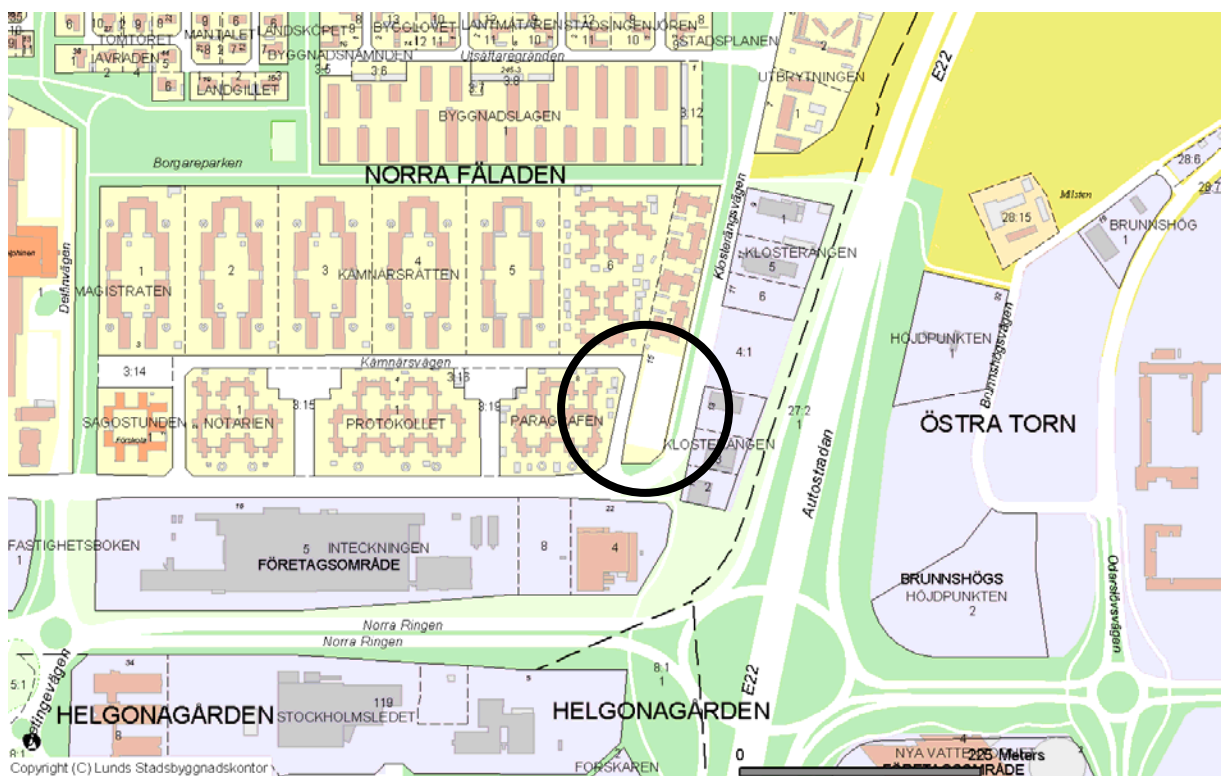


Detaljplan för Kämmnärrätten 7 m m i Lund, Lunds kommun (Kämmnärvägen)



Upprättad 2009-12-17

Innehåll:

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Plankarta med planbestämmelser och illustration



