

## **Detaljplan för Sankt Mikael 16 i Lund, Lunds kommun**

---

### **SAMRÅDET**

Enligt byggnadsnämndens beslut 2016-06-09 har rubricerad detaljplan, upprättad 2016-05-26, varit föremål för samråd under tiden 22 augusti – 17 oktober 2016.

### **YTTRANDEN**

Nedan redovisas en sammanfattning av de 14 synpunkter som inkommit. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje yttrande.

Följande har inte haft något att erinra mot planförslaget:

- VA-Syd (aktbilaga 23) skrivelse 2016-09-05
- Räddningstjänsten Syd (aktbilaga 32) skrivelse 2016-10-07

### **Nämnder och styrelser**

#### **Kommunstyrelsen (aktbilaga 24-26)**

Kommunstyrelsen beslutar 2016-09-07 att tillstyrka förslag till detaljplan för Sankt Mikael 16 i Lund. Hanna Gunnarsson (V) och Hans-Olof Andersson (SD) reserverar sig mot kommunstyrelsens beslut.

Kommunkontoret framför att de ser positivt på detaljplaneförslaget som innebär nya bostäder och förtätning i stadskärnan, vilket är en central strategi för att minska anspråken på åkermark. Planförslaget, vilket ingår i riksintresseområdet Lunds stadskärna, bedömer Kommunkontoret påverkar riksintresset positivt.

#### *Kommentar*

*Det är glädjande att Kommunstyrelsen ser positivt på planförslaget och delar Stadsbyggnadskontorets bedömning.*

#### **Tekniska nämnden (aktbilaga 29-30)**

Tekniska nämnden beslutar 2016-09-21 att tillstyrka bifall till rubricerat detaljplaneförslag under förutsättning att förvaltningens synpunkter beaktas.

Tekniska förvaltningen framför att detaljplanen möjliggör en attraktiv förtätning som är positiv för stadskärnan men som innebär ett ökat tryck på redan hårt belastade offentliga ytor. Tekniska förvaltningen förtydligar att fler aktiviteter i närområdet och åtgärder för att förebygga ökat slitage är viktiga för att långsiktigt bibehålla en god närmiljö. Tekniska förvaltningen understyrker att nödvändiga åtgärder för planens genomförande ska ingå i kommande exploateringsavtal.

Tekniska förvaltningen framför i sin skrivelse att det vid utarbetandet av planförslaget har tagits hänsyn till barns och funktionsnedsattas intressen, behov och situation.

Tekniska förvaltningen föreslår att följande stycke lyfts in till planbeskrivningen "Detaljplanen tar allmän gångbana i anspråk, utrymmet för gående minskar ytterligare och tillgänglighet likaså. Då ytan för gångbana tas i anspråk behöver funktionen för cyklisterna och gående förbättras och det allmänna behöver kompenseras."

Tekniska nämnden poängterar att det är viktigt att den planerade cykelparkeringen håller hög standard och är tillgänglig för cyklisterna. Uppstår en konflikt mellan bil- och cykelparkering i fråga om tillgänglighet bör cykelparkering prioriteras. Tekniska förvaltningen framför vidare att det är viktigt att bevaka att cykelparkeringsbehovet tillgodoses på fastigheten. Cykelparkeringen som idag finns på gångbanan längs Stora Algatan behöver tas bort då det hindrar framkomligheten.

#### *Kommentar*

*Stadsbyggnadskontoret har noterat Tekniska nämndens synpunkter. En dialog sker löpande med Trafik- och gatukontoret samt Mark- och exploateringskontoret. Texten i planbeskrivningen har förtydligats gällande att åtgärder nödvändiga för planens genomförande kommer att ingå i kommande exploateringsavtal, se Organisatoriska åtgärder, Avtal på sidan 29.*

*Texten i planbeskrivningen har förtydligats gällande anordning av cykelparkering inom fastigheten och borttagning av befintlig cykelparkering på Stora Algatan. Texten kompletteras enligt Tekniska nämndens synpunkter med korrigerande gällande att det ej är allmän gångbana som tas i anspråk utan en bit av befintlig parkering. Se Planförslag, Trafik på sidan 27 samt bild på parkeringen på sidan 11.*

#### **Miljönämnden (aktbilaga 27-28)**

Miljönämnden beslutar 2016-09-15 att anta Miljöförvaltningens yttrande som sitt eget med följande tillägg: Miljönämnden anser att underjordiskt garage bör utgå från planförslaget efter votering med sex ja-röster mot fem nej-röster.

