



# Planbeskrivning detaljplan för Hunnerup 30 m.fl. i Lund

Samrådshandling

PÅ 24/2019

Upprättad 2023-10-18

Utökat förfarande



## 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>6</b>
Planuppdrag .....	6
Översiktsplanering .....	6
Gällande detaljplaner .....	6
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>8</b>
Markanvändning, bebyggelse och stads- och landskapsbild .....	8
Kulturmiljö och historik.....	11
Natur .....	15
Grönstruktur och offentliga rum.....	19
Service .....	20
Trafik och gator .....	21
Teknisk försörjning.....	23
Hälsa och säkerhet .....	25
Undersökning om planen kan medföra en betydande miljöpåverkan .....	30
<b>Planförslag.....</b>	<b>31</b>
Övergripande karaktär och disposition.....	31
.....	33
Markanvändning, bebyggelse och stads- och landskapsbild .....	33
Skydd och hänsyn till samt utveckling av kulturmiljö .....	43
Grönstruktur och offentliga rum.....	43
Trafik och gator .....	45
Teknisk försörjning.....	49
Hälsa och säkerhet .....	51
Upphävande av detaljplan .....	52

Avvägning mellan motstående intressen .....	53
<b>Genomförande.....</b>	<b>54</b>
Organisatoriska åtgärder.....	54
Tekniska och ekonomiska åtgärder.....	55
Fastighetsrättsliga åtgärder .....	57
<b>Konsekvenser.....</b>	<b>59</b>
Konsekvenser som följd av avvägningar mellan motstående intressen .....	59
Konsekvenser för fysisk miljö.....	59
Konsekvenser för hälsa och säkerhet.....	65
Sociala konsekvenser .....	66

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 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?

**Jenny Lindström**

Planingenjör

**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

Planområdet är ett unikt område och utgör riksintresseområde för kulturmiljövården med höga kultur- och naturmiljövården. Planförslaget har för avsikt att värna detta även då ny bebyggelse föreslås.

Västra Borggården (Asylen) innehåller mestadels verksamheter och kontor, det förekommer även en del tomställda lokaler. Nu gällande detaljplan medger en stor mängd byggrätter för ytterligare verksamheter men har inte blivit genomförd. Föreliggande planförslag innebär att markanvändning för bostadsändamål medges både inom delar av befintlig bebyggelse men mestadels i det nyttillkommande. Det ger förutsättningar för att området befolkas över dygnet och skapar en trygg miljö.

Förslaget innebär konsekvenser för riksintresset för kulturmiljövården, natur- och kulturmiljö och grannar. Planförslaget medger nya byggrätter för bostadsändamål och därtill hörande behov såsom parkering, avfallshantering, utemiljöer där hänsyn visas mot riksintresset och natur- och kulturmiljön genom att placering och utformning regleras så att den historiska läsbarheten inte försämras. Förslaget stärker riksintresset i avseendet att genomfartstrafik leds utanför borggården och att mark som idag är kvartersmark regleras över till allmän platsmark. Den nya vägdragningen för genomfartstrafiken innebär förändrad trafiksituation och ljudnivå för intilliggande bostadskvarter. Förändringarna bedöms inte leda till sådan olägenhet som avses 2 kap. 9 § PBL.

Planområdets area: cirka 18 hektar

BTA bostäder (antal): cirka 40 400 kvm BTA (cirka 450 lägenheter)

Antal bil-/ cykelparkering: 427–593 bpl/733 cpl (1 191 befintligt + tillkommande)

## **Inledning**

### **Planens syfte**

Detaljplanen syftar till att medge fler användningar så som bostad, kontor, centrum, vård och verksamheter för den befintliga bebyggelsen samt skapa nya byggrätter huvudsakligen för ändamålet bostäder.

Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen skyddas och förses med rivningsförbud samt skydds- och varsamhetsbestämmelser. Ny bebyggelse placeras så att vyer och siktlinjer av betydelse inte skymms och gestaltningen regleras för att skapa harmoni och respekt mellan befintliga och tillkommande byggnader.

Områdets lummiga karaktär ska bibehållas. Detta görs genom att skydda de höga naturvärdena som är starkt förknippade med de gröna kulturmiljövärdena samt biotopskyddade miljöer. Att endast medge ny bebyggelse på väl avgränsade platser, samt att ombesörja tillräckliga avstånd mellan tillkommande bebyggelse och befintlig vegetation, kommer förutsättningarna för en grönskande kontinuitet att upprätthållas. Mark med höga naturvärden föreslås dessutom att övergå till kommunalt ägande.

Plats för dagvattenhantering ska tillgodoses inom planområdet.

### **Planförfarande**

Ett utökad förfarande har valts då planförslaget inte är helt förenlig med översiktsplanen. Lunds översiktsplan, ÖP 2018, redovisar delar av marken inom planområdet som mark för landsbygd och marken brukas delvis idag för jordbruksändamål. Denna mark, idag planlagd för kontor, forsknings- och utvecklingsinriktad småindustri, föreslås enligt det nya planförslaget få en ny markanvändningsbestämmelse som medger bostadsändamål.

Detaljplaneprocessen följer plan- och bygglagen SFS 2010:900.

### **Planhandlingar**

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning

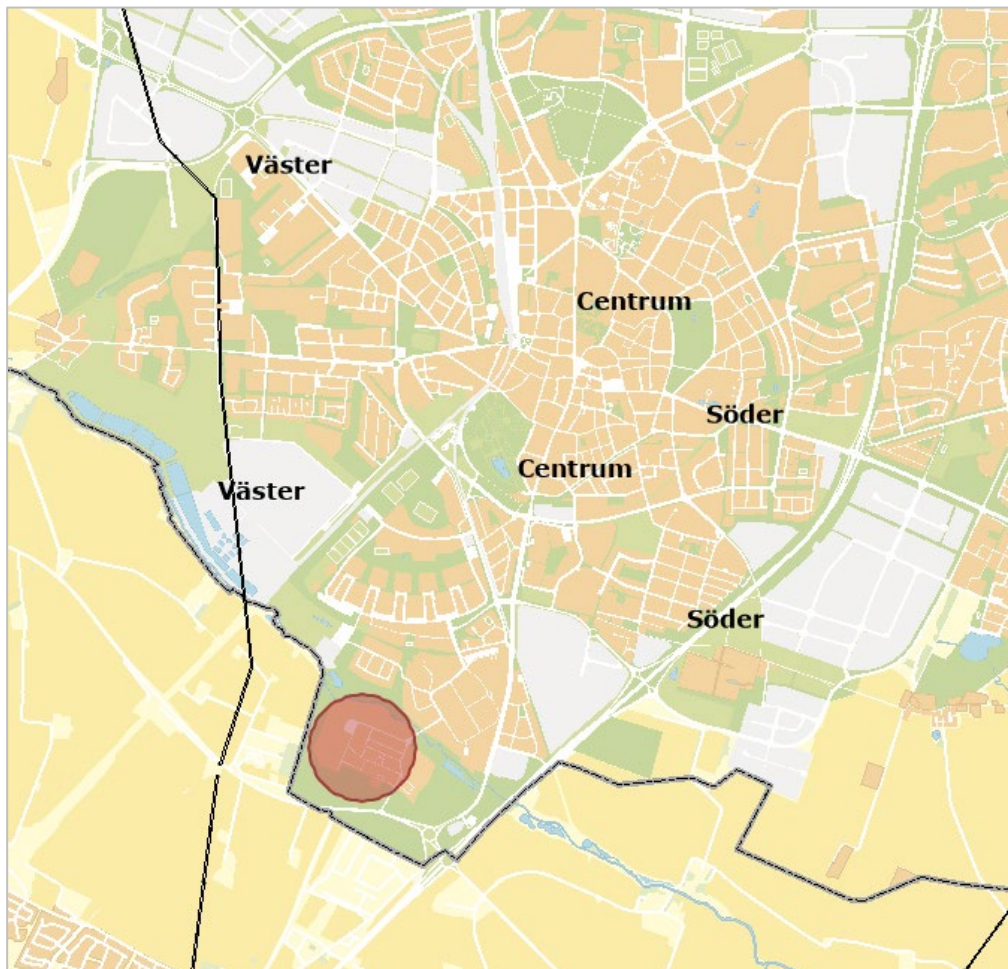
### **Övriga handlingar**

- Mobilitets- och parkeringsutredning S:t Lars; Trivector 2022-06-07, uppdaterad 2023-10-16
- Trafikbulerutredning till detaljplan Hunnerup 1 och 30 i Lund; Tyréns, 2022-08-11

## Inledning

- Naturvärdesinventering av Höje å-dalen i Lund; Ekologigruppen, 2019-02-04, inklusive bilaga 1–7
- Fladdermusinventering vid S:t Lars i Hunnerup; Calluna, 2022-10-24
- Fågelinventering S:t Lars-området; Ekologigruppen, 2022-08-23
- Dagvattenutredning; Tyréns Sverige AB, 2022-09-07
- PM – Geoteknik och miljöteknik; PQ Geoteknik & Miljö AB, 2022-06-15
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR) – Geoteknik och markmiljö; PQ Geoteknik & Miljö AB, 2022-06-15
- Översiktlig miljöteknisk markmiljöundersökning S:t Lars väg 54; Kodeda, 2022-03-23
- St:Lars – Hunnerup, Lund Platsanalys; FOJAB, Ahrbom & Partner, Nyfosa, IKANO, 2021-02-10
- St Lars Park, Lunds kommun Kulturmiljöunderlag; Tyréns, 2016-03-30

## Plandata



Orienteringskarta med markerat planområde

## Inledning

### **Läge och markägförhållande**

Planområdet omfattar del av fastigheten Klostergården 2:5 som är i kommunal ägo, Hunnerup 1 som ägs av Genova Hunnerup Fastighets AB (Genova Property Group AB) samt Hunnerup 30 och del av Klostergården 2:18 som ägs av Fastighetsaktiebolaget H-Rup (IKANO Bostad AB). Fastigheterna är belägna söder om Höje å och är en del av Sankt Lars-området.

### **Areal**

Planområdets yta uppgår till 182 726 kvm (cirka 18,3 hektar).

### **Initiativtagare till planen**

Ursprungliga planintressenter till detaljplanen har under planarbetets gång sålt sina respektive fastigheter. Idag är det IKANO Bostad AB och Genova Bostads Projektutveckling AB som är planintressenter.



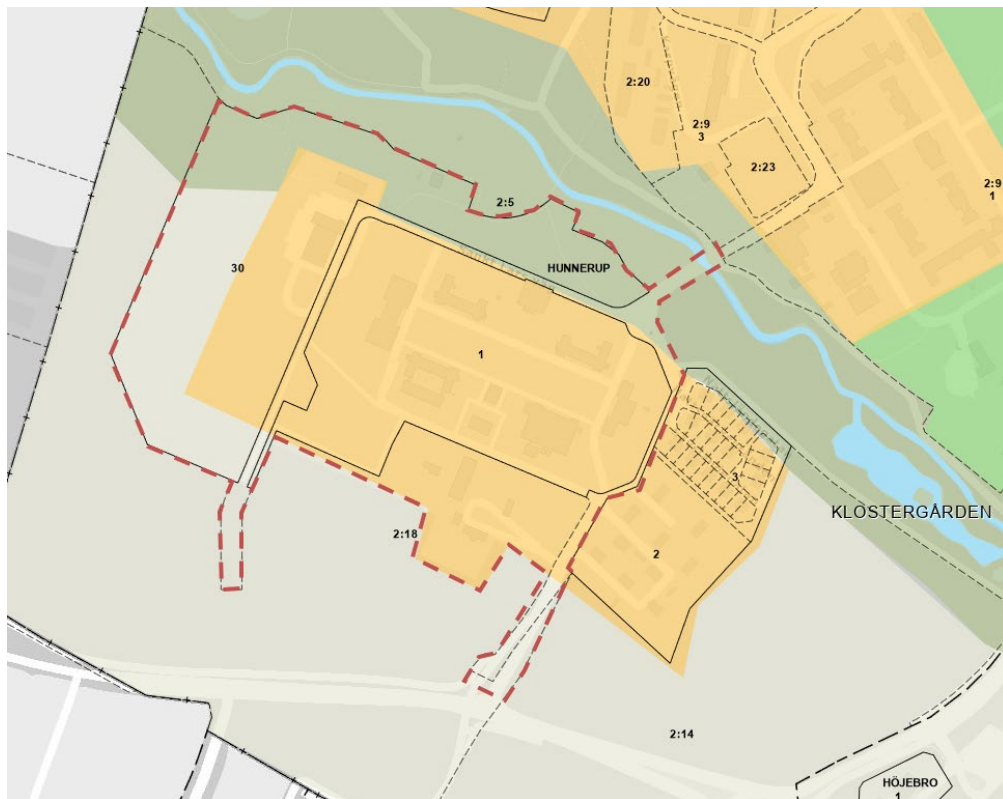
## Tidigare kommunala ställningstagande

### Planuppdrag

Byggnadsnämnden, BN, fattade beslut om planläggning 2019-02-13.

### Översiktsplanering

Enligt översiktsplanen, ÖP 2018, är området utpekad som område för befintlig blandad bebyggelse samt befintlig mark för natur respektive landsbygd. Med anledning av det används det utökade planförfarandet för planprocessen.

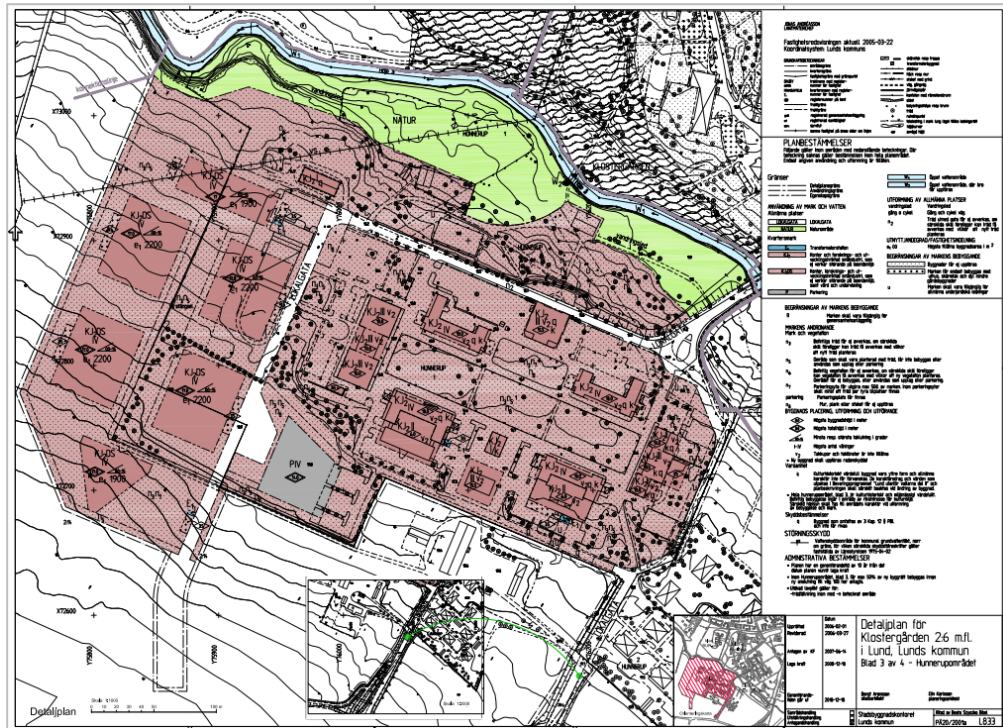


Kartutsnitt markanvändningskartan från Översiktsplan 2018 samt ungefärlig planområdesgräns

### Gällande detaljplaner

För området gäller detaljplan Klostergården 2:6 m.fl. i Lund, 1281K-833. Genomförandetiden för gällande detaljplan gick ut i december 2018.

## Tidigare kommunala ställningstagande



Utdrag ur gällande detaljplan för Hunnerupsområdet, blad 3 av 4

Gällande detaljplan innehåller för det aktuella planområdet nya byggrätter om cirka 50 000 kvm bruttoarea (BTA) för verksamheter som kontor, forsknings- och utvecklingsinriktad småindustri som ej verkar störande på boendemiljö, vård och undervisning samt byggrätt för nytt parkeringshus. Befintliga byggnader som bildar Västra Borggården (Asylen) är försedda med skyddsbestämmelser och användningen utgörs av Kontor- och forsknings- och utvecklingsinriktad småindustri som ej verkar störande på boendemiljön. Stora delar av området har försetts med bestämmelser om förbud att uppföra byggnader samt skydd av vegetation.

## Förutsättningar

### **Markanvändning, bebyggelse och stads- och landskapsbild**

Området besitter stora kulturhistoriska värden både genom bebyggelsen och genom naturmiljön och utgör riksintresse för kulturmiljövården; Sankt Lars sjukhus (M 190). Området ligger inbäddat i en grön miljö där vegetationen i flera delar är klassad med höga naturvärden och innehåller fem biotopskyddade alléer, varav den i söder utmed den före detta idrottsplatsen är den mest dominerande. Planområdet omgärdas i söder och väster av jordbruksmark medan det i norr avgränsas av Höje å dalgång.

Det är av största vikt att berättelsen om sjukhusets historia lever vidare. Den fysiska miljön gör det möjligt att utläsa och förstå mentalsjukvården och hur denna kom att utvecklas över tid. Sjukhusets avskilda placering i stadens utkant, där avsaknaden av samhörighet och integrering med övriga samhället, är tydlig. Det öppna landskapet i söder tillsammans med trädridåerna som omgärdar området, förstärker det isolerade läget. Patienter grupperades genom att skilja på de som ansågs obotliga och botliga men även på kvinnliga och manliga patienter. Även bebyggelsen gavs en strikt indelning och placering. Den tydliga strukturen tillsammans med de skötselkrävande odlingarna och trädgårdarna vittnar om tron på att ordning och reda kan bota psykisk ohälsa.