Stadsbyggnadskontoret

Detaljplan för Kämnärrätten 7 m m i Lund, Lunds kommun

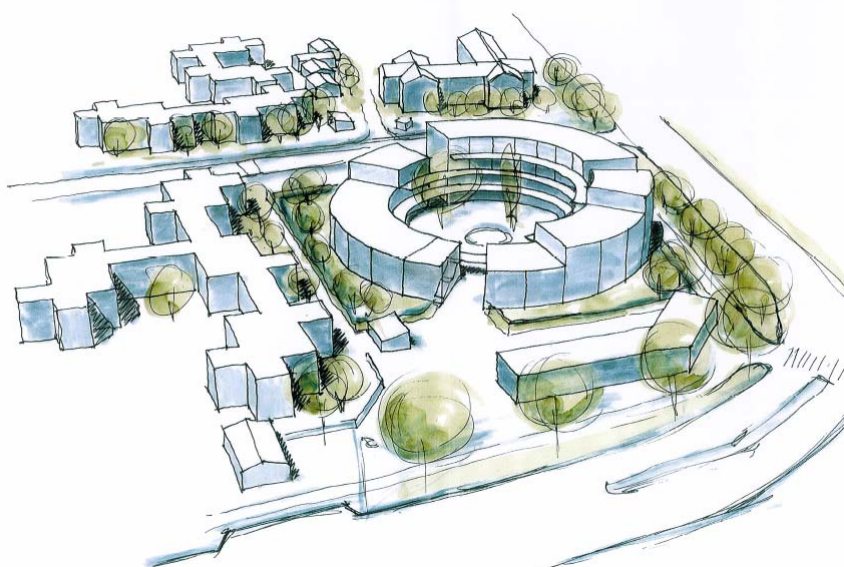
SYFTE

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att ändra ändamål från parkering till bostad inom Kämnärrätten 7 m m.

PLANFÖRSLAG

Områdets gestaltning och disposition

Det nya studentboendet utformas som ett eget kvarter i form av en cirkulär byggnad med gemensam innergård. Kämnärsvägens anslutning till Klosterängsvägen flyttas och förläggs norr om kvarteret, vilket skapar förutsättningar för en bättre utemiljö för boende i de föreslagna och befintliga studentbostäderna. Kvarterets grönska länkar samman den föreslagna byggnaden med de befintliga fyrklöverhusen i väster.



Perspektivskiss. Källa: AF Bostäder / FOJAB Arkitekt

Föreslagna åtgärder

Planförslaget innefattar:

- Nya bostäder för studenter i två till fyra våningar
- Gemensam uteplats
- Omdragning av Kämnärsvägens anslutning till Klosterängsvägen
- Befintlig gång- och cykelväg utmed Klosterängsvägen förskjuts

Bebyggelse

Bostäder

Byggnaden kommer att innehålla runt 80 lägenheter för studenter. Entréerna är genomgående för att skapa goda kopplingar mellan innergården och de omgivande grönytorna samt det allmänna gatunätet.

Den föreslagna byggnaden har en intressant och tilltalande gestaltning och avslutar Delifområdet på ett bra sätt. Byggnaden ger karaktär och identitet till denna ganska anonyma del av norra Lund.

Föreslagen bebyggelsestäthet (nettoexploateringstal, e) inom planområdet är 0,51. Exploateringstalet är den totala bruttoarean BTA, exklusive garage, källare och förråd, inom föreslagen kvartersmark samt halva omgivande, trafikförsörjande gata. Beräknat antal lägenheter inom planområdet är ca 80 studentbostäder.

Byggnadens omgivande markytor föreslås få en parkliknande karaktär med flera träd som skapar rumsligheter på fastigheten. Befintliga träd bör sparas om så är möjligt. Framför de befintliga bostäderna i väster står ett flertal ekar med fina kronor och utmed Klosterängsvägen står en rad hagtorn med fina grenverk. Befintligt buskage utmed Klosterängsvägens gång- och cykelväg tas bort då den skymmer sikten för trafikanterna.



Bilder på befintlig vegetation inom planområdet

Trafik

Biltrafik

Kämmnärsvägen dras om och ansluter till Klosterängsvägen från väster, vilket ger en mer trafiksäker korsning och tydligare gatustruktur. Planområdet angörs från Kämmnärsvägen i norr.

