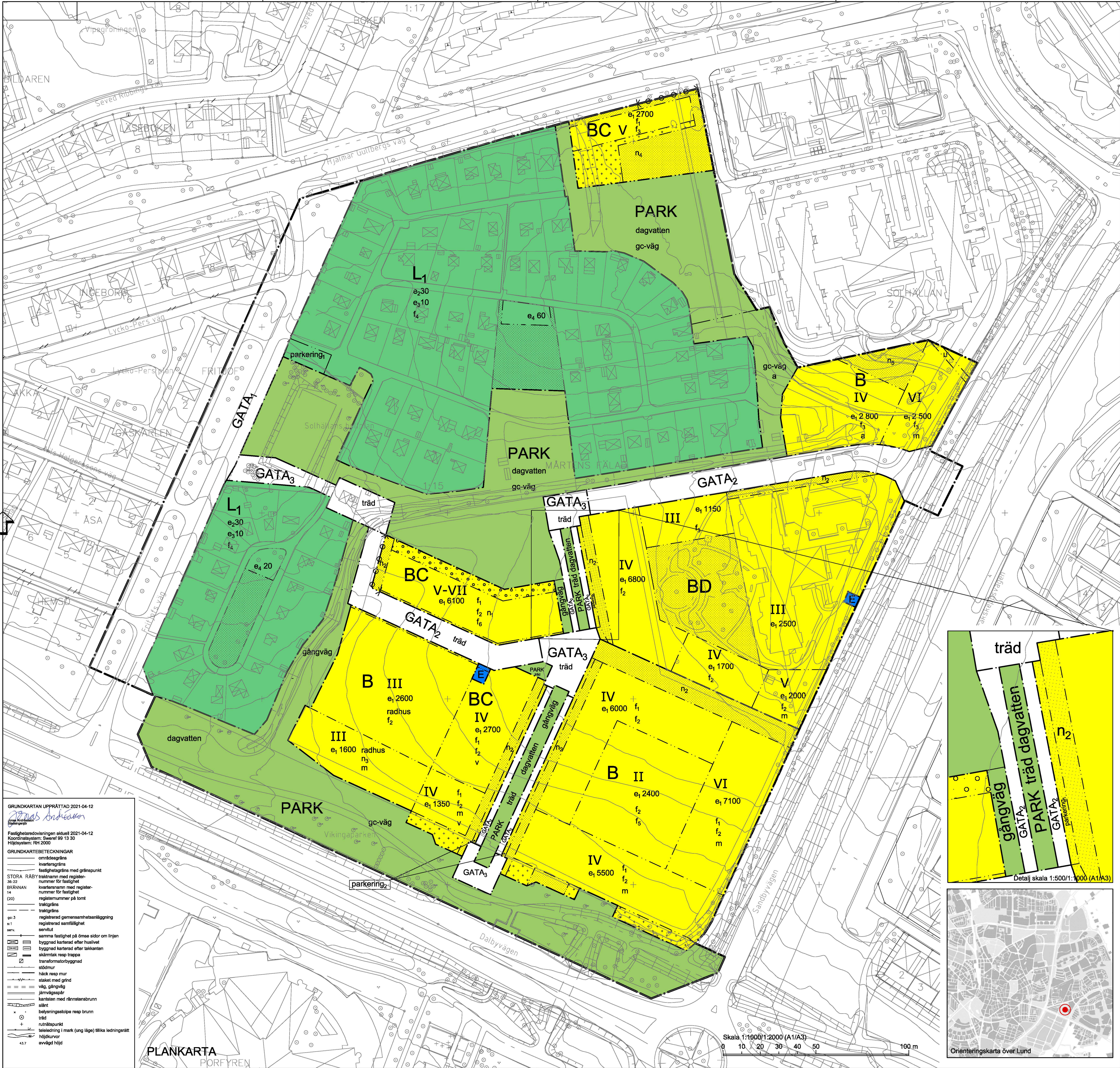




PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

GRÄNSER

	Detailplanegräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

	Lokalgata med trafik mellan områden
	Lokalgata, mindre
	Gata med trafik på fotgängarnas villkor
	Anlagd park

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

	Bostäder
	Bostäder och vård
	Bostäder och i högst 1/3 av bottenvåning även centrumändamål
	Koloni- och odlingslotter
	Transformatorstation

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

dagvatten	Fördröjningsdamm eller annan öppen fördröjning av dagvatten ska anläggas.
träd	Trädallé eller solitärträd ska finnas.
gc-väg	Gång- och cykelväg
gångväg	Gångväg

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

e ₁ 00	Största bruttoarea i m ² per egenskapsområde exklusive komplementbyggnader och underjordiskt garage.
e ₂ 00	Största byggnadsarea i m ² per lott inklusive skärmtak.
e ₃ 00	Största byggnadsarea i m ² för växthus.
e ₄ 00	Största byggnadsarea i m ² för gemensam byggnad.
	Marken får inte föras med byggnad. Burspråk och skärmtak får kraga ut över förgårdsmark. Från våning 2 och uppåt får balkonger förekomma över förgårdsmark.
	Endast uteplats, komplementbyggnader med högst 2,7 meter byggnadshöjd eller parkering får uppföras eller anläggas. Från våning 2 och uppåt får balkonger förekomma.
	Marken får inte föras med byggnad. Underjordiskt garage med planterbart bjälklag får byggas.
n ₁	Endast besöksparkering och HKP i markplan; övrig bilparkering i källare.
n ₂	Trädallé ska finnas.
n ₃	Släpp mellan radhuslängor om minst 6 m ska finnas.
n ₄	Minst 80% av markens ytskikt ska vara av genomsläpplig karaktär.
n ₅	Dungen ska bevaras och utvecklas; marken får inte användas för parkering.

	Körbar in- och utfart får inte anordnas.
VII	Högsta antal våningar.

För flerbostadshus ska teknikutrymme ingå i byggnadsvolym.

Transformatorstation får uppföras med högst 3 meter byggnadshöjd.

radhus	Endast radhus får uppföras.
parkering ₁	Parkering.
parkering ₂	Parkering; max två personbilar efter varandra sedan släpp för passage.
f ₁	Entréer till bostadshus ska vara genomgående.
f ₂	Fasader ska huvudsakligen vara av tegel i ljusa kulörer.
f ₃	Fasader ska huvudsakligen vara av tegel eller trä i ljusa kulörer.
f ₄	Byggnad får vara högst 2,7 meter med nockhöjd högst 4 meter.
f ₅	Utöver angivet våningsantal får takvåning på högst 2/3 av byggnadsarean uppföras.
f ₆	Tre bostadsvolymer ska uppföras där varje byggnad varieras höjdmässigt med tre olika våningsantal.
m	Minst hälften av bostadsrummen i lägenhet större än 35 m ² ska orienteras mot ljuddämpad sida.
v	Vind får inredas för boende.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

a	Sanering av förorenad mark ska vara utförd innan startbesked.
u	Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.
Kolonistuga, växthus och skärmtak är bygglovsbefriade.	
Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.	

Standardförfarande

	Detaljplan för del av Mårtens falad 1:15 m.m. i Lund, Lunds kommun		
Upprättad	2021-06-04		
Antagen av BN	2021-06-17		
Laga kraft	2022-12-08		
Genomförande- tiden går ut	2032-12-08	Ole Kasimir planchef	Asa Nyberg planarkitekt
Samrådshandling	☐	Stadsbyggnadskontoret Lunds kommun	Ritad av AN
Granskningshandling	☒		PÅ 11/2017, 1281K-P295
Antagandehandling	☒		



PRINCIPSEKTION A-A av det centrala gaturummet - parkgatan. Årstidsväxlingar ska understrykas av vald plantering.



PRINCIPSEKTION A-A av det centrala gaturummet - parkgatan. Årstidsväxlingar ska understrykas av vald plantering.

Standardförfarande	
Detaljplan för del av Mårtens fälä 1:15 m.m. i Lund, Lunds kommun	
Upprättad	2021-06-04
Antagen av BN	2021-06-17
Laga kraft	2022-12-08
Genomförande-tiden går ut	2032-12-08
Samrådshandling	☐
Granskningshandling	☐
Antagandehandling	☒
Ole Kasimir planchef	Asa Nyberg planarkitekt
Stadsbyggnadskontoret Lunds kommun	Ritad av Asa Nyberg
PÅ 11/2017, 1281K-P295	



Aktbil 117 PÄ 11/2017
Inkom 2021-06-04
BYGGNADSNÄMNDEN I LUND

Antagen av byggnadsnämnden i Lund
2021-06-17, § 110, betygar.
Mauricio Rosqvist

Planbeskrivning

Detaljplan för del av
Mårtens fälad 1:15 m.m.
i Lund, Lunds kommun



Antagandehandling
Upprättad: 2021-06-04
PÄ 11/2017
1281K-P295
Standardförfarande

Vad är en detaljplan?

Detaljplanen styr hur mark- och vattenområden får användas och utformas för ett geografiskt avgränsat område. En detaljplan består av plankarta, planbeskrivning och illustration. Plankartan är juridiskt bindande. Planbeskrivningen och illustrationen, som inte är juridisk bindande, förklarar plankartans innebörd.

Planprocessen

Planprocessen regleras av plan- och bygglagen, PBL. I processen provas om den föreslagna förändringen är lämplig utifrån läge, markens beskaffenhet och behov. Allmänna och enskilda intressen ska vägas mot varandra.

En detaljplan kommuniceras med berörda myndigheter och allmänhet under samråd och granskning innan den antas. Både under samråd och under granskning finns tillfälle att skriftligen yttra sig över förslaget. Ett eventuellt överklagande sker efter att planen har antagits.

Detaljplaneprocessen är en demokratisk process där bland annat beslut om planuppdrag och antagande av detaljplanen fattas av kommunens politiker.

Planförslaget är nu i antagandeskede.



Vill du komma i kontakt med oss?

Åsa Nyberg

planarkitekt

Ole Kasimir

planchef

Telefon: 046-359 50 00

E-post: stadsbyggnadskontoret@lund.se

Innehåll

Vad är en detaljplan?	2
Planprocessen	2
Sammanfattning	5
Syfte, förslagets innehåll och konsekvenser	5
Avvägning mellan motstående intressen	6
Inledning	7
Planens syfte	7
Planförfarande	7
Planhandlingar	7
Övriga handlingar	8
Plandata	8
Tidigare kommunala ställningstaganden	10
Planuppdrag och inriktningsbeslut	10
Översiktsplan	10
Program	11
Gällande detaljplaner	11
Fastighetsplaner	11
Förutsättningar	12
Befintlig markanvändning och landskapsbild	12
Historik	13
Grönstruktur och offentliga rum	15
Service	17
Trafik och gator	19
Teknisk försörjning	22
Hälsa och säkerhet	23
Planförslag	29
Övergripande karaktär och disposition	29

Markanvändning, bebyggelse och stadsbild	31
Grönstruktur och offentliga rum	39
Trafik och gator	43
Teknisk försörjning	49
Hälsa och säkerhet.....	52
Avvägning mellan motstående intressen	55
Genomförande	57
Organisatoriska åtgärder	57
Tekniska och ekonomiska åtgärder	58
Fastighetsrättsliga åtgärder.....	61
Fastighetsrättsliga konsekvenser av detaljplanens genomförande	64
Konsekvenser	66
Konsekvenser som följd av avvägningar mellan motstående intressen	66
Konsekvenser för fysisk miljö	67
Konsekvenser för hälsa och säkerhet.....	78
Sociala konsekvenser.....	81

Sammanfattning

Syfte, förslagets innehåll och konsekvenser

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggnation av cirka 500 bostäder i varierad skala inklusive vårdboende på en sydvästsluttning, med utblick över slättlandskapet söder om Lund. Aktuellt planförslag utgör ett bostadsområde som vänder sig mot ett samlande offentligt rum, en bred parkgata med trädallé och regnträdgård. Parkgatan sträcker sig från Dalbyvägen med kollektivtrafik i söder till ett offentligt parkrum och angränsande koloniområde i norr. Omhändertagande av dagvatten ska bidra till kvaliteter i stadsrummet.

Inom kvartersmark för bostäder finns utrymme för såväl radhus, parhus, fribyggarradhus som lägenheter, vilket syftar till att ge en blandning av bostadsformer och upplåtelseformer. På strategiska platser möjliggörs centrumändamål i del av bottenvåning för att ge detaljplanen viss flexibilitet och därmed större hållbarhet över tid.

Planförslaget innebär nya väganslutningar från Sandbyvägen och från Fritjofs väg. Trädgårdsstadens karaktär ska prägla områdets utformning och skapa en sammanhållen bostadsmiljö. Detaljplanen syftar även till att säkerställa markanvändningen för befintligt koloniområde, med både kolonilotter och odlingslotter.

Detaljplanen hanterar främst de motstående intressen som finns mellan det allmänna intresset att möjliggöra nya bostäder och det allmänna intresset att inte bebygga jordbruksmark, bevara diket och inte påverka koloniområdet negativt. Åkermarken inom planområdet övergår till kvartersmark och gata. Åkermarken saknar anslutning till större sammanhängande jordbruksmark och är i översiktsplan planlagd som blandad stad. Diket som finns inom planområdet behöver delvis kulverteras för att möjliggöra nya gator. Denna påverkan kompenseras genom att diket breddas, att ökad meandring medges och att vattnet blir en del av den nya parkmiljön. Markanvändningen för koloniområdet säkerställs genom föreslagen detaljplan, men planförslaget kräver att en ny gata från Fritjofs väg går genom koloniområdet.

Förtätning av staden är en central strategi i gällande översiktsplan. Kommunens befolkning väntas fortsätta att öka och därmed ökar efterfrågan på nya bostäder. Stadsbyggnadskontorets samlade avvägning är att det allmänna intresset av ett tillskott på cirka 500 bostäder samt nybyggnad av vårdboende väger tyngre än dels intresset av att bevara åkermark, dike samt koloniområdet opåverkat, dels

de eventuella konsekvenser som förtätningen kan innebära för boende i närområdet.

Avvägning mellan motstående intressen

Det allmänna intresset av nya bostäder genom förtätning och säkerställandet av befintligt koloniområde bedöms överväga intresset att bevara befintlig åkermark.

Det allmänna intresset av bostäder bedöms även överväga intresset att det biotopskyddade diket förblir opåverkat. Den biotopskyddade trädallén på Fritjofs väg påverkas inte av planförslaget.

Intresset av att bygga nya bostäder med tillhörande gator, respektive av att bevara ett sammanhängande koloniområde, har hanterats genom att huvuddelen av tillkommande biltrafik sker österifrån via Sandbyvägen.

Genom att den tillkommande bebyggelsen anpassas efter det befintliga koloniområdet vad gäller placering av gator och delvis typ av bebyggelse, så kan koloniområdet bestå. Även närboende kan ta del av koloniområdets rekreativa miljö. Närhet och tillgång till koloniområde och möjlighet till stadsodling i direkt anslutning till park bedöms kompensera de något begränsade allmänna parkytorna som detaljplanen medger.

Att Solhällans koloniområde säkerställs formellt som koloniområde innebär ökad trygghet och långsiktighet för den enskilde kolonisten, eftersom koloniområdet är kommunens mark som upplåts med arrende.

Vid ett genomförande av detaljplanen bedöms avvägningarna inte leda till olägenhet, enligt vad som avses i 2 kap 9 § PBL.

Planområdets area: ca 137 300 m²

Antal/BTA bostäder som tillkommer: Ca 500 bostäder/ drygt 50 000 m² inkl. nybyggnad av vårdboende.

BTA offentlig service: Befintligt vårdboende förtätas; förtätningen ingår i ovanstående areaberäkning.

BTA kommersiell service: Centrumändamål kan *delvis* ersätta boende i bottenvåning på strategiska platser, om behov skulle uppstå.

Allmän plats/park area: Parkmark inom planområdet uppgår till ca 30 000 m² varav knappt hälften utgörs av grönstruktur belägen direkt norr om Dalbyvägen.

Antal bil-/ cykelparkering: Cirka 375–470 bil- respektive ca 1365 cykelparkeringar

Inledning

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggnation av cirka 500 bostäder i varierad skala på en sydvästsluttning med utblick över slättlandskapet söder om Lund. Inom ramen för antalet bostäder finns även möjligheten till nytt vårdboende intill det befintliga vårdboendet Solbacken. På ett fåtal strategiska platser medger detaljplanen en begränsad omfattning av centrumändamål (C) i bottenvåning.

Detaljplanen syftar även till att säkerställa markanvändning för befintliga koloniträdgårdar, som blir stomme i områdets grönstruktur. Allmän park och fler möjligheter till odling ger mötesplatser som bidrar till ökad social hållbarhet.

Hantering av terräng, föreslagen hierarki i gatustruktur och platser samt bebyggelsens karaktär och gestaltning refererar till trädgårdsstadens utformning, vilken ska prägla området och skapa en sammanhållen bostadsmiljö.

Omhändertagande av dagvatten ska bidra till ytterligare kvaliteter i stadsrummet. Ett centralt trädplanterat stadsrum med fördröjning av dagvatten ska förbinda den centrala parken med Dalbyvägen, där kollektivtrafik och huvudcykelstråk finns. Syftet med denna trädplanterade gata är att vara ett centralt stadsrum som bidrar till god orienterbarhet och är identitetsskapande för området.

Planförfarande

Standardförfarande tillämpas då förslaget är förenligt med översiktsplanen samt med länsstyrelsens granskningsyttrande, inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten och inte heller kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Detaljplaneprocessen följer plan- och bygglagen SFS 2010:900.

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Illustration
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse och granskningsutlåtande

Övriga handlingar

- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Barnchecklista
- Miljötekniskt PM, Ramböll, 2015-05-26
- PM Geoteknik, Ramböll, 2015-05-29
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR), Ramböll, 2015-05-29
- Trafik och parkering i kvarteret Solhällan i Lund, Trivector, 2017-03-21
- Samråd enligt 2 kap. 10 § Kulturmiljölagen, Länsstyrelsen Skåne, 2017-12-14.
- -Dagvatten- och skyfallsutredning för Solhällan, AFRY, slutrapport 2020-09-21
- Miljöteknisk markundersökning, Afry, 2020-04-02
- Trafikbullerutredning, Tyréns, 2021-05-19

Plandata



Orienteringskarta med ungefärligt planområde markerat i rött. Underlag Intrakartan Lunds kommun 2019-02-20.

Läge

Planområdet omfattar del av fastigheten Mårtens fälä 1:15 och del av fastigheten Solhällan 2. Området gränsar till Hjalmar Gullberg väg i norr, Sandbyvägen i öster och Dalbyvägen i söder. Av plantekniska skäl ingår delar av Fritjofs väg i planområdet.

Areal

Planområdets yta uppgår till ca 137 300 m².

Markägoförhållande

Kommunen äger större delen av marken inom planområdet, som huvudsakligen utgörs av fastigheten Mårtens fälad 1:15. Solhällans äldreboende ligger inom fastigheten Solhällan 2 som omfattar cirka 15 000 m² och ägs av LKF, Lunds kommuns fastighets AB.

Inom koloniområdet finns cirka 80 kolonilotter som är utarrenderade på långtidskontrakt; flertalet är bebyggda. I ett tidigt planeringsskede har kommunen förvärvat en kolonilott för att möjliggöra anslutande gata från Fritjofs väg in till den centrala delen av planområdet. Koloniföreningen sköter områdets grönyta inklusive lekplats, interna gångvägar och toaletter. Solhällans bollplan längs Fritjofs väg är en stadsdelsanläggning och sköts av verksamhetsavdelningen Park- och natur, Tekniska förvaltningen.

Åkermarken i söder på cirka 50 000 m², är utarrenderad på korttidsarrende av Mark- och exploateringsverksamheten, Tekniska förvaltningen.

Initiativtagare till planen och ärendegång

Tekniska förvaltningen har tagit initiativ till planarbetet och har 2017-03-31 ansökt om planändring för del av Mårtens fälad 1:15 med flera fastigheter.