Värdefulla siktlinjer och vyer är viktiga att bevara för inte påverka riksintresseområdet för kulturmiljövård negativt. De vyer och siktlinjer med största bevarandevärden är siktlinjen från bron över Höje å mot Västra Borggården och vyn från söder mot planområdet. Även den visuella kontakten mellan Asylen och begravningsplatsen i sydväst är viktig att värna.

Byggnaderna i Västra Borggården innehåller idag till största del verksamheter med arbetsplatser för kontor och service som till exempel programvaruföretag, konsultverksamhet, läkemedelsföretag, tandläkarmottagning och restaurang. En del tomställda lokaler förekommer. Arkitekturen redovisar höga ambitioner som exteriört ståtar med maskinslaget tegel och rik detaljering, interiört med stora rum med högt i tak och stora ljusinsläpp. Det är viktigt att dessa värden bevaras.

## Förutsättningar



Östra borggårdsbyggnaden



Fasaddetaljer



Borggårdshuset i sydväst



Pudrettladan

## Förutsättningar

Ytterligare västerut finns även här en tomställd lokal som tidigare har varit uthyrd åt Region Skåne. Väster därom, bakom vegetationsridån tar jordbruksmark vid. Del av denna mark är planlagd men planen har inte blivit genomförd.

Runt Västra Borggården ligger S:t Lars väg. Denna försörjer främst trafik till verksamheterna i området. Gatan är på vissa delar smal och kantas på flera ställen av träd som är biotopskyddade eller av träd med höga naturvärden. Stor andel av marken i och kring Västra Borggården är asfalterad och utgörs av parkeringsplatser.



S:t Lars väg kantad av allé

I sydväst finns rester av en idrottsplats tillhörande sjukhustiden. Idrottsplatsen anlades på 1950-talet och idag är platsen delvis igenväxt men konturerna från idrottsplatsen är fortfarande synliga och förstärks av den uppväxta omgärdande trädvegetationen. Träden längs idrottsplatsens södra och norra kant ingår i det generella biotopskyddet då de klassas som allé. Söder om den södra allén brukas marken som jordbruksmark. Del av denna mark är planlagd men planen har inte blivit genomförd.



Idrottsplatsen flankerad av alléer i norr och söder

I södra delen av planområdet ligger Hunnerups gård med anor från 1500-talet. Boningshuset, som flankeras av en ekonomibygnad i väster, är troligen båda från 1870-talet medan vagnslidret och den stora ladan uppfördes på 1940-talet. Även gården ingår i riksintresseområdet. Gården är inte planlagd.

Utanför planområdet, i den östra delen, ligger personalbostäder för de som en gång i tiden arbetade på Asylen och utgör än idag bostäder. Ett relativt nytt bostadsområde i form av parhusbebyggelse ligger strax nordöst om planområdet.

### **Kulturmiljö och historik**

#### **Riksintresse för kulturmiljövård**

S:t Lars-området har tidigare ingått i riksintresset Lund (M 87) som en geografiskt avgränsad satellit. Det tidigare riksintresseanspråket bedömdes inte ge tillräckligt stöd för att ta tillvara den riksintressanta berättelsen. Länsstyrelsen Skåne har därför gjort en utredning för översyn av riksintresseanspråket, eftersom S:t Lars sjukhus utgör i sin egen rätt en riksintressant kulturmiljö då det av den fysiska miljön går att utläsa och förstå mentalsjukvårdens utveckling från 1870-talet till 1900-talets slut. Det är av stor vikt att sätta ord på och definiera den berättelse som är kopplad till mentalvårdens historia, där synen på psykisk ohälsa har förändrats. Miljöerna visar utvecklingen från sinnessjukvård till mentalvård till psykiatrisk vård.

Enligt beslut av Riksantikvarieämbetet, 2022-11-08, utgör S:t Lars sjukhus ett eget riksintresseområde för kulturmiljövården (M 190). I motiveringen för beslutet anges att S:t Lars sjukhus utgör en synnerligen välbevarad helhet som speglar mentalvårdens utveckling från 1870-talet

## Förutsättningar

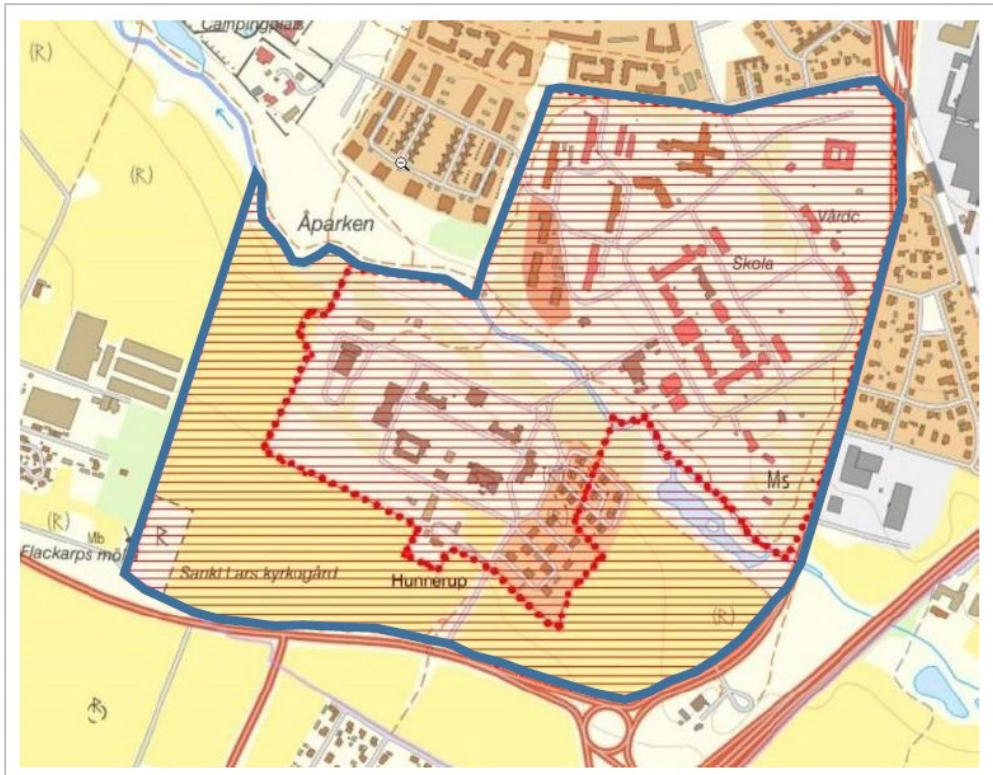
till 1900-talets slut. Vidare anges det i beslutet följande vad gäller riksintressets uttryck;

”Placeringen av sjukhuset i stadens södra utkant visar en strävan efter avskildhet. Den varierande bebyggelsen med vårdpaviljonger och andra byggnader kopplade till verksamheten samt vattentorn, värmeverk, gudstjänstlokal, tjänstebostäder, begravningsplats och omgivande park och jordbruksmark som vittnar om att miljön i vissa avseenden fungerat som ett eget samhälle. Bebyggelsens struktur och utformning med höga ambitioner i fråga om arkitektur och byggnadsmaterial. Hospitalets symmetriska paviljongsystem i nyrenässans och Asylens vårdpaviljonger i större skala med röda tegelfasader, som fungerat som två åtskilda delar med gemensamma kopplingar.

Byggnadernas inbördes placering, uppbyggd kring en mittaxel med manliga och kvinnliga patienter på varsin sida, samt indelning efter vårdbehov. Särskilda detaljer som vittnar om mentalsjukhusets verksamhet så som fönster vars fasta spröjsar är förstärkta av smide. I hospitalet även separata paviljonger för betalande patienter. Åtskillnad mellan ekonomidel, tjänstebostäder och vårdpaviljonger. Tillägg och förändringar som speglar vårdens utveckling över tid och rådande arkitekturideal.

Parken med stilideal från sent 1800-tal med ett rikt och varierande växtmaterial som planerats och utformats för patienternas behov och vars intensiva skötsel utgjorde en del av terapin. Den övergripande utformningen som utmärks av att man avgränsat sig utåt det omgivande öppna kulturlandskapet med läplanteringar och häckar. Vägar, stråk och gångar samt ytor för rastgårdar.

Hunnerups gård med tillhörande jordbruksmark vars avkastning sedan 1567 avsatts för fattigvård och som på 1880-talet tillfördes sjukhuset inför utbyggnad av anläggningen. Begravningsplatsen för patienter, som placerats skild från sjukhusområdet i kommungränsen på andra sidan odlingsmarken. Dess utformning med omgärdning, rester av trädkrans och äldre vegetation samt mycket enkla gravvårdar.”



Geografisk avgränsning för Sankt Lars sjukhus [M190] markerad med blå linje. Tidigare avgränsning, som utgjorde satellit till riksintresset Lund [M 87], markerad med röd prickad linje.

### **Fornlämning**

Den planerade exploateringen ligger både inom och i närheten av flera kända fornlämningar. Alla markingrepp kräver därför tillstånd från länsstyrelsen enligt 2 kap kulturmiljölagen.

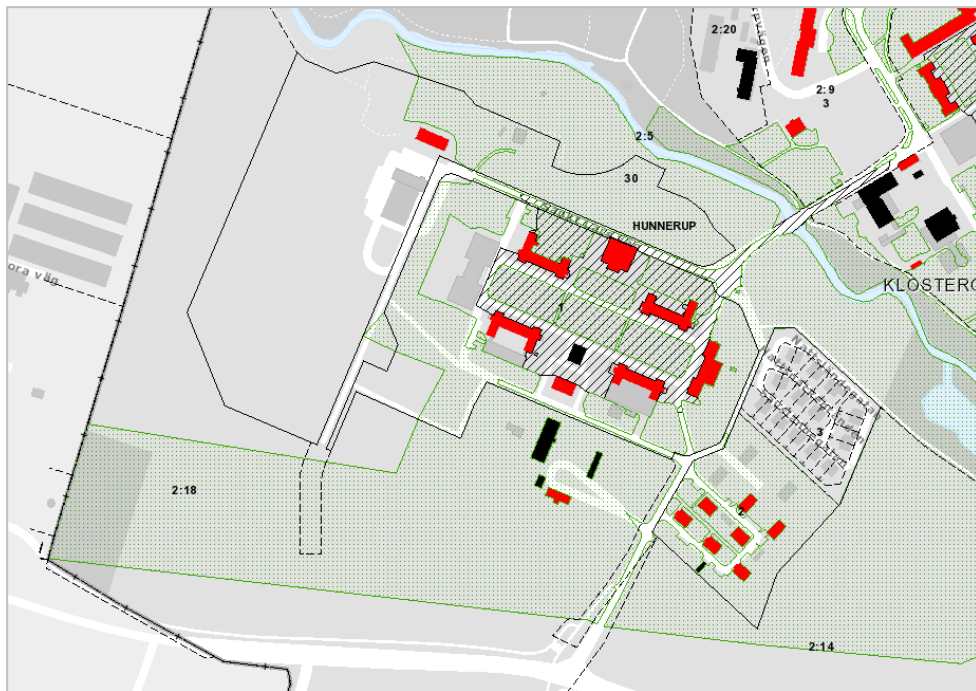
Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas (i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen).

### **Bevaringsprogram**

Alla byggnader som bildar Asylens, förutom den västra byggnaden, är markerade i bevaringsprogrammet. Det innebär att byggnader som är rödmarkerade är kulturhistoriskt värdefulla medan de svarta har innebörden att en byggnad ingår i, eller som tillsammans med andra, bygger upp en kulturhistoriskt värdefull miljö. Det grönprickade området symboliserar gårdsrum eller plantering av kulturhistoriskt och /eller miljömässigt värde medan det skrafferade svarta innebär en kulturhistoriskt värdefull gatusträckning eller platsbildning.



## Förutsättningar



Kartutsnitt från bevaringsprogrammet där kulturhistoriskt värdefulla byggnader och gårdsrum är markerade

### *Bevaringssynpunkter*

Bebyggelsen inom S:t Larsområdet håller hög kvalitet och under hela den statliga tiden ägnades byggnaderna en stor omsorg. Genomgående anlätades välrenommerade arkitekter och på S:t Lars finns byggnader av flera rikskända arkitekter som annars inte är representerade i Lund. Detta gör att bebyggelsen i sin helhet har ett betydande kulturhistoriskt värde. S:t Lars ingår i den första stora utbyggnaden av sinnessjukhus i Sverige. Det är den äldsta bevarade anläggningen enligt det så kallade paviljongsystemet och den första där detta genomfördes fullt ut. Den stora mängden av bevarade komplementbyggnader illustrerar hur sinnessjukhusen förr fungerade som självförsörjande enheter, och även deras hierarkiska uppbyggnad. De skiftande vårdideologier som kommer till uttryck i byggnaderna är också väl ägnade att belysa hur människosynen har förändrats på de 150 åren.

Den äldsta anläggningen är av hög arkitektonisk kvalitet och möjligheten att se hur samma byggnadsstil har tillämpats på olika typer av byggnader ökar deras intresse. Av inte mindre intresse är gestaltningen av området i sin helhet och byggnadernas inbördes placering. Även den Västra Borggården (Asylen) har betydande arkitektoniska och kulturhistoriska värden. Den väl sammanhållna anläggningen uppvisar rikt artikulerade fasader med ett tegelhantverk av en kvalitet som saknar motsvarighet idag. Av speciellt intresse är områdets intrikata uppbyggnad med dess olika möjligheter att läsa anläggningen. Asylen nås via bron över Höje å. Väsentligt är att denna entrésida inte förvanskas.

## Natur

### Naturresevat

Planområdet gränsar till det nyligen bildade naturresevatet Höjeådalen (2021). Syftet med naturresevatet är att bevara biologisk mångfald samt att tillgodose allmänhetens behov av friluftsliv och förbättra förutsättningarna för tätortsnära rekreation och utomhuspedagogik. Inom området ska värdefulla natur- och kulturmiljöer vårdas, bevaras och återställas. Livsmiljöer för skyddsvärda arter ska skyddas, nyskapas och återställas.

### Strandskydd

Planområdets norra delar berörs av strandskydd.



Karta över område för naturresevatet Höjeådalen, grönskafferad yta, samt gräns för strandskydd, blå markering

### Biotopskydd

Inom planområdet förekommer fem biotopskyddade alléer. Allén längs S:t Lars väg i norra delen av planområdet utgörs främst av lind (1). Allén

## Förutsättningar

längs S:t Lars väg i den södra delen av planområdet utgörs främst av hästkastanj (2). Kring idrottsplatsen växer en salixallé (3) längs del av den norra sidan, medan södra sidan kantas av en poppelallé (4). En yngre lindallé (5) återfinns utmed infartsvägen söderifrån.



Träd i allé som omfattas av generellt biotopskydd

## Artskydd

### *Fladdermusinventering*

Förekomst och bestämning av arter av fladdermöss har utretts för området. Vid inventeringen har det totalt påträffats åtta fladdermusarter, varav tre arter är upptagna på Artdatabankens rödlista; barbastell, nordfladdermus samt brunlångöra. Barbastell är dessutom upptagen på habitatdirektivets bilaga 2 vilket innebär att särskilda bevarandeområden ska avsättas av Sverige på nationell nivå för att skydda artens livsmiljöer. Enligt artskyddsförordningen är det förbjudet att avsiktligt störa fladdermöss särskilt under djurens parnings-, uppfödning-, övervintrings- och flyttperioder samt skada eller förstöra fladdermössens fortplantningsområden eller viloplats, detta gäller för alla fladdermusarter.

Fladdermusaktiviteten var betydligt högre under sensommaren än under högsommaren inom undersökningsområdet. Det antyder att området används mer under migrationsperioden än under yngelperioden där

## Förutsättningar

Höje å har stor betydelse för fladdermössens migrationsmöjlighet i landskapet. Dock registrerades hög aktivitet av arten dvärgpipistrell nere vid ån under högsommaren vilket indikerar att en koloni finns i närheten. Ett fynd av barbastell noterades. Den låga graden av aktivitet tyder på att den arten använder området i låg omfattning, troligtvis var den registrerade individen förbiflygande och nyttjade Höje å som jaktområde.

### *Fågelinventering*

34 fågelarter har påträffats vid inventeringstillfällena och av dessa är åtta relevanta för naturvård då de är upptagna på rödlistan över hotade arter i Sverige. Dessa åtta arter är björktrast, fiskmås, grönfink, kråka, stare, strandskata, sånglärka samt tornseglare.