Gång- och cykeltrafik

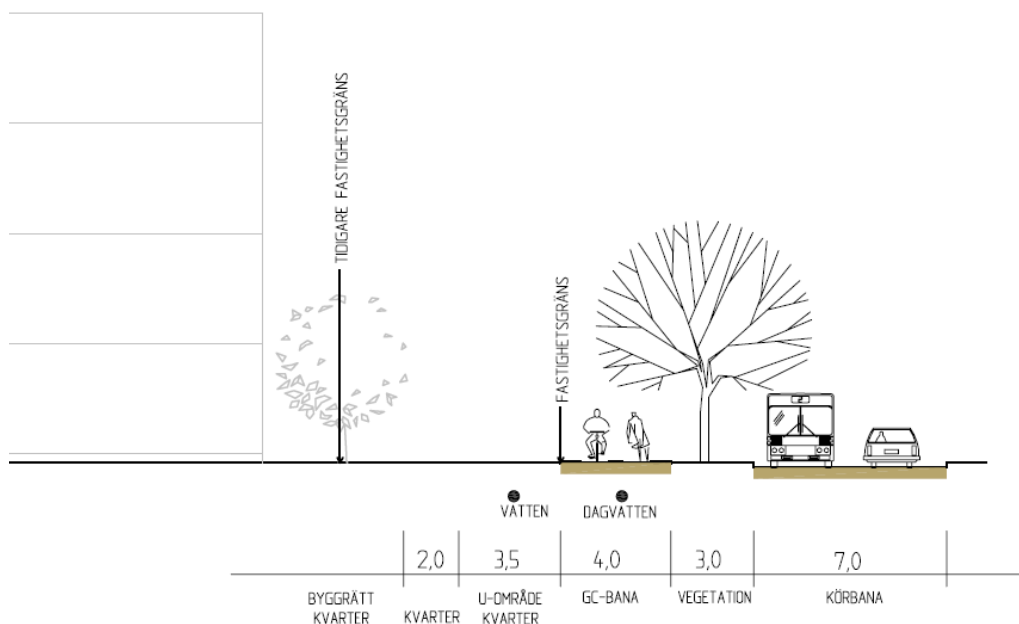
Gång- och cykelvägen utmed Klosterängsvägen förskjuts närmare vägen för att skapa ett mindre och tydligare gaturum, vilket även förtydligas med trädplanering mellan vägbana och gc-väg. Förskjutningen av gång- och cykelvägen skapar även en större kvartersyta. Där Klosterängsvägen svänger kraftigt förbättras sikten för gående och cyklister genom att buskaget tas bort och marken föreslås ej få bebyggas, vilket också innefattar mur och plank.

Kollektivtrafik

Inga förändringar föreslås för kollektivtrafiken.

Utformning av gator

Klosterängsvägen föreslås utformas med följande sektion:



Sektion: Klosterängsvägen

Infarten till Kämmnärsvägen föreslås höjas upp i anslutning till gång- och cykelöverfarten, så att gång- och cykelvägen blir genomgående. Den befintliga infarten till Kämmnärsvägen från Magistratsvägen är utformad på detta sätt.

Parkering

Lunds kommuns parkeringsnorm för studentbostäder tillämpas, vilken är 0,14 parkeringsplatser per lägenhet. Detta ger ett parkeringsbehov på 11 p-platser för planområdet. Dessa hänvisas till befintliga parkeringsplatser inom Kämnärrätten, eftersom det finns ett stort överskott av parkeringsplatser här.

För cykelparkering används normen 1 cykelparkeringsplats per bostad, vilket ger ett behov på ca 85 cykelparkeringsplatser inkl. platser för besökande. Cykelparkeringsplatserna anordnas i nära anslutning till entréerna.

Bullerskyddsåtgärder

Eftersom riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad (55dB(A)) överskrids på östra sidan av byggnaderna, ska lägenheterna vara genomgående så att boende har möjlighet att öppna fönstret mot en tystare sida på innergården. En gemensam uteplats ska skapas där riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad (55dB(A)), samt riktvärdet för maximalnivå (70dB(A)), för uteplats inte överskrids.

För att klara bullerriktvärdena inomhus utan några andra bullerdämpande åtgärder krävs att fasaderna, inklusive fönster, ventiler m m, dämpar ljudnivån med minst 33 dBA ut mot motorvägen.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele samt vatten och avlopp

Befintlig avloppsledning och dagvattenledning i den del av Kämnärvägen som övergår till kvartersmark tas bort, det gäller även befintlig el-ledning. Utmed Klosterängsvägen föreslås u-område där marken ska vara tillgänglig för allmänna ledningar, för befintliga ledningar för vatten och el.

