



# Planbeskrivning detaljplan för Borgen 24 i Genarp

Samrådshandling

Upprättad 2023-08-23

PÄ 08/2022

1281K-P

Standardförfarande



## Innehåll

<b>Vad är en detaljplan? .....</b>	<b>1</b>
Planprocessen .....	1
Vill du komma i kontakt med oss? .....	1
<b>Sammanfattning .....</b>	<b>2</b>
<b>Inledning.....</b>	<b>3</b>
Planens syfte .....	3
Planförfarande .....	3
Planhandlingar .....	3
Övriga handlingar .....	3
Plandata .....	4
<b>Tidigare kommunala ställningstagande .....</b>	<b>5</b>
Planuppdrag .....	5
Översiktsplanering och andra strategier .....	5
Planprogram.....	5
Gällande detaljplaner .....	5
Övrigt.....	5
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>6</b>
Markanvändning, bebyggelse och stadsbild .....	6
Historik och kulturmiljö.....	6
Grönstruktur och offentliga rum .....	8
Service .....	8
Trafik och gator .....	8
Teknisk försörjning.....	9
Hälsa och säkerhet .....	10
Undersökning om planen kan medföra en betydande miljöpåverkan .....	11
<b>Planförslag.....</b>	<b>13</b>
Övergripande karaktär och disposition .....	13
Markanvändning, bebyggelse samt stads- och landskapsbild .....	13
Skydd och hänsyn till/utveckling av kulturmiljö.....	14
Grönstruktur och offentliga rum .....	15
Trafik och gator .....	16
Teknisk försörjning.....	17
Hälsa och säkerhet .....	17
Avvägning mellan motstående intressen .....	18

<b>Genomförande.....</b>	<b>19</b>
Organisatoriska åtgärder.....	19
Tekniska och ekonomiska åtgärder.....	19
Fastighetsrättsliga åtgärder .....	20
<b>Konsekvenser.....</b>	<b>21</b>
Konsekvenser som följd av avvägningar mellan motstående intressen .....	21
Konsekvenser för fysisk miljö.....	21
Konsekvenser för hälsa och säkerhet.....	26
Sociala konsekvenser .....	27
Fastighetsrättsliga konsekvenser .....	27
Övriga konsekvenser .....	27

Vad är en detaljplan?

## 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 prövas 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 granskning finns tillfälle att skriftligen yttra sig över förslaget. Ett eventuellt överklagande sker först efter att planen har antagits.

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



### Vill du komma i kontakt med oss?

**Åsa Nyberg**

Planarkitekt

**Maria Milton**

Planchef

Telefon: 046-359 50 00

E-post: [stadsbyggnadskontoret@lund.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@lund.se)

Bilder och illustrationer tillhör stadsbyggnadskontoret om inte annat anges.

## Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att pröva förtätning med bostäder och centrumändamål samt bevarande och utveckling av den gamla järnhandeln utmed Bygatan. Kulturmiljön har potential att bidra till den framtida bebyggelsemiljön och ska därför skyddas. Idag är marken förberedd för planerad byggnation och uthusen rivna.

Planförslaget innebär att tillkommande byggnation grupperas kring två bostadsgårdar. Bebyggelsen är uppdelad i ett flertal längor med tre till fyra våningar och branta sadeltak med kupor.

Byggnadsnämndens avvägning är att ett genomförande av planförslaget inte bedöms leda till olägenhet, enligt vad som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Bostadsbyggande utgör ett allmänintresse som ska vägas mot påverkan på kulturmiljövärden, minskad grönska och sämre genomsläpplighet av mark. Fler boende och verksamma innebär också ökad belastning på samhällets infrastruktur.

I gengäld bedöms nytt liv i den gamla järnhandeln, en platsbildning samt tillskottet av boende tillsammans innebära positiva förändringar för Genarps centrum. Byggnadsnämndens bedömning är att fördelarna överväger de eventuella nackdelar som ett plangenomförande skulle innebära.

Planområdets area: drygt 5 200 m<sup>2</sup>

BTA bostäder: ca 3 000 m<sup>2</sup>, ca 40 lägenheter

BTA offentlig/kommersiell service: Troligen ca 300 m<sup>2</sup> (gamla järnhandeln), men kan i framtiden öka eller minska.

Antal bil-/cykelparkering: Upp till 26 inom aktuell fastighet samt 8 på angränsande ger totalt 34 bilplatser / 90–130 cykelplatser, varav ca 30 i anslutning till gamla järnhandels entré. Antal platser styrs av slutlig BTA och användning.

## **Inledning**

### **Planens syfte**

Detaljplanens syfte är att pröva förtätning med bostäder samt bevarande och utveckling av den gamla järnhandeln utmed Bygatan, för att kunna inrymma såväl bostads- som centrumändamål.

Även innergården har kulturmiljövärden samt potential att bidra till den framtida bebyggelsemiljön och ska därför skyddas och ett vårdträd planteras, som ersättning för den lind som tidigare stod på platsen.

### **Planförfarande**

Detaljplanen hanteras med standardförfarande eftersom planen bedöms

- vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande,
- inte vara av betydande intresse för allmänheten eller av stor betydelse i övrigt **och**
- inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Detaljplaneprocessen följer plan- och bygglagen SFS 2010:900.

### **Planhandlingar**

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning och illustrationer

### **Övriga handlingar**

- Miljöteknisk markundersökning av Borgen 24, Miljöfirman 2020-08-26
- Utlåtande skyddsvärda träd, Alias Arborist, 2020-09-15
- Antikvarisk byggnadsdokumentation, Olga Schlyter kulturmiljökonsult, 2022-03-14
- Återbruksplan, Olga Schlyter kulturmiljökonsult, 2022-03-14
- Trädbesiktning och riskbedömning, Alias Arborist, 2022-06-16
- Antikvariskt sakkunnigutlåtande, Olga Schlyter kulturmiljökonsult, 2022-12-05

## Plandata



Ortofoto från 2022 med planområdet markerat med röd, streckad linje.

### Läge

Planområdet omfattar enbart fastigheten Borgen 24 som är belägen norr om Bygatan, strax intill Fjärilsparken.

### Areal

Planområdets yta uppgår till drygt 5 200 m<sup>2</sup>.

### Markägoförhållande

Fastigheten ägs av Lunds Kommuns Fastighets AB, LKF.

### Initiativtagare till planen och ärendegång

Det är LKF som har tagit initiativ till detaljplanen genom ansökan om detaljplaneläggning. Byggnadsnämnden har uppdragit till stadsbyggnadskontoret att ta fram detaljplan, men under våren 2023 har arbetet pausats på LKF:s initiativ.