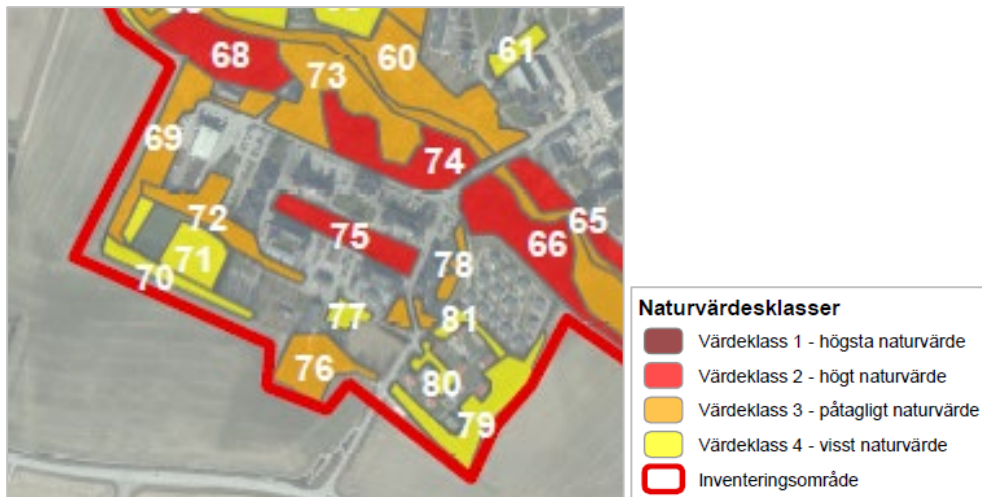
Fyra av dessa åtta arter bedöms häcka eller troligen häcka inom eller i direkt anslutning till det inventerade området. Övriga arter bedömdes vara tillfälliga besökare eller uppvisade inga tecken på att häcka. De två arter som bedömts troligen häcka är stare och grönfink. De två arter som konstaterats häcka inom området är tornseglare och björktrast. Båda arterna häckar i den idag bebyggda miljön och inte i de områden som föreslås exploateras. Tornseglare häckar i ett hus i anslutning till planerad byggnation och påverkan på dess häckning under byggfasen kan inte uteslutas. I dagsläget föreligger inget behov av artskyddsutredning då inga naturvårdsrelevanta arter bedömts häcka i de områden som enligt planförslaget ska exploateras.

Enligt Artportalen har fågelobservationer under perioden 2012–2022 gjorts av arterna ormvråk, större hackspett, trana och skogsduva. Av dem var endast skogsduvan stationär. Inga skogsduvor iaktogs under inventeringen och sannolikheten för häckande skogsduvor bedöms som låg.

### **Naturvärdesinventering av Höje å-dalen**

Planområdet ingår som en del i en större naturvärdesinventering som utförts för Höje å-dalen. Inventeringen visar att det förekommer höga naturvärden, naturvärdesklass 2, inom planområdet. I denna klass bedöms varje område vara av särskild betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på regional eller nationell nivå. Naturvärdena för aktuellt område utgörs av lövträdsmiljöer med jätteträd, grova träd, hålträd och i vissa fall gott om död ved.

## Förutsättningar



Kartbild över inventeringsområdet med olika naturvärdesklasser markerade, samt förklaring av färgskalan

### Grönprogram

Del av planområdet ingår i Grönprogram 2020, dels som värdefull natur med mycket högt värde, dels som närnatur och rekreation.



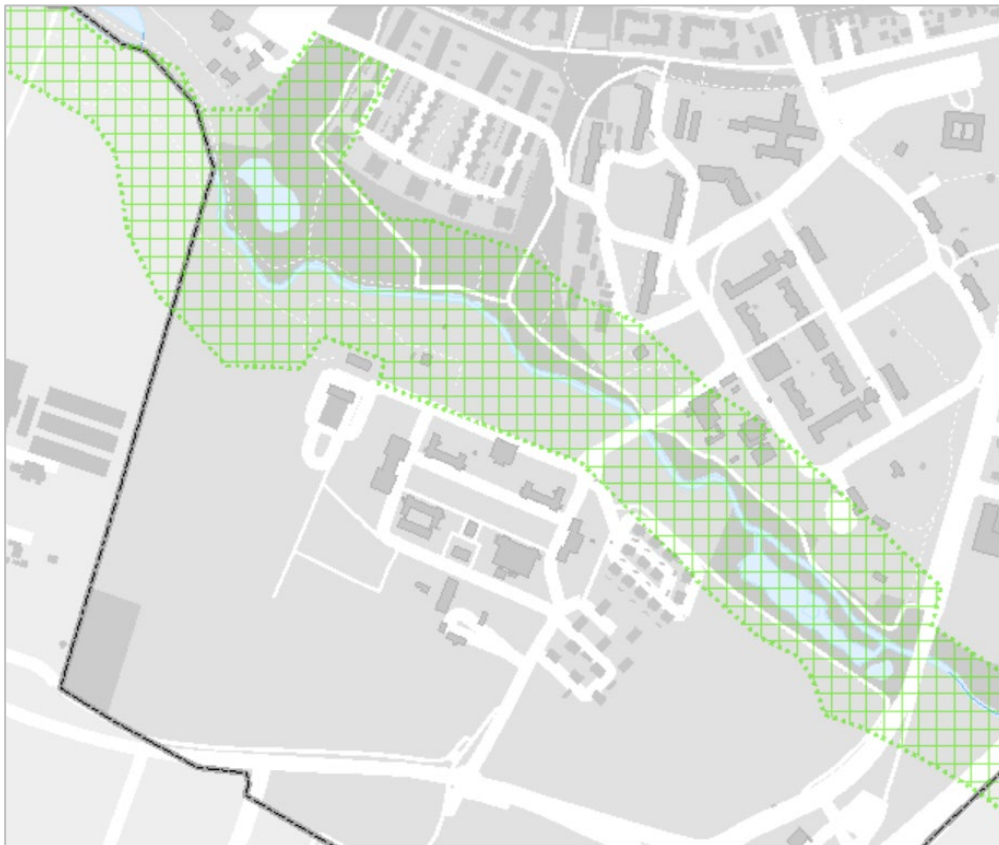
Värdefull natur med mycket högt värde      Närnatur och rekreation

S:t Lars-området har som helhet ett stort kulturhistoriskt värde genom byggnadernas arkitektur, områdets planering och parkens ursprungliga utformning. Området har stor betydelse som park för stora delar av staden och anläggningen är ett betydelsefullt inslag i stadsbilden framförallt vid Lunds södra infart. Tillsammans med Höje ås dalgång utgör det ett av Lunds större rekreationsområden. S:t Lars-parken med ett stort inslag av drygt hundraåriga träd utgör en mycket artrik miljö för vedlevande insekter, svampar och lavar. Längs ån finns både betade gräsmarker och friväxande ytor med högrörter, träd och buskar samt dammar och översvämningssytor vilka tillsammans utgör många olika livsmiljöer och bidrar till ett rikt växt- och djurliv. Gång- och cykelstråk ned till Höje å och möjligheterna att promenera längs med ån och i S:t Lars-området är viktiga för denna tätbebyggda stadsdel.

## Grönstruktur och offentliga rum

### Riksintresse för friluftsliv

Området berörs av riksintresseområdet FM 14 Höje å från Genarp till Lomma enligt 3 kap 6 § miljöbalken.



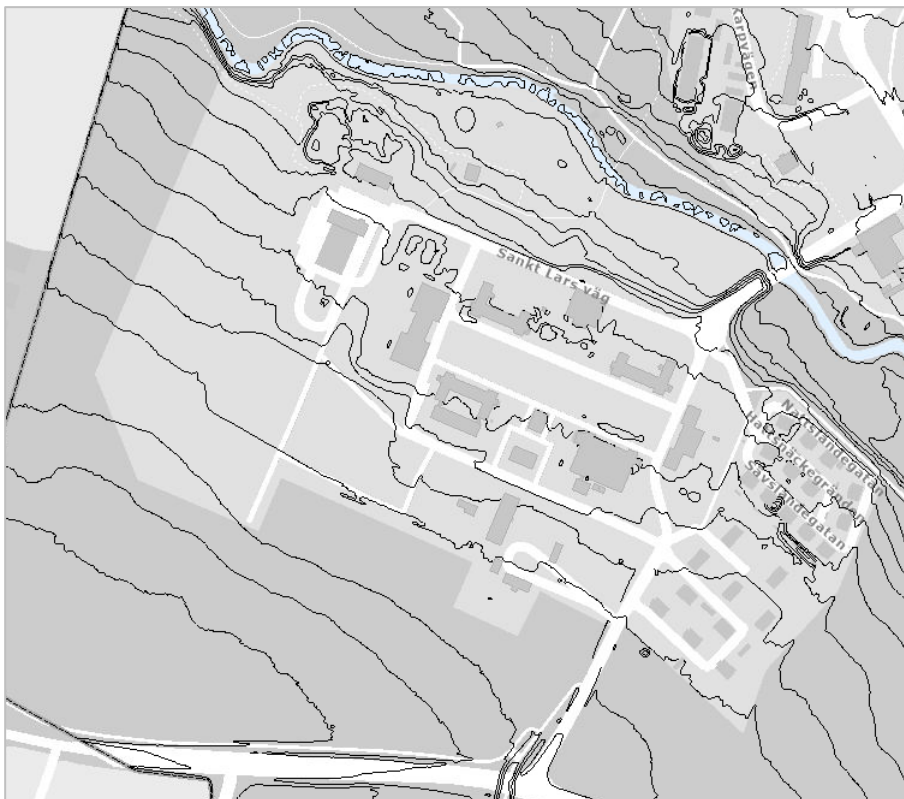
Riksintresse friluftsliv inom grönskafferat område.

Riksintressets huvudkriterier beskrivs som område med särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur och kulturmiljöer med följande stödskriterier; intresseväckande natur- och kulturvärden, tilltalande landskapsbild, förekomsten av sammanhängande gröna stråk, vattenanknutna friluftaktiviteter och naturvärden som kan bestå även vid ökad besöksfrekvens.

### Topografi

Området lutar mot ådalen i norr. I de obebyggda delarna är lutningen relativt jämn medan i bebyggt område är lutningen mer flack. Norr om Sankt Lars väg ned mot ådalen är lutningen som störst.

Inom området förekommer även en del fluktuationer vad gäller markhöjder. Bland annat är marknivån skiftande vid de båda alléerna kring den före detta idrottsplatsen.



Områdets topografi

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

Höje å-dalen erbjuder och inbjuder både till lek och rekreation. Det finns stigar för promenader och jogging, grillplatser, uteklassrum, berättarplats, naturlekplats och hagar med betande djur.

Inom Asylen-området är det främst inne på borggården som det idag erbjuds sittplatser och ett utegym. Runt den gamla idrottsplatsen finns en stig men i övrigt är utbudet lågt av ytor för rekreation.

### **Service**

#### **Offentlig service**

S:t Lars-området, norr om Höje å, innehåller en mängd offentlig service så som flertalet förskolor, grund- och gymnasieskolor, korttidsboende för äldre och vårdmottagningar. Vid Klostergårdens centrum, cirka 1 100 meter fågelvägen norr om planområdet, ligger stadsdelsbibliotek, fritidsgård och idrottsområde.

#### **Kommersiell service och verksamheter**

Viss handel och annan kommersiell service så som apotek och butik finns främst i norra delen av S:t Lars. Medan restaurang finns på ömse sidor av ån. Verksamheter i form av tillverkning och kontor/tjänsteföretag finns främst i den södra delen av S:t Lars. Vid Klostergårdens centrum och däromkring finns matvarubutik, frisör och andra tjänsteföretag.

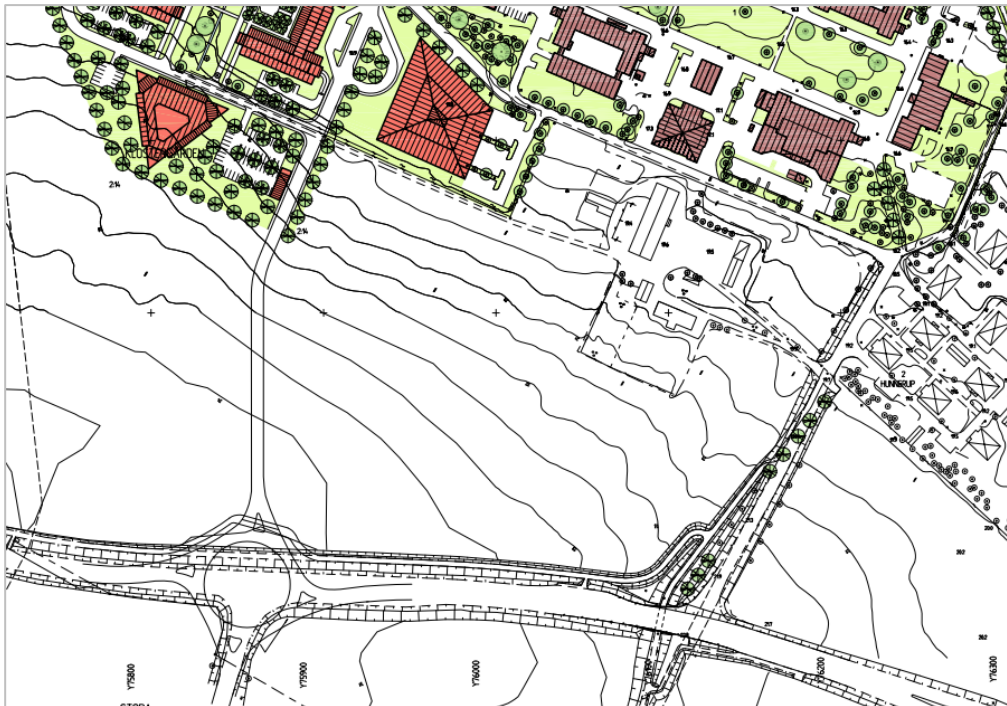
## Trafik och gator

### Gatunät, angöring och in-/utfarter

Planområdet nås med bil från söder eller från norr. Med cykel eller till fots når man även området från öster och väster. Genom planområdet slingrar sig S:t Lars väg, som sedan fortsätter via bron över ån och vidare till norra delen av S:t Lars, Hospitalsområdet. Från de mindre enklaver av bostadsområden i öster ansluter S:t Lars väg via flera korsningar.

Trafikmängderna på S:t Lars väg uppgår idag till 3 700 fordon/dygn. På grund av de många skolorna och förskolorna norr om planområdet och S:t Lars vägs koppling till väg 108 förekommer genomfartstrafik genom planområdet.

Enligt nu gällande detaljplan finns en planerad vägkoppling över jordbruksmarken på Klostergården 2:18, från den västra delen av Asylen-området ner till väg 108.



Utklipp från illustrationsplanen för gällande detaljplan





Utklipp över planområdesgräns för gällande detaljplan

Befintlig korsning mellan S:t Lars väg och väg 108 har, framförallt under morgontimmarna, låg framkomlighet och låg trafiksäkerhet. Trafikverket har utfört en åtgärdsvalsstudie för att klargöra vilka åtgärder som behöver utföras för att öka trafiksäkerheten och förbättra framkomligheten längs väg 108. I Trafikverkets studie har föreslagna åtgärder baserats på kommunens planläggning, i detta fall en ny koppling över jordbruksmarken på Klostergården 2:18. Stadsbyggnadskontorets bedömning idag, är att en sådan ny vägkoppling skulle innebära en påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljön. Detaljplaneförslaget innebär därför att denna del upphävs och då omöjliggörs en vägkoppling i detta läge. Stadsbyggnadskontoret har tagit fram förslag på alternativa anslutningar och fört en dialog kring dessa med Trafikverket. Enligt Trafikverket kommer en vägplan att påbörjas under 2023 som omfattar bland annat detta område. Preliminär tidsplan för färdig vägplan är 2027.

### **Kollektivtrafik**

Stadsbuss trafikerar S:t Lars-området och i nordöstra delen av planområdet ligger hållplatsen S:t Lars, tillika reglerplats. Turtätheten är 7,5-minuterstrafik i rusningstid och 10-minuterstrafik under stor del av dagen. Regionbuss trafikerar Malmövägen och väg 108 med hållplatslägen cirka 400 meter (fågelvägen) från planområdets mitt.

En ny pågatågsstation vid Klostergården, cirka 1 200 meter nordväst om planområdet, kommer att tas i bruk i slutet av 2023.

### Gång- och cykeltrafik

Separerad gång- och cykelväg finns längs med S:t Lars väg i norrsydlig riktning genom planområdet. S:t Lars väg måste dock passeras flera gånger.



Gatunät lokalgata (grön heldragen linje), gatunät huvudgata (röd heldragen linje) samt gång- och cykelväg (orange prickad linje). Hållplatser för kollektivtrafik, HPL (buss för regional- och lokaltrafik).

### Parkeringsnorm och parkering

Parkering sker idag på kvartersmark. Stora delar av området utgörs av asfalterade ytor som används för markparkering för de företag som bedriver verksamhet inom området.

Enligt gällande parkeringsnorm ska parkeringsbehovet tillgodoses inom fastigheten eller genom parkeringsköp. Åtgärder kan utföras för att sänka parkeringsbehovet för bil. I samband med bygglovsprövningen redovisar byggherren om, och i så fall vilka, åtgärder som avses och en omräkning av parkeringsbehovet görs.

### Teknisk försörjning

#### Dagvatten

Lunds kommun har tillsammans med VA Syd tagit fram Dagvattenplan för Lunds kommun. Enligt denna får inte kvaliteten på dagvattnet som släpps ut försämrats. Tillförseln av föroreningar till recipienten ska begränsas så långt som möjligt. I första hand ska risken att föroreningar uppstår minimeras och i andra hand ske de föroreningar som uppstår hanteras så nära källan som möjligt.

## Förutsättningar

Dagvatten från planområdet avvattnas till Höje å genom naturlig avrinning samt dagvattenledning med utlopp i ån. Höje å ingår i ett dikningsföretag, Lunds stads avvattningsområde II av år 1968 samt ett äldre dikningsföretag som heter Höjeå vattenavledningsföretag av år 1896–97.

Planområdet, förutom Hunnerups gård, ligger inom verksamhetsområdet för dagvatten.

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 speciella förutsättningar. Vattenmyndigheten har fattat beslut om statusklassificering och miljö kvalitetsnormer för alla vattenförekomster.

