

Anita Wallin
Karl-Oscar Seth
Johan Gomér

Detaljplan för del av Östra Torn 27:2 i Lund (Patentkvarteren)

Förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslås besluta

att tillstyrka bifall till detaljplan för del av Östra Torn 27:2 (Patentkvarteren) i Lund, Lunds kommun under förutsättning att tekniska förvaltningens synpunkter beaktas.

Sammanfattning

Tekniska nämnden har beretts möjlighet att yttra sig över detaljplan för del av Östra Torn 27:2 (Patentkvarteren) i Lund som nu är på samråd. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av bostäder och lokaler för kontor och centrumverksamhet samt anläggandet av en park i centrala Brunnshög.

Förvaltningen ställer sig positiv till planförslaget. De synpunkter som framförs handlar bland annat om möjligheten att få in grönska och säkerställa dagvattenhantering och skyfall samt hantering av trafiken. Förvaltningen betonar även vikten av ett övergripande ledningsamordningsarbete.

Underlag för beslutet

- Tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse, 2021-12-09
- Stadsbyggnadskontorets detaljplaneförslag, 2021-10-29

Ärendet

Tekniska nämnden har beretts möjlighet att yttra sig över detaljplan för Östra Torn 27:2 (Patentkvarteren) i Lund som nu är på samråd.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av bostäder och lokaler för kontor och centrumverksamhet samt anläggandet av 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, gena och levande gaturum. Planförslaget bygger vidare på den struktur, karaktär och skala som finns i Brunnshög idag. Planförslaget möjliggör att 70-250 bostäder

2021-12-09

Diarienummer

TN 2021/0814

samt upp till 18 000 kvm BTA lokaler för kontor och centrumverksamhet kan uppföras i ett service- och kollektivtrafik-nära läge i centrala Brunnsberg och att delar av övergripande grönstråk, gång- och cykelvägar och gator kan byggas ut.

Marken inom planområdet ägs av Lunds kommun och tekniska nämnden har tagit initiativ till planen.

Föredragning

Förvaltningen ställer sig positiv till planförslaget.

Förvaltningen menar dock att bestämmelsen GATA och GC-VÄG i planområdets norra del behöver ses över vad gäller sektion/bredd för att titta på möjligheten att få in grönska/genomsläppliga ytor att avvattna till i östvästlig riktning för att kunna få sammanhängande grönytor och samtidigt utnyttja dessa ytor för hantering av dagvatten och skyfall. Bestämmelsens framtida utformning ställer krav på anslutande anläggningar, hur ska detta ske behöver klargöras. Vidare bör det klargöras hur det är tänkt att trafiken ska ledas. Norrgående GATA kommer korsa planerad gång- och cykelväg som går i östvästlig riktning varför trafiksäker lösning/korsning behöver utföras. Det kan medföra att större yta för allmän plats kan behövas och att förgårdsmarken i denna punkt behöver revideras/-minskas.

Bestämmelsen GATA eller gränd (enligt illustrationen) i planområdets mitt, tillåter i nuläget utfart i väst, vilket inte stämmer överens med plankartans illustration/Odarslövsvägens nuvarande utformning.

Bredder på kvartersmarkens förgårdsmark behöver ses över för att i stället ge plats till grönska i gatumiljön för att säkra upp att denna kan införas, snarare än ytterligare hårdgjorda ytor som bidrar till att sektioner eller ytor upplevs breda.

Bestämmelse för centrumverksamhet i byggnaders bottenplan kan innebära att större krav på allmän plats ställs. Det behöver redovisas vad det leder till avseende behov som då kan behöva uppfyllas utifrån korttidsparkering, cykelställ, uteservering och så vidare.

Det är svårt att säga om parkmarken i denna plan är tillräcklig då förvaltningen inte har hunnit att ta fram *Gestaltning-PM:et för Västra grönstråket*. Gestaltningen hör samman med markmoduleringen som i sin tur hör samman med skyfallshanteringen som är 3 600 kubikmeter i hela Västra grönstråket.

Det är av yttersta vikt att hänsyn tas och tillräckliga ytor ges till skyfall och parkmark.

Att byggnader mot Odarslövsvägen och Patentgatan inte kan utrymmas med hjälp av räddningstjänstens stegbilar måste

2021-12-09

Diarienummer

TN 2021/0814

säkerställas i byggnad. Även linjeföring i planlagd GATA/cykelgata (nordsydlig riktning) behöver ta hänsyn till framkomlighet och uppställning för sopbil och räddningsfordon samt andra större leveransfordon behöver redovisas.

I figur 8 på sidan 28 syns inte punkten C.

Framtida flöden i både nordsydlig och östvästlig riktning kan innebära att vissa anslutande ytor är barriärskapande utifrån tillgång till kollektivtrafik, grönområden samt skola m m.

Frågor som behöver studeras vidare är till exempel hur torgkvarteren påverkar området i stort, hur den utförda höjdtredningen av Tyréns påverkar eventuella höjdsättningar för hantering av dagvatten och skyfall samt hur den pågående gestaltungsutredningen av planerat grönstråk påverkar bestämmelsen PARK i planen.

Det finns stora utmaningar i området avseende ledningar och precis som planen beskriver är det övergripande ledningssamordningsarbetet inte klart än. Det är bra att arbetet ska tas vidare samt hanteras i det fortsatta detaljplanarbetet.

Beredning

Ärendet har beretts av tekniska förvaltningen.

Barnets bästa

Under planprocessen har hänsyn till barn och ungas intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen beaktats.

Ekonomiska konsekvenser

De byggrätter som skapas genom denna detaljplan är på kommunal mark. Marken kommer att anvisas till exploatör. Hur stor försäljningsintäkten blir går inte att ange idag. Intäkten bidrar till kommunens utgifter för utbyggnad av allmänna anläggningar inom Brunnhögsområdet och finansiering av kommunens kostnader för spårväg.

Mikael Fritzon
Teknisk direktör

Beslutet skickas till

För verkställighet eller motsvarande åtgärd:
Byggnadsnämnden

För kännedom:
Akten