Medverkande i planarbetet**Stadsbyggnadskontoret**

Maria Milton, biträdande planchef

Åsa Nyberg, planarkitekt

Julia Boström, planarkitekt

Viktor Edensand, trafikplanerare

Christoffer Karlsson, trafikplanerare

Maria Borisson Lindvall, landskapsarkitekt

Kalle Osietzki, lantmäteringenjör

Viola Lindgren, lantmätare

Marcus Sollvén, lantmätare

Tekniska förvaltningen

Viktor Lindeborg, mark- och exploateringsingenjör

Linda Karlsson, landskapsarkitekt

Karin Sjölin, landskapsarkitekt

Tidigare kommunala ställningstaganden

Planuppdrag och inriktningsbeslut

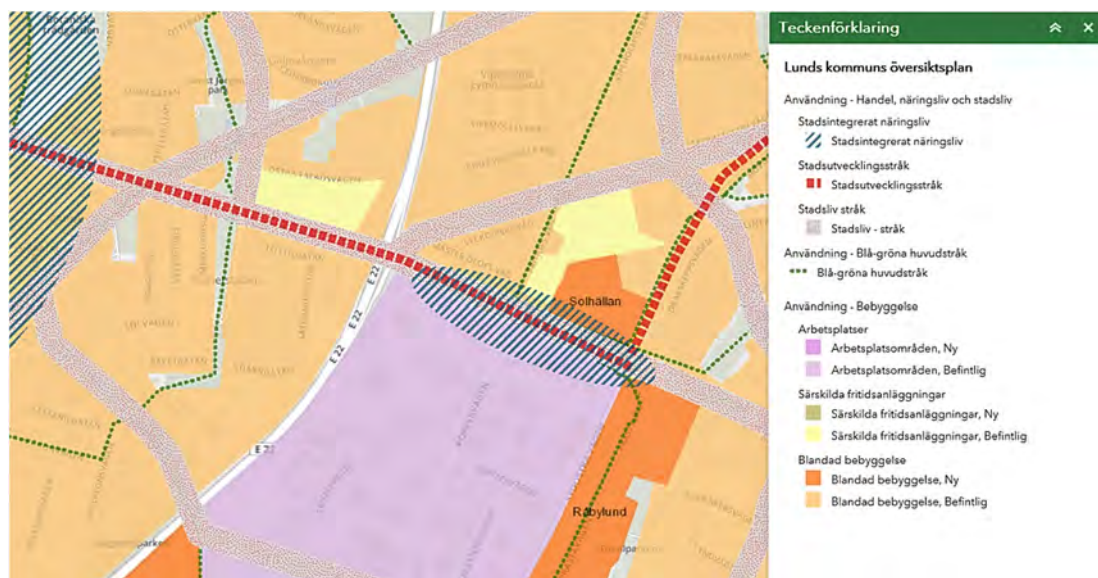
Planarbetet för Solhällan har pågått en längre tid, under vilken ny plan- och bygglagstiftning har trätt i kraft. Stadsbyggnadskontoret har därför begärt ett nytt planuppdrag för att kunna arbeta efter aktuell lagstiftning, vilket Byggnadsnämnden (BN) fattade beslut om 2017-04-06. I samband med beslutet kompletterade byggnadsnämnden tidigare fattade inriktningsbeslut med att vägstrukturen även ska ha en koppling för biltrafik via Sandbyvägen.

Översiktsplan

Översiktsplanen, ÖP 2018, anger att ny bebyggelse inom planområdet ska vara blandad och för koloniområdet anges befintlig särskild fritidsanläggning.

Dalbyvägen är i översiktsplanen utpekad som huvudgatunät, huvudcykelstråk och plats för stadsintegrerat näringsliv. Både Dalbyvägen och Sandbyvägen är dessutom utpekade som stadsutvecklingsstråk.

Grönstrukturen omkring planområdet är del av kommunens blå-gröna huvudstråk. Enligt översiktsplanen, ligger planområdet dessutom inom grundvattenförekomst samt inom en del av Lund som är åkermark klass 9.



Utdrag ur markanvändningskartan tillhörande kommunens översiktsplan (ÖP2018). Detaljplanens innehåll överensstämmer med översiktsplanens innehåll och länsstyrelsens granskningsyttrande.

Program

Ett planprogram ligger till grund för detaljplanearbetet och var ute på samråd under 2010. Programmet syftade till att klarlägga förutsättningar samt ange mål och riktlinjer för att omvandla kvarteret till ett område för i första hand bostäder och skola, men även att bevara och säkra det befintliga koloniområdet i detaljplan. Behov av skola eller förskola har sedan dess utgått.

Gällande detaljplaner

Huvuddelen av planområdet är i gällande detaljplan (nr 278 från 1966) avsett för ändamålet allmänna byggnader samt en mindre del parkmark. Planområdet omfattar även en nyare detaljplan (nr 814, Solhällan 1 m.fl. från 2005) som reglerar de två äldreboendena Linebäck och Solhällan. Ingen av detaljplanerna har någon genomförandetid kvar.

Fastighetsplaner

Inom området finns inga gällande tomtindelningar, fastighetsplaner eller fastighetsindelningsbestämmelser.

Förutsättningar

Befintlig markanvändning och landskapsbild

Solhällan sluttar från nordost till sydväst och ett öppet dike löper genom området från planområdets nordöstra hörn till dess sydvästra.

Inom kvarteret finns idag äldreboende, odlingslotter och koloniträdgårdar i norr och väster, bollplan invid Fritjofs väg och åkermark i söder.

Kvarteret är idag till stor del inbäddat i grönska och avgränsat av slänter vilket gör området delvis dolt från Sandbyvägen. Från Dalbyvägen är platsen tydlig, främst från sydväst.

De första kolonilotterna etablerades 1952. 1964 utökades antalet till nuvarande cirka 80 koloniträdgårdar.



Bild på åkermarken inom södra delen av planområdet, vy mot nordost. Solhällans äldreboende till höger. Bakom växtligheten till vänster, finns Linebäck och Hemvården Linero. Foto: Julia Boström

Historik

Fornlämning

Arkeologisk utredning är utförd 2004. Enstaka under mark dolda boplatslämningar har kunnat påvisas. Hösten 2017 har Lunds kommun inkommit med begäran om samråd för aktuellt område till länsstyrelsens kulturmiljöenhet. Tidigare utredningsresultat och ställningstagande gör att länsstyrelsen har bedömt att det inte finns några hinder, ur arkeologisk synpunkt, att fortsätta det planerade arbetet.

Kulturmiljö

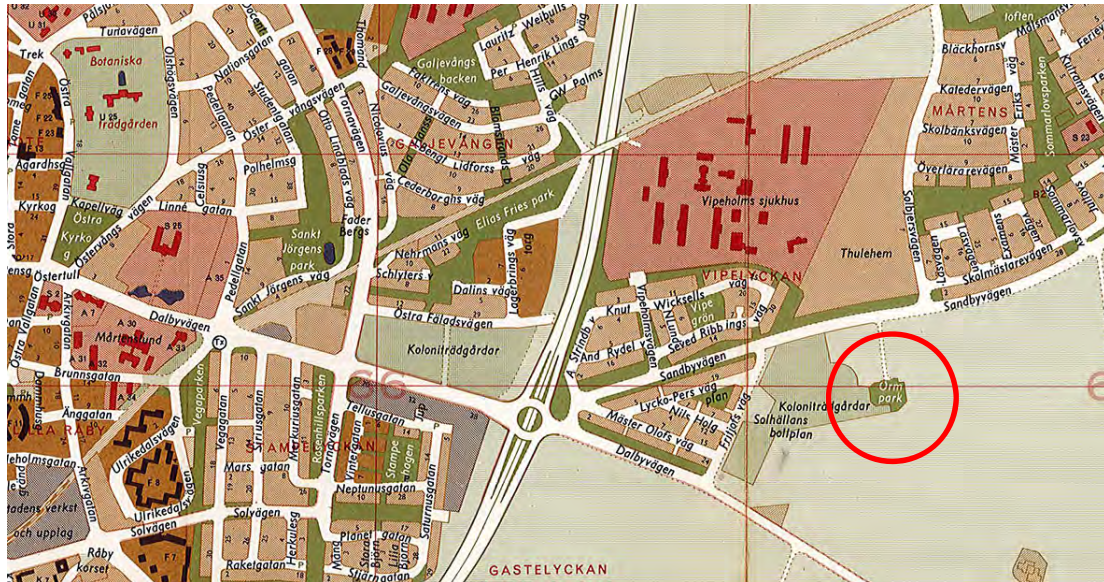
Hela Lunds tätort ingår i länsstyrelsens kulturmiljöprogram, men området Mårtens fälad är inte särskilt utpekad i kommunens bevaringsprogram. Radhusområdena vid Drakskeppsvägen i Linero, öster om planområdet och vid Hjalmar Gullbergs väg i Vipeholm, norr om planområdet är båda del av en kulturhistorisk miljö.

Då autostradan, E22, byggdes under 1950-talet flyttades en del av det intilliggande koloniområdet Öster II till Mårtens fälad och fick namnet Solhällans koloniområde. Solhällans koloniområde är inte särskilt framlyft i kommunens kulturmiljöprogram men området har ett lokalt kulturmiljövärde och är identitetsskapande för området.



Koloniträdgårdarna har funnits sedan 1950-talet och har ett lokalt kulturmiljövärde. Det finns en stor kontrast i bebyggelseskala mellan miljöer för vård/- äldrebroenden och småskaliga stugor inom planområdet. Foto: Åsa Nyberg

Inom planområdet har funnits en anläggning kallad Ormparken, men som också gått under namnet Ringelrike. Platsen för denna "attraktion" var direkt öster om koloniområdet. Här drev zoolog Ragnar Enderlein under en period på mitten av 1900-talet ett terrarium, som även var ett populärt besöksmål.



Ormparken markerad på den karta som utgavs av Lunds Turisttrafikförening, trycks i Stockholm 1965. Autostradan, Sveriges äldsta motorvägssträcka invigdes 1953 och därifrån till Ormparken var inte långt.



Fotografier från hämtade ur Lunds universitetsbiblioteks bildsamlingar. Fotograf Hagbloms foto till höger.

Grönstruktur och offentliga rum

Biotopskydd

Inom området finns ett dike intill befintlig åkermark och diket omfattas av biotopskydd. Anmälan om vattenverksamhet och dispens från biotopskyddet för planerad omgestaltung har sökts och är beviljad av länsstyrelsen 2020-06-12. Längs med Fritjofs väg finns en biotopskyddad oxelallé, vilken inte påverkas av planens genomförande.

Grönstruktur- och naturvårdsprogram

I programmet beskrivs grönstrukturen inom planområdet som åker, koloni- och odlingsområde. Parkerna söder om Hardebergaspåret förgrenar sig tillsammans med gång- och cykelvägar mellan de olika bostadsområdena. Grönytorna är inte integrerade i bostadsområdena utan ligger istället avskärmat mellan områden eller längs med stråk.

Naturvärde och biologisk mångfald

Enligt Naturvärdesinventeringen för Lunds stad är den dominerande naturtypen inom planområdet park och trädgård. Naturen beskrivs som träd-, busk- och gräsmarker i anslutning till bebyggelse samt att alléer är förekommande. Området har naturvärde klass 4, urbana natur- och grönmiljöer når dock enligt SIS-standarden sällan ett högre naturvärde än klass 4 vilket innebär vissa naturvärden.



Koloniområdet är till stor del omgiven av björnbärssnår som ger avskärmning till kolonitomterna och som är en del av områdets karaktär. Foto: Åsa Nyberg

Koloniträdgårdarna har betydelse för den biologiska mångfalden eftersom de har både äldre träd och stor artrikedom. Både koloniträdgårdarna och odlingslotterna är därför viktiga livsmiljöer för djur- och växtarter.



Artrikedom inom koloniträdgårdarna bidrar till ekosystemtjänster, foto: SBK.



Vegetation och träd längs med gång- och cykelbana intill Dalbyvägen. Foto: Maria Borisson Lindvall.

Vegetation och träd längs med vägar fungerar som spridningsvägar för insekts- och djurliv, då de knyter samman olika större grönområden. Ur rekreativ synvinkel är värdet begränsat, men de bidrar till ett skydd från biltrafikens störningar – både visuellt och med hänsyn till partiklar.

Topografi och vegetation

Området har en tydlig sydvästsluttning vilket återspeglas i områdets populärnamn. Terrängen faller mot nordväst ca 15 m från Hjalmar Gullbergs väg ner till Dalbyvägen och den aktuella platsen är till stor del kantad av grönska. Nordvästra delen av kvarteret omfattar Solhällans koloniområde med grönsaksodlingar och fruktträd. Fritjofs väg och Hjalmar Gullbergs väg kantas båda av större, äldre träd.

Mot Dalbyvägen och Sandbyvägen är grönskan i form av buskage med inslag av halvstora till stora lövträd. Vegetationen fungerar som skydd mot trafiken.

Södra delen av området är idag åkermark och i gränsen mot koloniområdet finns ett öppet dike.

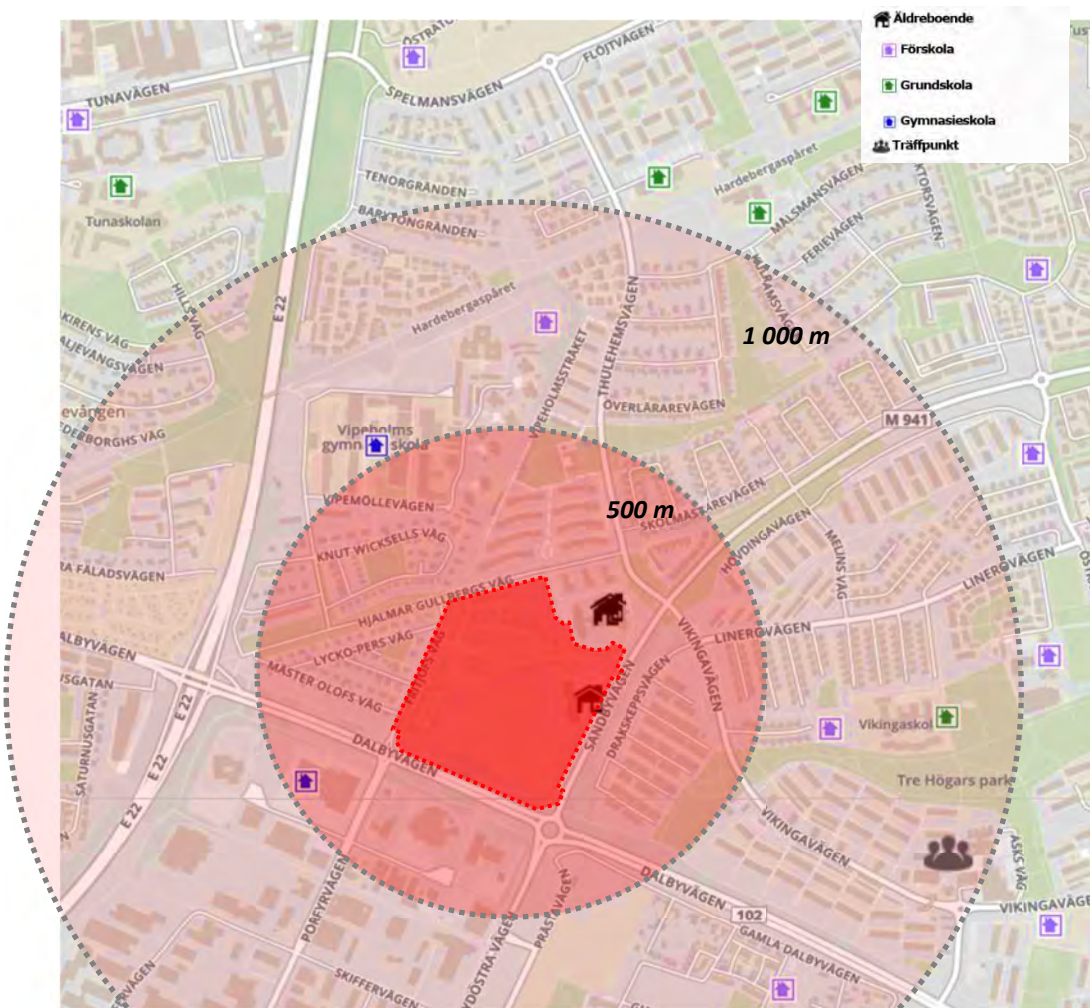
Friytor, lek och rekreation

Gångstråken inom koloniområdet är sommartid passager med rekreativ svärden. Mot Fritjofs väg finns Solhällans bollplan - en öppen gräsyta för lek och bollspel och ett uppvuxet bestånd av lövträd.

Service

Offentlig service

Närmsta grundskola är Vikingaskolan på Linero, men även till den nya skola som byggs på Råbylund kommer det att vara nära. Båda ligger på cirka en kilometers avstånd från planområdet och nås via separata gång- och cykelvägar. Vipeholms gymnasieskola ligger cirka 500-1000 m nordväst om planområdet. Lunds fordonstekniska gymnasium är beläget inom verksamhetsområdet Gastelyckan söder om Dalbyvägen. En ny förskola har nyligen byggts på Råbylund och ännu en ska uppföras på Vipeholm. I och inom planområdet finns äldre-/vårdboende. Inom planområdet finns äldreboendet Solbacken, främst för boende med demenssjukdomar. I planområdets omedelbara närhet finns äldreboendena Linegården respektive Linelyckan. Träffpunkt för äldre är belägen i anslutning till Linero centrum öster om planområdet.



Underlagskarta som redovisar offentlig service såsom skolor och äldreboenden inom och i närheten av planområdet hämtad från kommunens hemsida 2019-06-07. Avstånd från planområdet är illustrerat med 500 respektive 1000 m. Ny skola och förskola på Råbylund samt förskola på Vipeholm kompletterar figuren.

Kommersiell service

Solhällan ligger cirka en km från Linero centrum, där närmsta butik för dagligvaruhandel idag finns. På Linero centrum finns även övrig service som bland annat bibliotek, apotek, vårdcentral, folktandvård och frisör.

Trafik och gator

Riksintresse för kommunikationer

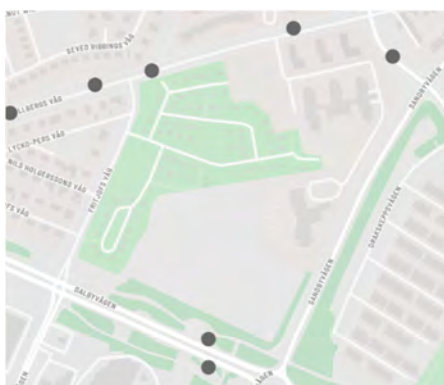
Dalbyvägen söder om planområdet berörs av riksintresseområdet mark- och vattenområden enligt 3 kap 8 § miljöbalken.

Gatunät, angöring och in-/utfarter

Kvarteret omges i söder och öster av Dalbyvägen respektive Sandbyvägen vilka båda klassas som infarts-/genomfartsgata. Äldreboendena Linegården respektive Linelyckan samt Solbacken har alla tillfart för biltrafik från Hjalmar Gullbergs väg via gatan Astrid Lindgrens väg, vilken är belägen på kvartersmark. Koloniområdet nås med bil från Fritjofs väg norr om bollplanen, där det finns parkering. Åkermarken i södra delen av området kan nås via grönytan vid gång- och cykelbanan mot Dalbyvägen eller från Astrid Lindgrens väg.

Kollektivtrafik

Planområdet har god koppling till kollektivtrafik med både stads- och regionbuss. Från hållplats Gastelyckan Östra på Dalbyvägen avgår Skåneexpressen 5 samt regionbusslinjerna 160, 161 och 162. Hållplatsen Fritjofs väg, cirka 200 meter från planområdet, trafikeras av stadsbusslinje 3. Hållplats Linegården, cirka 300 meter från planområdet, trafikeras av både stadsbusslinje 3 respektive 6 samt även av regionbusslinjerna 155 och 159.



Hållplatslägen för stads- och regionbuss till vänster och för stadsbusslinje 3 (Nöbbelöv-Linero) till höger. Källa Skånetrafikens hemsida 2020-09-25.

Gång-, cykel- och motortrafik

Gång- och cykelvägnätet runt området är tekniskt sett väl utbyggt. Ett flertal planskildheter förekommer på grund av trafiksäkerhetsskäl.

Trafikmätningar på Sandbyvägen visar att flödet har varierat mellan ca 8 100 och 10 400 fordon/ dygn, men redovisar inte någon generell ökning år från år. Ett mätvärde från 2017 på 14 700 fordon/ dygn finns, men bedöms vara en avvikelse. Av genomförda mätningar på Hjalmar Gullbergs och Fritjofs väg samt Thulehemsvägen ges trafikflöden om ca 3 200, 2 500 respektive 5 600 fordon/ dygn.

Aktuella trafikmätningar på kommunala vägar samt Trafikverkets data för statliga vägar ligger till grund för uppskattade trafikflöden prognos år 2040 i bullerutredningen. Utredningen redovisar för Dalbyvägen ett uppskattat framtida antal fordon/dygn på 24 100 varav 7 % utgör tung trafik. Även tillkommande trafik från Solhällan samt nybyggnation norr om Solhällan, har inarbetats i trafikbullerutredningen.