Planområdet ingår i huvudavrinningsområdet 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 2033. Den kemiska ytvattenstatusen (exklusive kvicksilver) är bedömd som god.

I och med planarbetet har en dagvattenutredning tagits fram för exploateringsområdet. Enligt riktlinje från VA Syd ska utflödet från planområdet inte överstiga 20 l/s/ha. Det innebär att volymen vatten som ska fördröjas uppgår till 1 400 kubikmeter.

### **Markens beskaffenhet**

Marken utgörs generellt av mulljord eller yttlig fyllning följt av naturligt lagrad lermorän. Fyllnadsmassorna har varierad mäktighet men är i normalfallet <1 meter. Därefter underlagras ytlagren av sandig siltig lermorän, bedömningsvis ner till fast berg, kalksten eller sandsten. Vattenförande sandskikt kan förekomma bitvis. Exakt nivå till bergöverkant är ej verifierat men bedöms till cirka 20–30 meter. Grundvatten har uppmätts ligga på ett djup mellan 0,9 – 3,2 meter och följer i stort markytans lutning mot Höje å i norr.

### **Dricksvatten och spillvatten**

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för dricksvatten och spillvatten.

### **Övriga ledningar**

Områdets östra delar försörjs med fjärrvärme. El- och telekablar finns inom området.

## Förutsättningar

### **Renhållning**

I dagsläget sker avfallshanteringen till största del enskilt, där kärnen för de olika faktionerna samlas inom flera, ibland plankomgivna, områden.

### **Hälsa och säkerhet**

#### **Farligt gods**

Planområdet ligger cirka 250 meter respektive cirka 700 meter från rekommenderad färdväg för farligt gods, väg respektive järnväg (väg 108 respektive Södra stambanan). Planområdet ligger därmed utanför uppmärksamhetsavstånd enligt "Bebyggelseplanering och farligt gods - Strategi för bebyggelseplanering intill rekommenderade färdvägar för transport av farligt gods". De rekommenderade skyddsavstånd som redovisas i denna rapport har tagits fram med en fördjupad riskbedömning och kan således användas vid utformning av planer utan att det finns behov av ytterligare riskanalyser.

Rekommenderat skyddsavstånd är 40 meter mellan känslig användning (bostäder) och väg 108 respektive 50 meter mellan känslig användning och Södra stambanan. Inga åtgärder krävs för att uppnå tillräcklig riskhänsyn.

#### **Risker**

Det finns inga företag inom planområdet som bedriver verksamhet förknippat med risk för människors hälsa och säkerhet.

#### **Buller**

Enligt kommunens översiktliga bullerkartläggning (2016) är ljudnivåerna från omkringliggande gator mindre än 55 dBA ekvivalent ljudnivå och mindre än 65 dBA maximal ljudnivå inom planområdet. Då föreslagen tillkommande bebyggelse och ändrad markanvändning innebär en ökning av trafikmängderna har en bullerutredning utförts. Utredningen visar att trafikbullerförordningens riktvärde om högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad uppfylls vid samtliga bostadsfasader inom fastigheterna. Även riktvärdena för uteplats om högst 50 dBA och 70 dBA ekvivalent- respektive maximalljudnivå uppfylls inom de flesta områden i direkt anslutning till bostadshuset. För vissa bostadshus bör gemensamma uteplatser anordnas på plats där ljudnivåerna innehålls.

Riktvärdena för ljudnivå vid befintliga bostäder öster om planområdet bedöms innehållas. Till nästa skede kommer bullerutredningen att uppdateras.

Ljudnivåerna från trafik på järnväg och väg 108 respektive E22 ger upphov till ett bakgrundsbuller där ljudnivåerna inte överstiger riktvärdena enligt bullerförordningen.

## Förutsättningar

### Luft

Miljökvalitetsnormerna, MKN, för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken, MB, gäller för kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Baserat på översiktlig mätning av halterna för kvävedioxid, svaveldioxid och partiklar (PM10/PM2,5) överskrids inte gränsvärdena inom planområdet.

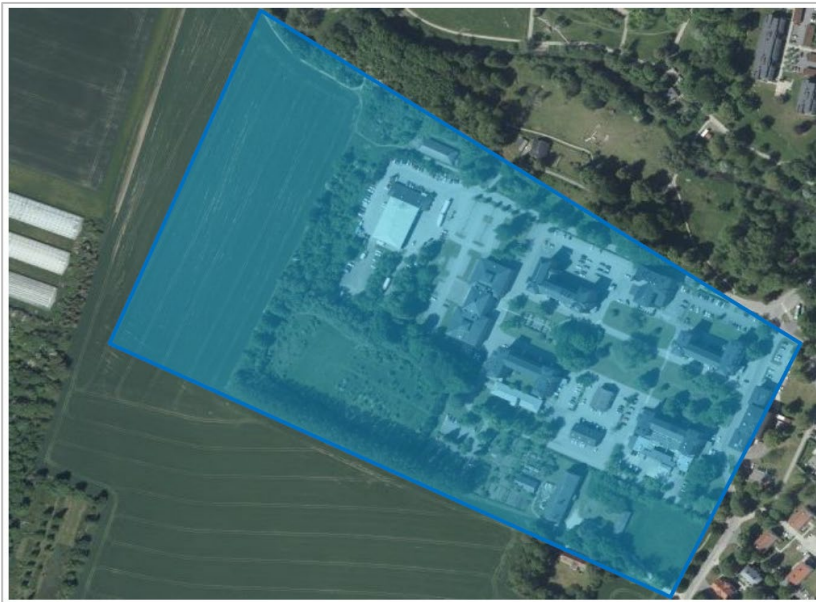
### Markradon

Markradonhalt har uppmätts mellan 3,4 och 67,7 kBq/m<sup>3</sup> (medelvärde 20,1 kBq/m<sup>3</sup>). Marken ska därför hänföras till normalrisk men klassas lokalt som högriskmark.

### Förorenad mark

Jordanalyser visar att området generellt i naturligt lagrad jord är fritt från föroreningar eller med halter inom rekommenderade riktvärden för framtida markanvändning. Men vid den tidigare idrottsplatsen i sydväst, borrhål 15, 16 och 20, har barium, koppar och PAH påträffats med halter mellan känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM). I ett enskilt prov, borrhål 2, har halter av bly högre än KM respektive PCB högre än MKM påträffats i ytjorden. Bekämpningsmedel har påträffats men med halter som tydligt understiger riktvärden för känslig markanvändning.

Analyserad asfalt har inte förhöjda PAH-halter och bedöms därför inte innehålla stenkolstjära.



Undersökningsområde

Ytterligare en markundersökning har utförts för området i anslutning till en före detta drivmedelsanläggning med tre cisterner och tillhörande komponenter. Analysresultatet påvisar föroreningar i halter

## Förutsättningar

överstigande riktvärdet för KM och MKM inom undersökningsområdet. Förening i jord består av arsenik, barium, koppar och zink över MKM. Kobolt, kvicksilver, nickel, bly, vanadin, PAH-M och PAH-H över riktvärden för KM. Föreningarna kan härledas till fyllnadsmassor av okänt ursprung. Misstanke finns om att fyllnadsmassorna med okänt ursprung och föroreningshalter förekommer på fler ställen då massorna inte kunnat avgränsas till platsen för cisternerna. En stark tjärhaltig lukt från provgrop 1 och petroleumlukter från provgrop 2 har noterats. En tjärhaltig elkabel på en meters djup påträffades i provgrop 1 och i provgrop 2 påträffades svart avvikande skikt av slagg, kol och aska. Dock har inga halter av alifater, aromater eller BTEX detekterats. Jordmassor i direkt anslutning till tjärhaltig kabel förutsätts vara förorenade i halt överstigande riktvärdet för MKM.

Under hösten 2023 kommer aktuell mark att saneras och till granskningsskedet rapporteras resultatet från denna avhjälpandeåtgärd.



Undersökningsområde vid före detta drivmedelsanläggning

Strax nordväst om pudretladan har dumpat avfall påträffats. Avfallet är trädgårdsavfallslikande men även sopsäckar med okänt innehåll och skrot förekommer i riklig mängd. Marken avses undersökas och resultatet från undersökning redovisas till granskningsskedet.

## Förutsättningar



Område där avfall påträffats

### **Grundvatten**

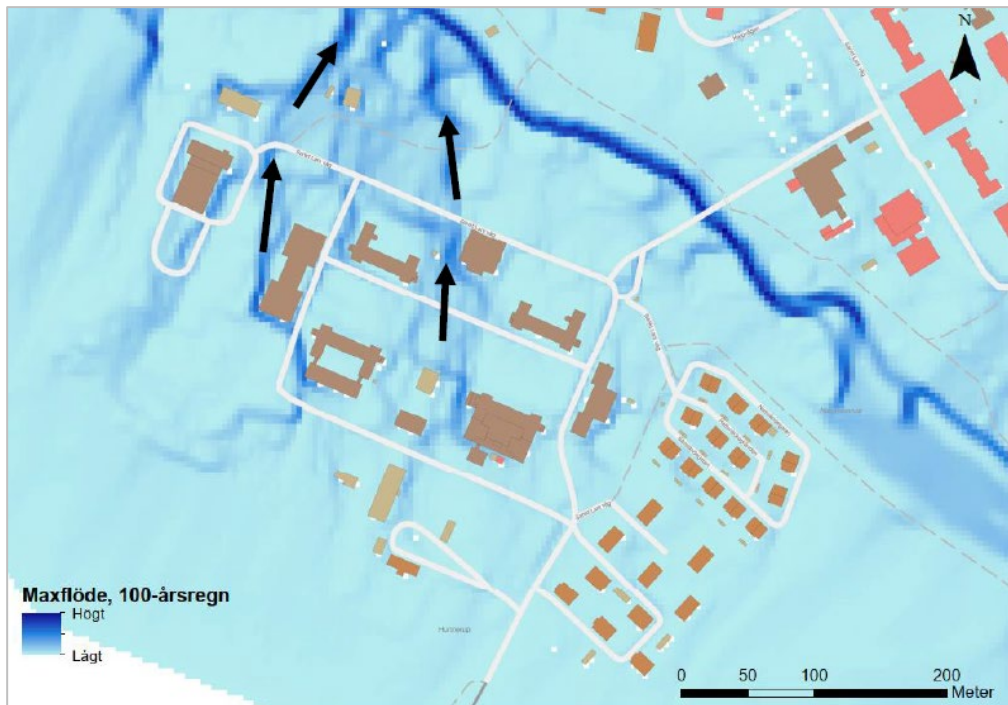
Resultat från prov på grundvattnet visar viss påverkan av krom och zink. Dessa är dock att betrakta som en naturlig geokemisk bakgrundshalt.

### **Översvämning och skyfall**

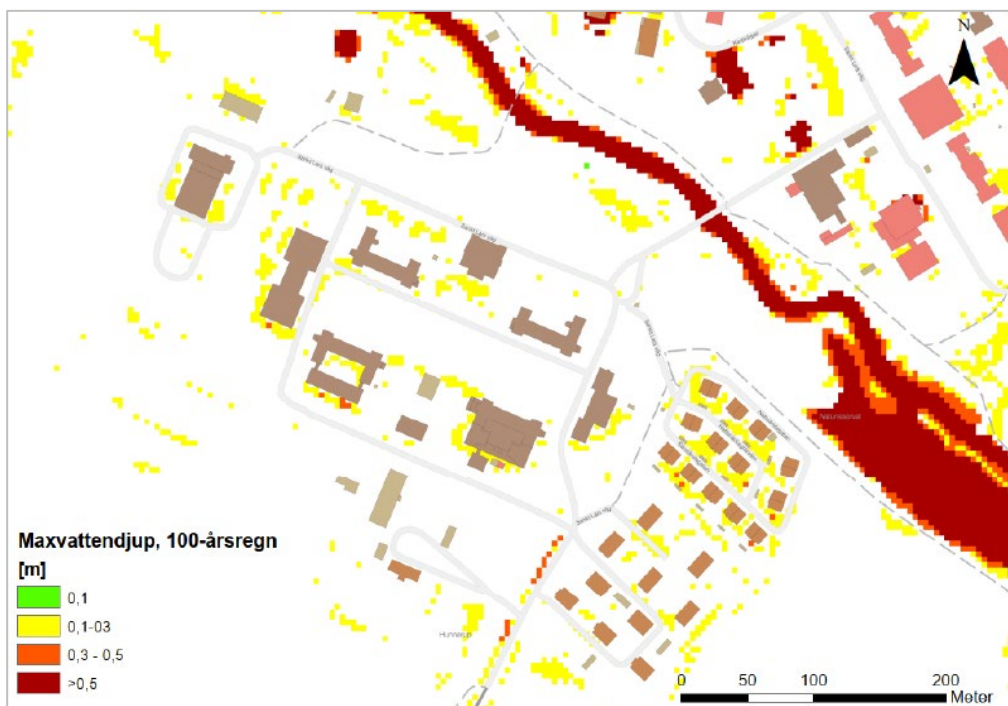
Lunds kommun har tillsammans med VA Syd tagit fram Översvämningsplan för Lunds kommun. Skyfallskarteringen visar att det inom fastigheterna i nuläget ansamlas vatten med nivåer upp till 3 decimeter på enstaka platser. Det kan orsaka besvärande framkomlighet med bedöms inte leda till ökad risk för stor skada. Det bör inte heller innebära framkomlighetsproblem för räddningstjänsten vid skyfall.

Den översiktliga översvämningsskarteringen visar att området delvis har flöden som kan innebära besvärande framkomlighet.

## Förutsättningar



Översvämningskartering, maxflöde. Flödespilar i svart.



Översvämningskartering, maxvattendjup vid 100-årsregn.

## Räddning

Området ligger inom normal insatstid på 10 minuter i Lunds tätort. Räddningstjänstens tillgänglighet till området bedöms god.



## **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.

Från undersökningen: Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljö och delar av området ligger inom strandskydd och riksintresse för friluftsliv. Höjeå-dalen är klassad som värdefull natur och utpekad som område för närnatur och rekreation. Det går inte att utesluta att det finns fler fornlämningar inom planområdet. Genomförande av planförslaget innebär förändrad markanvändning på delar av planområdet och förtätning med bostäder på andra delar. Planförslaget innebär även förbättrade möjligheter för gång- och cykeltrafikanter bland annat med en ny koppling över Höje å. Genomförande av planförslaget innebär att skyfall behöver studeras så att skyfallsvattnet inte hindras på sin flödesväg ner mot Höje å. Även åtgärder för hantering av dagvatten måste utredas. Då planområdet ligger i Lunds utkant och tydlig del av Lunds stadsbild från söder blir mötet med omlandet viktigt att beakta.

Samlad slutsats: Planområdets geografiska läge innebär att tillkommande bebyggelses placering och utformning är av stor vikt med tanke på de kulturhistoriska värdena och det som kommer att bli det nya mötet med det omgivande landskapet. I planförslaget placeras tillkommande bebyggelse på ett sådant sätt att viktiga siktlinjer bevaras, befintlig värdefull bebyggelse och rumsligheter fortsätter att vara mest framträdande och klart avläsbara. I vissa delar förstärks värden som är med och bildar riksintresset. Förslaget innebär att möjligheterna förbättras för gång- och cykeltrafikanter genom utbyggnad av befintlig bro. Genomförandet av planförslaget innebär en ökad exploatering och delvis förändrad markanvändning av fastigheterna. Det är av yttersta vikt att säkerställa lämpliga rinnvägar vid skyfall samt åtgärder för hantering av dagvatten.

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

## Planförslag

### Övergripande karaktär och disposition

Planförslaget utgår från områdets unika karaktärsdrag och värden. Det innebär att de värdebärande egenskaperna skyddas samtidigt som de förstärks genom ett varsamt kompletterande av ny bebyggelse men även genom återskapande av träddridåer och minimering av hårdgjorda ytor. Det leder till en omvandling från ett bildominerat verksamhetsområde till ett mer levande grannskap som befolkas av både boende och verksamma under dygnets alla timmar vilket skapar trygghet men även ett attraktivt område att vistas, bo och verka i.



Flygvy från sydöst

Illustration: IKANO/FOJAB



Illustrationskarta över planområdet. Befintliga byggnader är vita medan föreslagen bebyggelse redovisas ljusbrun.

Illustration: Genova/Strategisk Arkitektur

Nya byggnader placeras med utgångspunkt i att bibehålla viktiga siktlinjer och vyer. Den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen kring borggården görs tydligt avläsbar gentemot de föreslagna tilläggen genom att dessa får en omsorgsfull placering, underordnar sig och i vissa fall bildar egna enklaver som distanserar sig. Den nya bebyggelsen harmonierar med den omkringliggande kultur- och naturmiljön i fråga om form, material och kulör. Vidare kommer områdets höga naturvärden och gröna kulturmiljövärden behållas och säkerställas samt lyftas fram medan ytor för gator och parkering tonas ned.

Området föreslås företrädesvis att utgöras av bostadsändamål i den västra delen. Området i och kring borggården föreslås i huvudsak utgöras av ändamål såsom bostäder, centrum, kontor och verksamheter där det inre rummet, borggårdsrummet, föreslås som besöksanläggning för historisk sjukhusmiljö. Befintlig bebyggelse föreslås bibehålla skyddsbestämmelserna mot rivning och förvanskning.

Den västra delen kommer att domineras av trafikrörelser genererade av boendetrafik medan den östra delen kommer utgöras av mer, och något tyngre, trafik kopplad till verksamheterna. Genomfartstrafik kommer i likhet med dagens situation fortsätta att passera områdets östra del med den skillnaden att trafiken leds öster om borggårdens östra byggnad.

