre lägenheter. Utifrån redovisade bullernivåer rekommenderar miljöförvaltningen att förändringar görs av husplaceringar och/eller bullerskyddsåtgärder för att skapa goda boendemiljöer för människor både nu och i framtiden.

## Friytor

Området blir tättbebyggt med små gårdsytor som även ska innehålla avfallshantering, handikapparkering, cykelparkering och möjlighet att angöra bostadshusen. Detta innebär att ytor behöver hårdgöras och att barnens miljö genomkorsas av vägar, även om hastigheterna blir låga. Miljöförvaltningen anser att de två gårdarna inte bör tillåtas för genomgående trafik utan att in och utfart bör kunna göras från samma väg för att minska trafiken, särskilt i de norra delarna av gårdarna. Det är i denna del som de bästa solförhållanden erhålls.

Miljöförvaltningen förordar också att möjlighet till cykelparkering ordnas i bostadshusen så att gårdens friytor kan prioriteras för rekreation och barns lek på ett bättre sätt än om cykelparkering för 750 cyklar placeras på gårdarna i eller utanför komplementbyggnader.

## 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

2022-01-13

Diarienummer

MN 2021/0122.3

MF-2021-2983.2

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 miljökvalitetsnormer 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.

#### 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.

I trafikbuller- och solutsatta lägen bör generellt inte enkelsidiga lägenheter lokaliseras då dessa är svåra att vädra och lätt blir varma sommardag. Utvändigt solskydd av särskilt solutsatta fasader kan vara lämpligt för att minska värmeinstrålningen sommardag. Det bör även övervägas om fjärrkyla kan behöva installeras för att innehålla temperaturriktvärden för höga temperaturer sommardag.

2022-01-13

Diarienummer

MN 2021/0122.3

MF-2021-2983.2

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

- Bostadsfastigheter i bullerutsatt läge mot Odarslövsvägen
- 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 (Patentkvarteren) till miljönämnden. Ärendet har beretts internt på miljöförvaltningen.

### ***Ekonomiska konsekvenser***

Förslaget medför inga ekonomiska konsekvenser.

Björn Berséus  
Miljödirektör

Annika Skoog  
Miljöinspektör

### **Beslutet skickas till**

Byggnadsnämnden