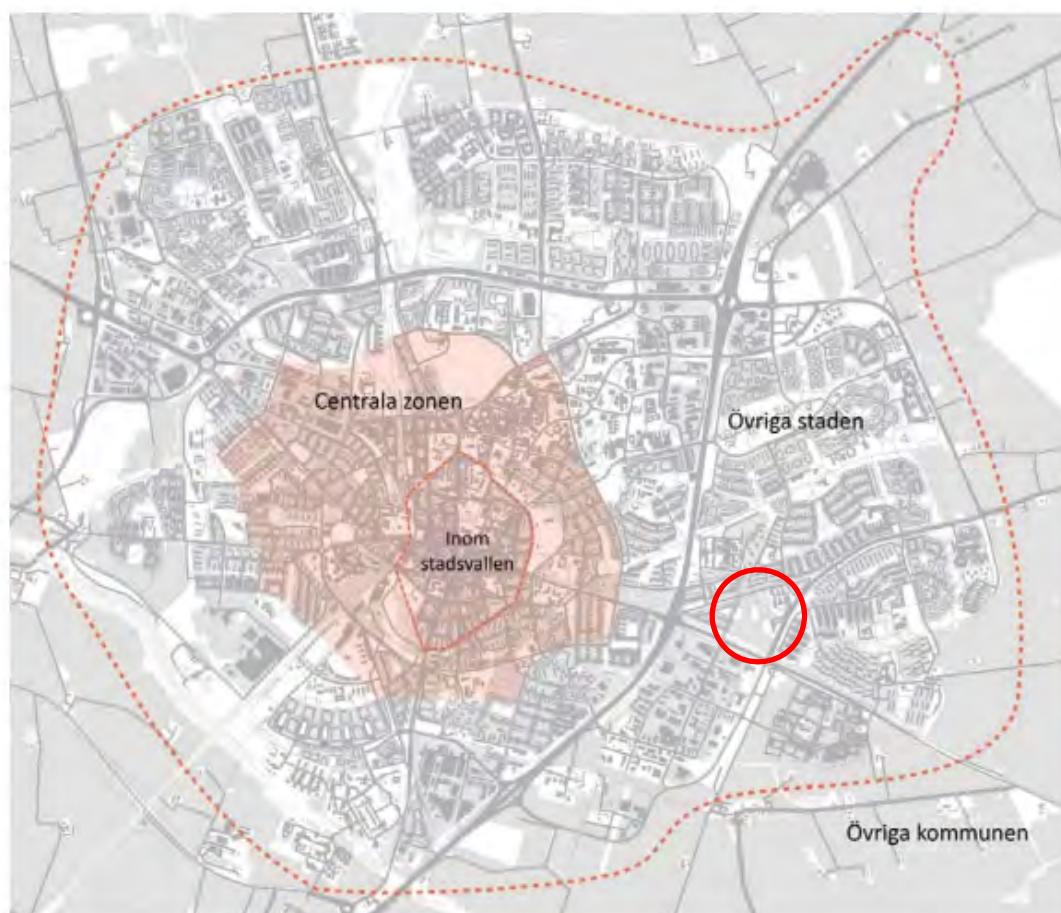
Planskildheter mellan gång/cykel respektive bil finns vid både Dalbyvägen och Sandbyvägen. Foto: Åsa Nyberg.

Parkeringsnorm och parkering

Parkering för kolonister sker inom koloniområdet på en mindre parkeringsyta vid huvudentrén. Linebäcks och Solhällans äldreboende har båda egna markparkeringar. I anslutning till parkeringen sker även angöring till dessa vård-/äldreboenden.

Gällande parkeringsnorm ska tillämpas. I korthet kan nämnas att för flerbostadshus innebär detta 9 platser/1000 kvm BTA (garage och körytor, pannrum, fläktrum, förråd till bostadslägenhet samt trapphus ska inte inräknas).

Planområdet är relativt centralt beläget, med god tillgång till regional busstrafik och lokaltrafik, och ingår i den del som i normen klassas som "övriga staden". För flerbostadshus har fastighetsägare möjlighet att vid bygglov erhålla reduktion på 20-40 % beroende på vilka möjligheter som bostadsrättsinnehavare och hyresgäster ges.



Kommunen indelas i tre zoner: centrala zonen (orange skraffering), övriga staden (inom streckad linje), samt övriga kommunen. Planområdet Solhällan är markerat med röd cirkel.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Lunds kommun har tillsammans med VA Syd tagit fram en dagvattenplan antagen av kommunfullmäktige 2018-03-22. I stort sett allt dagvatten i Lunds kommun rinner till Höje å och Kävlingeån via dagvattenledningar, diken och små vattendrag. Vattendragen, som fungerar som dagvattenrecipienter, har i dagvattenplanen klassificerats efter hur stort flöde och vilka mängder av närsalter och föroreningar recipienterna kan ta emot beroende på deras förutsättningar. Vattenmyndigheten har fattat beslut om statusklassificering och miljö kvalitetsnormer för vattendragens ytvatten.

Planområdet ingår i avrinningsområdet Höje å. Enligt dagvattenplanen är Höje å känslig för ökad vattenföring och närsalter samt mycket känslig för föroreningar. Enligt Vattenmyndighetens beslut om statusklassificering och miljö kvalitetsnormer för ytvatten har Höje å dålig ekologisk status med kravet att uppnå god ekologisk status 2027.

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunal dagvattenhantering och ledningsägare är VA-Syd. Diket inom planområdet ingår i dikningsföretaget Lund stads avvattningsområde 2. I kommunens åtgärdsplan för dagvattenhantering är planområdet inom avrinningsområde 1 Öster. Området är det till ytan största avrinningsområdet inom tätorten. Andelen hårdgjord yta inom avrinningsområdet 1 Öster bedöms som måttlig och uppgår till ca 30 procent.

En dagvattenutredning har genomförts. Utredningen med förslag till dagvattenhantering presenteras närmare i avsnittet *Markanvändning, bebyggelse och stadsbild*.

Markens beskaffenhet

Topografin visar på en lutning som går från högsta punkten på cirka +48 i nordost till lägsta punkten på cirka +33 meter över havet i sydväst. Uppmätta grundvattennivåer inom området varierar och finns på ett djup mellan 1,6 meter och 3,4 meter under markytan. Resultaten indikerar en översiktlig grundvattenströmning söderut inom planområdet.

En geoteknisk undersökning visar att området huvudsakligen består av mulljord ovanpå naturligt lagrad lermorän. Även sand förekommer. Jordartkartor och jorddjupskartor föreskriver att området består av morän med ett jorddjup på över 50 meter.

I grundvattenrör belägna inom områden där exploatören överväger parkeringsgarage, uppvisas inget fritt vatten ner till 5 respektive 3 meters djup. Detta redovisas i den översiktliga marktekniska undersökningsrapporten (MUR) från 2015. Mer detaljerade geotekniska undersökningar behöver göras längre fram i processen.

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för vatten och spillvatten och dessa ledningar är i huvudsak placerade i de gator som omgärdar planområdet. Ledningshavare är VA-Syd. Även inom planområdet finns både spillvatten- och dagvattenledningar. Även för dessa ledningar är ledningshavare VA-Syd.

Övriga ledningar

Gas- och fjärrvärmeledning finns i Fritjofs väg och i Hjalmar Gullbergsväg. Fjärrvärmeledning som försörjer de befintliga bostäderna finns inom fastigheten Solhällan 2 och berör även Mårtens fälad 1:15 i dess ytterkant. Kraftringen är ledningshavare för fjärrvärmeledningarna.

Det finns i planområdets södra del – i stort sett parallellt med Dalbyvägen – både el- och teleledningar som tillhör TeliaSonera Skanova Access.

Renhållning

Renhållningsfordon angör via Hjalmar Gullbergsväg till de befintliga verksamheterna inom fastigheten Solhällan 2.

Hälsa och säkerhet

Farligt gods

Direkt söder om planområdet ligger Dalbyvägen, som är utpekad som rekommenderad färdväg för transporter av farligt gods.

Enligt dokumentet *Bebyggelseplanering och farligt gods – strategi för bebyggelseplanering intill rekommenderade färdvägar för transporter av farligt gods*, antaget av byggnadsnämnden 2015-11-19, är skyddsavståndet 40 meter från rekommenderad färdväg för farligt gods eftersom hastighetsbegränsningen på Dalbyvägen intill planområdet är 70 km/h. När det rekommenderade skyddsavståndet följs vid utformning av planer finns inga behov av ytterligare riskanalyser.

Buller

Det finns goda förutsättningar att uppnå gällande bullerriktvärden för samtliga byggnadskroppar, men för bebyggelse närmast Dalbyvägen och Sandbyvägen behövs åtgärder för att uppfylla de krav som idag anges i trafikbullerförordningen och som innebär:

att där bullernivån överstiger 60 dBA ekvivalent ljudnivå ska minst hälften av bostadsrummen i en bostad större än 35 m², ha tillgång till fasad med bullernivå om högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 70 dBA maximal nivå.

-att mindre lägenheter om högst 35 m² kan byggas där upp till 65 dBA ekvivalent ljudnivå erhålls vid fasad.

-att minst en uteplats (som kan vara gemensam) i anslutning till bostaden ska ha högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Alla övriga bostäder i planområdet beräknas uppfylla 60 dBA på alla fasader och i samtliga våningsplan, varför trafikbullret inte påverkar bostadens planlösning.

Luft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10). Enligt miljöförvaltningens uppgifter överskrids inte miljökvalitetsnormerna inom Lunds kommun. Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte nämnvärt förändra nivåerna för befintlig bebyggelse.

Markradon

Kommunens översiktliga kartläggning av radon redovisar normalrisk. Sveriges geologiska undersökning (SGU) redovisar i sin karttjänst 2020-08-17 värden under 25 Bq/kg. Radonförhållandena har också kontrollerats genom mätningar i borrhål, vilket redovisas i den översiktliga geotekniska utredningen. Denna utredning bekräftar att marken tillhör lågradonmark, vilket innebär att inga särskilda åtgärder är nödvändiga att vidta utifrån denna aspekt.

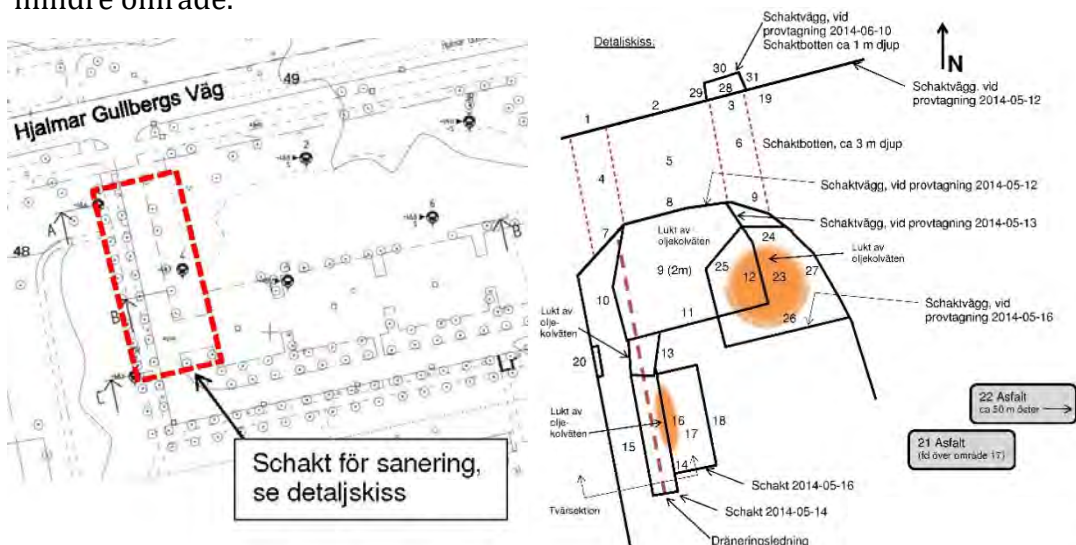
Förorenad mark

Större delen av mark som föreslås för exploatering är jordbruksmark eller mark som tidigare har använts för odlingslotter eller varit grönytor. Under början av 1900-talet har dock funnits ett avfallsupplag inom planområdet nordöstligare delar. Enligt kartering av äldre avfallsupplag från 1993, ska hushållsavfall och latrin ha hanterats på platsen. Verksamheten ska enligt uppgift avslutats 1965.



Ortofoto från 1965 överlagrat av ortofoto från 1973. 1973 är det första vårdboendet byggt och avfallsupplaget ersatt med gräsytor och plantering. Maknivån för vårdboendet är idag betydligt högre än för koloniområdet.

När bostadsrätterna på den fastighet som idag heter Solhällan 3 byggdes noterades lukt av personal som hanterade massor och sanering utfördes på ett mindre område.



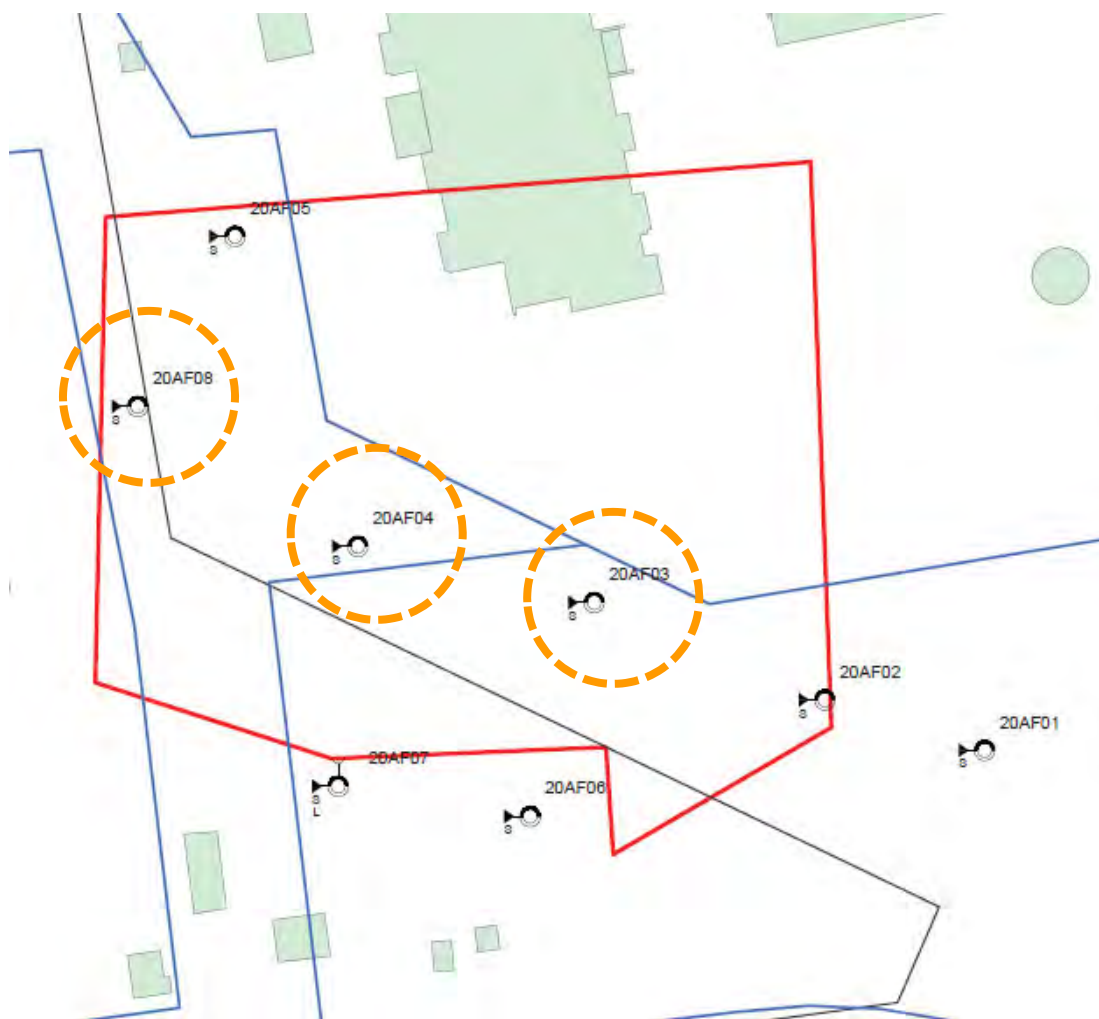
I samband med grävarbeten under byggnation vid Hjalmar Gullbergs väg utfördes marksanering av förorenade jordmassor inom en yta av 35x20 m. Ritningar av Miljöfirman 2014.

Samtliga prover i saneringsschakten visade på halter under riktvärdet för känslig markanvändning, förutom ett prov där kadmium (0,61 mg/kg) var något över riktvärdet (0,5 mg/kg). Efter dialog med Miljöförvaltningen ansågs denna jord kunna lämnas kvar (schaktbotten, ca 1 m djup, id 28).

Den fortsatta exploateringen av området har tidigare föranlett en översiktlig miljöteknisk markundersökning (2015). Vid jordprovtagning har inga avvikande lukt- eller synintryck noterats. 2015 års översiktliga miljötekniska markundersökning visar att de uppmätta halterna av föroreningar i yttlig jord är låga och att föroreningsnivån generellt är under riktvärdet för känslig markanvändning. Spridningsrisk och risk för exponering har därför bedömts liten. Ingen föroreningsrisk har heller bedömts föreligga.

Med anledning av tidigare fynd av närliggande markföroreningar samt avfallsupplaget har utredningen kompletterats inför granskning. Vid denna miljötekniska markundersökning (2020) har 44 jordprover tagits i åtta olika punkter, se bifogad karta. I tre av punkterna finns nivåer över riktvärden. Förutom jordprover har även ett sedimentprov tagits i diket samt grundvattnet undersökts. Med undantag för fosfor i grundvattnet var halterna låga i både sedimentprov och grundvatten.

Bedömningen är att de markföroreningar som sannolikt finns i området inte utgör någon stor risk för det grund- eller ytvatten som finns i området. Sammantaget bedöms det råda goda förutsättningar att avlägsna föroreningarna och få till stånd mark lämplig för bostads- eller parkändamål.



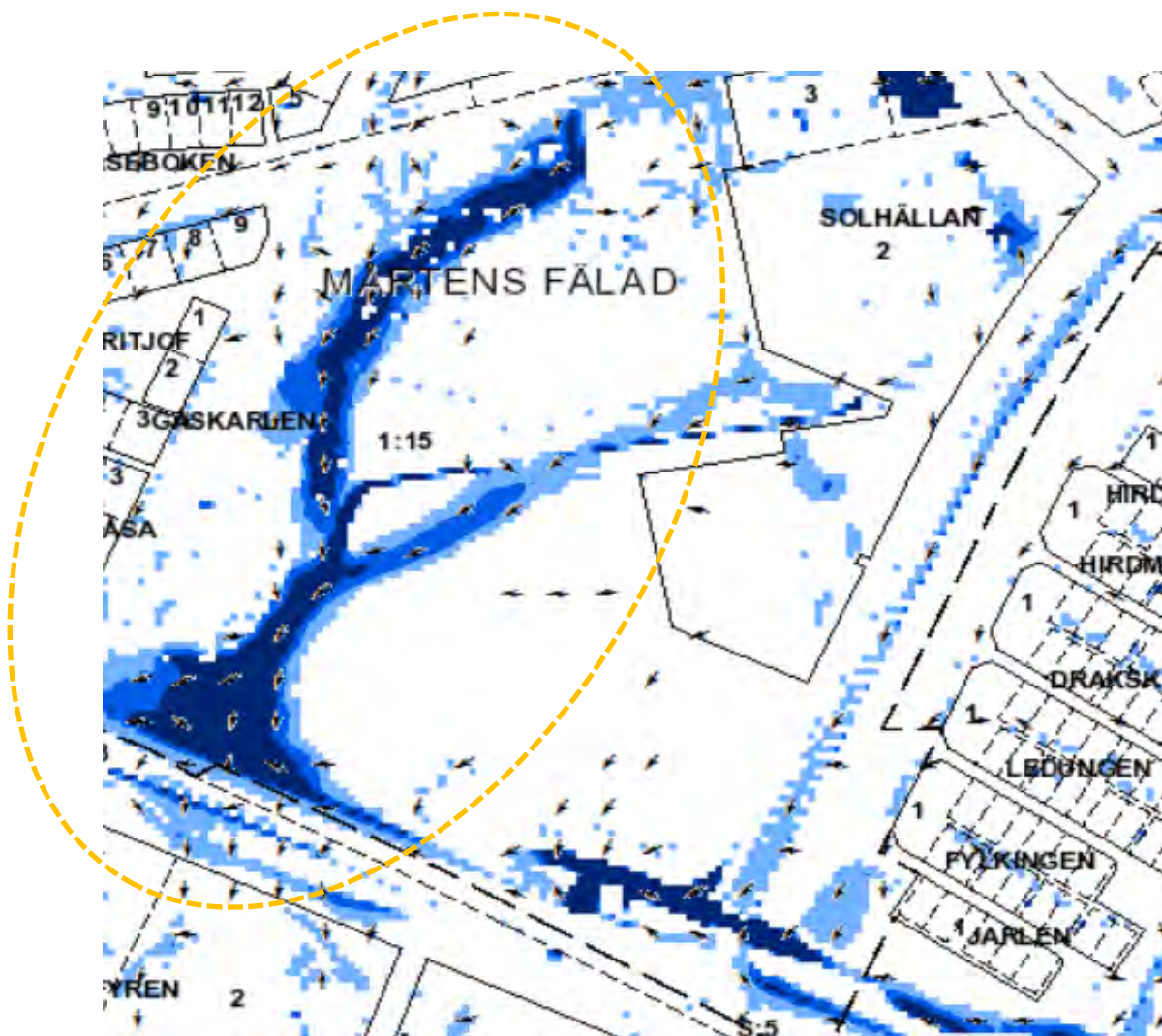
Utdrag ur miljöteknisk markundersökning med karta över de åtta borrhämnarna. Röd linje markerar platsen för det tidigare avfallsupplaget (Afry 2020-04-02). I de tre punkter som har markerats med streckad, orange linje har nivåer över riktvärden kunnat konstateras. Bedömningen är att det finns goda möjligheter att avlägsna föroreningarna och få till stånd mark lämplig för bostads- eller parkändamål, vilka båda utgör känslig markanvändning (KM).