En ny gång- och cykelväg över Höje å möjliggörs bredvid befintlig bro. Gång- och cykeltrafiken genom området föreslås bibehållas i nuvarande gång- och cykelväg i den östra delen. Passager över S:t Lars väg placeras på lämpliga ställen och utformas för att förbättra trafiksäkerheten för dessa oskyddade trafikanter.

I norra delen av planområdet föreslås del av marken övergå till kommunal ägo och planläggs som allmän plats natur respektive park. På en mindre yta i den nordöstra delen föreslås fördröjning av dagvatten. Platsen för denna åtgärd utgörs av ängs- och betesmark. Även i planområdets nordvästra del föreslås att en yta avsätts för dagvattenhantering på mark som föreslås övergå till kommunal ägo och planläggas som allmän plats park. Ytan föreslås utföras som en anläggning vars gestaltning harmonierar och smälter in i ådalens varierande vegetationsutbud. Allmän plats för parkändamål föreslås dessutom omgärda planområdet i dess västra och södra kant för att säkerställa en grön ridå mot odlingslandskapet.

Hunnerups gård, som är belägen i den södra delen av planområdet, föreslås boningshuset planläggas för bostadsändamål samt förses med skyddsbestämmelser. Vidare föreslås att gårdens vagnslider och lada blir till bostäder och kompletteras med en ny bostadsbyggnad däremellan så

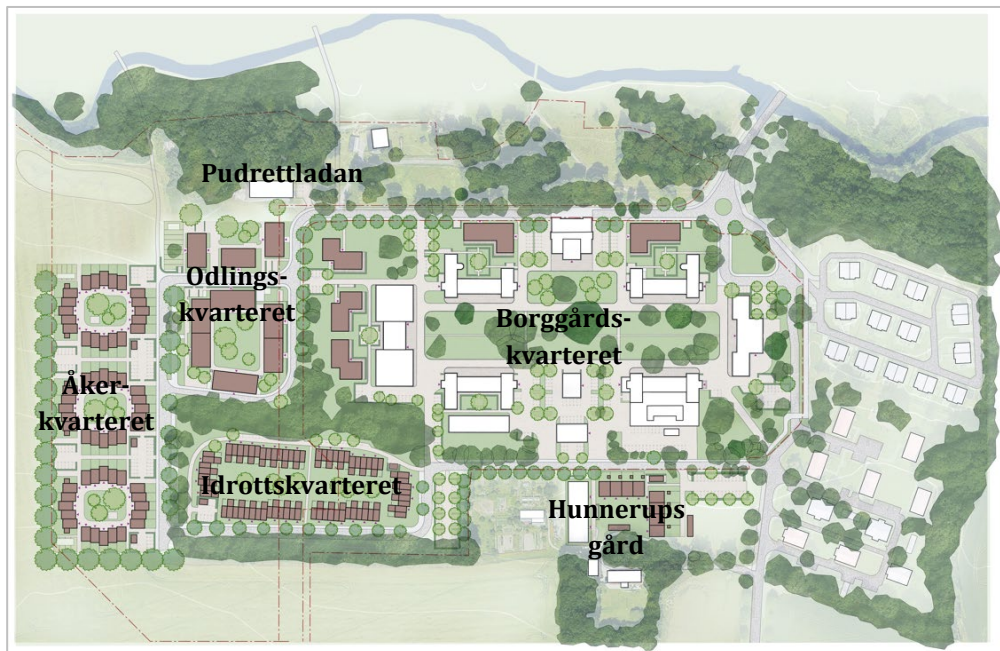
att gårdsplanen omgärdas av fyra bostadsbyggnader. Precis väster om gården föreslås det befintliga odlingsområdet behållas och planläggas för koloniområde.

Kvartersmark för parkering föreslås i områdets sydöstra del samt strax öster om Idrottskvarteret.

Föreliggande detaljplaneförslag kommer vid laga kraft att ersätta större delen av blad 3 av nu gällande detaljplan. Dock överlappas inte hela delområdet av planförslaget. De kvarvarande områdena som inte överlappas föreslås att upphävas, det vill säga att marken i dessa områden blir utan detaljplan.

Följande markanvändningsbestämmelser föreslås:

- Kvartersmark för bostäder, parkering, besöksanläggning, centrum, vård, kontor och verksamheter samt odling och tekniska anläggningar (nätstationer)
- Allmän platsmark för park, natur och gata
- Reglering om rivningsförbud samt skydds- och varsamhetsbestämmelser för befintlig bebyggelse samt utformningsbestämmelser för tillkommande bebyggelse
- Område för upphävande av gällande detaljplan



Orienteringsbild med kvartersnamn

Illustration: Genova/Strategisk Arkitektur

## Markanvändning, bebyggelse och stads- och landskapsbild

### *Borggårdskvarteret*

Befintlig och föreslagen tillkommande bebyggelse i Borggårdskvarteret föreslås markanvändningsbestämmelser för bostadsändamål [B] och centrumändamål [C] samt besöksanläggnings-, centrum-, vård- och

## Planförslag

verksamhetsändamål [R<sub>1</sub>, C, D samt Z/Z<sub>1</sub>] (4 kap. 5 § PBL). Denna variation i markanvändningen föreslås för att skapa och behålla arbetsplatser och för att befolka området under dygnets alla timmar. Markanvändningsbestämmelsen besöksanläggning [R<sub>1</sub>] föreslås att preciseras till betydelsen Historisk sjukhusmiljö medan markanvändningsbestämmelsen för verksamhet [Z] preciseras inom ett område till Lager och kontor [Z<sub>1</sub>].

Föreslagna bostadsbyggnader förses med strikta bestämmelser om placering och utformning (4 kap. 16 § PBL) för att göras avskiljbara från, och inte läsas samman med, den värdefulla kulturmiljö som borggårdsbyggnaderna utgör.



Illustration Borggårdskvarteret

Illustration: Genova/Strategisk Arkitektur

De föreslagna nytillkommande byggnaderna i norra delen har därför fått bestämmelser som reglerar placering genom att avgränsa byggnadskropparnas utbredning med bestämmelse om att mark inte får bebyggas, fasadmateriell och -kulör [f<sub>1</sub>] respektive [f<sub>6</sub>],nockhöjd [h<sub>2</sub>] samt bestämmelse om att balkong ska vara indragen [f<sub>2</sub>]. Genom dessa bestämmelser kommer den nya bebyggelsen, i sin L-form, att placeras med långsida längs med S:t Lars väg, fasaderna att utgöras i huvudsak av tegel i jordtoner där taken utformas valmade [f<sub>3</sub>] med en taknock om högst 32,5 meter över nollplan, vilket ger ett våningsantal på 4 våningar. Skärmtak ovanför entréer föreslås tillåtas att kraga ut över prickmark [f<sub>10</sub>].



Illustration ny bebyggelse i norr, L-husen

Illustration: Genova/Strategisk Arkitektur

Föreslagna nytillkommande byggnader väster om den västra borggårdsbyggnaden har av liknande skäl också försetts med dessa placerings- och utformningsbestämmelser, förutom att höjdbestämmelsen regleras med högsta nockhöjd över nollplan, [h7] som i denna del föreslås vara 35 meter, vilket ger 4 våningar med inredd vind. Genom dessa bestämmelser placeras två av de tre vinkelformade huskropparna precis bakom det västra borggårdshuset så att ett gårdsrum bildas, medan den tredje huskroppen placeras något längre norrut där upplevelsen blir mer av hus i park.



Illustration ny bebyggelse i väster, vinkelhusen

Illustration: Genova/Strategisk Arkitektur

Själva borggården avses kunna nyttjas av både boende, arbetande och besökande. Borggården föreslås därför utgöra kvartersmark för besöksändamål med precisering Historisk sjukhusmiljö [R<sub>1</sub>] vilket möjliggör en plats som är tillgänglig för alla som vistas i området.



Illustration Borggården

Illustration: Genova/Strategisk Arkitektur

Befintlig bebyggelse i Borggårdskvarteret, förutom den västra borggårdsbyggnaden, föreslås även fortsättningsvis skyddas mot rivning och förvanskning (4 kap. 16 § PBL) och föreslås förses med följande rivnings- och skyddsbestämmelser; byggnad får inte rivas [r<sub>1</sub>], röda tegelfasader med gesimser, omfattningar, fönsterindelning och -utformning ska bevaras. Socklar ska bibehållas till sin utformning [q<sub>1</sub>] och pardörr och naturstenstrappa ska bibehållas till sin utformning [q<sub>2</sub>] (gäller Administrationsbyggnaden). Varsamhetsbestämmelser som föreslås är följande; tak ska vara svart eller mörkgrått [k<sub>1</sub>], dörrar ska vara av täckmålat trä med för byggnadstypen traditionellt utförande [k<sub>2</sub>] samt fönster ska vara vita, täckmålade med spröjs [k<sub>3</sub>]. Bebyggelsen föreslås även förses med reglering av totalhöjder [h<sub>10-15</sub>]. Den västra borggårdsbyggnaden föreslås förses med bestämmelser om fasadmateriäl och -kulör [f<sub>9</sub>] och nockhöjd [h<sub>11</sub>].

### *Hunnerups gård*

I den sydöstra delen av planområdet ligger Hunnerups gård inbäddat i lummig grönska. Boningshuset med sitt uthus strax intill föreslås planläggas för bostadsändamål och förses med bestämmelser om skydd mot rivning samt skydds- och varsamhetsbestämmelser. Följande bestämmelser föreslås för uthuset; byggnad får inte rivas [r<sub>1</sub>] och tegelfasader ska bevaras [q<sub>3</sub>]. För boningshuset föreslås; byggnad får inte rivas [r<sub>1</sub>], fönsterindelning och -utformning ska bevaras [q<sub>4</sub>] samt tak ska utgöras av röda tegelpannor [k<sub>4</sub>].

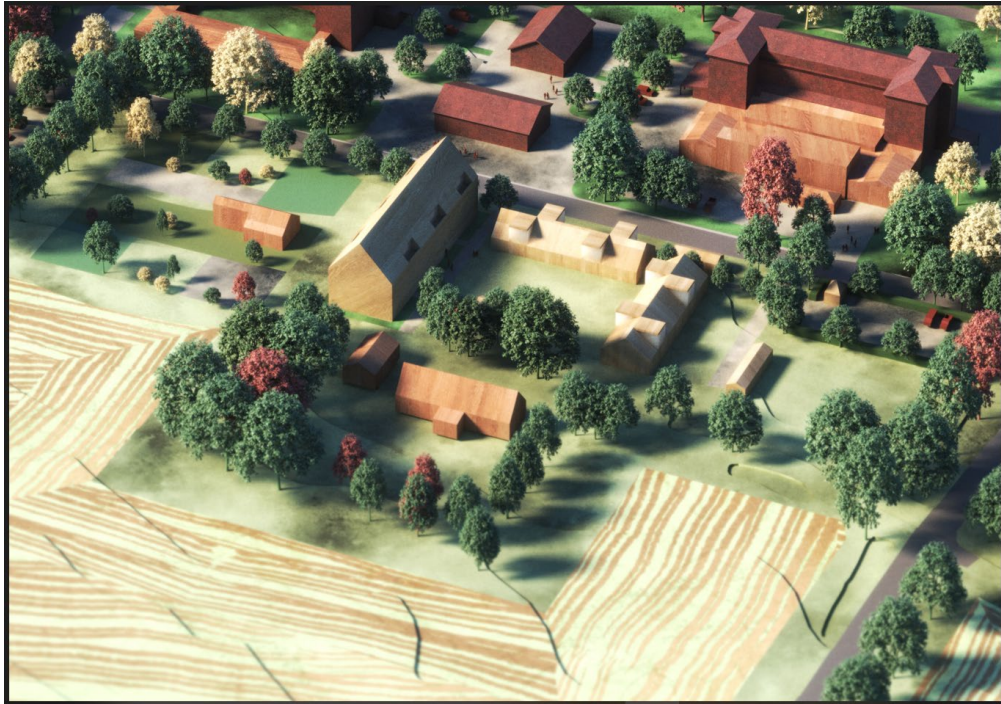


Illustration Hunnerups gård

Illustration: IKANO/FOJAB

Även ladan i väster och vagnslidret i öster föreslås planläggas för bostadsändamål där den befintliga skalan bibehålls. Det innebär att ladan, med sin reslighet, blir ett bostadshus i 3½ våningar medan vagnslidrets skala endast medger 1½ våning. Gårdsrummet föreslås kompletteras med ytterligare en bostadsbyggnad i norr, parallell med S:t Lars väg, också denna föreslås uppföras i 1½ våning. Föreslagna bostadsbyggnader förses med bestämmelser om placering och utformning (4 kap. 16 § PBL) för att de ska inordnas gårdsmiljön och berika denna utan att ta överhand. Följande bestämmelser föreslås; taken ska utformas som sadeltak [f<sub>4</sub>], med en takvinkel om 45 grader [o<sub>1</sub>] samt med en högsta nockhöjd om 15 meter [h<sub>3</sub>] för ladan respektive 7,5 meter för de båda övriga byggnaderna [h<sub>4</sub>]. Byggrätterna begränsas i sin omfattning genom att mark punktprickas och då inte får förses med byggnad. Komplementbebyggelse föreslås i viss omfattning och förses med bestämmelse om detta med så kallad korsmarkerad mark. Komplementbyggnaderna föreslås ges en högsta nockhöjd om 3,5 meter [h<sub>8</sub>]. Gårdsrummet föreslås regleras så att endast parkering för cykel och rörelsehindrade medges [n<sub>4</sub>] (4 kap. 13 § PBL).





Referensbilder



Foto: Bjartmar och Hylta arkitekter

Öster om gården föreslås marken användas för parkeringsändamål [P] (4 kap. 5 § PBL), som kan tillgodose parkeringsbehovet för de föreslagna bostäderna vid Hunnerups gård, vid behov även för övriga områden. Parkeringsytan föreslås förses med bestämmelse om att marken inte får bebyggas, så kallad punktprickad mark (4 kap. 11 § PBL). Markens hårdgörande föreslås regleras och ges en bestämmelse [b<sub>2</sub>] om att minst 90 % av marken ska vara genomsläpplig, det gäller för den delen som inte ska användas som parkering. Bestämmelsen kompletteras med ändring av lovplikten som innebär att marklov krävs för hårdgörande av mark [a<sub>3</sub>]. En mindre yta inom parkeringsområdet föreslås ge plats åt teknisk anläggning i form av en nätstation, vilket regleras med bestämmelse [E] (4 kap. 5 § PBL).

Väster om gården används marken för odling, både på friland och i flera olika växthus. Det finns även en byggnad som tillhör odlingen. Verksamheten föreslås bibehållas. Området föreslås planläggas för kolonilotter [L<sub>1</sub>] (4 kap. 5 § PBL). Med egenskapsbestämmelser regleras att marken får bebyggas med komplementbebyggelse med en största total byggnadsarea om 250 kvm [e<sub>12</sub>] (4 kap. 11 § PBL) förutom en bård runt området som föreslås förses med bestämmelse om att marken inte får förses med byggnader.

### *Idrottskvarteret*

Bakom den resliga poppelallén, som dominerar vyn över Sankt Larsområdet från söder, föreslås marken planläggas för bostadsbebyggelse. Husen föreslås uppföras i 2 - 3 våningar för att i höjd inte konkurrera med vare sig allén eller bakomvarande befintlig bebyggelse. För att anspela på platsens tidigare användning som idrottsområde blir gårdsrummets och bebyggelsens form bärande för den historiska läsbarheten. Därför föreslås bostäderna placeras så att de bildar en oval medan den gemensamma innergården åter ger plats för aktiviteter, lek och avkoppling för de boende. Dock föreslås att varje lägenhet förses med varsin mindre uteplats för att kunna erbjuda viss avskildhet. Även

här föreslås bestämmelser som reglerar bebyggelsens placering och utformning för att ge de förutsättningar som krävs för att minimera påverkan på den värdefulla miljön både ur ett kulturhistoriskt perspektiv och på naturvärdena.



Illustration Idrottskvarteret

Illustration: IKANO/FOJAB

Följande egenskapsbestämmelser föreslås för bebyggelsen; en maximal nockhöjd om 11 meter [h<sub>5</sub>], maximal bruttoarea föreslås regleras inom varje byggnadsområde och varierar mellan 1300, 1100 och 740 kvm. För ett harmoniskt samspel mellan ny föreslagen bebyggelse, borggårdsbebyggelsen och miljön i övrigt föreslås fasadkulör i jordtoner. Detta regleras med egenskapsbestämmelsen [f<sub>6</sub>] (4 kap. 16 § PBL). Vidare så föreslås att innergården utgörs av mark som endast får bebyggas med komplement med en sammanlagd byggnadsarea om 100 kvm, en nockhöjd som inte överstiger 3,5 meter samt att gården inte får användas för parkering, [n<sub>1</sub>].

### *Åkerkvarteret*

Längs i väster föreslås kvartersmark för bostadsbebyggelse i form av radhus. Byggnaderna grupperas så att tre enklaver bildas. En ny trädridå, föreslås planteras i kvarterets södra och västra sida, på mark som föreslås planläggas som allmän platsmark park. Bebyggelsen blir då, i likhet med övrig bebyggelse, inbäddad i grönska såsom poppelallén vid idrottskvarteret, den gröna vegetationsridån runt borggårdskvarteret och den lummiga grönskan kring Hunnerup gård. Precis norr om kvarteret föreslås en yta om cirka 1300 kvm avsättas för de boende att

odla på och marken föreslås regleras som kvartersmark för odlingslotter [L<sub>2</sub>].