Dagvattenhantering

Det illustrerade förslaget innebär att andelen hårdgjord yta minskar från ca 60 % till ca 45 % av planområdets totala yta, inkl gatumark. Utrymme att fördröja dagvatten på kvartersmark finns.

Renhållning

Sophantering och källsortering föreslås ske på samma sätt som i resten av Delfiområdet. Placering av miljöhus föreslås i anslutning till Kämnärvägen.

Lovplikt

Bygglov

Enligt 5 kap 26 § PBL ska de överväganden som ligger till grund för omfattningen av kravet på bygglov redovisas i planbeskrivningen.

Någon minskning av bygglovplikten föreslås ej, med hänsyn till planområdets läge och beskaffenhet.

KONSEKVENSER

Miljöbedömning enligt plan- och bygglagen

Bestämmelserna i plan och bygglagen om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas. Detaljplaner ska miljöbedömas och MKB upprättas, om man vid en behovsbedömning kommer fram till att genomförandet av planen kan leda till en betydande miljöpåverkan.

Stadsbyggnadskontoret bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11–18 §§ miljöbalken och i 5 kap 18 § plan- och bygglagen. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

Vid den behovsbedömning som utförts har följande ställningstagande gjorts efter samråd med länsstyrelsen:

Genomförande av planförslaget innebär ingen påverkan på markanvändningsmål och ingen negativ påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser.

Sammantaget är den påverkan som planförslaget förutses få sådan att den inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Mark, luft och vatten

Luftföroreningar

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 förändra nivåerna för befintlig bebyggelse.

Markradon

Exploatörer skall i samband med byggnmälan redovisa radonmätningar som underlag för radonklassificering av området.

Vid normalriskmark ska byggnader utföras radonskyddade. Vid högriskmark ska byggnader utföras radonsäkrade. (Normalriskmark 10-50 kBq/m³ och högriskmark >50 kBq/m³.)

Skuggning

Den föreslagna bebyggelsens skuggning har studerats. Studierna visar goda solförhållanden för föreslagen och befintlig bostadsbebyggelse. Under de mörkaste månaderna skuggar den föreslagna byggnadsvolymen den egna gård och befintliga byggnader norr om Kämnärsvägen, vissa tider på dygnet.

Hälsa och säkerhet

Vägtrafikbuller

Följande riktvärden för trafikbuller, enligt regeringens proposition 1996/97:53, ligger till grund för planeringen.

Bostäder, vård- och undervisningslokaler

ekvivalentnivå	ute	frifältsvärde	55 dBA
	inne		30 dBA
maxnivå	ute	frifältsvärde	70 dBA (vid uteplats)
	inne		45 dBA (nattetid)

Utifrån prognostiserad trafikutveckling har bullerförhållandena beräknats. De beräknade ekvivalenta ljudnivåerna överskrider riktvärdet på 55 dBA med 6-8 dBA vid östra fasaden och med 1 dBA vid södra fasaden. Inne på gården, klaras riktvärdet vid fasad.

Lägenheterna mot bullerstörd sida ska vara genomgående, så att boende har möjlighet att öppna fönstret mot en tystare sida på innergården.

För att klara bullerriktvärdena inomhus utan några andra bullerdämpande åtgärder krävs att fasaderna, inklusive fönster, ventiler m m, dämpar ljudnivån med minst 33 dBA ut mot motorvägen.

Risk

Wuz har upprättat rapporten *Riktlinjer för bebyggelseplanering intill rekommenderade färdvägar för transport av farligt gods*, daterad 2007-11-13 på uppdrag av Lunds kommun. Enligt rapporten ska bostäder förläggas minst 150 meter från väg E22, annars krävs en utredning av den faktiska risknivån. Planområdet ligger som närmast 145 meter från väg E22. Tyréns har på uppdrag av sökanden tagit fram dokumentet *Risk-PM angående studentboende på Kämnärsvägen, Lunds kommun*, daterad 2009-12-11.