Översvämning och skyfall

Lunds kommun har tillsammans med VA Syd tagit fram en översvämningsplan för Lunds kommun antagen av kommunfullmäktige 2018-03-22. Inom planområdet finns idag ett lågområde som sträcker sig från norr till söder i den västra delen av planområdet.

En skyfallsanalys har tagits fram för att utreda hur planområdet utformning samt höjdsättning, med förslagna dagvattenlösningar, kommer påverka lågområdets utbredning samt vilka eventuella åtgärder som måste vidtagas för att undvika skador på bebyggelse och säkerhetsställa framkomligheten i gatunätet. Byggnationen längs Hjalmar Gullbergs väg kommer behöva anpassas

för att inte ta skada vid skyfall. Kringliggande mark bör höjdsättas så att vattnet fördelas på respektive sida om byggnaden för att kunna nyttja parkområdet för att sakta ner vattnet och inte riskera utsätta de närmsta kolonilotterna för större skada. Även den centrala parken bör utformas för att sakta ner vattnet och framför allt säkerställa att de punkthus som ligger centralt i planen inte tar skada vid större flöden.



Skyfallskarteringen från 2016 redovisar att vid skyfall strömmar vatten från nordost mot sydväst. En lågdel i områdets västra del är tydligt avläsbar. Källa kommunens intrakarta 2019-06-07.

I skyfallsanalysen har prövats hur höjdsättning och övrig utformning kan samspela med dagvattenlösningar och därmed påverka lågområdets utbredning. I skyfallsutredning har också detaljplanens påverkan på situationen nedströms undersökts. Åtgärder som behövs för att undvika skador på bebyggelse samt säkerställa framkomlighet i gatunätet, redovisas nedan under *Förslag*.

Planförslag

Övergripande karaktär och disposition



Planillustration. En bärande idé i planförslaget är den från söder till norr sammanlänkande parkgatan med trädallé. Orange – nya bostäder, grått – nya vägar/befintlig bebyggelse, grönt – nya bostadsgårdar och ljusgrönt – koloniområde respektive park och övriga grönytor.

Aktuellt planförslag bygger på att bostadsområdet vänder sig mot en parkgata som ett samlande offentligt stadsrum. Parkgatan har grönska i form av trädalléer med gångbanor som sträcker sig från Dalbyvägen och busshållplatserna i söder till de offentliga parkrummen i norr. Parkgatan som är områdets "ryggrad" har även en bärande, teknisk funktion då denna ska innehålla del av lösningen för lokalt omhändertagande av dagvatten. Det dike som finns inom planområdet flackas ut, dels för att öka fördröjningskapaciteten för dagvatten, dels för att öka de rekreativa och biologiska värdena i parkerna.

I planförslaget ingår:

- anslutning för biltrafik till Sandbyvägen respektive till Fritjofs väg
- centralt, offentligt rum med allé och dagvattenlösning (parkgatan)
- kvartersmark för bostäder som möjliggör såväl radhus, parhus, fribyggarradhus som lägenheter, vilket syftar till en blandning av bostadsformer och upplåtelseformer
- att bostäder i bottenvåning delvis ersätts med centrumändamål på strategiska platser
- koloniområde bestående av kolonilotter och odlingslotter
- parkmark med öppen dagvattenhantering samt gång- och cykelvägar
- lokalgata med trafik mellan områden (Fritjofs väg)
- lokalgator och platsbildningar

Planförslaget strävar efter att återskapa trädgårdsstadens kvaliteter bland annat genom:

- varierad bebyggelseskala med möjlighet till utblickar, kupor, frontespiser och ett varierat taklandskap
- hierarki av olika typer av trädplanterade gaturum, som även medger mindre platsbildningar
- plats för både privata och gemensamma grönytor samt
- säkerställa möjlighet till odling

Avståndet mellan Dalbyvägen och bebyggelsen grundar sig på det skyddsavstånd på 40 meter som gäller med anledning av eventuella transporter av farligt gods. Strävan är att låta bebyggelsen komma Dalbyvägens cykelstråk så nära som möjligt för att öka den upplevda tryggheten för cyklisten och visuellt minska Dalbyvägens breda gaturum. Växthus, trädgårdspaviljonger eller andra små byggnader som inte används för stadigvarande vistelse, kan placeras närmare än 40 meter från Dalbyvägen.

Markanvändning, bebyggelse och stadsbild

Markanvändning

Bostadsmiljöerna (B, BC eller BD) kopplas till omgivningarna genom cykelvägar i alla väderstreck, medan biltrafik når området enbart i väster och öster (GATA₁, GATA₂ respektive GATA₃). Genomfart av bilister minimeras genom gatornas sträckning, bredd och de allmänna platsernas relation till privat kvartersmark.

Diket lyfts fram och synliggörs i anslutning till ett breddat parkstråk. Öppen dagvattenhantering kommer att vara en integrerad del i parkstråket, vilket kräver både utrymme och gestaltning. Solhällans bollplan blir en del av denna parkmiljö, men är fortsatt avsedd som aktivitetsyta.

Solhällans koloniträdgårdar säkerställs som kolonilotter (L₁). och kan kompletteras med fler kolonilotter eller odlingslotter, beroende på framtida behov och önskemål. Ett renodlat område för stadsodling blir en integrerad del av den allmänna parken (L₂), eftersom det enbart är kvartersmark som kan inrymma denna funktion. Den öppna gräsytan direkt norr om diket övergår däremot till allmän park (PARK). Härigenom skapas en gradvis övergång mellan olika gröna rum. De tillkommande odlingslotterna kommer ge de nya invånarna i bostadsområdet utrymme för att odla. Koloniområdets gemensamma lokaler föreslås få ny placering, något längre norrut.

I öster bekräftas LKF:s markanvändning (befintligt äldre-/vårdboende) med användningen (BD) bostäder och vård. Del av marken som idag tillhör fastigheten Solhällan 2 respektive Mårtens fälad 1:15 är del av parkområdet och inom den ska en norrgående cykelväg anläggas för att nå Hjalmar Gullbergs väg. Inom kvartersmark finns även användningen (E) för transformatorstation, som får uppföras till en höjd av maximalt 3 meter. Vid Hjalmar Gullbergs väg, söder om den centrala parkmarken respektive direkt väster om parkgatan möjliggörs såväl bostad som centrumändamål (BC) med preciseringen "Bostäder och i max 1/3 av bottenvåning även centrumändamål". Härigenom kan, om behov finns och där rumshöjden så medger, en mindre del inredas till lokal. Syftet är att möjliggöra ett levande stadsrum och mer hållbar planläggning över tid.

I gestaltning av föreslagen parkmark kommer höjdsättning och utformning att behöva understödja hantering av stora vattenflöden, vilket kommer att uppstå vid skyfall. I norr kan, med rätt höjdsättning, flödet saktas ner för att inte riskera utsätta närliggande kolonilotter för större skada. Även den centrala parken i planområdet bör utformas för att bidra till att sakta ner vattenmängder, och

därmed minska risk för påverkan av angränsande bebyggelse, när större flöden uppstår.



Modellbild som visar att tre avtrappande punkthus i upp till sju våningar föreslås söder om allmän park. Övrig flerbostadsbebyggelse i upp till sex våningar, med de högre husen i kvarterets ytterkanter. Visualisering: Stadstudio, retuscherad av SBK.

Bebyggelse

Solhällans areal möjliggör en större, sammanhängande exploatering. Genom sitt läge och terrängens lutning mot sydväst kommer området att vara exponerat söderut mot slättlandskapet. Terrängens fall mot sydväst understryks delvis genom bebyggelsens placering och höjd samtidigt som bullersituationen hanteras. Inom varje delområde finns naturliga och skapade nivåskillnader på ca 2-6 meter som ska integreras i boendemiljön, vilket kommer ställa krav på omsorgsfull markprojektering.

En blandning av flerbostadshus och radhus möjliggör variation av boendeformer och skala. Med anledning av skala, terräng, väderstreck och buller placeras de högre flerbostadshusen på upp till fem och sex våningar, främst inom den östra delen av planområdet, i kanterna mot Dalbyvägen och Sandbyvägen. Centralt i planområdet intill den västra lokalgatan och den centrala platsbildningen i

parkgatan föreslås också tre avtrappande punkthus på upp till sju våningar. Även i norr, utmed Hjalmar Gullbergs väg, medges fem våningar. De högre byggnaderna placeras således huvudsakligen i kanterna av området och ramar in det. I de inre delarna föreslås dessutom lägre radhusbebyggelse och lägre flerbostadshus med gemensamma, gröna gårdsytor och markparkering för bostädernas behov.



Tidig volymkiss över planerad bebyggelse. Vy från korsningen Dalbyvägen-Sandbyvägen. Bebyggelsehöjden accentuerar landskapets terräng och skala samt skyddar de inre gårdsrummen från trafikbuller. Kontakt mellan bebyggelse och gaturum balanseras av möjlighet till utblick och bevarande av befintliga träd. LKF och White arkitekter.



Tidig volymkiss över planerad bebyggelse i områdets mitt. Vy från sydväst. Tre punkthus som är avtrappande uppåt och i maximalt sju våningar kantar den föreslagna parken. Paulssons fastigheter och White arkitekter.

Byggnationen längs Hjalmar Gullbergs väg kommer behöva anpassas för att inte ta skada vid skyfall. Kringliggande mark bör höjdsättas så att vattnet fördelas på respektive sida om bebyggelse. Inom angränsande park kan, med rätt höjdsättning, flödet saktas ner för att inte riskera utsätta närliggande kolonilotter för större skada. Även den centrala parken i planområdet bör utformas för att bidra till att sakta ner vattenmängder vid skyfall och därmed minska risken för påverkan av de punkthus som planeras, när större flöden uppstår.



Referens med större lägenheter i flera plan, där skalan har brutits ner för att eftersträva stadsradhus. Loftgång fungerar även som balkong. Referens för byggrätt längs med Hjalmar Gullbergs väg. Projekt genomfört i Hyllie, Malmö. Arkitekter och upphov bilder Krook & Tjäder.

På prickmark får marken inte förses med byggnad, men burspråk och skärmtak får kraga ut över denna förgårdsmark. Från våning två och uppåt får även balkonger förekomma. Markparkering får finnas på prickmark inom denna detaljplan. På plusmark får endast uteplats och komplementbyggnader med högst 2,7 meters byggnadshöjd uppföras samt markparkering anläggas. Från våning två och uppåt får även balkonger förekomma.

Bebyggelsen närmast Sandbyvägen och Dalbyvägen regleras med bestämmelsen "m" för att säkerställa bostadens ljudkvaliteter. Möjlighet till uteplatser i bullerskyddade lägen – endera enskilda eller gemensamma föreligger.

Områden där endast radhusbebyggelse är tillåten regleras med "radhus", exempelvis i sydvästra delen av planområdet.

Största bruttoarea per egenskapsområde regleras med "e", komplementbyggnader eller under mark belägen parkering räknas inte i bruttoarean. Med romerska siffror, till exempel VII, regleras högsta antal våningar. I flerbostadshus ska teknikutrymmen ingå i den totala byggnadsvolymen. Kupor, frontespiser och andra uppstickande delar ska bidra positivt till bebyggelsemiljön och inte utgöra en extra våning. Bygglövsprövningen avgör huruvida omfattning och utformning är att betrakta som kupa/frontespis samt huruvida den specifika lösningen bidrar till god gestaltning.

Inom det östra området med kvartersmark där våningsantalet regleras till högst tre våningar finns bestämmelsen "f₅" som styr att den översta våningen endast får utgöra 2/3 av byggnadsarean. Detta syftar till att möjliggöra småskaligare och mer flexibel bostadsbebyggelse i två och ett halvt plan. I den västra delen av planområdet placeras flerbostadshusen mot den trädplanterade parkgatans bredare sektion och mot parken, medan radhus möter de småskaliga koloniträdgårdarna.

Övervägande del av flerbostadshusen ska ha genomgående entréer för att skapa god tillgänglighet till bostadsgården, detta säkerställs med "f₁".



LKF:s Fossilen i Stora Råby är en typ av småskaligare bostäder som kan komma att byggas inom planområdet i direkt anslutning till bostadsgårdarna i sydost. Foto: LKF.



Mot sydväst föreslås bebyggelsen bli småskaligare för öka mångfalden av boendeformer och skapa en övergång till koloniområdet. Bild från Ulvåsa park i Eslöv (Eslövs Bostads AB och White arkitekter), foto Åsa Nyberg.

I mellersta delen, vid parken, gör bestämmelse om underjordiskt garage (n1) att antalet lägenheter inom planområdet i detta läge kan öka samtidigt som andelen markparkering begränsas. Radhusbebyggelse hanterar generellt parkeringsbehovet på den egna tomten.

Utrymme för sammanlänkande vistelseytor och lekytor kommer att finnas inom kvartersmark. Inom kvartersmark ställs krav på trädalléer, vilket regleras med "n2". Delar av byggnad får sticka ut i dessa egenskapsområden. Ett avstånd på minst 3 meter mellan fasad och stammens centrum behövs för att säkerställa tillräckligt utrymme och uppmuntra till val av sorter med möjlighet till större kronvolym. Dessa träd på kvartersmark kommer att bli en betydelsefull del i parkgatan – områdets huvudstråk.

Planerad bebyggelse kommer att bli synlig på långt håll. För att uppnå god helhetsverkan innehåller detaljplanen utformningsbestämmelse avseende fasadmateriälval. Bestämmelsen "f2" reglerar att fasader huvudsakligen ska vara av tegel i ljusa kulörer. Inom detta ryms en variation av tegel, men också andra material, vilket ger såväl flexibilitet som sammanhållen karaktär. Anslaget understryker också trädgårdsstadstanken samt bidrar till ljusa gårdsmiljöer och bostäder. För vissa områden, närmare koloniområdena, är bestämmelsen avseende fasadmateriäl istället "Fasader ska huvudsakligen vara av tegel eller trä i ljusa kulörer"(f3.), vilket syftar till att uppmuntra till träbyggnadsteknik,

men framför allt till större rikedom i fasaduttrycket. Både tegel och trä är material med en hög grad av taktila värden, vilka bidrar till kvaliteter i livet mellan husen.

Undantaget från bestämmelsen om fasadmateriäl är den radhusbebyggelse som ligger närmast Dalbyvägen. Syftet är att ge möjlighet även till så kallade fribyggarradhus och att genom byggrättens placering och möjliga brokighet spegla kolonirörelsens fria gestaltningstradition. På detta sätt uppnås en länk mellan den sammanhållna bebyggelsen kring parkgatan och koloniträdgårdarnas mer varierade uttryck.

Bostadsområdets komplementbyggnader som förråds- och garagebyggnader kommer att vara synliga från de övre våningsplanen. Av denna anledning och för att bidra till fördröjning av dagvatten, bör dessa mindre byggnader ha vegetativa tak, med till exempel sedummatta. Lagstöd för bestämmelser om utformning finns i PBL 4 kap. § 2 och 16.

Bestämmelsen "u" säkerställer att mark ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Detaljplanen reglerar även att kolonistuga, växthus och skärmtak är bygglovsbefriade.

Genomförandetiden för planen är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Genomförande av planen innebär att kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade kan uppnås. Parkeringsplats och miljöhus kan placeras inom 25 meter från bostadsentré.



Erfarenhet från fribyggarradhus i Stora Råby kan bli användbar i genomförandet av Solhällans småskaligare bebyggelse, foto från utbyggnadsperioden. SBK.

Stadsbild

Målsättningen är att stadsbyggnadsstrukturen och bebyggelsens materialverkan tillsammans kommer att skapa ett sammanhängande och grönskande bostadsområde med dagvattenhantering som ett gestaltat och självklart inslag.

Den föreslagna höjdsättningen i de utredningar som föreligger för planområdet utgår från och följer befintliga höjder så mycket som möjligt, för att rimlig massbalans ska kunna uppnås och för att ansluta till befintliga gator. Detta innebär att det lågområde som finns i planområdets västra del kommer att finnas kvar.

Våningsantalet ska accentuera platsens terräng. Enskilda byggnader ska bidra till upplevelserikedom genom möjlighet till variation i volym, karaktär och detaljutformning. Allmänna platser skapar möjligheter till såväl rofylld park som aktivare ytor för idrott, lek och spel.

Koloniträdgårdarnas detalj- och artrikedom får ett formstarkt tillskott i annan skala genom parkgatan, som leder blicken från Dalbyvägen till den allmänna parken som .

Ambitionen för gestaltningen av vattenmiljön inom parkmark är att:

- utveckla diket till ett breddat, delvis djupare och meandrande vattendrag
- ge ökat utrymme för öppen dagvattenhantering och möjlighet till regnträdgård
- förbättra odlingsmöjligheterna inom koloniområdet samt
- förbättra hanteringen av kommande skyfall

Grönstruktur och offentliga rum

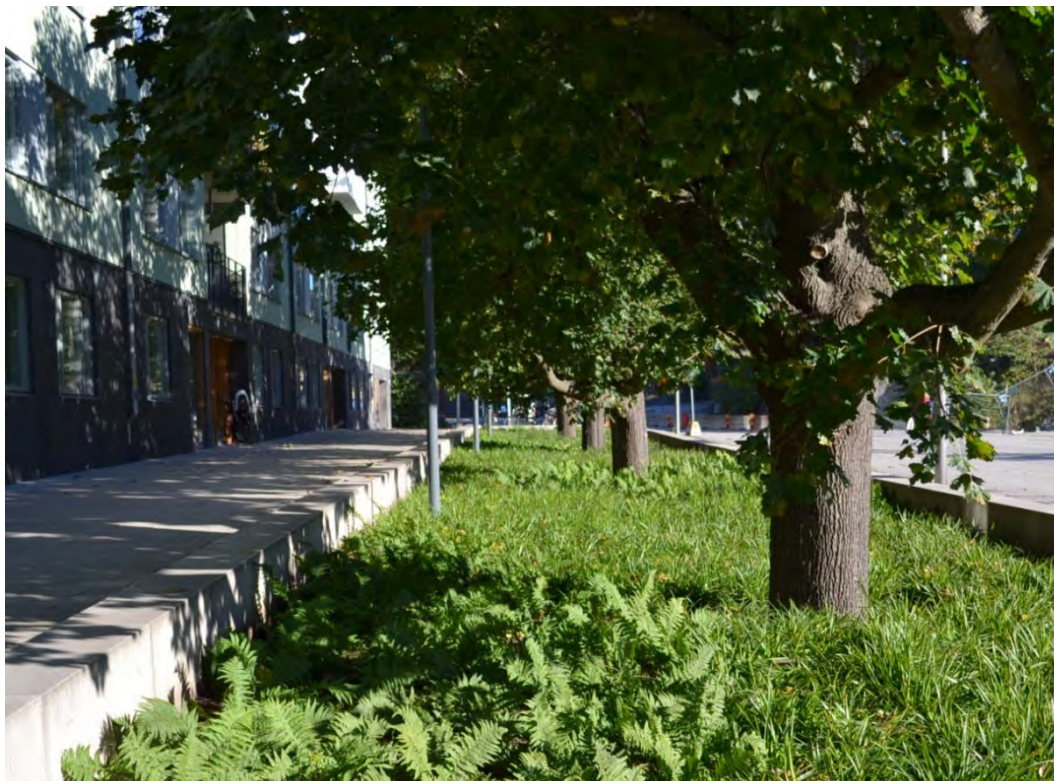
Föreslagen park inom området är integrerad i såväl koloni- som i bostadsområdet, vilket syftar till att uppmuntra gamla och nya invånare att mötas. Att odling och park ligger nära varandra gör även att de sammanhängande biologiska värdena har potential att bli större.

Det centrala mittstråket, parkgatan, kommer att ha en trädrad som ligger parallellt med den trädplanterade förgårdsmarken. Trädplantering och fördröjning av dagvatten ger ett grönskande gaturum som binder samman områdets olika delar. Längs med gatan placeras även del av den parkering, som krävs för bostädernas behov, för att minska parkering på innergårdarna.