Byggnaderna föreslås uppföras i två till tre våningar och förses med bestämmelser som reglerar placering och utformning för att skapa en miljö som är anpassad efter områdets specifika förutsättningar vad gäller värdefull kultur- och naturmiljö.



Illustration Åkerkvarteret

Illustration: IKANO/FOJAB

Följande egenskapsbestämmelser föreslås; en maximal nockhöjd om 11 meter [h<sub>5</sub>], maximal bruttoarea föreslås regleras inom varje enklav uppgår till 3000 kvm [e<sub>5</sub>], vidare föreslås att 60 % av taken ska vara sadeltak [f<sub>5</sub>] samt att parkering inte får förekomma [n<sub>1</sub>]. På bostadsgårdarna föreslås att endast komplementbebyggelse får uppföras med en högsta nockhöjd om 3,5 meter [h<sub>8</sub>] och maximalt 25 kvm byggnadsarea, [e<sub>11</sub>] samt att parkering inte får förekomma. Möjlighet att uppföra ett förråd om 4 kvm per tomt med en maximal nockhöjd om 3,5 meter föreslås i områdets östra och västra sida, detta föreslås regleras med bestämmelsen att marken endast får bebyggas med komplementbebyggelse samt begränsning av exploateringen [e<sub>13</sub>].

### *Odlingskvarteret*

Området mellan pudretladan och Idrottskvarteret kallas för Odlingskvarteret. Namnet kommer sig av att marken, under tiden då det bedrevs mentalvård, användes för att odla på. I den västra delen av kvarteret föreslås en yta avsättas som de boende kan odla på. Idag föreslås marken i den södra delen av Odlingskvarteret att användas för bostäder i form av flerbostadshus, traditionellt utformad med fyra

huskroppar formade kring en gård. Den norra delen föreslås utgöras av tre nya huskroppar som tillsammans med pudrettladan i norr bildar en bostadsgård. Våningsantalet föreslås börja vid 3½ våning i norr mot pudrettladan för att som mest nå 5 våningar i den södra delen. Bestämmelser om placering, utformning och utförande föreslås för att få den nya bebyggelsen att harmoniera med sin omgivning.

Pudrettladan föreslås att förses med bestämmelse om förbud mot rivning [r<sub>1</sub>]. Utöver det föreslås att maximal totalhöjd regleras till 5 meter [h<sub>15</sub>]. Följande egenskapsbestämmelser föreslås för den norra delen, området närmast pudrettladan, en maximal nockhöjd i meter över angivet nollplan för det östra huset om 31,5 meter [h<sub>1</sub>] samt en exploateringsgrad om maximalt 1200 kvm bruttoarea [e<sub>10</sub>] medan det för de två andra husen föreslås 34,5 meter [h<sub>6</sub>] samt 2900 kvm bruttoarea [e<sub>1</sub>]. Gemensamt för området föreslås att marken inte får underbyggas, [e<sub>4</sub>] samt att den inte heller får användas för parkering, [n<sub>1</sub>]. Bostadshusens förgårdsmark föreslås att kunna förses med utkragande balkong, burspråk eller altan över prickmarken men att balkong i så fall ska placeras med en fri höjd om minst 2,7 meter, [f<sub>7</sub>].



Illustration Odlingskvarteret norra delen

Illustration: IKANO/FOJAB

Den södra delen av området föreslås ett något större kvarter där maximal nockhöjd över angivet nollplan föreslås uppgå till 37,5 meter [h<sub>9</sub>] samt en maximal exploateringsgrad om 9700 kvm bruttoarea [e<sub>2</sub>]. Det föreslås att källarplan får finnas utan att det inverkar på beräkningen av bruttoarea [e<sub>3</sub>]. Mark ovan bjälklag föreslås få bebyggas med komplementbebyggelse, balkonger, burspråk och skärmtak [f<sub>8</sub>], där komplementens nockhöjd inte får överstiga 3,5 meter [h<sub>8</sub>]. Bjälklaget föreslås vid underbyggnad vara planteringsbart [n<sub>6</sub>]. Markens hårdgörande föreslås regleras så att minst 30 % av marken ska vara genomsläpplig [b<sub>3</sub>], vilket kompletteras med bestämmelse om ändrad lovplikt för hårdgörning av mark [a<sub>3</sub>]. Även för denna del av kvarteret

## Planförslag

föreslås att förgårdsmark, i öster och väster, får förses med utkragande balkong, burspråk eller altan över prickmarken men att balkong i så fall ska placeras med en fri höjd om minst 2,7 meter, [f7].



Illustration Odlingskvarteret södra delen

Illustration: IKANO/FOJAB

### *Ådalen och trädridåerna*

Norra delen av planområdet föreslås till viss del omvandlas till allmän platsmark för park- respektive naturändamål [PARK], [NATUR] (4 kap. 5 § PBL). Inom området föreslås att gång- och cykelvägarna bibehålls (4 kap. 5 § PBL). Dammar för hantering av dagvatten föreslås både i den västra och i den östra delen. Dammarna bidrar till att både rena och fördröja dagvattnet från området [damm] (4 kap. 5 § PBL).



Illustration Höje å-dalen

Illustration: Genova/Strategisk Arkitektur

Parkområdet innehåller spår av parkanläggningen från tiden då området användes som mentalsjukhus. Spåren som skymtas utgörs av gångstigar och en trappa som leder mot administrationsbyggnadens norra fasad, även vegetation som antas härröra från denna tid finns synlig. En tennisbana kan anas strax öster om pudrettladan, då marken är tämligen platt i det annars sluttande markplanet, vilket även kan bekräftas av

gamla fotografier. Marken föreslås att övergå till kommunal ägo med ambitionen att återskapa och synliggöra delar av parkanläggningen.

I planområdets sydvästra del föreslås befintlig poppelallé planläggas som allmän platsmark för parkändamål [PARK] (4 kap. 5 § PBL) med egenskapsbestämmelsen [plantering<sub>1</sub>]. Allén ramar in och bildar ett distinkt avslut mellan åkermark och bebyggelse. Åkerkvarteret som föreslås längst i väster kan uppfattas som en ny årsring av bebyggelse och föreslås omgärdas av trädridå i likhet med övrig bebyggelse och för att skapa liknande tydlig gräns mot odlingslandskapet. Marken föreslås planläggas så som poppelallén.

Väster om Idrotts- och Odlingskvarteret föreslås allmän platsmark [PARK]. Den trädridå som finns idag föreslås behållas och förstärkas, därför föreslås egenskapsbestämmelsen [plantering<sub>1</sub>]. Genom parken föreslås även ett gångstråk [gång<sub>1</sub>].

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

Registrerade fornlämningar finns både inom och utanför planområdet. Det kan inte uteslutas att ytterligare fornlämningar finns dolda inom området och att arkeologisk förundersökning respektive arkeologisk utredning blir aktuellt att utföra.

Byggnaderna som redovisas som kulturhistoriskt intressanta i kommunens bevaringsprogram skyddas mot rivning (8 kap 13 § PBL). Det gäller hus 41, 42, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 53 (pudrettladan) samt bonings- och uthuset på Hunnerups gård. De har därför åsatts rivningsförbud [r]. Byggnaderna har även försetts med skydds- och varsamhetsbestämmelser [q] respektive [k] vilket bland annat innebär att byggnadernas utformning ska bibehållas avseende material, volym och karaktärsdrag och värden ska tas tillvara vid underhåll och renovering. Inför beslut om större ändringar, för att säkerställa de kulturhistoriska värdena, ska eventuella ombyggnader eller ändringar föregås av en antikvarisk förundersökning. Denna ska belysa de kulturhistoriska värdena och ge vägledning till frågan om ändringarna är att betrakta som varsamma.

Möjligheter att komplettera byggnaderna med utrymningstrappor, skärmtak och balkonger föreslås begränsas till mindre känsliga lägen.

### **Grönstruktur och offentliga rum**

#### **Grönområde, park, vegetation och natur**

Befintlig vegetation och bebyggelse utgör tillsammans ett kulturhistoriskt unikum, varför bevarande och förstärkning av grönskan har varit ett ledord under planarbetets gång. Den trädridå som en gång omgärdade bebyggelsen vid Borggårdens västra sida föreslås återskapas

genom plantering av nya träd. Även längs med Odlings- och Idrottskvarterens västra sida föreslås trädridån återskapas samt nyskas längs Åkerkvarterets södra och västra sida.

Riklig och karaktärsfull trädvegetationen finns på mark som föreslås som kvartersmark. Särskilt värdefulla trädindivider, alléer och grupper av träd på kvartersmark föreslås få ett skydd genom planbestämmelse som anger att träd ska finnas och får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk [n<sub>2</sub>] (4 kap. 10 § PBL) vilket kombineras med en bestämmelse om ändrad lovplikt att marklov krävs för fällning av träd med stamdiameter om 20 centimeter eller mer med villkor att nytt träd planteras [a<sub>2</sub>] (9 kap. 12 § PBL). För att säkerställa livsvillkoren för vegetationen föreslås även bestämmelser som anger att en viss andel av ytan måste vara genomsläpplig [b<sub>1</sub>/b<sub>2</sub>]. I dessa fall föreslås en genomsläpplighet av 70 respektive 90 %. Denna bestämmelse behöver kompletteras med utökad lovplikt för hårdgörande av mark [a<sub>3</sub>] för att vara verkningsfull. Dessutom föreslås att marken inom dessa områden inte får användas för parkering [n<sub>1</sub>]. Denna kombination av bestämmelser återfinns på flertalet platser inom planområdet där bevarande och förstärkning av träd är aktuellt.

Del av Hunnerup 30 i norra delen av planområdet föreslås övergå till allmän platsmark för park- respektive naturändamål och därmed bli kommunalt ägd mark. Aktuellt område ligger precis norr om S:t Lars väg i norrslutningen ned mot Höje å och gränsar till naturreservatet, i öster avgränsas det av bron och i väster av åkermarken. Området har höga naturvärden och utgör kulturhistoriskt värdefull grönska och är del i riksintresset för kulturmiljövård.

Hänsyn har tagits till det generella biotopskyddet för alléer samt utpekade träd med höga kultur- och naturvärden genom att anpassa placeringen av tillkommande bebyggelse. Byggnader tillåts först på ett avstånd om cirka 5 meter från trädkrona för att framtidssäkra trädets levnadsvillkor.

Borggården föreslås kunna nyttjas av både boende, arbetande och besökande. Borggården föreslås därför utgöra kvartersmark för besöksändamål för historisk sjukhusmiljö [R<sub>1</sub>] vilket ger förutsättningar för en plats som är tillgänglig för alla som vistas i området. För Borggården föreslås att parkering inte ska vara tillåtet överhuvudtaget genom planbestämmelsen [n<sub>3</sub>] (4 kap. 13 § PBL). I likhet med andra träd på kvartersmark föreslås även träd på Borggården att förses med bestämmelse om skydd som anger att träd ska finnas och får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk [n<sub>2</sub>] (4 kap. 10 § PBL) och som kombineras med bestämmelse om marklovplikt för trädfällning [a<sub>2</sub>]

(9 kap. 12 § PBL). Bestämmelse som reglerar att marken måste vara genomsläpplig till 90 % [b2] samt ändrad lovplikt att marklov krävs för hårdgörande av mark [a3] föreslås också.

### **Strandskydd**

Strandskydd om 100 meter återinträder vid ny planläggning. Strandskyddet föreslås upphävas och följa dagens strandskyddslinje förbi Asylenområdet och motiveras med att området redan är ianspråktaget. Områden med förslag för upphävande av strandskydd redovisas med bestämmelsen [a4] område där strandskydd avses upphävas (4 kap. 17 § PBL).

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

Tillkommande bostadsbebyggelse föreslås hantera sitt behov av friytor för lek och rekreation inom respektive gemensamma bostadsgård eller den egna trädgårdstäppan. Ny bostadsbebyggelse som placeras i anslutning till befintliga byggnader kring Borggården skapar sina gårdsrum i det sammanhanget där gårdsmiljöernas gestaltning kan få sin inspiration från tidigare rastgårdar. Det innersta rummet, Borggården, avses inte delas in i privata trädgårdstäppor, inte heller förses med kompletteringsbebyggelse. Borggården föreslås utvecklas och förstärkas utifrån de kulturhistoriska värden som det sammanhängande gemensamma parkrum det är, och därmed vända sig till boende, arbetande och besökande för avkoppling, lek och samvaro.

### **Trafik och gator**

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

Runt området föreslås S:t Lars väg ombesörja den allmänna tillgängligheten igenom området och planläggs som allmän plats gata [GATA] (4 kap. 5 § PBL). Kvartersgator kompletterar den allmänna gatan för åtkomst till boendeparkeringar samt för räddningstjänst och hämtning av avfall.

Generellt föreslås körbanan på S:t Lars väg vara 5,5 meter bred och kantas av en trottoar på ena sidan som är 2 meter bred. Körbana med 6,5 meters bredd föreslås där stadsbussen har sin hållplats, vändzon och plats för reglertid. Detta föreslås i den nordöstra delen av planområdet. Bredd på S:t Lars väg i den norra delen av området föreslås vara än smalare då gatan kantas av trädallé längs norra sidan och en utskjutande befintlig byggnad på den södra sidan. Möjlighet till god sikt finns alltså då det rör sig om en raksträcka. Olika typer av hastighetsdämpande åtgärder finns som till exempel upphöjning av platsen framför den utskjutande byggnaden eller någon typ av chikan.



## Planförslag

Genomfartstrafiken i den östra delen av planområdet i nordsydlig riktning föreslås att få en ny sträckning där trafiken leds utanför borggården. Den nya körbanan föreslås anläggas parallellt med befintlig gång- och cykelväg. Här föreslås körbanebredden vara 6 – 6,5 meter bred där en gräsremsa vars bredd uppgår till mellan 3 – 5 meter skiljer vägbanan från gång- och cykelvägen. Förslaget innebär att några träd behöver tas bort och delar av muren som är sammanbyggd med det östra borggårdshuset behöver avlägsnas. Fördelarna med förslaget är att Borggården fredas från genomfartstrafik vilket verkar helande på riksintresset.



Illustration vägdragnig i öster

Illustration: Genova/Strategisk Arkitektur

I områdets västra del föreslås gatan snirkla sig genom Odlingskvarteret, för att sedan fortsätta mellan detta kvarter och Åkerkvarteret. Gatan svänger sedan av österut och löper parallellt med poppelallén och ansluter sen till den befintliga sträckningen vidare österut. I denna del föreslås gatubredden uppgå till 5,5 meter.

I den nordöstra delen av planområdet föreslås befintlig bro kompletteras med ytterligare en gång- och cykelbro, detta framgår av bestämmelsen [bro] (4 kap. 5 § PBL).

Gatunätets utformning föreslås få en lågmäld framtoning som underordnar sig den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen och den gröna miljön. De allmänna stråken håller kommunal standard med hårdgjord körbana och plattlagd trottoar som skiljs från körbanan genom kantsten med låg visning.

Kvartersgator och inre gångstråk tillåts i den mån det är tillåtligt att utgöras av stenmjöl eller motsvarande för att öka genomsläppligheten av vatten och skapa ett mildare visuellt uttryck. Att byta asfalterade ytor mot grusade gång- och körytor är även positivt ur det kulturhistoriska perspektivet då vägar och stråk hade sådan beläggning förut.

Planerade bostäder förväntas alstra knappt 800 bilresor per dygn.

Korsningen vid tillfarten norrifrån föreslås ersättas med en cirkulationsplats. Cirkulationsplatsen föreslås utformas och skyltas så det ska vara lätt att förstå huvudgatans sträckning genom området. För att åstadkomma en mer trafiksäker huvudgata föreslås en av utfarterna från det befintliga bostadskvarteret i sydöst att stängas. Detta område har idag tre utfarter men bedöms klara sig på två. Utfartsförbud föreslås därför vid denna plats men även längre norrut längs delar av S:t Lars väg där utfart bedöms olämpligt. Även andra delar av planområdet föreslås förses med utfartsförbud för att öka trafiksäkerheten, framför allt i de östra delarna.

Trafiken i västra delen av planområdet utgörs i princip endast av boendetrafik samt trafik i form av sopbil samt utdelning av tidning och post. För Borggårdskvarteret kommer även trafik i form av arbetspendling och leveranser att förekomma. Angöringsplatser för både bostäder och verksamheter går att inrymma enligt de riktlinjer som finns.

### **Kollektivtrafik**

Områdets kollektivtrafikförsörjning bibehålls. Hållplats, tillika reglerplats, föreslås dock flyttas något längre söderut och får en annan utformning.



Illustration nytt hållplatsläge

Illustration: Genova/Strategisk Arkitektur

### **Gång- och cykeltrafik**

Befintlig bro över Höje å är idag försedd med en gång- och cykelväg längs den västra sidan och planförslaget innebär att bron kompletteras med ytterligare en gång- och cykelbro på brons andra sida. Detta regleras med egenskapsbestämmelsen [bro] (4 kap. 5 § PBL).

Blandtrafik föreslås i området, det innebär att det saknas separerad väg för cyklister. I den östra delen av planområdet föreslås dock att befintlig gång- och cykelväg bibehålls och utgör det primära stråket för oskyddade gång- och cykeltrafikanter. Gång- och cykelvägen utgör även del av cykelstråket mellan Lund och Malmö och har behov av större framkomlighet. I framtiden kan denna gång- och cykelväg även komma till att bli ett supercykelstråk.

Gångtrafikanter hänvisas till de trottoarer som föreslås längs med S:t Lars väg. Bredden uppgår till 2 meter och i de fall det finns utrymme föreslås dubbelsidiga trottoarer.