### Medverkande i planarbetet

Det bebyggelsekoncept som utgör underlag till detaljplaneförslaget har tagits fram av Jaenecke Arkitekter på uppdrag av LKF.

## **Tidigare kommunala ställningstagande**

### **Planuppdrag**

Byggnadsnämndens arbetsutskott fattade beslut om planläggning 2022-09-07.

### **Översiktsplanering och andra strategier**

Enligt översiktsplanen, ÖP 2018, ingår området i befintlig blandad bebyggelse och stråk för stadsliv. Fastigheten tangeras också av område för stadsintegrerat näringsliv respektive centrum för handel.

Vad gäller hänsynsområden i översiktsplanen så omfattas fastigheten av hänsyn till landsbygdsutveckling och till kulturmiljö.

Utbyggnads- och boendestrategin anger att fokus fram till 2025 är att stärka balansen i bostadsutbudet. För att få en jämnare fördelning mellan olika bostadstyper i Genarp, krävs att nytillskottet har större andel flerbostadshus med hyresrätt – eller bostadsrätt.

Med anledning av ovanstående, bedöms detaljplaneförslaget vara förenligt med kommunens översiktsplan och med länsstyrelsens granskningsyttrande.

För närvarande pågår ett arbete med ny översiktsplan, inom vilken Genarp utgör en specifik del. Inom denna del studeras utvecklingen för hela Genarp på fördjupad översiktlig nivå – ett arbete som kommer att inarbetas i den kommande, kommuntäckande översiktsplanen.

### **Planprogram**

Det finns ett planprogram för Genarps centrum. Byggnadsnämnden beslutade 2021-12-09 att detta planprogram ska utgöra underlag för fortsatt detaljplanearbete inom området. I planprogrammet är förtätning invid gamla järnhandeln en del av Genarps centrumutveckling.

### **Gällande detaljplaner**

För planområdet gäller idag detaljplan G6 från 1950/1960-tal, vilken medger bostadsändamål med friliggande byggnader i som högst en våning med inredd vind. Högsta byggnadshöjd inom denna detaljplan är fem meter.

Genomförandetiden för gällande detaljplan har utgått.

### **Övrigt**

Rivningslov är beviljat (2021-06-15) för de kulturhistoriskt värdefulla ekonomibygnaderna och denna rivning är utförd. Antikvariskt sakkunnig har deltagit i rivningsprocessen och delar av rivna byggnader har sparats för återbruk.



## Förutsättningar

### **Markanvändning, bebyggelse och stadsbild**

Marken är idag bebyggd med en tegelbyggnad i vinkel. Långsidan mot Bygatan är tillbakaskjuten, har en klassisk, uppglasad veranda med omgivande trädgård. Gaveln på en senare utbyggnad skjuter fram mot Bygatan och skapar med sin östra långsida en tydlig förplats.

Byggnaden är del av det som en gång uppfördes för ett möbelsnickeri med tillhörande bostad. Sedan 1970-talet och flera decennier framåt har tegelbyggnaden inrymt järnhandel och byggvaror.

Fastighetens västra del har troligen aldrig varit bebyggd. Här finns ett antal fruktträd och grönska som över tid har förvildats. I fastighetens sydvästra delar har terrängen en märkbar lågpunkt.

I samband med rivningen av två större träbyggnader har även den stenlagda gården och den storvuxna linden försvunnit. På södersidan av fastigheten står en storvuxen björk och har också funnits ett päronträd, vilka båda har klassats som skyddsvärda träd enligt Naturvårdsverket.

Befintlig bebyggelse är på grund av byggår, kulturmiljökäl och verksamhet inte tillgänglighetsanpassad.

Planområdets omgivningar utgörs av relativt blandad bebyggelse – både till karaktär, skala och material. I närområdet till Borgen 24 finns såväl skola som äldreboende, lokaler som i markplan upptar större ytor och som genererar trafik. Det finns också småskalig villabebyggelse med grönskande, privata trädgårdsmiljöer.

### **Historik och kulturmiljö**

#### **Fornlämning**

Inga kända fornlämningar förekommer. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas (i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen).

#### **Bevaringsprogram**

Fastigheten har kulturhistoriska värden. Fram till 2023 var fastigheten bebyggd med ett flertal byggnader, redovisade som kulturhistoriskt intressanta i bevaringsprogrammet. Tre byggnader utgjorde sådana särskilt värdefulla byggnader som avses i 8 kap 13 § PBL, det vill säga byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär och därför har röd klassning.