Tillsammans ska förgårdsmark, gata och trädplanteringar skapa det gemensamma rum som utgör planområdets "rygggrad". Syftet med denna parkgata och dess gestaltning med trädalléer och dagvattenhantering är att bidra till god orienterbarhet inom området, att begränsa biltrafiken på de inre bostadsgårdarna och att vara både en gata och en platsbildning som är identitetsskapande för området.



Trädplanterad gata i Malmö, Rådmansgatan vid Triangeln. Både pelarform (utrymmesbesparande) och blomning (understryker årstidsväxling och refererar till odling) är relevanta aspekter för Solhällans parkgata. Foto Åsa Nyberg



Fördröjningsbäddar för dagvattenhantering i Hjorthagen, Stockholm. Exemplet är intressant med anledning av den föreslagna parkgatan. Foto Julia Boström.

Koloniträdgårdar och odlingslotter

Solhällans koloniområde säkerställs genom användningen "L₁ Koloni- och odlingslotter" som utgör kvartersmark. Egenskapsbestämmelserna för kolonistugorna har tagit sin utgångspunkt i kommunens råd och regler för bebyggelse inom koloniområden. Bestämmelserna gäller för nybyggnad och befintliga stugor påverkas inte. Utformningsbestämmelsen "f₄" reglerar höjden så att byggnadens skala är anpassad till helheten. Bestämmelserna "e₂" och "e₃" reglerar storlek på kolonistuga och växthus.

Koloniområdet kan förtätas med ytterligare koloni- eller odlingslotter, om så bedöms lämpligt i framtiden. För de som nu får en bostad inom Solhällan kommer att finnas möjlighet att arrendera en odlingslott inom område F₂, som också kommer att vara öppet för allmänheten och en integrerad del i den allmänna parken. På så sätt ges fler möjlighet att odla nära sin bostad. Planförslaget förutsätter att koloniområdets gemensamma lokaler får en ny placering längre norrut (e₄), medan boulevanan med fördel kan flyttas ut i den allmänna parkmiljön. På detta sätt skapas förutsättning för gamla och nya odlingsintresserade att mötas.



Om stadsodling kan förekomma i en zon mellan allmän park och koloniträdgårdar skapas bättre förutsättningar för möten och gemenskap via odlingen. Foto Åsa Nyberg.

Eftersom koloniområdets gångvägar är öppna för allmänheten under en del av året finns i bostädernas närhet möjligheter att ta del av grönska och rekreation inom både park-, idrott- odlings- och koloniverksamhet. Parkering för kolonister tillgodoses på befintlig parkeringsplats inom koloniområdet, säkerställt med bestämmelsen "parkering 1".

Park och vegetation

Den sammanhängande, centrala parkytan uppgår till ca 6 000 m², vilket storleksmässigt motsvarar en grönyta som kategoriseras gröning (2000-10 000 m²). Bollplanen vid Fritjofs väg omfattar ytterligare ca 3 500 m², således också en gröning. Tillsammans kompletterar dessa båda gröningar varandra och kan fungera som områdets närpark.

Genom att parkmarken gränsar till koloniområde, som det under sommarhalvåret är möjligt att promenera i, utökas koloniområdets rekreativa potential till att omfatta fler människor. Parkmark och mellanliggande koloniområde utgör tillsammans en grön areal på över 4,5 ha.

Inom användningen "PARK" finns ett flertal egenskapsbestämmelser. Dagvatten ska omhändertas i dammar och i öppna växtbäddar (dagvatten). Inom parkgatan ska trädallé finnas (träd). Inom parkområdena ska gång- och/eller cykelvägar finnas vilket regleras med (gc-väg) respektive (gångväg). Solhällans bollplan är avsedd att vidareutvecklas med fler funktioner för rörelse och spontanidrott.



I den framtida parkmiljön kommer vattnet - genom omgestaltning av diket - få en mer framträdande roll samt spänger för passage. Foto Karin Sjölin.

Friytor, lek och rekreation

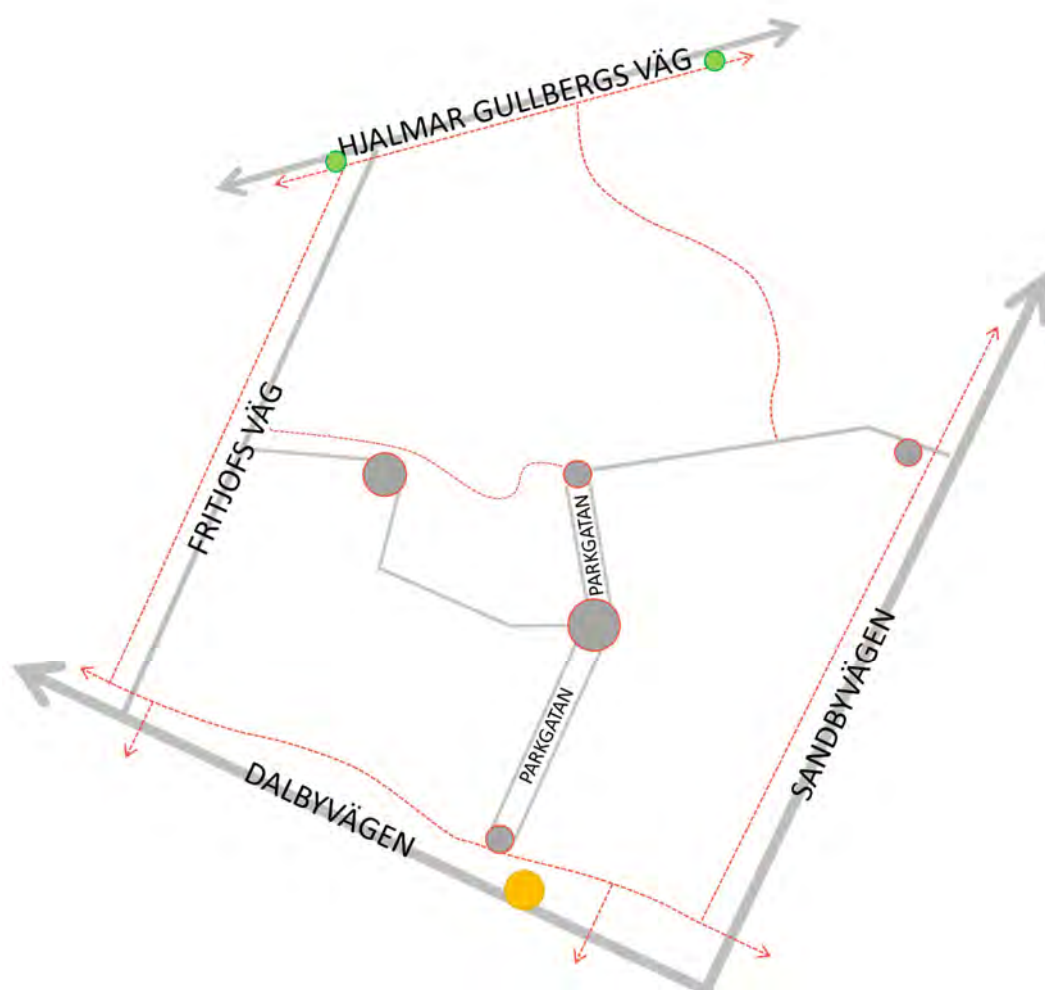
I det allmänna parkrummet finns möjliga lägen för lek och spontanidrott. På kvartersmark finns möjlighet för lek och bostadsnära rekreation. Även koloni- och odlingslotterna för stadsodling ger många möjligheter till rekreation.

Vatten

Dikets bredd och djup kommer att förändras i syfte att minska översvämningsrisk och ge ett rekreativt tillskott till park- och bostadsmiljöer. Ett par mindre avsnitt av diket behöver kulverteras.

Trafik och gator

Planområdet kopplas i fyra väderstreck. Gestaltningen av detaljplanen medför att större mängden motorfordon kommer att angöra från sydost och Sandbyvägen, som är den gata vilken har bäst kapacitet att hantera ökad mängd biltrafik.



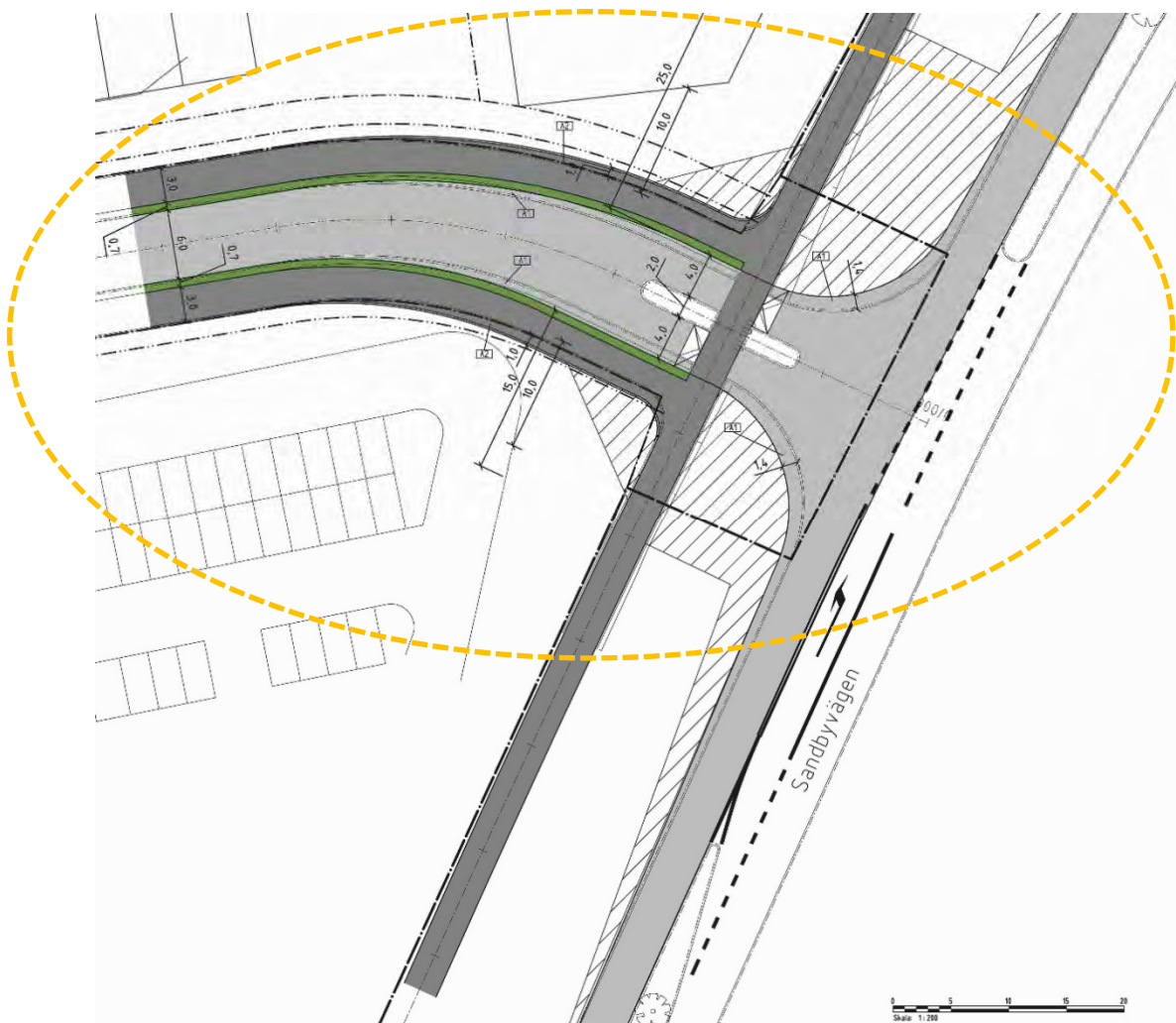
Genom planområdets västra del, från Fritjofs väg, föreslås en mindre gata. Denna gata utformas för trafik på fotgängarnas villkor, för att anpassa skalan och minska risken för genomfartstrafik. Övrig biltrafik hänvisas till Sandbyvägen. Den centrala parkgatan med trädallé går mellan busshållplatsen för regionbuss (gul cirkel) och den allmänna parken, centralt belägen i området. Stadsbushållplatser markeras med grön cirkel. Inom parkmark finns kompletterande gång- och cykelvägar som ansluter till befintligt nät (röda, streckade linjer).

Gatunät, angöring och in-/utfarter

Planområdet trafikförsörjs främst genom den nya anslutningen till Sandbyvägen. För att möjliggöra denna krävs ett separat vänstersvängande fält från söder och sänkt hastighet. Anslutningen till Sandbyvägen kopplar via en öst-västlig gata till

parkgatan som rumsligt utgör själva "ryggraden" i planen. Parkgatan löper från den norra delen av planområdet och slutar i nära anslutning till busshållplatsen vid Dalbyvägen i söder. Den förslås få en symmetrisk sektion med bred grönremsa och stora, centriskt placerade träd i mitten. Även ett gångstråk planeras under träden. På ömse sidor om grönskan kommer det att finnas enkelriktade körbanor. Längs med parkgatan kan parkering ske på längsgående parkeringsplatser inom kvartersmark. Detaljplanen reglerar att bilparkering ska ordnas med sekvensvisa "släpp" för att underlätta passage för gående.

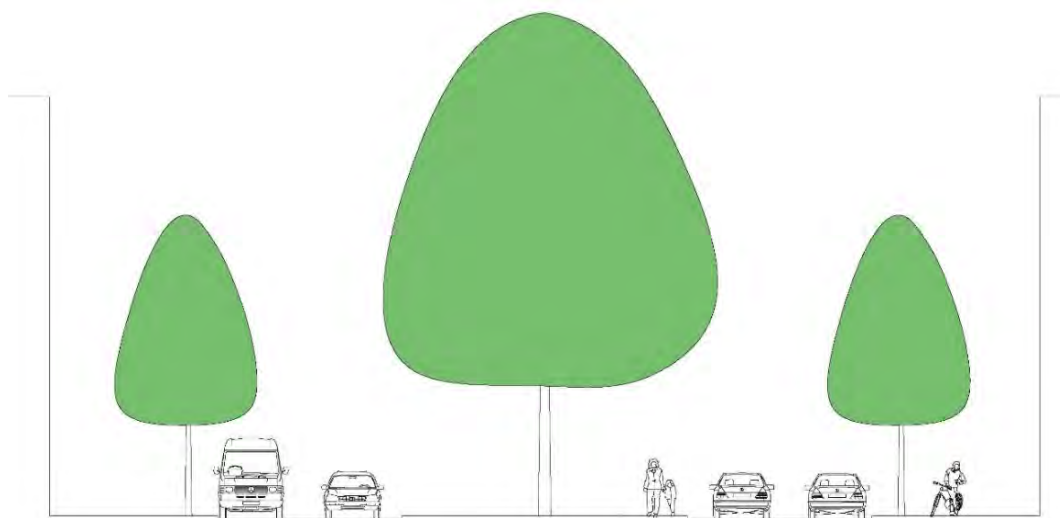
Från väster föreslås en anslutning till Fritjofs väg via en gata med trafik på fotgängarnas villkor. En utredning av gatumiljön med hänsyn till trafik har tagits fram för att i ett tidigt skede undersöka gatunätets planerade innehåll, funktion samt säkerhet för oskyddade trafikanter.



Anslutning från sydostr via Sandbyvägen förutsätter ett separat fält för vänstersvängande motorfordon, vilket det finns utrymme för inom mark planerad för gata i angränsande detaljplan. Korsningspunkten förutsätter också en förändring av högsta tillåtna hastighet på aktuell sträcka. Illustration Afry.



En studie av de gator som utgör allmän plats utifrån trafik har genomförts. Lokalgatorna sammanbinds av en sekvens av platsbildningar (gråblå). Detaljplanen låser inte den specifika indelningen av gaturummet utan detta sker i senare skeden – efter projektering. Illustration Afry.



Principsektion över parkgatan med trädallé som kopplar Dalbyvägen visuellt till parken i norr och Solhällans koloniområde. Illustration: Tekniska förvaltningen.



Neptunigatan, Malmö. Exempel på gata med tre trädplanteringar som delar körfält och öppen dagvattenhantering, där grönskan håller på att etableras. I Solhällan föreslås ett väsentligt bredare centralt, parkstråk som även kan innehålla utrymme för gående och belysning. Foto: Julia Boström.

Kollektivtrafik

Inga förändringar föreslås i kollektivtrafiken. Busshållplatsen intill Dalbyvägen kommer att få ett utökat underlag samt bli mer lättillgänglig från norr till följd av den nya parkgatan.

Gång-, cykel- och motortrafik

Invid eller i allmänna gatusträckningar finns gångbanor; på vissa sträckor ligger dessa inom parkmark. Utformning av kvarteren inbjuder till passage på förgårdsmarken längs med fasaderna, men marken utgörs formellt av kvartersmark.

Gata med trafik på fotgängarnas villkor föreslås vid tre olika platsbildningar. Platsen i väster sammanbinder södra och norra delen av koloniområdet och ska vara trädplanterad. Platsen i öster, vid den allmänna parkens början, bjuder in gående och cyklister till parkrummet, medan bilisterna gör en 90 graders sväng. Platsen i mitten av området, där ett flertal gator möts, markerar övergången från områdets södra till dess norra del och understryker att bebyggelsen ändrar karaktär. Syftet med dessa platsbildningar är att hålla nere hastigheten på motortrafik och att bidra till en sekvens av gaturum.

Centralt i området planeras en gång- och cykelbana i öst-västlig riktning - från Sandbyvägen till Fritjofs väg. Ytterligare en gång- och cykelbana planeras i nordsydlig riktning - från Hjalmar Gullbergs väg ner till planområdets östra del. I övrigt kommer cykling inom planområdet att ske i blandtrafik. Utformningen av detaljplanen uppmuntrar till motortrafik i låga hastigheter, vilket med fördel kan följas upp i val av beläggning.

Plangenomförandet kommer att öka andelen motortrafik på kringliggande gator. Föreslagen bebyggelse uppskattas alstra en ökning med ca 1 550 fordonsrörelser/dygn. Merparten, ca 1 150 fordon/dygn beräknas gå via Sandbyvägen, medan ca 400 bedöms gå via Fritjofs väg. De båda anslutningspunkterna till väg 102 (Dalbyvägen) bedöms klara denna, i sammanhanget relativt begränsade, ökning av biltrafik.

Belastningsgraden för cirkulationsplatsen, inklusive beräknad trafikökning, ligger enligt beräkningar under 0,8 i samtliga riktningar. Trafiksignalen i korsningen Dalbyvägen/ Fritjofs väg bedöms ha kapacitet för över 4 000 fordon / dygn. Detta innebär att det finns marginal för uppskattad trafikökning som visar en belastning på Fritjofs väg av ca 3 200 fordon per dygn.

Parkeringsnorm och parkering

Parkeringsbehovet ska lösas inom kvartersmark. Cykelparkering bör förläggas huvudsakligen nära bostadens entré, för att fungera. Behov av cykelparkeringsplatser för lådcyklar är ett faktum i dagens bostadsbyggande och bör uppmuntras, då detta minskar behovet av bilplatser.

Detaljplanens utformning bygger på att bilparkering föreslås ske dels

- som mindre grupper av markparkering mellan byggnadskropparna
- som längsgående parkeringar på kvartersmark, längs med eller i anslutning till gata
- som underjordiskt garage samt
- på den egna tomten

Byggrätten längst i norr utmed Hjalmar Gullbergs väg genererar ett behov av ca 24 bilplatser respektive 78 cykelparkeringar, vilket bedöms kunna hanteras inom avsatt kvartersmark. Illustrerad parkeringsyta kan förläggas lägre än trädgården, vilket skulle gynna såväl avrinning som de rumsliga kvaliteterna.

Då det till storleken omfattande sydöstra kvarteret planeras med markparkering, blir det möjligheten till yta för parkeringsplatser som kommer att begränsa exploateringen. Utan att införa åtgärder som medger reduktion av parkeringsnormen så uppgår behovet av bilparkering till 275 bilplatser fördelat på olika typer av boende (lägenheter, seniorlägenheter, radhus) samt vård (SÄBO). Med reduktion på 20 % för lägenheter i flerfamiljshus uppgår behovet till 220 bilplatser. För cykelparkeringar är motsvarande siffra beräknad till ca 850 stycken. Detta ställer stora krav på organisation, kvalitet och utförande i de friytor som återstår för gårdsmiljöer och vid entréer.

För de bostäder som planeras direkt norr om den gata som kommer att ansluta till Sandbyvägen beräknas ett behov på 40 bilplatser samt 133 cykelparkeringsplatser, förutsatt att byggrätterna utnyttjas maximalt. Med reduktion på 20 % innebär det 32 bilplatser. Det kan finnas möjlighet att samnyttja befintliga markparkeringar i närområdet. Dessa parkeringsytor tillhör vård-/äldreboende norr respektive söder om tillkommande byggrätt. Härigenom kan utemiljön fredas från att till alltför stor del upptas av parkering för bilar, varför Planavdelningen ser positivt på en sådan lösning. Cykelparkering behöver dock fortfarande säkerställas nära respektive entré för att en fungerande helhetslösning ska uppnås. Slutgiltig lösning för parkering kommer att prövas i bygglovsskedet.