### **Parkering och angöring**

För att kunna uppfylla parkeringsbehovet behöver parkeringsplatser tillskapas både under och ovan mark. Ett underjordiskt parkeringsgarage

föreslås i Odlingskvarteret då markens höjdförhållanden ger goda förutsättningar för det. Infart till garaget föreslås från norr. För övriga kvarter inom planområdet föreslås markparkering samlas på mindre parkeringsytor som sprids ut på lämpliga platser. Längsgående parkeringsplatser utmed kvartersgator föreslås också för att tillgodose behovet av parkering.

Parkerings- och angöringsplatser för att klara kraven på tillgänglighet kommer att behövas och ytor för detta finns inom rekommenderade avstånd.

Vid tillämpning av gällande parkeringsnorm kommer mellan 427 till 593 parkeringsplatser för bil att behövas för tillkommande och befintlig bebyggelse. Motsvarande siffra för cykel är 1 191 platser.

### **Teknisk försörjning**

#### **Geoteknik, grundläggning**

Inom anläggningsområdet ska avschaktning av fyllningsjordar och mullhaltiga jordar ske. Grundläggning utförs med konventionell ytlig plattgrundläggning med förstävningar eller enskilda plintar under bärande konstruktioner. Golv utförs som konventionellt betonggolv på mark. Eventuell källargrundläggning kan utföras som konventionellt källarbetonggolv på mark med förstävningar under bärande konstruktioner. Källare utformas vattentät och dimensioneras för upplyftning. Vid djupgrundläggning ska grundvattenhantering beaktas samt att tillfällig sänkning av grundvattenytan kan behövas. För detta kan tillstånd krävas enligt miljöbalken.

#### **EI**

Området föreslås förses med högspänning från befintligt nät i området eller då omläggning sker vid trafikplats Lunds södra. Områdets behov av lågspänning ombesörjs av ledningar i gata, både i nybyggda och i gator som görs om. Två nätstationer behöver uppföras för att täcka tillkommande behov. Ytterligare två nätstationer föreslås för kommande behov då befintliga nätstationer är uttjänta och behöver flyttas. Nätstationer föreslås i sydöstra, södra (dubbelstation) samt i västra delen av planområdet. Plats för nätstationerna regleras med planbestämmelse [E – teknisk anläggning] (4 kap. 5 § PBL).

#### **Dricksvatten och spillvatten**

Ledningssystemet för dricksvatten och spillvatten behöver byggas ut för att kunna försörja och omhänderta det behov som en exploatering ger upphov till. Anslutningspunkt finns i S:t Lars väg i planområdets östra del.

### **Dagvatten**

Det behöver skapas fördröjningsåtgärder för att omhänderta den volym vatten som uppstår då flödet ut från planområdet ska vara maximalt 20 liter/sekund per hektar för ett klimatkompenserat 20-årsregn. Att samla huvuddelen av det vatten som ska fördröjas i större men färre anläggningar kan anses vara att föredra för att underlätta vid drift och underhåll samt vid tillsyn. För att åstadkomma lämpliga åtgärder för att rena och fördröja dagvattnet har tre olika alternativ studerats. Alternativ 2 bedöms ge minst negativa konsekvenser för natur- och kulturmiljövärdena i området.

Alternativ 2 innebär att två dammar anläggs för att rena och flödesutjämna dagvatten från planområdet. Dammarna är torra om det inte regnar eftersom ytan dräneras. Den totala fördröjningsvolymen i dammarna motsvarar den erforderliga volymen på cirka 1400 kubikmeter. Utformningen av dammarna anpassas för att samspela med sin närmiljö. Dammarna ligger på mark som är strandskyddad. Mark som ska användas för dagvattenanläggningarna föreslås övergå i kommunal ägo och planläggs som allmän platsmark natur eller park.

Den ena torrdammen, med en volym om cirka 400 kubikmeter, föreslås i den nordöstra delen av Hunnerup 30. Denna plats föreslås eftersom det är lämpligast att koppla på befintligt ledningsstråk där. Det är även nödvändigt att placera denna damm där då lutningen på befintlig ledning inte medger möjlighet att koppla på ledningsnätet som ligger längre västerut. Denna damm tar emot avrinningen från en mindre del av planområdets nordöstra del, cirka 3 hektar, och placeras utifrån förhållandena till de befintliga träden.

Den andra torrdammen, med en volym om cirka 1 000 kubikmeter, behövs för att ta emot avrinningen av dagvatten från resterande större del av avrinningsområdet, cirka 8,4 hektar. Dammen föreslås i den nordvästra delen av Hunnerup 30. Nya ledningar kopplas på det befintliga ledningsnätet och leds till dammen. Utlopp från dammen ansluter till en brunn med flödesregulator som reglerar utflödet i Höje å. Denna brunn ansluter till ett nytt utlopp i Höje å, och föreslås utformas med hästskolösning för att minska risken för erosion. Fördjupande dagvattenutredning kommer att utföras inför granskningen av planförslaget.

Inom kvartersmark föreslås befintlig asfalt ersättas med stensmjöl där det är möjligt. Stensmjöl kan användas för att förbättra möjligheterna för dagvatten att infiltrera. En planbestämmelse [b<sub>1</sub>] respektive [b<sub>2</sub>] föreslås som reglerar andelen genomsläpplig yta (4 kap. 10 § PBL). Med

genomsläppliga material menas planteringar, gräs, grusade ytor och plattor med genomsläppliga fogar.

Takavvattning från befintliga byggnader kopplas idag direkt på ledningsnätet men för de nya byggnaderna föreslås takavvattningen avledas till grönytor. Det leder till rening av dagvattnet och minskad avrinning till Höje å.

### **Renhållning**

Avfallshanteringen föreslås ske genom uppsamling av olika fraktioner i miljöhus och genom anläggandet av ett så kallat uws-system, ett underjordiskt lagringssystem för avfall. Placering av miljöhus ska ske så nära fastighetsgräns som möjligt för att minimera dragvägen. Vid tömning av de underjordiska kärlen är det av vikt att uppställningsplats för tömningsbil innebär att lyftet sker säkert och inte över gång- och cykelväg. Enligt tillgänglighetskrav ska fraktionerna för mat- och restavfall kunna nås inom 50 meter från entré.

### **Övriga ledningar**

Utrymme för fjärrvärmeledningar i tillkommande gator innebär att ny bebyggelse kan anslutas.

## **Hälsa och säkerhet**

### **Buller**

För den föreslagna bostadsbebyggelsen kommer särskilda bullerskyddande åtgärder inte att vara nödvändiga och bostädernas planlösning kan utformas fritt. Uteplatser kan till största del placeras och anläggas utan hänsyn till trafikbuller. Vissa bostäder behöver anordna sina uteplatser gemensamt på platser där riktvärdena innehålls.

För befintliga bostäder öster om planområdet har ljudnivåerna från biltrafiken uppskattats. Ljudnivåerna bedöms inte överskrida riktvärdena enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader. En uppdatering av bullerutredningen avses tas fram till granskningen för att beräkna ljudnivåerna.

### **Markradon**

Byggnader ska utföras radonskyddade och vid punkt där högt mätvärde uppmätts ska byggnad utföras radonsäker. Verifierande mätning bör dock utföras inom detta område inför bygglovsskedet.

### **Förorenad mark**

I delar av planområdet förekommer markföroreningar. För att säkerställa att marken saneras föreslås en bestämmelse som reglerar att avhjälpandeåtgärd ska vara slutligt utförd innan startbesked för uppförande av nya byggnader ges [a<sub>1</sub>], 4 kap. 14 § PBL.

### Översvämning och skyfall

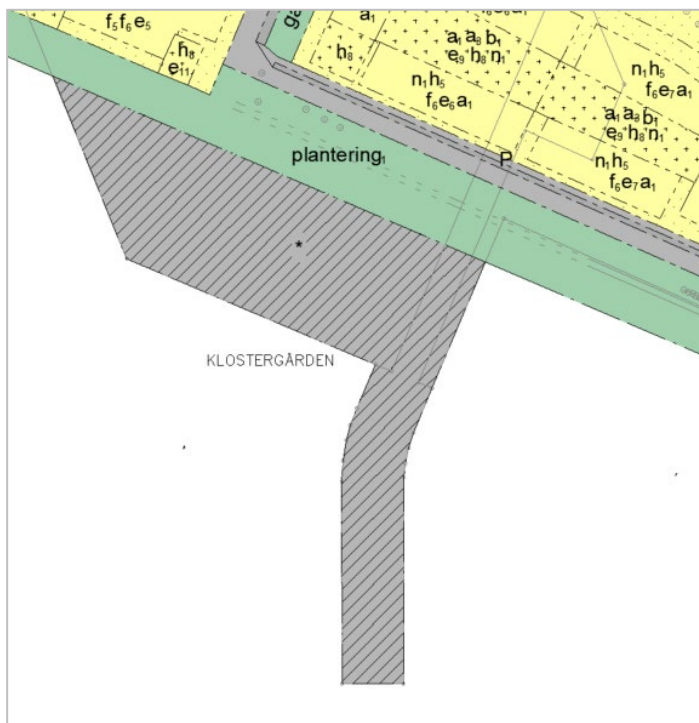
Vid skyfall sker avrinningen från planområdet mot Höje å. För att skydda bebyggelse inom planområdet bör lokalgatan utformas som sekundär avrinningsväg. Flöden från uppströms området samt planområdet kan i händelse av skyfall avrinna ned mot ån via lokalgatan som höjdsätts på lägre nivå än bebyggelsen. Det behöver också beaktas att det inte uppstår ytor där vattnet blir instängt på olämpliga platser. Byggnader placeras så att avrinningen sker från byggnaderna.

### Räddning

Byggnadernas placering i förhållande till uppställningsplats för räddningsfordon och byggnadernas angreppspunkter understiger 50 meter.

### Upphävande av detaljplan

Del av detaljplanen 1281K-833, Klostergården 2:6 m.fl., föreslås upphävas. Aktuellt område utgörs av jordbruksmark och ligger precis söder om poppelallén. Genom att upphäva detaljplanen för denna del finns det inte längre några byggrätter eller möjlig ny vägdragnings kvar. Det nya riksintresseområdet Sankt Lars Sjukhus, M190, har utökat sin geografiska omfattning till att även innefatta jordbruksmarken runt Asylen. Det talar för att ett upphävande av detaljplan i föreliggande område är motiverat ur perspektivet för kulturmiljövård.



Utdrag ur plankartan över område markerad med grå skraffering där detaljplan föreslås upphävas.

### **Avvägning mellan motstående intressen**

Planen medger att nya bostäder kan byggas vilket är ett angeläget allmänt intresse. Det speglas även i det faktum att den nu gällande detaljplanen inte har blivit genomförd med dess markanvändningar; kontor och forsknings- och utvecklingsinriktad småindustri som inte verkar störande på boendemiljö samt vård och undervisning respektive kontor och forsknings- och utvecklingsinriktad småindustri som ej verkar störande på boendemiljö, som medges däri. Då gällande detaljplan inte har genomförts så brukas marken som åkermark. Enligt praxis (MÖD dom 2021-06-15, mål P 6258-20) ska dock planlagd mark betraktas som ianspråktagen även om byggrätterna inte blivit genomförda. Det allmänna intresset av nya bostäder bedöms överväga intresset av att åkermarken bevaras i denna del.

Den östra delen av planområdet erhåller markanvändningsbestämmelser för verksamhets-, kontors, centrum- och besöksanläggningsändamål samt i viss utsträckning för vård- och bostadsändamål. Övriga delar av planområdet föreslås för bostadsändamål. Det innebär att området kommer att innehålla fler bostäder och därmed befolkas över större del av dygnet vilket bidrar till en mer levande stad.

Det är i kommunens intresse att tillgodose att byggnader som är värdefulla ur ett kulturmiljöperspektiv kommer till användning och kan fortsätta brukas, driftas och underhållas.

Planområdets sydöstra del, Hunnerups gård med omgivning, är inte planlagd men föreslås planläggas som kvartersmark med ändamål för bostäder och odling samt att boningshus och det ena uthuset förses med bestämmelser om skydd mot rivning.

I enlighet med riksintresset för kulturmiljövård föreslås gällande detaljplan upphävas i den sydvästra delen. Området blir planlöst och kan fortsätta att brukas som jordbruksmark.

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/120 månader 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).

#### Huvudmannaskap

Lunds kommun är huvudman för allmän platsmark.

#### Ändrad lovplikt, villkor

Följande administrativa bestämmelser som reglerar ändrad lovplikt eller villkor för startbesked finns på plankartan:

a<sub>1</sub> – Startbesked får inte ges för uppförande av nya byggnader förrän avhjälpandeåtgärd är slutligt utförd

a<sub>2</sub> – Marklov krävs även för fällning av träd med stamdiameter om 20 cm eller mer med villkor att nytt träd planteras.

a<sub>3</sub> – Marklov krävs även för hårdgörande av mark.

Med anledning av att planområdet ligger inom område som är utpekad som värdefull miljö (9 kap. 8 § PBL) föreslås utökad lovplikt. Följande föreslås; bygglov krävs för att uppföra tillbyggnader om maximalt 15 kvm, komplementbyggnader på max 15 kvm (friggebod) och komplementbostadshus eller komplementbyggnad på max 30 kvm (Attefallshus).

#### Avtal

Exploateringsavtal innehållande bland annat marköverlåtelse, gatukostnadsersättning och andra genomförandefrågor ska upprättas med exploitören och undertecknas innan föreslagen detaljplan antas.

#### Tillståndsprövning och dispenser

För genomförandet av planen krävs dispens från biotopskydd och dispens för strandskydd, vilken söks hos Länsstyrelsen av exploitören.

## Tekniska och ekonomiska åtgärder

### Utbyggnad, ansvarsfördelning och kostnadsfördelning av allmänna anläggningar

Kommunen ansvarar för ombyggnad och utbyggnad av allmän platsmark. Ombyggnad och utbyggnad med anledning av exploateringen bekostas av exploitören via gatukostnadsersättning. Kommunen ansvarar och bekostar drift och underhåll av allmän platsmark.

Åtgärder på allmän plats med anledning av detaljplanens genomförande är:

- Ombyggnad och anpassningar i planlagd park respektive natur norr om befintliga byggnader i anslutning mot Höje Å. Restaurering av gammal park och kompletteringar i natur- och parkmark för dagvattendammar.
- Ny planlagd väg och park i väster, i och kring befintligt vegetationsområde. Parken förses med ny gångväg.
- Utbyggnad och ombyggnad av befintligt väg- och cykelnät.
- Ny väg och delvis ny gång- och cykelväg i östra delen för att leda om biltrafiken utanför fastigheten Hunnerup 1.
- Anpassningar i fastighetsgränser, och på fastigheter, som inte ingår i detaljplanen men angränsar mot.
- Trädplantering i parkmark längst i väster och sydväst för att avgränsa kvartersmarken mot jordbruksmarken.
- Exploateringsbidrag till ny gång- och cykelbro över Höje å. Bron är nödvändig för att anpassa gång- och cykelvägarna till den ökade belastningen som det stora antalet nya boende i området medför. Exploatören ska vara med och bidra till dessa åtgärder genom gatukostnadsersättning. Kommunen ska utföra åtgärderna. Nödvändiga åtgärder ska utredas vidare under planprocessen och preciseras närmare i samband med upprättande av exploateringsavtal.

Åtgärder på allmän plats utanför planområdet med anledning av exploateringen:

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av allmän platsmark. Kostnader för utbyggnad av allmän plats regleras i kommande exploateringsavtal enligt 6 kap. 39–42 §§ PBL.

Kommunen ansvarar för och bekostar drift och underhåll av allmän platsmark. Drift och underhåll av allmänna platser inom detaljplanen bekostas med skattemedel.

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

Planförslaget innebär att följande gemensamma anläggningar nyanläggs/byggs om:

*Utbyggnad av VA-nät*

Va Syd är huvudman för det allmänna VA-nätet. Va Syd ansvarar för och bekostar VA-anläggningen. Kostnaden för eventuell utbyggnad- och ombyggnad av det allmänna vatten- och avloppsnätet finansieras genom anslutningsavgifter enligt vid tid gällande VA-taxa. Va Syd ansvarar för och bekostar även drift och underhåll av VA-nätet. Drift och underhåll finansieras genom brukningsavgifter enligt gällande VA-taxa.

Ledningar som behöver flyttas med anledning av exploateringen och som inte bekostas av ledningsdragande bolag ska hanteras och bekostas av exploitören.

Befintligt dagvattennät leder direkt ut i Höje å. Anläggningen behöver kompletteras med två fördröjningsdammar som tillåts inom planlagd allmän platsmark, natur respektive park.

*Utbyggnad av energiförsörjningsledningar, nätstationer, tele- och bredbandskablar*

Ledningshavare ansvarar för och bekostar utbyggnad samt drift och underhåll av energiförsörjningsledningar, nätstationer, tele- och bredbandskablar. Anslutnings- och brukningsavgifter tas ut enligt taxa för respektive ändamål av ledningsägare och operatörer. Flytt av ledningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa befintliga ledningar inom planområdet bekostas av exploitörerna gemensamt enligt samarbetsavtal.

Markupplåtelseavtal eller marköverlåtelseavtal behöver träffas mellan exploitören och Kraftringen för säkerställande av utrymme för nätstation.

*Andra anläggningar, rättigheter mm*

Om det finns andra anläggningar, rättigheter eller liknande i planområdet som berörs av genomförandet av exploateringen ansvarar exploitören för hanteringen av dessa.

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

Kostnad för arkeologiska undersökningar bekostas av exploitörerna.