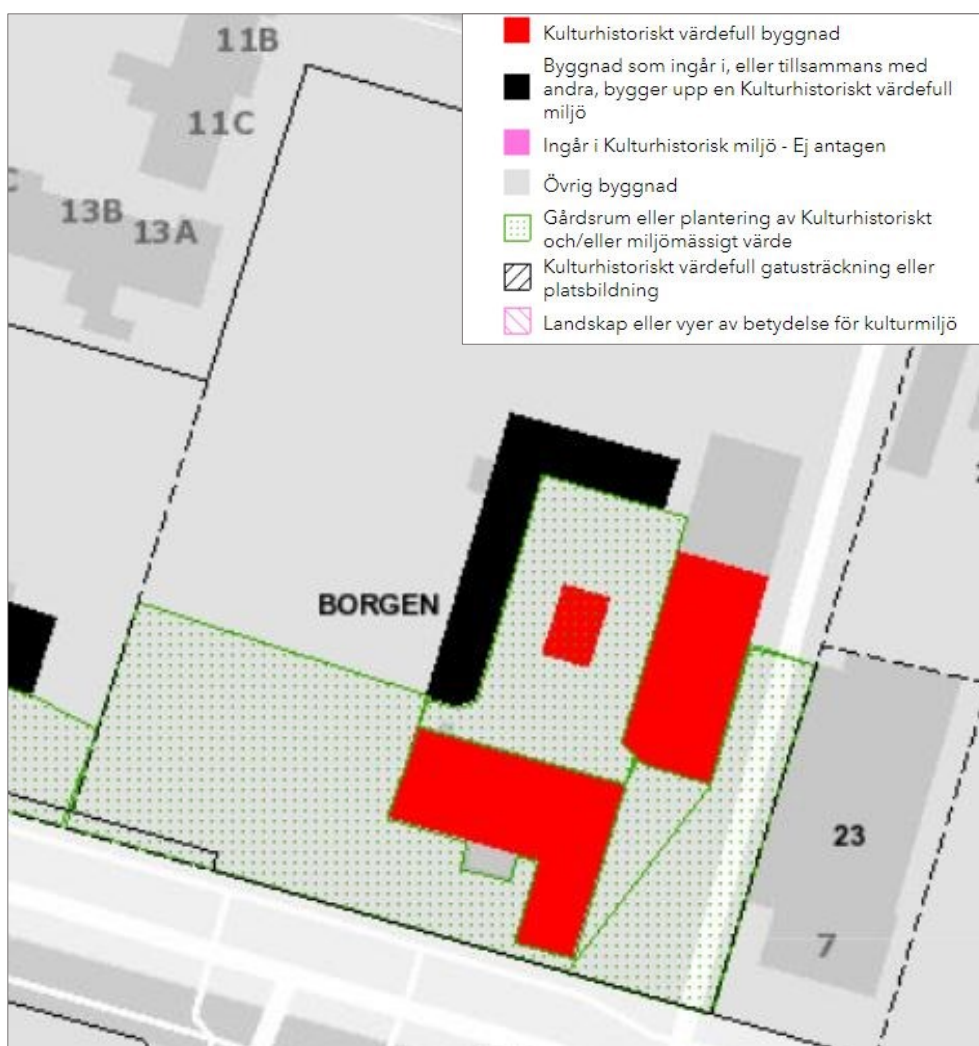
## Förutsättningar

Det fanns också byggnader med svart klassning samt gårdsrum/plantering av kulturhistoriskt och/eller miljömässigt värde.

### Kulturmiljöprogram

Ungefär hälften av planområdet – den sydligare delen - ingår i Kulturmiljöprogrammet, ett tematiskt tillägg till nya ÖP 2018 som omfattar kommunens värdefulla kulturmiljöer.

Genarp med omgivningar är även upptaget i länsstyrelsens kulturmiljöprogram, då främst Genarps kyrka och traktens äldre bebyggelse.



I kommunens bevaringsprogram finns fastigheten Borgen 24 redovisad. Utdrag från kommunens intrakarta 2022-09-21. Idag finns enbart den södra byggnaden i vinkel samt verandan (grå) kvar.

## **Grönstruktur och offentliga rum**

### **Grönprogram**

Den närbelägna Fjärilsparken, söder om Bygatan, är utpekad som stadsdelspark i Grönprogrammet (2020).

### **Topografi och vegetation**

Den västra sidan av fastigheten har troligen aldrig varit bebyggd utan har tidigare utgjort trädgård, som numera är förvildad. Inom fastigheten finns uppvuxen vegetation i form av träd och buskar. Ingen komplett inventering av platsens gröna kvaliteter har gjorts, men två träd har definierats som skyddsvärda, enligt Naturvårdsverkets kriterier. Det ena är en björk som växer utmed Bygatan och har klassificerats som jätteträd. Det andra är ett päronträd definierat som ett så kallat grovt hålträd, vilket har fällt efter dialog med länsstyrelsen.

Marken är lite kuperad med varierande höjder. Fastighetens marknivå är lägst i sydväst (ca + 40,26 m.ö.h.) och högst i fastighetens östra kant (+ 41,87 m.ö.h.). Det finns således ett märkbart fall mot sydväst inom fastigheten.

## **Service**

### **Offentlig service**

Det är generellt inga långa avstånd i Genarp och både förskola, grundskola och idrottshall finns på ett avstånd av ca 250 meter. Häckebergaskolan ligger ca 500 meter bort och även där planeras för en idrottshall. Äldreboendet Lars Kristoffers väg är beläget direkt norr om planområdet medan Solhem servicehus och dagcentral ligger ca 100 meter nordväst. Genarps bibliotek är beläget i Medborgarhuset, vilket innebär ett avstånd på drygt 600 meter.

### **Kommersiell service**

Även livsmedelsbutiker finns på ett avstånd av 200–300 meter. Övrig kommersiell service är inte omfattande, men det finns några matställen, ett fåtal butiker/försäljningsställen samt ett gym.

## **Trafik och gator**

### **Riksintresse för kommunikationer; väg befintlig och framtida/järnväg befintlig och framtida, luftfart**

Området berörs av riksintresseområdet flygplats-MSA, enligt 3 kap 8 § miljöbalken. (Fastigheten ligger dock strax utanför riksintresseområde för flyghinder och utanför gräns för flygbuller.)

### **Luftfartsverket/flygplats**

Området berörs av riksintresseområdet flygplats-MSA, enligt 3 kap 8 § miljöbalken, men då planområdet ligger i ytterområdet och ingen

## Förutsättningar

bebyggelse över 20 meters höjd är aktuell har vare sig flyghinderanalys eller CNS-analys bedömts nödvändig.

### **Gatunät, angöring och in-/utfarter**

Angöring till fastigheten sker från Bygatan.

### **Kollektivtrafik**

Det finns regionbusslinje till Lund respektive Malmö. Turtätheten är begränsad. Båda busslinjerna, till Malmö via Staffanstorp och till Lund via Dalby, har ändhållplats vid det före detta stationshuset beläget i anslutning till Fjärilsparken.

### **Gång-, cykel- och motortrafik**

I fastighetens östra gräns finns ett etablerat gång- och cykelstråk som leder in i kvarteret. Båda sidor av Bygatan har gång- och cykelbana. Gatan utgör skolväg och söder om Borgen 24 finns skyltade passager för cyklister.

Bygatan utgör en av Genarps huvudgator och har genom sin placering och sin historia betydelse för centrumets utveckling som helhet. Gatan klassificeras som en stor lokalgata och har hastighetsbegränsningen 30 km/timmen. Det är Lunds kommun som är väghållare.

### **Parkeringsnorm och parkering**

Parkeringsbehovet ska tillgodoses inom fastigheten. Som ett komplement kan bilparkering lösas genom parkeringsköp, parkeringsservitut eller gemensamhetsanläggning. För bebyggelse i denna del av kommunen med inriktning mot flerbostadshus gäller parkeringsnorm om 10 bilplatser/1000 m<sup>2</sup> uppfyllas. För cykel är motsvarande siffra 30 platser/1000 m<sup>2</sup>. Att del av fastigheten kan komma att utnyttjas för centrumverksamhet påverkar antalet parkeringsplatser, då kravet är högre för användningar inom centrumändamål.

Åtgärder kan utföras för att sänka parkeringsbehovet, vilket hade ökat möjligheten till en bättre utemiljö. I samband med bygglovsprövningen redovisar byggherren om, och i så fall vilka, åtgärder som avses och en omräkning av parkeringsbehovet kan göras.