Slutsatsen i PM:et är att riskreducerade åtgärder inte krävs, då risknivån befinner sig under den nivå där risker kan anses vara små. Då avsteg från riktlinjerna är mindre och de platsspecifika förhållandena oerhört gynnsamma saknas anledning till att genomföra en fullständig riskutredning.

Natur- och kulturmiljö

Planförslaget innebär inga negativa konsekvenser för natur- eller kulturmiljön.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Planförslaget ger ett bättre befolkningsunderlag för stadsdelens befintliga service.

Barnperspektivet

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits.

Planförslaget innebär en minskning av trafikytor till fördel för bostäder och grönytor. Möjligheten att skapa mer varierad utemiljö för barn bedöms som goda.

Tillgänglighet

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i 12 § BVF (byggnader) samt 3 kap 15 § PBL (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovprövning och bygganmälan.

Planförslaget innebär att tillgänglighetskraven enligt ovan kan uppfyllas.

Säkerhet och trygghet

En anslutning av Kämnärsvägen till Klosterängsvägen ger en säkrare korsning och förbättrar trafiksäkerheten för gående och cyklister. Tillkommande bostäder innebär fler bostäder utmed Klosterängsvägen och att fler människor vistas i området, vilket ökar upplevelsen av trygghet.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Planområdet omfattar fastigheterna Kämnärsrätten 7, Paragrafen 1 och Norra fäladen 4:1.

Markanvändning

Området används idag för parkering till studentbostäderna i Delfiområdet.

Markägoförhållanden

Markägare är Stift Akademiska Föreningens Bostäder och Lunds kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt ÖPL-98 är området markerat som detaljplanelagt område och ingår i Lunds tätort.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan L617, laga kraft 1994-06-20, detaljplan nr 435, laga kraft 1981-12-22, samt detaljplan nr 274, laga kraft 1967-01-31.

Genomförandetiden för gällande detaljplan L 617 gick ut för 10 år sedan.

Naturmiljö och naturresurser

Grönstruktur- och naturvårdsprogrammet

Borgareparken är stadsdelsparken för den östra delen av Norra Fäladen, ca 500 meter från planområdet. Några kommunala närparken i närheten av planområdet finns ej, men Kämnärsrätten har en hel del grönska mellan studentbostäderna som är av mer halvprivat/halvoffentlig karaktär.

Kulturmiljö och arkeologi

Historik

Planområdet och marken norr om avsattes i slutet på 60-talet som parkering för angränsande studentbostäder. Den från början stora parkeringsytan har successivt minskat och ersatts med fler studentbostäder, då parkeringsbehovet i området aldrig varit så stort som det vid den första planläggningen var beräknat.

Arkeologi

Den planerade exploateringen berör inga kända fornlämningar/ fornlämning. Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Service

Skola och förskola

Förskolan Sagostunden ligger ca 500 meter väster om planområdet och kring Borgarparken ytterligare 500 meter väster ut ligger flera skolor för barn i alla åldrar.

Handel

Fäladstorget fungerar som stadsdelscentra för Norra Fäladen. Här finns ett varierat serviceutbud. Direkt söder om planområdet ligger en stor livsmedelsbutik.

Trafik

Området har god kollektivtrafikförsörjning med en turtäthet på ca 10 minuter på vardagar och 20-30 minuter på helger.

Riksintresse för kommunikationer

Området berörs av riksintresset E22, som ligger knappt 150 meter öster om planområdet. E22:an ingår i det nationella stamvägsnätet, som ingår i den svenska delen av det transeuropeiska transportnätet

UNDERLAG

Handlingar

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning

Medverkande

I planarbetet har trafikplanerare Anna Stjärnkvist och planarkitekt Elin Karlsson medverkat.

STADSBYGGNADSKONTORET I LUND

Ole Kasimir
planchef

Elin Karlsson
planarkitekt