Kostnad för sanering bekostas av respektive fastighetsägare.

## Genomförande

### **Inlösen, ersättning**

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjas.

Mark inom fastigheten Hunnerup 30 som genom upphävning av tidigare detaljplan ska återregleras till fastigheten Klostergården 2:18. Fastighetsägaren till Hunnerup 30 ansöker om och bekostar fastighetsregleringen.

Fastighetsägaren till Hunnerup 1 kommer genom föreläggande informeras med anledning av i detaljplanen föreslagna skyddsbestämmelser och rivningsförbud.

### **Fastighetsrättsliga åtgärder**

#### **Fastighetsbildning**

Del av Klostergården 2:18 utlagd som kvartersmark, för bland annat bostads- och centrumändamål, ska överföras till Hunnerup 30 genom fastighetsreglering. Del av Hunnerup 30 som är utlagd som allmän platsmark ska överföras till Klostergården 2:18 genom fastighetsreglering. Del av Klostergården 2:5 utlagd som kvartersmark för bostadsändamål överförs till Hunnerup 1.

Om del eller delar av kvarteret önskas avstyckas till en egen/egna fastighet/er kan detta prövas i lantmäteriförrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988). Om väsentliga behov för officiellt servitut föreligger kan detta prövas i lantmäteriförrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988). All mark som utgörs av allmän platsmark ska överföras till en kommunägd fastighet, lämpligen Klostergården 2:5. Kommunen ansöker och exploatören bekostar en sådan reglering.

#### **Rättigheter**

Rätt att framdra ledningar inom planområdet kan regleras med ledningsrätt endast inom u-område alternativt inom allmän platsmark. Prövas i enlighet med Ledningsrättslagen (1973:1144).

Ledningsrätten 1281K-21514.1 (vatten- och avloppsledningar) gäller inom planområdet. Ledningarna som omfattas av ledningsrätten kommer i framtiden belasta planlagd park- och naturmark. Ett u-område har förts in för att säkerställa ledningar som idag ligger inom planlagd gata.

Eventuella avtalsrättigheter och nyttjanderätter som berörs av detaljplanen kan förordnas att fortsätta gälla efter genomförd fastighetsreglering

Ledningsrätten ska omprövas och ändras utifrån ledningarnas flyttade läge respektive ändras till u-områdets läge. I samband med omprövning

## Genomförande

är det lämpligt att ledningsrätt bildas även för befintliga ledningar inom Klostergården 2:18.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Gemensamhetsanläggningen Hunnerup GA 1,Väg, ligger inom fastigheten Hunnerup 1. Då planlagd väg införs mellan fastigheterna Hunnerup 1, 2 och 3 upphör syftet med gemensamhetsanläggningen och den kan därför tas bort.

Tillgänglighet till allmännyttig gångtrafik inom x-område kan säkerställas med avtalsservitut. Officialservitut kan inte bildas eftersom det inte är förenligt med fastighetsbildningslagen.

Samtliga prövas i lantmäteriförrättning enligt Anläggningslagen (1973:1149).

### **Konsekvenser**

De ledningar som omfattas av ledningsrätten 1281K-21514.1 kommer att flyttas till område som är utlagt för allmän platsmark. Ledningsrätten ska därför omprövas i dessa delar. Om väsentliga behov för officiellt servitut föreligger kan detta prövas i lantmäteriförrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988). Om det mellan fastigheter uppstår behov av gemensamma anläggningar inom kvartersmark kan gemensamhetsanläggning inrättas. Detta prövas i lantmäteriförrättning enligt anläggningslagen (1973:1149).

### **Ansökan om fastighetsbildning, kostnader m m**

Det ankommer på berörda fastighetsägare att hos Lantmäterimyndigheten i Lund ansöka om fastighetsbildning, inrättande av gemensamhetsanläggning eller upplåtelse av ledningsrätt. Med ansökan följer lantmäterikostnader samt eventuell skyldighet att utge ersättning för mark eller utrymme för rättighet. Lantmäterikostnader åläggs den som har nytta av respektive åtgärd eller annat vid överenskommelse. Lantmäterikostnader betalas normalt av ansökaren av åtgärden eller efter en överenskommen fördelning mellan flera berörda sakägare. Lantmäterikostnaden kan i vissa fall fördelas av Lantmäterimyndigheten efter skälighet eller nytta av en åtgärd om en överenskommelse om fördelning ej har träffats mellan berörda sakägare.

## Konsekvenser

### Konsekvenser som följd av avvägningar mellan motstående intressen

Denna detaljplan prövar främst de motstående intressena som finns mellan det allmänna intresset att möjliggöra nya bostäder respektive det allmänna intresset av natur- och kulturhistoriskt värdefull miljö.

### Konsekvenser för fysisk miljö

#### Riksintressen

Planförslaget innebär att större hänsyn tas till platsens kultur- och naturmiljövärden jämfört med nu gällande detaljplan. Genom att upphäva den del av den gällande detaljplanen som ligger söder om poppelallén kan den distinkta gräns mellan det öppna landskapet och bebyggelsen bevaras. Placering av, och höjd på, föreslagen bebyggelse görs utifrån trädens höjd samt trädkronornas utbredning för att inte försämra trädens livsmiljö.

Föreslagen bebyggelse placeras så att viktiga siktlinjer och vyer inte skymms och inordnas så att den befintliga bebyggelsens läsbarhet bibehålls. De nya byggnaderna utformas i samstämmighet med de befintliga, där material och kulör går ton i ton och där skalan är avskiljbar mellan befintlig och tillkommande bebyggelse.

Ny väg för genomfartstrafik föreslås läggas på den östra sidan av borggårdsbebyggelsen. Genom att vägen dras utanför borggården återfår borggården sin helhet som ett odelat rum och verkar stärkande på riksintresset. Några träd behöver ge plats för att den föreslagna vägen ska kunna anläggas, det bedöms som en rimlig konsekvens för att stärka riksintresset. Sammantaget bedöms inte planförslagets genomförande medföra någon betydande påverkan på riksintresset för kulturmiljövård.

Planförslaget innebär att delar av den mark som idag är planlagd som kvartersmark norr om S:t Lars väg föreslås att övergå till allmän platsmark. Aktuellt område ligger inom det utpekade riksintresseområdet för friluftsliv och gränsar även till naturreservatet Höjeådalen. Planförslagets genomförande bedöms inte medföra någon betydande påverkan på riksintresset för friluftsliv.

#### Kulturhistoriskt intressant bebyggelse/miljö

Påverkan på den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen och dess omgivande miljö kommer främst att vara det nytillskott av framför allt bostadsbebyggelse, även om dess placering och utformning är omsorgsfullt utvald för att minimera graden av påverkan. I gengäld kommer ytor som idag utgörs av stora asfalterade markparkeringar att

## Konsekvenser

till viss del ersättas av mark som inte är hårdgjord utan släpper igenom regnvatten som till exempel grusade gångar, planteringar och gräs.

Genom att minimera trafikflödet genom området kan gatusektionerna hållas relativt smala. Det ger en positiv inverkan på ljudnivåer för de boende men framför allt för kulturmiljön om gatorna får en underordnad roll.

### Stads- och landskapsbild

Vyn från väg 108 mot planområdet har värderats viktig. Denna vy kommer framgent att domineras av poppelallén som ramar in den gamla idrottsplatsen. Denna allé bibehålls.



Vy från söder mot Asylen

Bild: IKANO/FOJAB



Vy från söder mot Asylen med tillkommande bebyggelse illustrerad  
Illustration: IKANO/FOJAB

Siktlinjen från Östra Borggården på Hospitalsområdet över bron till Västra Borggården på Asylenområdet har också värderats högt. Siktlinjen kvarstår även då en tillkommande byggnad föreslås i borggårdens nordöstra hörn. Placeringen av denna byggnad regleras med planbestämmelser för att bibehålla denna viktiga siktlinje.

## Konsekvenser



Siktlinjen idag från Hospitalsområdet mot Asylen

Bild: Genova/Strategisk Arkitektur



Siktlinjen med tillkommande bebyggelse illustrerad

Illustration: Genova/Strategisk Arkitektur





Vy från nuvarande busshållplats mot borggården med ny bebyggelse illustrerad  
Illustration: Genova/Strategisk Arkitektur

Den visuella kontakten mellan Asylenområdet och begravningsplatsen i sydväst har ett högt värde. Kontakten kommer att bibehållas då planförslaget inte medför någon påverkan på denna.

Planförslaget innebär att den gamla idrottsplatsen övergår till bostadsbebyggelse. Andra ytor som idag till största del är asfalterade föreslås bebyggas med bostadshus där det finns plats för odling, gårdar eller täppor, avfallshantering och boendeparkering samt därtill hörande gator, både på kvartersmark och på allmän platsmark. Ny bebyggelse påverkar oundvikligen stadsbilden, medan landskapsbilden bedöms bli mer intakt. De nya byggnaderna tillåts inte skymma de kulturhistoriska huskropparna i fråga om viktiga vyer och siktlinjer, inte heller höjdmässigt.

### **Skyddade områden**

Ansökan om dispens från strandskyddet ska sökas. Ett nytt utlopp och två anläggningar för fördröjning och rening av dagvatten föreslås delvis placeras inom strandskyddat område.

Ansökan om dispens från det generella biotopskyddet behövs för anläggande av gata och/eller upprustning av gata längs alléerna även om alla trädalléer bibehålls. Enstaka träd kan beröras vid genomförandet av detaljplanen.

### **Grönstruktur och offentliga rum**

Områdets grönstruktur utgör del i den värdefulla kulturmiljön. Den en gång omslutande trädridån kring Asylen bevaras och förstärks av ny

vegetation där luckor över tid uppstått. Som en ny årsring föreslås en ny trädridå omgärda kvarteret längst i väster, Åkerkvarteret.

Planområdets norra del som idag utgörs av kvartersmark, med förbud om uppförande av bebyggelse, föreslås till viss del övergå till allmän platsmark för park- eller naturändamål och därmed bli mer tillgänglig för allmänheten.

Borggården föreslås genom planläggningen få markanvändningen Besöksanläggning för historisk sjukhusmiljö. Det skapar möjligheter för fler än boende och arbetande i området att få tillgång till platsen. Borggården med sin symmetri och grönska återskapas där den historiska huvudaxeln och gångstrukturen lyfts fram, körbara ytor får en karaktär av parkvägar och nya träd planteras. Borggården återgår till en grönskande rekreativ parkmiljö.

Naturmiljövärdena i området värnas bland annat genom att nya byggnader inte tillåts uppföras närmare än 5 meter från trädens kronutbredning. Då säkerställs att utrymme finns för trädens fortsatta levnad.

### **Natur och biologisk mångfald**

Områdets inventering av flora och fauna har resulterat i ett konstaterande att planområdet innehåller både träd med höga naturvärden och utgör jaktmark för fladdermöss. För att behålla identifierade naturvärden och sörja för att den framtida biologiska mångfalden säkerställs, har skyddsvärda träd försetts med bestämmelse om att inte få fällas och de generellt biotopskyddade alléerna bibehålls i största möjliga mån. Några träd kommer dock att behöva tas bort för att möjliggöra ny vägdragning i öster. Utmed Höje å övergår del av marken till allmän platsmark där anläggningar för dagvattenhantering uppförs. Även del av nuvarande jordbruksmark i den nordvästra delen avsätts för dagvattenhantering. Anläggningarna kan bidra till ökad biodiversitet genom fluktuerande vattennivåer.

Åtgärder för att gynna fladdermusfaunan som till exempel anpassad belysning eller fler boplatser i form av fladdermusholkar är inte möjligt att reglera med planbestämmelser. Men genom aktivt samarbete med planintressenterna, och med boende och verksamma i området, kan man med enkla åtgärder bibehålla och skapa nya habitat som är gynnsamma för en fortsatt god fladdermuspopulation.

För områdets fågelliv har det inte framkommit några tecken på att detaljplaneförslaget kommer att medföra någon tydlig varaktig negativ påverkan på de naturvårdsrelevanta arter som konstaterats häcka inom området.

## **Miljö kvalitetsnormer**

### *Luftkvalitet*

Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet. Trafiktillskottet från ett genomförande av planförslaget bedöms inte leda till märkbara förändringar av nivåerna.

### *Vattenkvalitet*

Efter rening enligt föreslagna dagvattenåtgärder (alternativ 2) kommer föroreningsbelastningen att minska för alla ämnen från planområdet. Reningsprocessen i torr damm med växtfilteryta fungerar så att dagvatten vid mindre regn, som är den mest frekventa nederbörden under året, kan filtrera genom matjord med sandfraktion/biokol för rening. Det kan även behövas dränering för att få en effektiv rening det finns annars risk att vatten blir stående och att det bildas träsk vilket motverkar dagvattenanläggningens reningsfunktion.

När obebyggd naturmark exploateras så är det ofta svårt att få ned föroreningsbelastningen till densamma som före omdaning trots reningsanläggning. Reningseffekten ökar inte nämnvärt av att göra reningsanläggningen större utan det är infiltration som krävs för att minska föroreningsbelastningen.

Ett genomförande av detaljplanen och föreslagna åtgärder leder till att möjligheterna att uppnå MKN för vatten inte försämras. Människors hälsa och säkerhet bedöms därför inte påverkas.

### **Dagvatten**

Lunds kommuns fördröjningskrav innebär att dagvatten ska fördröjas inom planområdet. Beräkningarna i dagvattenutredningen visar att flödena ökar efter exploatering. För Hunnerup 1 beror ökningen på att avrinningen beräknas med klimatfaktor men för Hunnerup 30 förklaras ökningen av att mark övergår från jordbruksmark till kvartersmark med bostadsbebyggelse. Takavvattningen från befintliga byggnader kopplas idag direkt på ledningsnätet. För de planerade byggnaderna föreslås takavvattningen istället ledas till grönytorna, vilket innebär rening av dagvattnet och minskad avrinning till Höje å. Fördröjning sker i två torra dammar med biofilter. Dammarnas ultimata placering, utbredning och grundläggningsdjup säkerställs när grundvattennivåerna är kända. Det krävs även en mer detaljerad projektering för att säkerställa ledningsdragning, in- och utlopp.

För ytterligare rening och fördröjning uppmanas lokala dagvattenåtgärder, till exempel växtbäddar. Planbestämmelser om andel genomsläpplig mark förekommer också. Genom att utföra åtgärder för

fördröjning och rening av dagvattnet bedöms påverka på recipient, Höje å, vara försumbar.

### **Konsekvenser för hälsa och säkerhet**

#### **Buller**

Ljudnivåer från trafik ligger inom godtagbara nivåer för planområdet. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms ligga inom de riktvärden som trafikbullerförordningen anger om vissa åtgärder utförs som till exempel gemensamma uteplatser på luddämpad sida för några av de föreslagna bostäderna.

#### **Grundläggning**

Ytjord och fyllning bortschaktas under golv och grundläggning. Därefter utförs kompletterande schakt respektive fyllning till färdig terrass. Grundläggning bör därefter kunna utföras med konventionell yttlig plattgrundläggning med förstävningar eller enskilda plintar under bärande konstruktioner. Golv utförs som konventionellt betonggolv på mark. Detta gäller även för eventuell källargrundläggning. Källare bör utformas vattentäta och ska dimensioneras för uppflytning. Vid djupgrundläggning ska grundvattenhantering beaktas och att tillfällig sänkning av grundvattenytan kan behövas.

#### **Markradon**

De radonmätningar som utförts visar att området betraktas som normalrisk med lokala variationer där högriskmark förekommer. Kompletterande undersökning bör göras inför detaljprojektering för att lokalisera omfattningen av högriskmarken och därmed var radonsäkrad bebyggelse måste uppföras. I övriga området bör bebyggelse utföras radonskyddad.

#### **Förorenad mark**

I detaljprojekterings- och troligtvis även i byggskedet, bör utökad undersökning utföras för utredning och avgränsning av förekomst av PCB vid borrhål 2 samt i sydväst där idrottsplatsen tidigare låg. Avhjälpande av PCB-förekomst bedöms bli nödvändigt för att kunna genomföra planen.

För området kring den före detta drivmedelsanläggningen kommer sanering att utföras under hösten.

Planförslaget innehåller planbestämmelse på Idrottskvarteret som reglerar att avhjälpandeåtgärd måste vara slutligt avhjälp innan startbesked för ny bebyggelse ges.

### **Skyfall och översvämning**

Vid skyfall sker avrinningen från planområdet mot Höje å. Bebyggelsen bedöms inte påverkas av oönskat vatten genom att utforma lokalgatan, S:t Lars väg, som en sekundär avrinningsväg. Flöden från uppströms områden samt planområdet kan i händelse av skyfall avrinna ned mot ån via lokalgatan som höjdsätts på lägre nivå än bebyggelsen. Aktuell detaljplan bedöms inte påverka närliggande områden negativt.

### **Sociala konsekvenser**

#### **Barnperspektiv**

Planområdets förutsättningar är utmärkta för en boendemiljö där barns behov och intressen kan tillgodoses. Områdets gröna karaktär, där gammal bebyggelse varvas med modern, inbjuder till lek och upplevelser både i en ordnad struktur med lekplatser på bostadsgårdar och i en oordnad naturmiljö i det omgivande landskapet. Biltrafiken är begränsad då det till allra största del är de boende som själva står för trafikrörelserna i bostadsområdet. En barnkonsekvensanalys har inte bedömts vara relevant i ärendet.

#### **Service**

Utökat behov av service bedöms inte krävas med anledning av planförslaget.

#### **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.

Stadsbyggnadskontoret i Lund

Maria Milton

Jenny Lindström

Planchef

Planingenjör