## **Teknisk försörjning**

### **Dagvatten**

I stort sett allt dagvatten i Lunds kommun rinner till Höje å eller Kävlingeån via dagvattenledningar, diken och små vattendrag. Planområdet ingår i huvudavrinningsområdet Höje å och inom VA Syds verksamhetsområde för dagvatten.

## Förutsättningar

Lunds kommun har tillsammans med VA Syd tagit fram Dagvattenplan för Lunds kommun. Vattendragen, fungerar som dagvattenrecipienter, och har i dagvattenplanen klassificerats efter hur stort flöde och vilka mängder av närsalter och föroreningar recipienterna kan tåla/ta emot beroende på vattendragens förutsättningar.

Vattenmyndigheten har fattat beslut om statusklassificering och miljökvalitetsnormer för alla vattenförekomster. Höje å är känslig för ökad vattenföring och närsalter samt mycket känslig för föroreningar. Enligt Vattenmyndighetens beslut om statusklassificering och miljökvalitetsnormer för ytvatten, har Höje å dålig ekologisk status med krav att uppnå god ekologisk status 2027. Den kemiska ytvattenstatusen (exklusive kvicksilver) är god.

### **Markens beskaffenhet**

Området ingår i normalriskområde för radon, men detta behöver bekräftas i en geoteknisk utredning eller av markundersökning.

Av den miljötekniska markundersökningen inom Borgen 24 framgår att översta jordlagret (0,2–1,2 m under marknivå) utgörs av fyllning bestående av sand respektive mullhaltig sand. Naturlig jord, under fyllningen, består av sand, finsand, silt och lera. Även torv har påträffats i en punkt. Leran bedöms vara tät, medan övriga jordarter är genomsläppliga.

Grundvattennivån uppmättes i augusti 2020 till 3,1–3,4 m under markytan.

### **Vatten och spillvatten**

Planområdet ligger inom VA Syds verksamhetsområden för dricksvatten och för spillvatten.

### **Övriga ledningar**

Ett lokalt fjärrvärmenät finns i närheten av planområdet.

Planområdet är inom Skånska Energis områdeskoncession för el vilket innebär att Skånska Energi måste bedöma anslutningsbarheten.

### **Renhållning**

Miljöhus krävs för återvinning och restavfall.

### **Hälsa och säkerhet**

#### **Luft**

Miljökvalitetsnormerna, MKN, för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken, MB, gäller för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

## Förutsättningar

### **Markradon**

En geoteknisk utredningen eller en miljöteknisk markundersökning ska även innefatta mätning av markradon eftersom den översiktliga markradonkartläggningen inte är tillräckligt detaljerad.

Baserat på översiktlig radonkartläggning klassificeras marken idag som normalriskområde.

### **Förorenad mark**

Planområdet är delvis förorenat. Av den miljötekniska markundersökningen framgår att det i fem punkter i yttlig jord har återfunnits halter av polycykliska aromatiska kolväten (PAH) som överstiger riktvärdet (2016) för känslig markanvändning, det vill säga bostäder.

Grundvattnet i en punkt innehåller måttliga halter av arsenik.

Ingen provtagning har skett under de byggnader som tidigare fanns på platsen. Inför granskningsskedet ska därför kompletterande markundersökningar göras inför sanering.

### **Översvämning och skyfall**

Lunds kommun har tillsammans med VA Syd tagit fram Översvämningsplan för Lunds kommun. Eftersom stora delar av ytan inom planområdet är infiltrerbar visar karteringen idag inte på så stora problem. Planområdets sydvästra hörn har dock en lågpunkt, där det samlas vatten vid kraftiga regn, som kan innebära problem. Här finns en översvämningssrisk som kan komma att påverka även Bygatan.

Den gamla järnhandeln har också källare i sin västra del, vilket likaså kan påverkas av intilliggande lågpunkt, vid ett skyfall.

### **Räddning**

Genarp har 10 minuters insatstid.

### **Undersökning om planen kan medföra en betydande miljöpåverkan**

Stadsbyggnadskontoret bedömer med vägledning av miljöbedömningsförordningen (2017:966) att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 5–8 §§ miljöbalken, MB. Det innebär att miljöeffekterna inte redovisas i en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap MB utan integreras i planbeskrivningen.

I bedömningen av planförslagets miljöpåverkan har följande omständigheter vägts in i bedömningen.

## Förutsättningar

-Förändringens art och omfattning är relativt ringa utifrån ett helhetsperspektiv och följer såväl översiktsplan som planprogram.

-Enbart ytterområdet av *ett* riksintresseområde berörs (flygplats-MSA).

-Ett högre markutnyttjande än dagens är med hänsyn till tomtens centrala läge rimligt och kommer innebära mer liv och rörelse i Genarps centrala delar. Förtätningen kommer påverka grannar, men att tomma lokaler renoveras och kompletteras med ett flertal nya byggnader kan också upplevas positivt av omgivningen och samhället i stort.

Genom att fastigheten blir bebodd kommer fortsatt förfall av bebyggelsen att förhindras, vilket gynnar kulturmiljövärden. Kulturmiljövärden har och kommer att påverkas negativt, men de i stadsbilden mest framträdande och värdefulla byggnaderna bevaras, utvecklas och skyddas mot rivning.

Länsstyrelsen, de kommuner och andra myndigheter som på grund av sitt särskilda miljöansvar som kan antas bli berörda av planen ska yttra sig särskilt om denna bedömning.

## Planförslag

### Övergripande karaktär och disposition

Förslaget innebär flerbostadshus grupperade kring mindre, grönskande gårdsrum. Detaljplaneförslaget omfattar:

- Kvartersmark för bostäder
- Kvartersmark för centrumändamål
- Passage för gående och cyklister
- Varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud av kulturhistoriskt värdefull bebyggelsemiljö



Volymstudie av aktuellt förslag på bebyggelse och placering, med Bygatan i bildens nederkant. Jaenecke Arkitekter på uppdrag av LKF.

### Markanvändning, bebyggelse samt stads- och landskapsbild

Den gamla järnhandeln utmed Bygatan kommer att bevaras och byggas om till centrumändamål, men med möjlighet till även bostäder i detaljplanen. För all planerad bebyggelse utmed Bygatan gäller att både centrum- och bostadsändamål medges, för att skapa flexibilitet och möjligheter för ett aktivt centrum (BC). All angöring kommer att ske från Bygatan.

Ytterligare fyra långsträckta huskroppar med lägenheter (B) föreslås bli grupperade kring gröna gårdsrum. Den västligare gården kommer att avgränsas mot granne av förrådsbyggnader i ett plan och har fokus på funktionalitet och odling, medan de kulturhistoriska och rekreativa aspekterna får större utrymme i den östligare.