För flerbostadshuset direkt väster om parkgatan uppskattas parkeringsbehovet utan reduktion uppgå till ca 36 bilplatser och med reduktion på 20 % till omkring 30 platser. Antalet cykelplatser som krävs kommer att uppgå till ungefär 120 stycken.

Punkthusens parkeringsbehov på 55 bilplatser kommer huvudsakligen att vara beläget inom källargarage. Med reduktion på 20 % innebär detta 44 bilplatser.

Cykelparkeringsbehovet på 183 platser behöver däremot lösas på kvartersmark och i anslutning till bostadsentréer. Här kan med fördel terrängen nyttjas för att minimera parkeringarnas negativa påverkan på bostädernas utemiljö.

Radhusen uppskattas ha ett behov på ca 26-40 bilparkeringsplatser beroende på antal bostäder och om parkeringen löses på den enskilda tomten eller på gemensamma parkeringsytor. Båda alternativen - eller en kombination av dessa - bedöms vara möjliga att ordna inom föreslagen exploatering.

Teknisk försörjning

Geoteknik, grundläggning

Grundläggningsförhållanden är goda då den naturligt lagrade jorden främst består av lermorän. Grundläggning av byggnader bedöms kunna utföras med platta på mark alternativt med borrplintar. Aktuell grundläggningen utreds vidare inom bygglovsskedet.

Värme, el, tele och bredband

Föreslagen bebyggelse kan anslutas till befintliga system för värme, el, tele och bredband. Befintliga fjärrvärmeledningar finns inom eller intill planområdet. Ytterligare ledningar kan med fördel placeras i nya gator. I parkgatan bör respektive körfält serva respektive sida. Ny ledningsdragning kommer i huvudsak kunna ske inom allmän plats, men i enstaka lägen kan överföringsledningar komma att behöva dras på kvartersmark, vilket då regleras med avtal.

Utrymme för befintliga och eventuellt kommande ledningar i nordost säkras med planbestämmelse "u-område". Befintlig nätstation inom området kvarstår. Byggrätt för denna samt ytterligare nätstation i områdets mitt säkerställs på plankartan med bestämmelsen "E".

Vatten och spillvatten

Föreslagen bebyggelse kan anslutas till befintliga system för vatten- och spillvattenhantering.

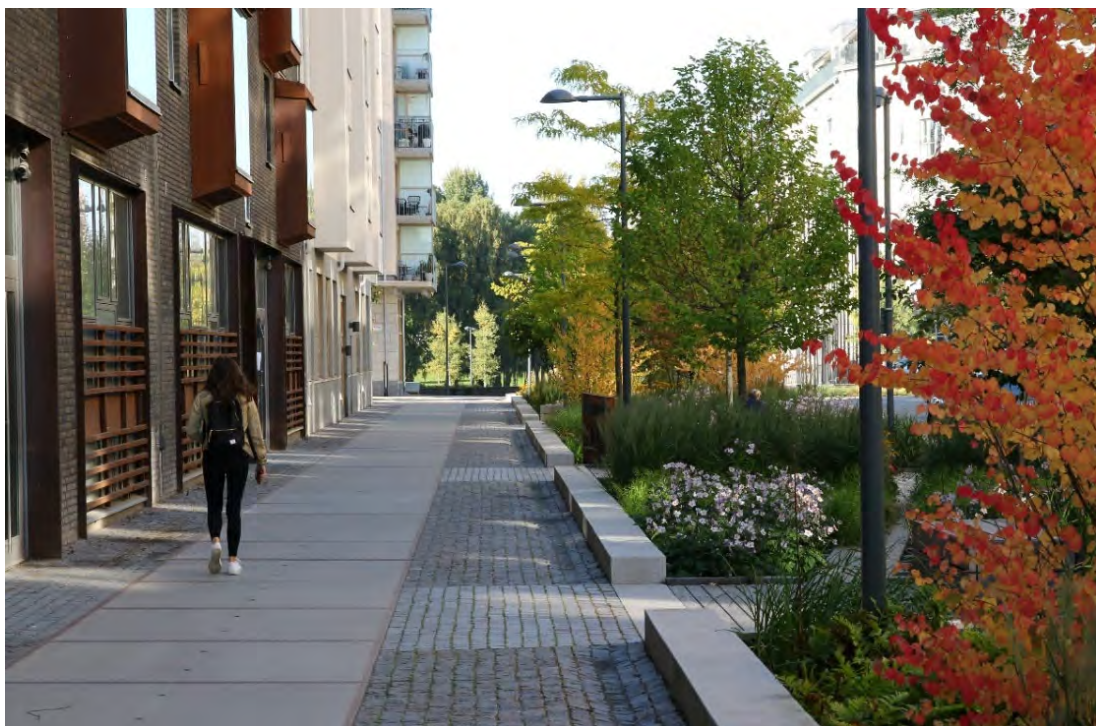
Dagvatten

VA-Syd ansvarar för att ta hand om dagvattnet. Den planerade exploateringen medför en ökad andel hårdgjorda ytor i form av bland annat tak, markparkering och gator. Enligt dagvattenutredningen finns ett fördröjningskrav som innebär att 520 m³ dagvatten behöver hanteras inom planområdet. Förslag till

dagvattenhantering är utveckling av befintligt dike samt tillägg med nya diken som ska transportera, rena och fördröja. Dagvatten leds i dessa diken via en öppen dagvattendamm vid Dalbyvägen för fortsatt rening och fördröjning. Att längs med parkgatan skapa utrymme för lokal dagvattenhantering samt att anpassa befintligt dike även inom den centrala delen av föreslagen parkmark, bedöms ge tillräckliga goda förutsättningar så att skillnaden i belastning till recipienten (Höje å) blir försumbar. Genom bestämmelsen "dagvatten" inom parkmark kommer frågan att bevakas i den fortsatta processen, medan det detaljerade utförandet gestaltas i kommande skeden.

För ytterligare rening och fördröjning kan med fördel lokala, kvartersvisa dagvattenlösningar anläggas, till exempel genomsläpplig beläggning, träd i skelettjord, krossmagasin, stenkista och växtbäddar. Detta behöver följas upp under kommande bygglovsskede genom information och dialog, då detaljplanen inte har någon bestämmelse som reglerar markens genomsläpplighet förutom längst i norr (n4). Ambitionen för dagvattenhanteringen kan sammanfattas:

- Dagvattensystemet ska utformas som en integrerad del av parkmiljön
- Höjdsättningen ska sträva efter att följa den befintliga topografin
- Andelen helt täta ytor på kvartersmark ska minimeras för att minska ytvattenavrinningen



Jaktgatan, Hjorthagen i Stockholm är ett exempel på gata med trädplantering som fördröjer dagvatten och som har parkkvaliteter. Foto: AJ Landskap, används med tillåtelse.



Illustrativ sektion som visar den tekniska lösningen för Jaktgatan, se bild ovan. Bild: AJ Landskap, används med tillåtelse.



Lökrännan är ett av flera sätt att omhänderta och fördröja dagvatten lokalt. Foto Åsa Nyberg.

Renhållning

Sopsortering och källsortering är föreslagen att lösas med miljöhus på kvartersmark.

Hälsa och säkerhet***Risker/Farligt gods***

Husen är indragna 40 meter från Dalbyvägen för att klara det riskavstånd som gäller beträffande farligt gods utan att behöva använda några riskreducerande åtgärder. För att överbrygga avståndet mellan bebyggelse och gaturum och göra mesta möjliga av södersidan medges sekundära byggnader såsom växthus i en zon närmare Dalbyvägen. Lösningen med ett separat dike för eventuella utsläpp från farligt gods är som tidigare. Eventuella flytande utsläpp förhindras därmed från att nå dagvattendiket.

Buller

Trafikbullerutredningen visar att, trots de på två sidor trafikstörda läget, är bullersituationen för tillkommande bostäder godtagbar. Trafikbuller från Dalbyvägen och Sandbyvägen hanteras genom att tillkommande bostäder större än 35 m² ska utformas genomgående, med minst hälften av bostadsrummen mot tyst sida. För lägenheter under 35 m² är kraven för närvarande lägre (Leq 65 dBA), vilket uppfylls vid alla fasader och på samtliga våningsplan. Att kvaliteten på bostäderna avseende tystnad upprätthålls regleras på plankartan genom bestämmelsen "m".

Krav på bullerskyddade uteplatser kan lösas genom gemensamma uteplatser på innegårdar, så att nivåerna Leq 50 dBA och Lmax 70 dBA, kan uppfyllas.



Exempel på lösningar för bullertsörda miljöer i Stockholm respektive Halmstad. Foto Åsa Nyberg.

Exemplen ovan visar hur det går att arbeta med glas för att minimera störning av trafikbuller. Förlängda, glasade uterum (vänster bild) skyddar såväl uteplats som innergård, men bibehåller kontakt mellan bostäder, bostadsgård och gatumiljö. Låga bullerskärmar (höger bild) skulle ytterligare kunna minska biltrafikens däckljud från Dalbyvägen och därmed göra cykelvägen och parkmarken mer attraktiv. Ingetdera är något som krävs för ett genomförande av detaljplanen.

Luft

Planförslaget är inte av en omfattning som bedöms påverka luftkvaliteten negativt.

Markradon

Mark inom planområdet klassificeras som lågradonmark, markradon påverkar därför inte planförslaget.

Översvämning och skyfall

Skyfallsutredningen visar hur större vattenflöden kan hanteras. I utredningen har undersökts hur ett genomförande påverkar situationen även nedströms planområdet. Utredningen visar att exploateringen inte innebär några förändringar i var det ställer sig vatten nedströms; inte heller på vattnets beräknade maxnivåer.

Vid ombyggnad av Solhällans idrottsplats finns möjlighet att sänka själva planen för att bibehålla en större, lågt belägen yta som likt idag kan stoppa upp stora vattenmängder vid skyfall.



Modellering av ett 100-årsregn med klimatkraft 1,30 har genomförts i skyfallsutredningen. Orange pilarna visar vatten som bedöms rinna mellan bebyggelsen på ett inte önskvärt sätt. Rekommendationen är att höjdsättningen av marken görs så att rinnvägarna istället kommer att följa de blå pilarna. Grön linje illustrerar trumman under gatan för diket. Illustration Afry.

Räddning

Området ligger inom normal insatstid, vilket är under 10 minuter. Möjlighet till uppställningsplatser för räddningstjänsten finns i form av lokalgator och kvartersgator så att avståndet till byggnadernas angreppspunkter (entréer) understiger 50 meter. Utrymning av flerbostadshusen planeras kunna ske utan

räddningstjänstens medverkan, genom att trapphus byggs i Tr2- utförande (val av brandklassning).

Brandvattenförsörjning behöver anordnas inom området. Brandposter ska placeras så att avstånd mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil understiger 75 meter. Tillgången till brandvatten ska vara säkerställd senast i byggskedet.

Administrativa bestämmelser

För en mindre del av området har en administrativ bestämmelse (a) införts som reglerar att startbesked inte kan ges innan förorenad mark är sanerad.

Kolonistuga, växthus och skärmtak inom koloniområdet är bygglovsbefriade.

Avvägning mellan motstående intressen

Planen medger byggande av nya bostäder inom Lunds tätort vilket är ett angeläget allmänt intresse. Ett genomförande av planen förutsätter nya väganslutningar och gator för att möjliggöra angöring av cykel- och biltrafik.

Huvuddelen av marken som övergår till kvartersmark är åkermark som inte ansluter till större, sammanhängande områden av jordbruksmark. Det allmänna intresset av nya bostäder genom förtätning och av säkerställande av befintligt koloniområde bedöms överväga intresset av att befintlig åkermark bevaras.

Ett genomförande av planen förutsätter att mindre delar av det biotopskyddade diket kulverteras; detta för att möjliggöra angöring till bostäderna. Denna påverkan ska kompenseras, bland annat genom breddning av diket och att meandring av vattnet möjliggörs. På så sätt kan större fördröjningsvolym av vatten hanteras, vilket är nödvändigt med hänsyn till dagvattenhantering. Genom tillkommande nyplantering och ökad andel småvatten kommer på sikt nya rekreativa värden att möjliggöras. Det allmänna intresset av fler bostäder bedöms även överväga intresset av att diket bevaras opåverkat. Biotopskyddad trädallé på Fritjofs väg påverkas inte av planförslaget.

Intresset av att bygga nya bostäder med tillhörande gator, respektive av att bevara ett sammanhängande koloniområde, har hanterats genom att huvuddelen av tillkommande biltrafik sker österifrån via Sandbyvägen. För att koppla bostadsområdet till omgivande bebyggelse, minska barriäreffekter och minimera avstånd finns även en sekundär, småskalig koppling för biltrafik västerut till Fritjofs väg.

Genom att den tillkommande bebyggelsen anpassas efter det befintliga koloniområdet vad gäller placering av gator och typ av bebyggelse så kan

koloniområdet bestå och samtliga utarrenderade kolonilotter bibehållas, vilket bidrar till områdets kontinuitet.

Koloniområdet ger ekosystemtjänster och sociala värden. Även närboende kan ta del av koloniområdets rekreativa miljö. Närhet och tillgång till koloniområdet samt möjlighet till stadsodling bedöms kompensera de något begränsade allmänna parkytorna som detaljplanen medger.

Solhällans koloniområde är kommunens mark som upplåts med arrende till enskilda kolonister. Att koloniområde formellt säkerställs som just koloniområde innebär en ökad trygghet och långsiktighet för den enskilde kolonisten. Att bredda användningen till att även innefatta stadsodling möjliggör för fler människor med odlingsintresse att vara delaktiga och kan bidra till ökad social hållbarhet.

Vid ett genomförande av detaljplanen bedöms avvägningarna inte leda till olägenhet, enligt vad som avses i 2 kap 9 § PBL.

Genomförande

Organisatoriska åtgärder

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 10 år från det datum planen vinner laga kraft. Före genomförandetidens utgång får, mot berörda fastighetsägares bestridande, detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (4 kap 40 § PBL).

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats och för koloniområdet. Framtida fastighetsägare är huvudman för respektive kvartersmark. Kraftringen är huvudman för mark avsedd för transformatorstationer.

Ändrad lovplikt

Villkor (a) föreligger för den mindre del av området som tidigare har rymt ett avfallsupplag och därefter den så kallade Ormparken. Marken behöver saneras innan startbesked kan ges för bostäder eller park. Kolonistuga, växthus och skärmtak inom användningen kolonilotter är bygglovsbefriade, men kontakt med kommunen rekommenderas, då åtgärden kan vara anmälningspliktig.

Avtal

En preliminär markanvisning lämnades 2014 till Lunds kommuns fastighets AB (LKF) och Paulssons fastigheter. Under 2018 formaliserades och definierades LKF:s markanvisning ytterligare i läge och omfattning, genom upprättande av markanvisningsavtal. Under hösten 2020 har motsvarande förtydligande av Paulssons markanvisning skett.

Ytterligare en markanvisning till en tredje exploatör kommer att bli aktuell efter det att detaljplanen har vunnit kraft.

Marköverlåtelse kommer att regleras i köpekontrakt. Tillträde för exploatörer bedöms kunna ske när allmänna anläggningar, såsom gator och ledningar, har byggts ut i tillräcklig omfattning.

Inlösen av mark för allmän plats kommer att regleras i exploateringsavtal.

När ledningar behöver dras på kvartersmark kommer avtal tecknas med aktuell ledningsägare.

Utöver kommunen som huvudsaklig markägare och finansiär av utbyggnaden av de allmänna anläggningarna innehar LKF ett mindre markområde i planens nordöstra hörn. Då detta markområde får ny byggrätt i och med detaljplanen ska ett exploateringsavtal avseende delfinansiering av de allmänna anläggningarna tecknas med LKF. Exploateringsavtalet kommer att tecknas innan detaljplanens antagande.

För åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar, till följd av exploatering ska avtal som reglerar kostnadsfördelningen, om behov uppstår, tecknas mellan stat och kommun.

Tillståndsprövning och dispenser

Dispens för påverkan på biotopskyddat dike har sökts och beviljats under planarbetet. Därtill har kommunen anmält om vattenverksamhet för de planerade dagvattenåtgärderna.

Tekniska och ekonomiska åtgärder

Utifrån tidiga kalkyler förväntas kommunen få ett positivt nettoresultat efter genomförandet detaljplanen. Kommunen, i egenskap av huvudman för allmän plats, ansvarar för anläggande och förnyelse av allmän plats. Kommunen som huvudsaklig markägare inom detaljplanen står också för merparten av kostnaderna. Fastighetsägaren av Solhällan 2 ska dock medverka till kostnaderna för anläggningarna enligt fördelning i det exploateringsavtal som upprättas mellan parterna. Följande anläggningar eller byggåtgärder som behöver utföras har identifierats under planarbetets gång.

Utbyggnad, ansvarsfördelning och kostnadsfördelning av allmänna anläggningar

Gator, gång- och cykelvägar

- Ombyggnad av Sandbyvägen för att möjliggöra västersvängfält och infart till planområdet från öster.
- Ombyggnad av Fritjofs väg för att möjliggöra infart till området från väster.
- In- och utfart till Hjalmar Gullbergs väg

- Lokalgator som försörjer den nya bebyggelsen och ansluter till Sandbyvägen respektive Fritjofs väg.
- Platsbildningar i tre lägen
- Cykelbana i öst-västlig riktning från Sandbyvägen, genom området, längs ny lokalgata och i park till cykelstråk väster om Fritjofs väg
- Cykelbana i nord-sydlig riktning, från ny lokalgata till Hjalmar Gullbergs gata.
- Gångbanor utmed nya lokalgator.
- Parkgatan i nord-sydlig riktning med centralt parkstråk innehållande större träd, gångbana och skålning eller terrassering för dagvattenhantering samt plantering.

Parker

- Park centralt i området (del av grönyta som idag ingår i koloniområdet).
- Omgestaltning av dike (flackas ut och meandras för ökad fördröjningsvolym samt kortare sträckor i kulvert).
- Parkstråk söder om tillkommande bebyggelse med ny dagvattendamm.
- Utveckling av Solhällans bollplan inklusive lösning för fördröjning av dagvatten.
- Park i norr inklusive uppsamlingsdike/magasin för dagvatten.

Koloniområde/odlingslotter

- Förändringar inom befintligt koloniområde såsom exempelvis flytt av gemensamhetslokaler, boulebana, ombyggnad av staket eller grindar etc.
- Nyanläggning av odlingslotter.

Utbyggnad, ansvarsfördelning och kostnadsfördelning av gemensamma tekniska anläggningar som inte är kommunala

Inom kvartersmark kommer kvartersgator att byggas ut. För utbyggnad och finansiering av kvartersgator ansvarar exploatören. För drift och underhåll av dessa gator och tillhörande anordningar ansvarar blivande fastighetsägare. För den lägre bebyggelsen i väster, kommer beroende på val av upplåtelseform för bostäderna, det förvaltningsmässiga behovet att se olika ut. Vid byggnation av äganderätter kan det bli aktuellt med bildande av gemensamhetsanläggning.

Kommunen har heller inget ansvar för utbyggnad eller drift och underhåll av dessa kvartersgator..

Ledningsomläggningar

- Skanova har kabelanläggning inom den södra delen av planområdet. Utmed Dalbyvägen ligger ledningar i ett betongblockstråk och även en större nedstigningsbar kan komma att påverkas. Om ledningar och nedstigningsbar brunn inte kan ligga kvar bekostas flytt inom ramen av exploateringen. Flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa Skanovas kabelanläggningars funktion ska således bekostas av exploatör/fastighetsägare.
- Befintlig fjärrvärmeledning i planens nordöstra del (inom fastigheten Solhällan 2) kan behöva läggas om för att kunna utnyttja byggrätten rationellt. LKF som markägare bekostar omläggningen i det fall att flytt måste ske.
- Dagvattendammen i planområdets sydvästra hörn påverkar ett flertal ledningstyper och kommer innebära omläggning, vilket bekostas inom ramen av exploateringen.

Utbyggnad, ansvarsfördelning och kostnadsfördelning på grund av arkeologi, grundläggning och marksanering m.m.

Vid försäljning av exploaterbar mark ansvarar Lunds kommun för kostnader för arkeologiska undersökningar och avhjälpande av eventuella föroreningar.

Gällande markavtal mellan VA Syd och Tekniska nämnden i Lund reglerar principer för kostnadsfördelningen avseende dagvattenanläggningar. Ytterligare precisering kommer att behöva göras inför projektering och utbyggnad av allmän plats.