Förtätningen innebär ett tillskott av ca 40 lägenheter. Samtliga bostadshus ska ha branta sadeltak ( $f_1$ ), men för att möjliggöra vegetativa tak och lägre nockhöjd ställs inte detta krav på komplementbyggnader såsom förråd, carport eller garage.

Högsta nockhöjd för nybyggnad är begränsad till 14,3 respektive 11,5 meter, vilket har visualiserats med tre till fyra våningar. Den lägre nockhöjden syftar till att skapa en nedtrappning i anslutning till omgivande, lägre bebyggelse.

För att säkerställa en viss flexibilitet i kombination med småskalighet begränsas nya byggnaders längd- och breddmått.

### **Skydd och hänsyn till/utveckling av kulturmiljö**

Den kulturhistoriskt intressanta, gamla järnhandeln med tillhörande vinkelbyggnad ska skyddas mot rivning och har därför fått skyddsbestämmelse, varsamhetsbestämmelse och rivningsförbud i enlighet med 8 kap 13 § PBL. Denna gula tegelbyggnad är karaktäristisk för Genarps framväxt som stationssamhälle och har dessutom ett framträdande läge på en av Genarps huvudgator. Byggnadsvolymen är också relativt välbevarad och kan genom läget i samhället och placeringen på tomten bidra till ett mer levande och innehållsrikt centrum.

Skyddsbestämmelsen ( $q_1$ ) omfattar tegelbyggnaden, tillhörande veranda samt trädgårdens mur och trappa. Fasaderna i gult tegel med detaljer i kontrasterande rött samt sockel av natursten, taklutning och takfotens utformning ska bevaras. Dessutom ska fönster- och dörröppningar samt tre utvändiga skyltar bibehållas. Varsamhetskrav ställs på både byggnadens och innergårdens materialverkan. Fönster ska vara av trä med fasta spröjsar och nya dörrar av trä samt täckmålade ( $k_1$ ).

I den gamla järnhandels kvarvarande trädgårdsanläggning och på den historiska innergården får inte asfalt och betongsten användas. Innergården ska planteras med ett nytt, större vårdträd, vilket regleras med egenskapsbestämmelse  $k_2$ . Den kullersten som har tagits till vara kan med fördel återbrukas i zonen närmast fasad eller under vårdträdet, för att ett för Skåne traditionellt markmaterial ska synliggöras i gårdsmiljön.

Rivningsförbud ( $r_1$ ) innebär att byggnadsnämnden inte får bevilja rivningslov och skyddar byggnadens stomme. Ett rivningsförbud hindrar inte att interiöra delar, som fast inredning eller fasta installationer inne i en byggnad tas bort eller rivs. Det finns emellertid en ursprunglig hyllinredning i järnhandels bottenvåning, vilken vore lämplig att behålla.

## Grönstruktur och offentliga rum

### Vegetation och grönska

Fjärilsparken är under en hektar, men får ändå betraktas som Genarps stadsdelspark. Från de planerade bostäderna kommer flera hyresgäster kunna blicka ut över parken som ligger på andra sidan Bygatan.

Inom planområdet kommer att finnas två gårdar samt en mer historisk trädgårdsmiljö mellan Bygatan och järnhandeln.

Det är viktigt att andelen hårdgjord mark inom planområdet minimeras (n<sub>1</sub>) samt att återplantering sker inom gårdsmiljöerna. Anledningen är att infiltration minskar belastningen på ledningsnätet och risk för översvämning. Även trädgårdsmiljöns grönska utgör en karaktäristisk del i Genarps bebyggelsemiljö, skapar trivsamma boendemiljöer, möjlighet till skugga samt utblick mot träd från bostaden.

För att kompensera för den storvuxna lind som tidigare växte på innergården och fälldes i samband med rivningen av uthusen ska ett nytt vårdträd planteras (k<sub>2</sub>). Med vårdträd menas här ett större träd som ges särskilt utrymme på gården. Det får gärna vara lind igen, men kan även vara ett annat ädellövsträdslag.



På den innergård som var del av en samlad kulturmiljö växte tidigare en praktfull lind.

### **Torg och platser**

Den lilla mötesplatsen i sydöstra delen av planområdet är betydelsefull för såväl projektet som Genarps centrum. En mötesplats eller mindre torgbildning har efterfrågats under arbetet med Focus Genarp och planprogrammet och här finns möjlighet att skapa en mindre, trivsamt yta med bra väderstreck. Platsen kan komplettera och samverka med andra närliggande offentliga rum som Bygatan och Fjärilsparken samt med grannfastighetens öppna yta i riktning mot Bygatan.

Vid denna mötesplats kommer järnhandelns nya huvudentré att etableras. Mötesplatsen kommer att tangera det gångstråk som av hävd har funnits norrut, men är belägen på kvartersmark.

### **Friytor, lek och rekreation**

Utemiljön mellan husen behöver kunna erbjuda friyta för lek och rekreation samt både sol och skugga, därför är den totala byggnadsarean (BYA:n) begränsad till 2000 m<sup>2</sup>.

### **Trafik och gator**

Boende och besökare kan angöra fastigheten från Bygatan. Huvudsakligen sker detta i planområdets östra kant, på kvartersmark. Här kommer att vara blandtrafik med bilister, cyklister och gående. Cyklister och gående kan sedan fortsätta norrut längre in i kvarteret.

### **Gatunät, angöring och in-/utfarter**

Genom att placera parkering för rörelsehindrade på ett flertal platser inom planområdet kan kravet på max 25 m från entré uppnås.

Räddningstjänst ska kunna nå uppställningsplatser både inom planområdet och även i Bygatan. Lunds renhållning kommer att behöva angöra i Bygatan.

### **Kollektivtrafik**

Hållplats för regionbuss kan komma att flyttas närmare planområdet, men detta är inte bestämt ännu. En möjlighet är att hållplatser anläggs i Bygatan mellan planområdet och korsningen med Gödelösvägen.

### **Gång-, cykel- och motortrafik**

Planförslaget innebär att ytterligare en punkt utmed Bygatan får trafik i form av gående, cyklister samt angöring för Lunds renhållning. Denna in- och utfart ligger i fastighetens västra del. Passagen längs med fastighetens östra kant blir trafikerad även av motorfordon vid ett plangenomförande, för att kunna nå fastighetens norra del.

### **Parkeringsnorm och parkering**

Parkering för rörelsehindrade ska finnas med största avstånd 25 m till entré.

Vid tillämpning av parkeringsnormen utifrån aktuellt förslag till bebyggelse kommer cirka 34 parkeringsplatser för bil att behövas. Genom att utnyttja bilplatser inom LKF:s grannfastighet Genarp 1:600, kan antalet bilplatser inom Borgen 24 hållas nere. Lösningen kräver, för att uppfylla parkeringsnormen, parkeringsservitut eller gemensamhetsanläggning. Beroende på aktuell användning inom C (kontor, skola för vuxna, handel) kan kravet på antal platser komma att variera. Samnyttjande mellan lokaler och boende kan göra att det totala antalet platser blir mindre.

Motsvarande siffra för cykel är ungefär 90–130 platser, beroende på vilket innehåll som gamla järnhandeln får.

### **Teknisk försörjning**

#### **Geoteknik, grundläggning**

Eftersom grannfastigheten i väster har ett praktfullt träd vars rotzon kommer att påverkas av bygg- och anläggning inom Borgen 24, ställs krav på grundläggning på plintar för del av förrådsbyggnaden.

#### **EI**

Ledningar finns i Bygatan samt även inom aktuell fastighet.

#### **Vatten och spill**

Anslutning för vatten och spillvatten förmodas kunna ske invid den planerade mötesplatsen öster om järnhandeln.

#### **Dagvatten**

Anslutning till dagvattenledning på Bygatans södra sida förmodas kunna ske. Inför granskningsskedet ska en dagvattenutredning inklusive skyfall samt preliminär höjdsättning av marken föreligga.

#### **Renhållning**

Hämtning av återvinning och restavfall bedöms kunna ske från Bygatan. Detta innebär att kärlden behöver dras ca 30–40 meter beroende på vilken lösning som väljs.

#### **Övriga ledningar**

Ledningar för telefoni/bredband finns i Bygatan.

### **Hälsa och säkerhet**

#### **Markradon**

Kompletteras efter att geoteknisk utredning eller markundersökning har kartlagt förekomsten av radon.

#### **Förorenad mark**

Avhjälpantgärd vara slutligt utförd innan startbesked för uppförande av nya byggnader ges, vilket regleras i plankartan.

### **Översvämning och skyfall**

Inför granskningsskedet ska en dagvattenutredning inklusive skyfall samt preliminär höjdsättning av marken föreligga.

### **Räddning**

Uppställningsplats för släckbil bör redovisas och svängradier prövas inför granskningsskedet. Avståndet mellan uppställningsplats för släckbil och angreppspunkt för släckinsatsen får vara högst 50 meter.

Så som bebyggelsen är illustrerad inför samråd bör utrymning kunna ske med bärbar stege, då bröstningshöjden på översta våningsplanet lär understiga 11,0 m över marknivån, men detta är frågor som får sin prövning under bygglovsskedet.

### **Avvägning mellan motstående intressen**

Bostadsbyggande – inte minst ett tillskott av hyreslägenheter – samt möjlighet till en ny mötesplats och ett mer levande centrum utgör allmänna intressen för en positiv utvecklingen av Genarps centrala delar.

Att tillvarata kulturmiljövärden och blåsa nytt liv i den gamla järnhandeln är också av betydelse för centrumutvecklingen. Tillsammans med bebyggelsen öster om planområdet kan den lilla, öppna platsen och det etablerade gångstråket generera en ny mötesplats för genarpsborna. En platsbildning belägen i direkt anslutning till Bygatan och Fjärilsparken samt med gynnsamt väderstreck.

Detta ska vägas mot den rivning av en sammanhållen kulturmiljö med såväl byggnader som gårdsbildning som har skett samt förlorad, uppvuxen grönska inom fastigheten.

Det vårdträd som har funnits kan i någon mån kompenseras, vilket också utvecklar den framtida gårdsmiljön i en mer traditionell riktning.

Minskad genomsläpplighet i marken utgör ytterligare förändringar som kommer att påverka kringliggande bebyggelsemiljön och infrastruktur, då trycket på ledningssystemet kommer att öka.

Byggnadsnämndens bedömning är att fördelarna överväger de nackdelar som ett plangenomförande skulle innebära.

## Genomförande

### Organisatoriska åtgärder

#### Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på fem år från det datum planen får 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).

#### Ändrad lovplikt och återbruk

Vid genomförd rivning inom fastigheten har material lämpliga för återbruk sparats. Detta byggmaterial kan med fördel integreras i planerad nybyggnation/ombyggnad redan nu och är:

- Natursten från grundmurar
- Kullersten från gårdsplan
- Tegelsten
- Fönster
- Pardörr
- Kamin med skorstensrör

På vilket sätt och omfattning kommer att redovisas i bygglovshandlingen, men detaljplanen reglerar inga krav på ändrad lovplikt. För att öka möjligheten till återbruk kan istället en revidering av bygglov vara den möjlighet som underlättar för återbruk i relation till plan- och byggprocessen.

#### Avtal

Exploateringsavtal/markanvisningsavtal har upprättats/kommer upprättas innan detaljplanen antas.

#### Tillståndsprövning och dispenser

Björken invid Bygatan, klassificerad som jätteträd, behöver skyddas under byggtiden för att inte riskera att skadas.

### Tekniska och ekonomiska åtgärder

#### Utbyggnad, ansvarsfördelning och kostnadsfördelning av allmänna anläggningar

Finansieras av byggaktör.

## Genomförande

Exploateringsavtal med planintressenten ska omfatta nödvändiga åtgärder av intilliggande allmän plats för att anpassa denna till ändrade förutsättningar i området som är en följd av genomförandet.

Detta kan exempelvis handla om tillkommande in-/utfarter, upprustning av intilliggande gata avseende säkerhet och gatumiljö samt ökat behov av tillgång till allmän plats i form av vistelseytor för de tillkommande boende inom planområdet.

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

Finansieras av byggaktör.

### **Utbyggnad, ansvarsfördelning och kostnadsfördelning på grund av arkeologi, grundläggning och marksanering**

Finansieras av byggaktör.

### **Inlösen, ersättning**

Fastighetsägaren kommer genom föreläggande informeras med anledning av i detaljplanen föreslagna skyddsbestämmelser och rivningsförbud.

### **Fastighetsrättsliga åtgärder**

#### **Fastighetsbildning**

Detaljplaneförslaget medför inget behov av fastighetsbildning. Parkering ska lösas på den egna fastigheten, men kan även ske via parkeringsköp, parkeringsservitut eller gemensamhetsanläggning.