Inlösen, ersättning

För genomförandet av detaljplanen har två kolonilotter redan förvärvats av kommunen. Genomförandet bedöms utifrån detaljplanens gränser för de olika användningsområdena inte föranleda något ytterligare behov av att köpa in fler lotter.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Allmänt

Detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser för fastigheterna Solhällan 2 och Mårtens fälad 1:15 framgår av tabell och karta nedan.

Fastighetsbildning

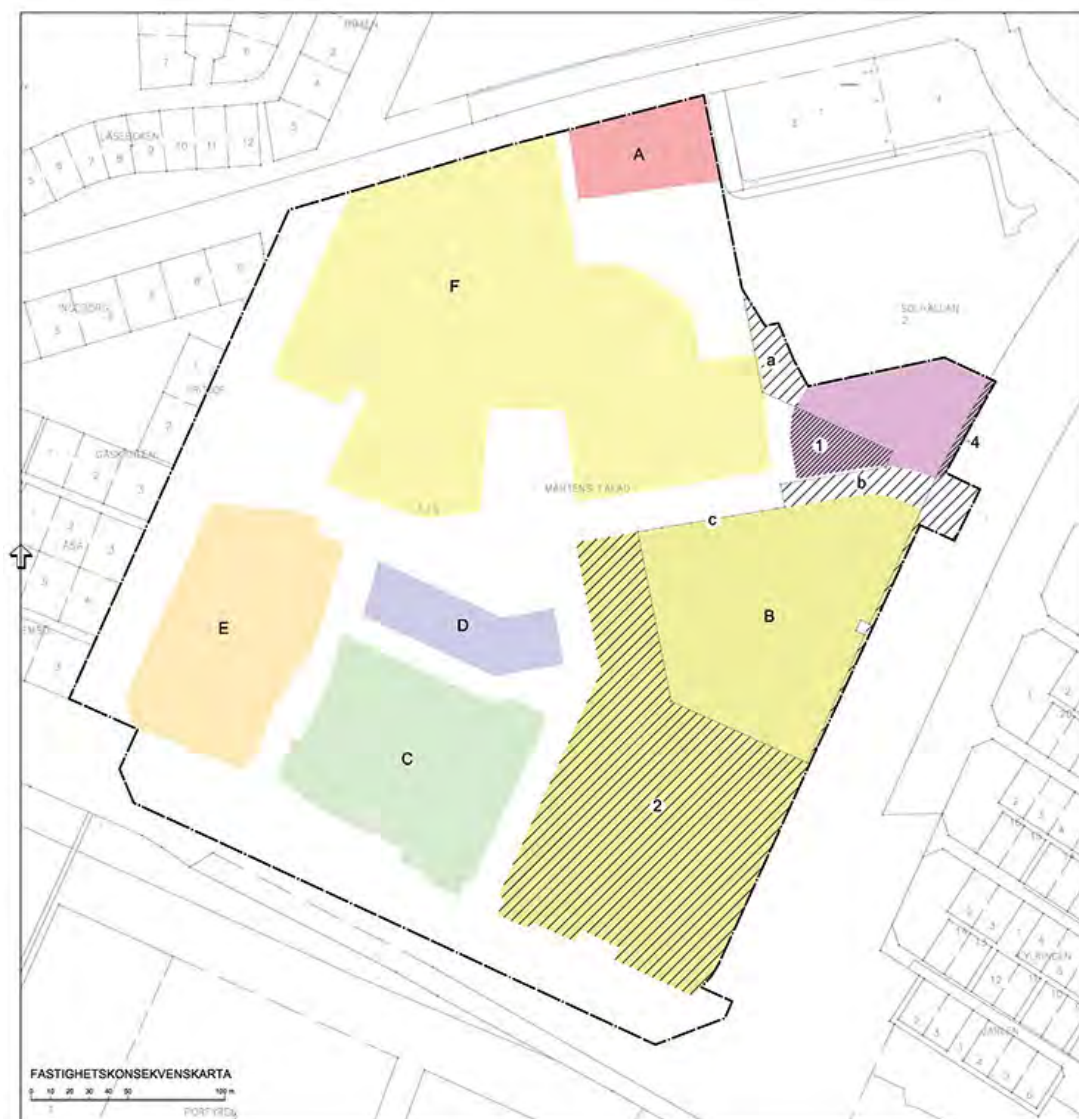
Till största del ligger allmän platsmark enligt planförslaget redan inom den kommunägda allmänna fastigheten Mårtens fälad 1:15. För att nå överensstämmelse mellan allmän platsmark och fastighetsindelningen ska ett markområde överföras genom fastighetsreglering från Solhällan 2 till Mårtens fälad 1:15, se figur a på kartskissen.

Till bostadsfastigheten Solhällan 2 överförs mark för bostadsändamål från Mårtens fälad 1:15, se figur 1 och 4 på kartskissen. All mark inom kvarteret B bör samlas i en fastighet. Detta sker lämpligen genom att fastigheten B, som utgör bostadsändamål, bildas genom avstyckning från Solhällan 2 samt att mark förs över genom fastighetsreglering från Mårtens fälad 1:15, se figur B respektive 2 på kartskissen.

Fastighetsreglering avseende fig. 1-2 och 4 sker lämpligen genom frivilliga överenskommelser mellan berörda fastighetsägare. Det är lämpligt att fastighetsägarna till Solhällan 2 (LKF AB) och Mårtens fälad 1:15 (Lunds kommun) upprättar ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering för fig. 1-2 och 4 före antagandet av planförslaget. I överenskommelsen regleras även ersättning för regleringsområdet. Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering inlämnas av fastighetsägarna till lantmäterimyndigheten i Lund.

Nya fastigheter som bildas kvartersvis genom avstyckning är enligt kartskissen markerad som A-F.

När detaljplanen har följts upp enligt här föreslagen fastighetsreglering och avstyckning, kommer berörda fastigheter att ha genomgått förändringar enligt kartskiss och tabell nedan och nya fastigheter ha bildats. Ytterligare avstyckning kan därutöver komma att ske för att dela upp varje kvarter i lämpliga fastigheter avsedda för bostads- och odlingsändamål eller energi.



Fastighetskonsekvenskarta.

Fastighet	Erhåller mark	Från fastighet	Ändamål	Avstår mark	Till fastighet	Ändamål
Solhällan 2	fig. 1	Mårtens Fälad 1:15	Bostad			
	fig. 4	Mårtens Fälad 1:15	Bostad			
				fig. a	Mårtens Fälad 1:15	Allmän plats
				fig. b	Mårtens Fälad 1:15	Allmän plats
				fig. B	B	Bostad
				fig. c	Mårtens Fälad 1:15	Allmän plats
Mårtens Fälad 1:15	fig. a	Solhällan 2	Allmän plats			
	fig. b	Solhällan 2	Allmän plats			
				fig. 2	B	Bostad
				fig. 3	Solhällan 3	Bostad
				fig. 4	Solhällan 2	Bostad
				fig. A	A	Bostad
				fig. C-F	C-F	Odling
A	fig. A	Mårtens Fälad 1:15	Bostad			
B	fig. B	Solhällan 2	Bostad			
	fig. 2	Mårtens Fälad 1:15	Bostad			
C-F	fig. C-F	Mårtens Fälad 1:15	Bostad resp. Odling			

Berörda fastigheter kommer att genomgå förändringar och nya fastigheter bildas. Förslag på fastighetsreglering och avstyckning utifrån planförslagets gestaltning.

Rättigheter

Gemensamhetsanläggningen Mårtens fälad ga:4, omfattas av interngrata, i vilken bostadsfastigheterna Solhällan 2, 3 och 4 har andelar. Blivande fastighet, redovisad som figur A i fastighetskonsekvenskartan, kommer att få väsentligt behov att bruka del av gemensamhetsanläggningen, se figur 3 i fastighetskonsekvenskartan. Därför föreslås den nya fastigheten anslutas till gemensamhetsanläggningen så att kompletterande infart, för exempelvis handikappfordon, kan lösas.

Eventuellt kan andelstalen i gemensamhetsanläggningen behöva justeras och anpassas till den förändrade användningen. Detta sker genom att ägarna av deltagande fastigheter upprättar och inlämnar en överenskommelse enligt 43 §

anläggningslagen till lantmäterimyndigheten för godkännande. Alternativt kan andelstalet ändras i samband med omprövning av Mårtens fälad ga:4. Ansökan om anläggningsförrättning inlämnas av berörda fastighetsägare.

Rätt att uppföra nätstation inom *plankartans* område "E" kan upplåtas med ledningsrätt alternativt kan fastighet bildas genom avstyckning för transformatorsändamål. Rätt att lägga ner allmänna underjordiska ledningar (u) kan säkerställas med upplåtelse av ledningsrätt. Ledningshavare ansöker om ledningsförrättning alternativt avstyckning. Ägaren av belastad fastighet kan ansöka om ledningsförrättning.

De eventuella avtalsrättigheter som berör fastighetsregleringen, kan förordnas att fortsätta att gälla i överfört område, se tabell nedan.

Rättighet	Ändamål	Rättighetshavare/D elägare	Belastad fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser
10/4420.1	Elledning	Ljusåret 3	Solhällan 2	Berör fastighetsregleringen rättigheten kan fastighetsägaren yrka om att rättigheten ska förordnas att fortsätta att gälla i överfört område.

Aktuella rättigheter och konsekvenser för dessa utifrån planförslagets innehåll.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Några bestämmelser om fastighetsindelning bedöms inte nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Ansökan om fastighetsbildning

Det ankommer berörda fastighetsägare att ansöka om erforderlig fastighetsbildning hos lantmäterimyndigheten i Lund.

Fastighetsrättsliga konsekvenser av detaljplanens genomförande

Lunds kommun som initiativtagare till och huvudsaklig markägare inom planområdet kommer att ansöka om lantmäteriförrättning för åtgärder som krävs för genomförande av allmän plats och exploateringsfastigheter som ägs av kommunen. Åtgärder (utanför detaljplaneområdet) som avser överföring av mark till Solhällan 3 (se nedan) kan komma att kompletteras i lantmäteriförrättningen, om överenskommelse kommer till stånd.

Solhällan 2 och fastigheten B (LKF AB)

Enligt tecknat markanvisningsavtal är avsikten att kommunen, ägare av Mårtens fälad 1:15 ska överlåta mark för bostadsändamål (fig. 1 och 2) till LKF som äger Solhällan 2. Ersättning för marken kommer att regleras i överlåtelseavtal.

Solhällan 2 avstår mark för allmän plats (fig. a och b) till Mårtens fälad 1:15. Ersättning regleras i exploateringsavtal.

Mårtens fälad 1:15

Eftersom figur A, C-D och figur 1 och 2 föreslås att överlåtas till exploatör kommer ersättningar att preciseras i överlåtelseavtal. Ägaren av Mårtens fälad 1:15 (Lunds kommun) kommer att få kostnader för avstyckning och fastighetsreglering.

Ledningshavare

För transformatorstation och för allmänna underjordiska ledningar inom område betecknat "E" respektive "u" på planförslaget kommer upplåtelse av ledningsrätter eller servitut söks av ledningshavare eller fastighetsägare.

Ersättning utgår till belastad fastighet till följd av ledningsrätten, om inget annat avtalas. Överenskommelse om detta kommer att ske mellan ledningshavare och berörd fastighetsägare. Ledningshavaren betalar förrättningskostnaden.

Konsekvenser

Konsekvenser som följd av avvägningar mellan motstående intressen

Detaljplanen hanterar främst de motstående intressen som finns mellan det allmänna intresset att möjliggöra för nya bostäder respektive det allmänna intresset att inte påverka åkermark, dike eller koloniområde.

Åkermarken inom planområdet är omgiven av bebyggelse och vägar; är i översiktsplan planlagd som blandad stad samt saknar anslutning till större sammanhängande åkermark.

Diket som finns inom planområdet behöver delvis kulverteras för att möjliggöra nya gator; påverkan kompenseras genom breddning och fördjupning av diket för att omhänderta dagvatten, möjliggöra meandring av vattenfåran och för att skapa rekreativa kvaliteter i anslutning till allmän park.

Markanvändningen för koloniområdet säkerställs genom föreslagen detaljplan vilket innebär en ökad trygghet och kontinuitet för den enskilde kolonisten. Föreslagen bostadsbebyggelse kräver väganslutning och koppling till omgivande bebyggelse vilken sker främst från öst via Sandbyvägen, men även med en mindre ny gata från väst. Denna gata, som föreslås genom koloniområdet, har en sträckning och skala som förhindrar höga hastigheter och minskar risken för genomfartstrafik. Gatan bedöms därför inte ha någon negativ påverkan på kolonilivet.

Förtätning av staden är en central strategi i kommunens översiktsplan. Kommunens befolkning väntas fortsätta att öka och därmed ökar efterfrågan på nya bostäder. Planområdet har ett strategiskt läge med närhet till förskola, skola, grönstruktur och kollektivtrafik och är därför en plats väl lämpad för förtätning. Detaljplanens möjlighet till mindre centrumverksamheter bidrar till balansen i området.

Projektet ger ett tillskott på bostäder, vilket är ett allmänt intresse och mål i gällande översiktsplan. Detaljplanen kan innebära konsekvenser för boende inom och i anslutning till området samt för kolonister genom att det förändrar närmiljön avseende stadsbild och trafik. Stadsbyggnadskontorets samlade avvägning är att det allmänna intresset av ett tillskott på cirka 500 bostäder väger tyngre än dels intresset av att bevara åkermarken, diket samt koloniområdet opåverkat, dels de eventuella konsekvenser som förtätningen kan innebära för boende och kolonister i närområdet.

Konsekvenser för fysisk miljö

Riksintressen

Sammantaget bedöms inte planförslagets genomförande medföra någon betydande påverkan.

Skyddade områden

Diket har biotopskydd; de åtgärder på diket som planförslaget medför ska därför kompenseras. Kompensationsåtgärder framgår av länsstyrelsens beslut om dispens. För dispensen gäller ett antal villkor, som behöver beaktas under kommande projektering och anläggning.

Även oxelallén på Fritjofs väg har biotopskydd, men påverkas inte av planförslaget.

Stads- och landskapsbild

Förtätningen innebär att odlingsmark, gräsytor och grönytor övergår till blandad bostadsbebyggelse, med inslag av vård och centrum. Den föreslagna bebyggelsen kommer att vara synlig från det låglänta landskapet söder och sydväst om planområdet, därmed påverkas både landskaps- och stadsbild.

Koloniområdet, diket och grönyterna längs gaturummen står för den övervägande andelen grönska och större träd inom planområdet. Eftersom planförslagets utgångspunkt är att dessa ytor huvudsakligen bibehålls och utvecklas uppnås en stadsbild med stor andel gröna inslag som koloniträdgårdar, trädplanteringar och parkmark.

Vegetationsbården utmed Dalby- och Sandbyvägen, som har växt till över tid, har ett biologiskt värde samt avskärmar och skyddar från biltrafikens störningar. Vegetationsbården bidrar också till upplevd otrygghet för oskyddade trafikanter och skugga på koloniträdgårdar. Större, värdefulla träd har identifierats och mätts in och planförslaget tar hänsyn till flertalet av dessa. Under kommande skeden behöver ett fortsatt arbete ske med att välja ut vilka träd och buskar som på ett värdefullt sätt kan bidra till en god boendemiljö utifrån en sammanvägd bedömning där riskavstånd, bullersituation, framkomlighet för räddningstjänsten, dagvatten, skugga, lä, upplevd trygghet med mera kan vägas in. Denna diskussion kommer att fortsätta mellan berörda parter och på en mer detaljerad nivå.



De större lövträd som växer i fonden av gc-tunneln under Dalbyvägen är lönnar, men besitter genom sin storlek och placering också rumsliga värden. Genom att behålla träden, men öppna upp för utblickar och passage mellan nivåer kan både bostäder och gång- och cykelväg få bättre förutsättningar och funktion. Foto Å. Nyberg.

Skuggstudie

Den föreslagna bebyggelsens skuggning har studerats, särskilt utifrån påverkan på det centrala, öppna parkrummet. Delen som ligger närmst koloniområdet har goda solförhållanden medan den sydligare parkytan påverkas av skuggning av punkthusen. Skuggningen av parken är negativ, men bedöms trots allt som en rimlig konsekvens, eftersom den inte skuggar andra bostäder och viss skuggpåverkan är ofrånkomlig vid nybyggnation. Parken bedöms, trots delvis skuggning under vissa tider, som helhet kunna få tillräckliga kvaliteter för vistelse och rekreation.

För att jämföra skuggpåverkan har olika höjder på punkthusen i den centrala delen av planområdet undersökts under planprocessen. Studierna har visat att skillnaden mellan skuggpåverkan på parken utifrån olika kombinationer (mellan fem till sju våningar) är förhållandevis liten. Granskningsförslaget redovisar tre punkthus, alla med sju våningar, men med gradvis avtrappning uppåt. Det västra huset har störst skuggpåverkan på parken och det östra minst. Detta skuggar istället parkgatan. Byggnadernas skuggpåverkan vid vårdagjämningen den 21 mars respektive sommarsolståndet den 21 juni redovisas nedan för klockslagen 10, 12 och 16.



Punkthus i sju våningar samt omgivande bebyggelse vårdagjämning 21 mars klockan 10. Bildkälla Stadstudio.



Punkthus i sju våningar samt omgivande bebyggelse vårdagjämning 21 mars klockan 12. Bildkälla Stadstudio.



Punkthus i sju våningar samt omgivande bebyggelse vårdagjämning 21 mars klockan 16. Bildkälla Stadstudio.



Punkthus i sju våningar samt omgivande bebyggelse sommarsolståndet den 21 juni klockan 10. Bildkälla Stadstudio.



*Punkthus i sju våningar samt omgivande bebyggelse sommarsolståndet den 21 juni klockan 12.
Bildkälla Stadstudio.*



*Punkthus i sju våningar samt omgivande bebyggelse sommarsolståndet den 21 juni klockan 16.
Bildkälla Stadstudio.*

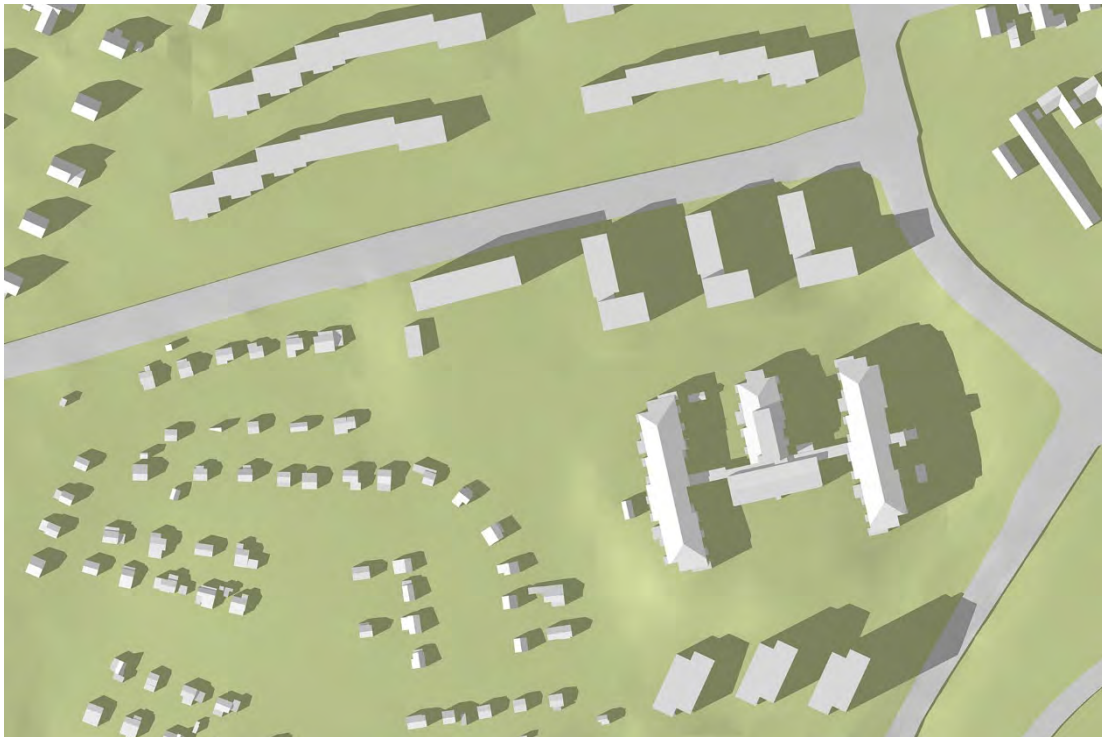
Skugga från tillkommande byggnadsvolym utmed Hjalmar Gullbergs väg beskrivs schematiskt i nedanstående bilder. Här medger som högst fem våningar respektive 2 700 kvm BTA exklusive komplementbyggnader.