## Konsekvenser

### Konsekvenser som följd av avvägningar mellan motstående intressen

Att en tidigare huvudsakligen obebyggd, grönskande fastighet med på sistone tomställda, delvis förfallna byggnader ersätts av nya bostäder och utvecklat centrumändamål innebär förtätning med tillhörande omgivningspåverkan.

Fastighetens läge gör att all angöring behöver ske via Bygatan, samtidigt som denna behöver utformas som ett attraktivt, tryggt gaturum. Kollektivtrafiken (regionbuss), hållplatslägen, gång och cykel samt vistelseytor behöver samsas med fordonstrafik i en gestaltad helhetsmiljö.

Läget vid Bygatan och kollektivtrafik motiverar en exploateringsgrad som är högre än Genarps villabebyggelse. Ett plangenomförande kommer att påverka de närmaste grannarna, genom märkbart ökat folkliv på platsen. Insyn i privata trädgårdar från tillkommande bostäder kan komma att upplevas negativt, men genom den tillkommande bebyggelsens placering och gradvisa nedtrappning har övergången till befintlig bebyggelse mildrats.

Att gavelbredd och byggnadens längd begränsas av detaljplanen säkerställer en viss anpassning och småskalighet i relation till omgivningarna. De stora takfallen föreslås brytas ner med kupor och frontespiser, vilket medför en fördelaktig detaljering av byggnadsvolymen.

Då all bilparkering kommer att vara markparkering konkurrerar bilplatserna med gårdsmiljöernas rekreativa och sociala värden. Att tillhandahålla bilpool kan vara en möjlighet för att öka kvaliteten i bebyggelsemiljön – på flera sätt. Samnyttjande är ett annat sätt som uppfyller parkeringsnormen.

Genom att undvika hårdgörning av mark, nyplantera samt bygga med vegetativa tak kan den ökande belastningen på dagvattennätet begränsas.

### Konsekvenser för fysisk miljö

#### Kulturhistoriskt intressant bebyggelse/miljö

Att den gamla järnhandeln får ett innehåll och åter kan tas i bruk är prioriterat och byggnaden har därför försetts med rivningsförbud ( $r_1$ ) samt skydds- och varsamhetsbestämmelser ( $q_1$  och  $k_1$ ). Bestämmelserna är utformade för att möjliggöra ny verksamhet med bibehållen karaktär. Även byggnadens utemiljö omfattas av skydd- och



## Konsekvenser

varsamhetsbestämmelser, vilket preciseras i plankartans bestämmelser (q<sub>1</sub>, k<sub>1</sub> och k<sub>2</sub>).

### **Riksintressen**

Sammantaget bedöms inte planförslagets genomförande medföra någon betydande påverkan på riksintresset.

### **Skyddade områden**

Länsstyrelsen har godkänt att det päronträd som har klassats som så kallat grovt hålträd, kan fällas och åtgärden är utförd.

För björken – ett så kallat jätteträd – föreslås i en besiktning lämpliga åtgärder för trädets fortlevnad.

### **Stads- och landskapsbild**

Det centrala läget och närheten till skola, äldreboende och hållplats för regionbuss motiverar en exploateringsgrad som är högre än omgivande boendemiljöer.

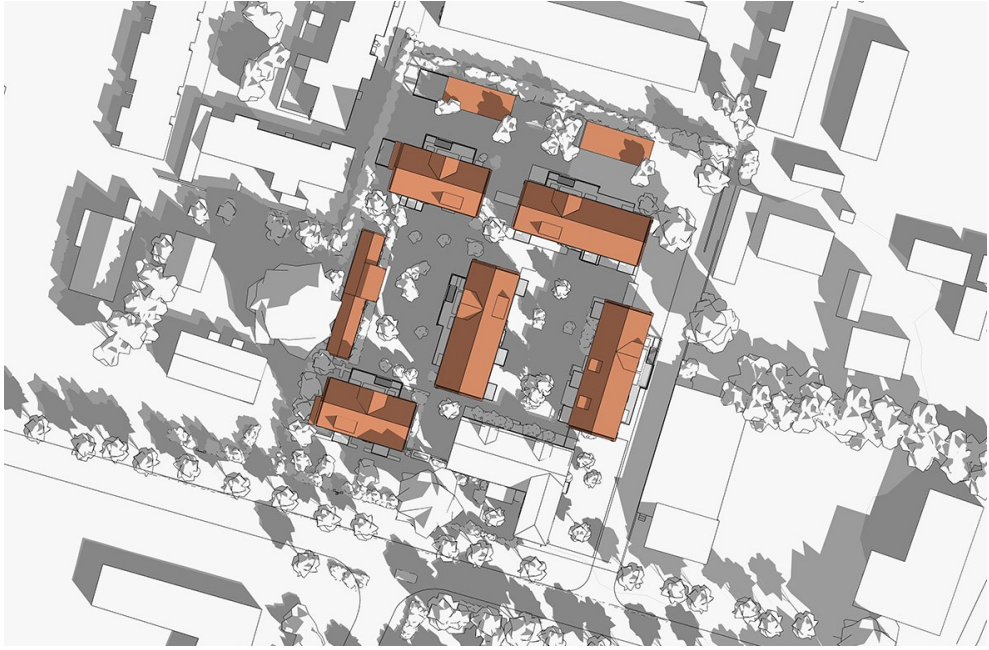
Att exploateringsgrad och nockhöjd är relativt höga för att vara i Genarp, kommer att innebära en märkbar förändring av kvarteret. Byggnadernas höjd och avstånd till befintlig bebyggelse kan komma att upplevas negativt av kringboende. För att skapa en övergång till omgivningarna trappar bebyggelsen ner i mötet med lägre bebyggelse. Att bygga på höjden innebär samtidigt att Genarps centrum blir förtydligat och mer innehållsrikt, vilket utifrån ett helhetsperspektiv bedöms positivt för platsen.

### **Mikroklimat**

Den föreslagna bebyggelsens skuggning har studerats vårdagjämning ungefär 21 mars och sommarsolstånd ungefär 21 juni kl. 10, 12 och 16, vilket redovisas i nedanstående illustrationer.

De lägre komplementbyggnaderna är avsiktligt placerade för att minska påverkan på fastigheten väster om Borgen 24 och tillhörande trädgårdsmiljö. Studierna visar att skuggningen av kringliggande fastigheter vid ett genomförande är begränsad. De föreslagna innergårdarna bedöms komma att vara tillräckligt solbelysta för en kvalitativ utemiljö.