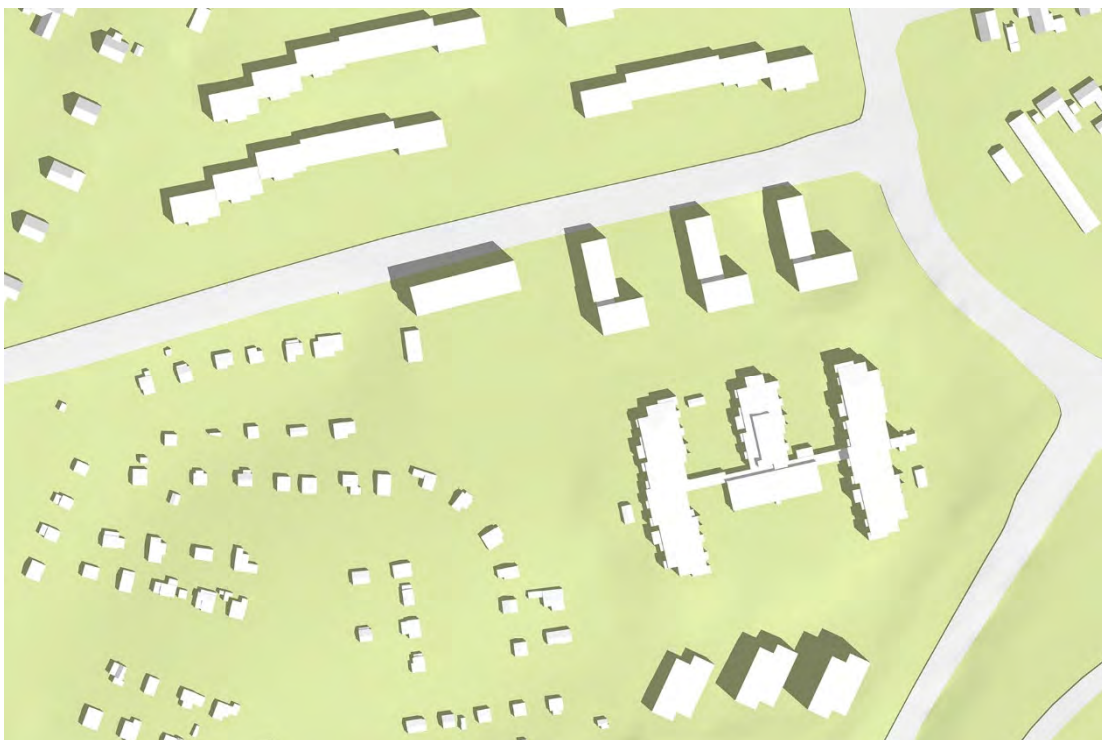
*Lamell utmed Hjalmar Gullbergs väg samt omgivande bebyggelse vårdagjämning 21 mars klockan 10.
Bildkälla Stadstudio.*



*Lamell utmed Hjalmar Gullbergs väg samt omgivande bebyggelse vårdagjämning 21 mars klockan 12.
Bildkälla Stadstudio.*



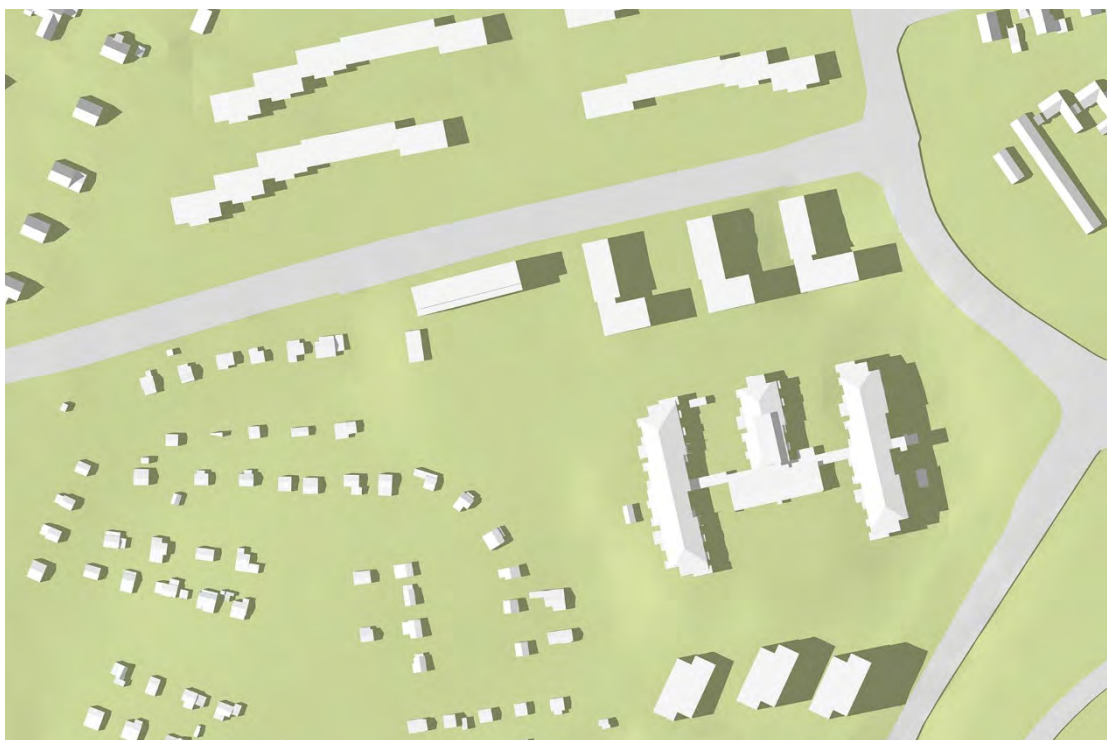
Lamell utmed Hjalmar Gullbergs väg samt omgivande bebyggelse vårdagjämning 21 mars klockan 16. Bildkälla Stadstudio.



Lamell utmed Hjalmar Gullbergs väg samt omgivande bebyggelse sommarsolståndet den 21 juni klockan 10. Bildkälla Stadstudio.



Lamell utmed Hjalmar Gullbergs väg samt omgivande bebyggelse sommarsolståndet den 21 juni klockan 12. Bildkälla Stadstudio.



Lamell utmed Hjalmar Gullbergs väg samt omgivande bebyggelse sommarsolståndet den 21 juni klockan 16. Bildkälla Stadstudio

Grönstruktur och offentliga rum

Grönstrukturen kommer att glesas ut och förnyas av om- och utbyggnad av dike, dagvattendammar och bostadsbebyggelse. I jämförelse med dagens åkermark ökar på sikt grönstrukturens variation genom tillkommande gårdar respektive privata trädgårdar samt mer allmän park, men också slitaget på dessa grönytor.

Att detaljplanen säkerställer större delen av koloniområdet innebär att det fortsatt kommer att finnas gott om grönska inom planområdet. Koloniområdet är under sommarmånaderna öppet för allmänheten. De nya bostäderna kommer att leda till ett ökat besöksantal i koloniområdet och de tillkommande odlingslotterna kommer att ge fler människor möjlighet att odla.

Föreslagna parkytor och platsbildningar är tillsammans med den trädplanterade parkgatan, nya offentliga rum för boende inom området och för närboende. Nya gång- och cykelbanor kommer att förbättra kopplingar mellan områden och får även rekreativa kvaliteter, eftersom de kommer att vara integrerade i parkmiljön.

Idag finns ett stort intresse för stadsodling. Därför har en större del direkt norr om parkmarken avsatts för odling. Avsikten är att de båda rummen ska vara integrerade och att parkbesökare ska ha tillgång till denna del av odlingsområdet under alla delar av året. Att andelen parkmark, med hänsyn till antalet bostäder är begränsad, kompenseras således delvis av koloni- och odlingslotter.

Biologisk mångfald

Den biologiska potentialen kopplad till areell storlek ser inga gränser mellan allmän plats och kvartersmark. Därför finns goda förutsättningar att behålla och utveckla den biologiska mångfalden vid ett genomförande av detaljplanen.

Mindre avsnitt av diket behöver kulverteras. Andra delar av diket ska breddas, få ett större djup och vattnet tillåtas meandra, vilket bedöms kompensera för kulverteringen, öka den biologiska mångfalden samt dessutom ge ett rekreativt och pedagogiskt tillskott för både park- och bostadsmiljöer.

Trädplanteringar i parkgatan och på angränsande kvartersmark kommer på sikt att skapa en länk mellan Dalbyvägen och närparken inom området Solhällan.

Trafik och gator

Den trafikökning som planförslaget genererar hänvisas i första hand till Sandbyvägen och innebär en ökning som bedöms rimlig med hänsyn till gatans roll som huvudgata. Anslutningen till Sandbyvägen kommer att kräva ombyggnad av körbanan för att skapa ett separat vänstersvängande fält från söder samt även sänkt hastighet. Båda dessa förändringar kan, tillsammans med att bebyggelsen kommer närmare gatan och att antalet människor som rör sig i området ökar, bidra till en gatumiljö som upplevs mer urban och även tryggare.

Väg/gata	Trafikmätning (fordon/dygn)	Prognos 2040 ÅDT (fordon/dygn)	Hastighet (km/h)	Andel tung trafik (%)
E22 S tpl Gastelyckan		55 900	110	10
E22 N tpl Gastelyckan		55 000	110	10
Hjalmar Gullbergs väg	3200 (2018)	3 300	40	3
Fritjofs väg	2 500 (2020)	3 200	40	1
Thulehemsvägen	5600 (2018)	6 200	40	8
Dalbyvägen	21 100 (2018)	24 100	70	7
Sandbyvägen**	14 700 (2017)	12 500	60/40	5

Redovisning av biltrafikmätning och –prognos, källa Stadsbyggnadskontoret. ** Trafikmätningar på Sandbyvägen visar att trafikflödet har fluktuerat mellan 8100 och 10 400 fordon/dygn, men visar inte på någon generell ökning från år till år. Mätvärdet från 2017 på 14 700 fordon/dygn anses därför vara en avvikelse. Prognosen utgår från 10 000 f/d med 1,1 % ökning/år.

Planförslagets uppbyggnad begränsar i hög grad trafikökningen på Fritjofs väg, jämfört med planprogrammets inriktning. Under arbetet med denna detaljplan har kommunen genomfört trafikräkning på Fritjofs väg. Av trafikmätningen framgår att ett genomsnittligt flöde om 2 500 fordon/dygn föreligger 2020.

Av tidigare utförd trafikutredning (ny bebyggelsen på Vipeholm, utförd av Tyréns 2015-04-29) framgår att ca 320 fordon/dygn uppskattas välja Fritjofs väg till/från Vipeholm.

Lägenheter i flerbostadshus alstrar ca 3 bilresor/dygn. Radhus bedöms ha något högre alstring och uppskattas därför till 4 bilresor/dygn. Antalet radhus i sydväst uppskattas till mellan 19-22. En uppskattning av den trafikökning som denna bostadsutbyggnad inom Solhällan medför, bedöms belasta Fritjofs väg med ytterligare $108 * 3 + 22 * 4 = 412$ fordon/dygn. Detta avrundas till ca 410 fordon/dygn.

Prognosen för 2040 i ovanstående tabell för Fritjofs väg innefattar både nyligen genomförd och nu planerad bostadsutbyggnad och uppskattas till:
 $2\,500 + 320 + 410 = \text{ca } 3\,230$ fordon/dygn. Detta avrundas till 3 200 fordon/dygn i tabellen. Denna ökning anses vara rimlig med hänsyn till gatans läge i gatunätet, till utformning av anslutningspunkten med väg 102 (Dalbyvägen) samt avstånd till bostadsbebyggelsen.

Det finns möjlighet för Tekniska förvaltningen att vid ombyggnaden av Fritjofs väg ytterligare styra tung/genomfarts trafik att välja annan väg, men detta är ingen detaljplanefråga.

Uppskattningen av den trafikökning, som aktuell bostadsutbyggnad kan medföra på Sandbyvägen, är ca 1 150 motorfordon/dygn. Även denna ökning anses vara rimlig med hänsyn till sträckans läge i gatunätet, till anslutningspunkten med väg 102 (Dalbyvägen) samt angränsande bostadsbebyggelse. Belastningsgraden från Sandbyvägen in i cirkulationen beräknas till 0,41 respektive 0,67 för respektive körfält, vilket innebär att det finns marginal då en belastningsgrad under 0,8 är god. För norrgående trafik innebär anläggandet av ett separat fält för vänstersvägande bilister och sänkt hastighet, att risk för eventuell köbildning är begränsad och om den skulle uppstå, inte påverka Dalbyvägen i en utsträckning som kommer kräva någon åtgärd i anslutningspunkten.

Miljökvalitetsnormer

Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap. miljöbalken, MB, gäller för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM₁₀/PM_{2,5}), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet. Ökningen av utsläpp från motorfordon, vilka kan kopplas till utbyggnaden bedöms inte förändra nivåerna för omgivningarna märkbart.

Dagvatten och vattenkvalitet

Den planerade exploateringen medför att delar av de befintliga grönområden och åkermark ska omvandlas till kvartersmark, vilket innebär ökad andel hårdgjorda ytor i form av tak, markparkering och gator. Lunds kommuns fördröjningskrav innebär att dagvatten ska fördröjas inom planområdet.

Den övergripande dagvattenutredningen visar att föroreningsmängderna för samtliga ämnen ökar efter exploatering och att åtgärder behöver vidtas. Förslag på dagvattenlösningar som både renar och fördröjer dagvatten inom planområdet är i första hand diken och en öppen dagvattendamm. Att dessutom längs med Parkgatan ge utrymme för lokal dagvattenhantering samt anpassning av det befintliga diket i den centrala parken bedöms kunna ge tillräckligt goda förutsättningar, så att skillnaden i belastningen till Höje å kommer att bli försumbar.

För ytterligare rening och fördröjning rekommenderas att lokala, kvartersvisa dagvattenlösningar anläggs, till exempel genomsläpplig beläggning, träd i skelettjord, krossmagasin, stenkista och växtbäddar.

Konsekvenser för hälsa och säkerhet

Risker

Avståndet mellan mark avsedd för stadigvarande vistelse (B Bostäder) och körbana uppgår till minst 40 meter, men korsmark möjliggör för komplementbyggnader exempelvis växthus, förråd, garage eller miljöhus. Inom användningsområdet "E" finns zon inom vilket brandfarligt material inte får finnas.

Buller

Vid ett genomförande av i detaljplanen föreslagna åtgärder blir konsekvenserna avseende bebyggelse utmed Dalbyvägen och Sandbyvägen:

- att bostäder större 35 m² blir genomgående för att minst hälften av rummen ska ha fasad mot den tystare gårdsmiljön.
- att gemensam uteplats kan komma att behöva skapas på gårdar.



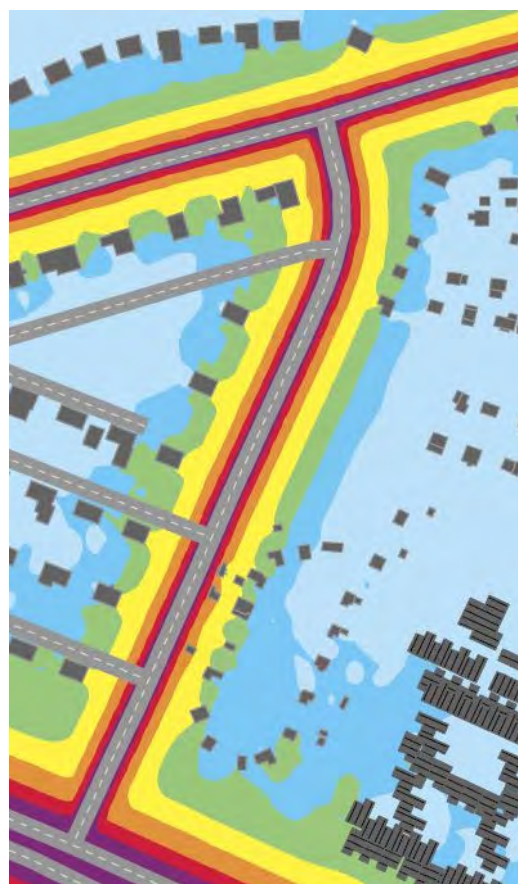
Det är utmed Dalbyvägen och Sandbyvägen som bullersituationen särskilt behöver beaktas. Karta över ekvivalenta och maximala ljudniver inom planområdets sydligare delar enligt trafikbullerutredning.2021-05-19. Sedan utredningen gjordes har avståndet mellan kvartersmark och Dalbyvägen ökat något, se plankarta.



Karta över ekvivalenta och maximala ljudniver inom planområdets nordliga delar enligt trafikbullerutredning 2021-05-19. Sedan utredningen gjordes har byggnaderna fått en något annan placering, se plankarta.



Karta över ekvivalenta och maximala ljudniver inom planområdets nordöstra delar enligt trafikbullerutredning 2021-05-19. Sedan utredningen gjordes har planerade byggnader fått en något annan placering och utformning, se plankarta.



Karta över ekvivalenta (vänster) och maximala (höger) ljudniver kring Fritjofs väg enligt trafikbullerutredning 2021-05-19.

Förorenad mark

För identifierade delar av planområdet med förorenad mark, rekommenderas provgrovsgrävning i samband med framtida projektering. När de föroreningar - som har påträffats i samband med detaljplanläggningen har avlägsnats - kommer marken att vara lämplig för sitt ändamål.

Skyfall och översvämning

Planens gestaltning med utveckling av diket, trädplanterad parkgata och öppen dagvattendamm fördröjer regnvattnet. Genom höjdsättning förutsätts parkgatan bidra till att förhindra vattenmassor att forsa till kvartersmark avsedd för bostäder. De planskilda gång- och cykeltunnlarna under Sandbyvägen respektive Dalbyvägen kommer sannolikt att bli mottagare för vatten vid skyfall.

Planens utformning har prövats i skyfallsanalysen och resultatet visar sammantaget att planerad byggnation och områden nedströms, utifrån ett skyfallsperspektiv, kan säkerställas. Utredningen visar att inga förändringar i var det ställer sig vatten nedströms eller på uppkomna maxnivåer sker. Aktuell detaljplan bedöms således inte påverka närliggande områden negativt.

Sociala konsekvenser***Barnperspektiv***

När planförslaget har arbetats fram har hänsyn tagits till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen. Ärendet berör barn eftersom det påverkar den befintliga lekmiljön Solhällans bollplan, då barn ibland vistas på koloniområdet och då planförslaget innebär tillskapande av nya livsmiljöer för barn.

Planförslaget innebär bostadsbebyggelse som tar hänsyn till barns mobilitet och behov av olika typer av lek- och vistelsezoner. De allmänna parkytorna ökar inom planområdet, så på så sätt blir området mer tillgängligt för barn – även från kringliggande områden. Inom kvarterszoner finns behov av och utrymme för lekplats för barn. I allmän park finns utrymme för lek och sport för något större barn och ungdomar. En konsekvens av bostadsbebyggelsen är behov av åtkomst med olika trafikslag och därmed trafikökning på kringliggande gator. Detta innebär att viss trafikökning blir fallet på bland annat Hjalmar Gullbergs väg, Fritjofs väg och i anslutning till Solhällans bollplan. Stor vikt har lagts vid att koppla området på alla håll för att skapa ett småskaligt, gent och logiskt nät för gång- cykel och motorfordon som även stödjer användandet av befintlig kollektivtrafik. Utformningen av allmän plats för gata syftar till att möjliggöra

gestaltning av trygga och attraktiva stadsrum att vistas i. Koloniområdet Solhällan får en nordlig och en sydlig del som vardera innehåller plats för gemensamma byggnader såsom exempelvis hygienutrymmen. Om barn vill ta sig mellan norra och södra delen binds dessa samman med en småskalig gatumiljö, där fotgängare kommer vara prioriterade.

Särskild dialog har inte förts med barn, då det inte har bedömts vara aktuellt.

Service

Planförslaget bedöms inte innebära påverkan på behov av service inom närområdet. Om behov skulle uppstå kan inom planområdet etableras viss service och handel, vilket bidrar till långsiktighet i planläggningen.

Tillgänglighet och trygghet

Genomförande av planen innebär att kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade kan uppnås, då det finns flexibilitet inom kvartersmark och allmän plats. Gestaltningen av mark och hur kraven på tillgänglighet i detalj kommer att tillgodoses redovisas i samband med byggnads- och markprojekteringen och avgörs därmed vid kommande bygglovsprövning. För att inte begränsa möjlighet till goda lösningar finns medvetet inga markhöjder inarbetade i planbestämmelserna.

Genom att bostadsbebyggelsen placeras så nära Dalbyvägen som möjligt bedöms upplevelsen av trygghet vid busshållplatsen samt vid huvudcykelstråket mellan stadskärnan och Linero att öka. Även för gatumiljön på Hjalmar Gullbergs väg kan ett ökat tillskott av bostäder och eventuell lokal- med god relation till gatan – innebära att gående och cyklister upplever en ökad trygghetskänsla.

STADSBYGGNADSKONTORET I LUND

2021-06-04

Ole Kasimir

Planchef

Åsa Nyberg

Planarkitekt