## Konsekvenser

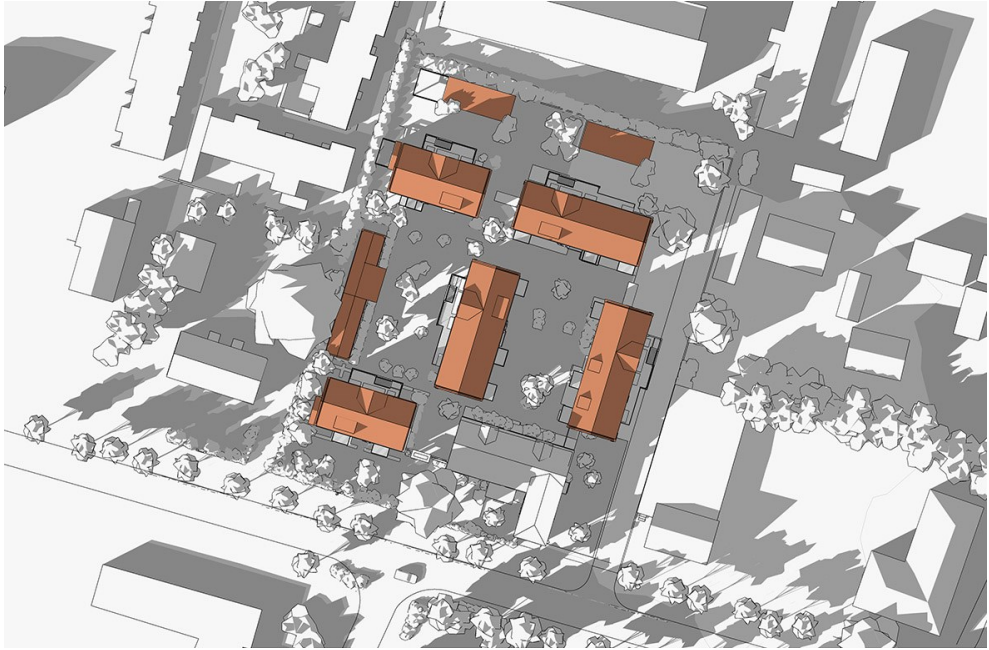


Solinfall och skugga vårdagjämning kl. 10. Jaenecke Arkitekter på uppdrag av LKF.



Solinfall och skugga vårdagjämning kl. 12. Jaenecke Arkitekter på uppdrag av LKF.

## Konsekvenser



Solinfall och skugga vårdagjämning kl. 16. Jaenecke Arkitekter på uppdrag av LKF.



Solinfall och skugga sommarsolståndet kl. 10. Jaenecke Arkitekter på uppdrag av LKF.

## Konsekvenser



Solinfall och skugga sommarsolståndet kl. 12. Jaenecke Arkitekter på uppdrag av LKF.



Solinfall och skugga sommarsolståndet kl. 16. Jaenecke Arkitekter på uppdrag av LKF.

### **Grönstruktur och offentliga rum**

Fjärilsparken, söder om Bygatan, kommer att bli en tillgång för de planerade bostäderna och behov av upprustning och komplettering i parkmiljön kan bli aktuell. Sambandet mellan parken, den plats och gångväg som planförslaget innehåller blir viktigt för kvarteret och för centrum.

## Konsekvenser

Åtgärder kan utföras för att sänka parkeringsbehovet inom fastigheten, vilket hade ökat kvaliteten i utemiljön, något som i så fall behöver redovisas i bygglov.

### **Trafik och gator**

Fler boende och verksamma i centrala Genarp kommer att öka underlaget för hållbart resande, vilket är positivt. Både eventuella nya hållplatslägen för regionbuss och angöring till Borgen 24 kommer att påverka Bygatan. Hur detta bäst kan lösas behöver studeras i den fortsatta processen.

### **Natur och biologisk mångfald**

Genom att det vårdträd – en lind – som tidigare stod på innergården har fällts, blir bristen på äldre träd mer påtaglig. Därför ställs krav på kompensation med plantering av ett större vårdträd, vilket också gynnar bostadsmiljön generellt (k<sub>1</sub>).

Björken invid Bygatan, klassificerad som jätteträd, behöver skyddas under byggtiden.

### **Miljö kvalitetsnormer**

#### *Luftkvalitet*

Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse.

#### *Vattenkvalitet*

En dagvattenutredning behöver tas fram inför granskningsfasen där beskrivning av planförslagets påverkan på recipient och miljö kvalitetsnormer (MKN) framgår.

Dagvattnet från bebyggda planområdet bör beräknas vara av bättre kvalitet (avseende halter av närsalter, metaller och näringsämnen) än recipienten, för att inte försvåras möjligheten att uppnå MKN för aktuell recipient.

### **Dagvatten**

Inför granskningsskedet ska en dagvattenutredning inklusive skyfall samt preliminär höjdsättning av marken föreligga.

## **Konsekvenser för hälsa och säkerhet**

### **Markradon**

Kompletteras efter att förekomsten av radon har kartlagts ytterligare genom geoteknisk utredning eller markundersökning.

### **Förorenad mark**

Den miljötekniska markundersökningen visar att saneringsåtgärder krävs för att kunna genomföra planen. Startbesked har villkorats med att sanering är genomförd och säkerställts genom bestämmelse i plankartan.

### **Skyfall och översvämning**

Inför granskningsskedet ska en dagvattenutredning inklusive skyfall samt preliminär höjdsättning av marken föreligga.

### **Sociala konsekvenser**

#### **Barnperspektiv**

När planförslaget har arbetats fram har hänsyn tagits till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen och en barnchecklista har upprättats.

#### **Service**

Vid ett genomförande av detaljplanen kan andelen service komma att öka i Genarp, då även centrumändamål ingår. Antalet bostäder inom detaljplanen är inte så stort att någon påverkan på eller ökat behov av service bedöms bli aktuell.

#### **Tillgänglighet**

Genomförande av planen innebär att kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade kan uppnås. Hur kraven på tillgänglighet i detalj kommer att tillgodoses redovisas i samband med byggnads- och markprojekteringen och avgörs därmed vid kommande bygglovsprövning.

När det gäller den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen kan tillgänglighetskrav komma i konflikt med bevarandevärden och avsteg därför bli aktuella att diskutera under den kommande bygglovsprocessen.

### **Fastighetsrättsliga konsekvenser**

Parkeringsservitut eller gemensamhetsanläggning kan komma att behövas för att säkerställa platserna inom fastigheten Genarp 6:100 för fastigheten Borgen 24, vid en eventuell försäljning.

Stadsbyggnadskontoret i Lund

Maria Milton

Planchef

Åsa Nyberg

Planarkitekt