Miljöförvaltningen framför i sin skrivelse att det finns en brist på lektytor inom och i närheten av planområdet. För att planförslaget ska anpassas för barn behöver utemiljö ordnas på fastigheten då närområdet inte innefattar lekplatser. Miljöförvaltningen påvisar vidare att det inte framkommer i planhandlingarna hur utemiljö ska ordnas för boende i fastigheten och de framför att planen bör reglera hur stor del av tomten som bör få bebyggas.

Slutligen framför Miljöförvaltningen att vid installation av bilhiss bör man se till att användningen av denna inte ger upphov till störande ljud eller ljus för boende. Det är inte känt om markföroreningar finns på fastigheten vilket bör undersökas innan byggnation. Miljöförvaltningen bedömer planförslaget som positivt utifrån riksintresset för kulturmiljö.

#### *Kommentar*

*Stadsbyggnadskontoret har noterat Miljönämndens synpunkter. Då p-norm för Lunds kommun ska uppfyllas, vilket innebär ca 45 bilplatser inom fastigheten, anses ett underjordiskt garage som fortsatt lämpligt. Det exakta parkeringsbehovet och utformning av underjordiskt garage prövas i samband med bygglovsskedet. Användningen av bilgarage ska ej ge upphov till störande ljud eller ljus för boende.*

*Gällande utemiljö och lekplatser har planbeskrivningen kompletterats med en illustration som visar en möjlig utformning av utemiljö som erbjuder möjlighet till lek, gemensam uteplats och cykelparkering. Texten har kompletterats gällande att friyta och förutsättningar för lek behöver ordnas inom fastigheten då närområdet har en brist på kommunala grönytor. Se Planförslag, Utemiljö och friyta på sidan 26. Gällande synpunkt om hur stor del av fastigheten som får bebyggas har plankartan kompletterats med bestämmelse som reglerar att innergården ska utföras som friyta med planteringsbart bjälklag.*

*Planbeskrivningen har förtydligats gällande markföroreningar. Där framgår det att marken ska undersökas innan byggnation påbörjas. Se Natur, Markföroreningar på sidan 17.*

#### **Myndigheter, statliga verk m fl**

##### **Länsstyrelsen Skåne (aktbilaga 38)**

Länsstyrelsen framför i skrivelse 2016-10-18 synpunkter gällande bland annat riksintresse för kulturmiljö, buller och arkeologi.

##### **Riksintresse för Kulturmiljö**

Länsstyrelsen framför att de saknar kommunens avvägda ställningstagande om vilka delar av stadssiluetten som ska bevaras för att säkerställa riksintresset för kulturmiljöns värden. Länsstyrelsen förordar därför att Lunds kommun närmare analyserar vilken förtätning som är möjlig i staden Lund utan att riksintressets värden påtagligt skadas, särskilt med avseende på gårdsrum, stadssiluett och siktlinjer. Utan en sådan övergripande analys befarar Länsstyrelsen att fortsatt förtätning påtagligt kan komma att skada riksintresset för kulturmiljö.

#### Buller

Länsstyrelsen påminner om att nya bostäder ska klara gällande riktvärden enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Länsstyrelsen menar vidare att handlingarna därför måste kompletteras med en planbestämmelse som säkerställer att bostäderna klarar gällande riktvärden enligt bullerförordningen. Länsstyrelsen bedömer att det inte är möjligt att pröva områdets lämplighet för föreslagen bebyggelse utan ett utvecklat resonemang och nödvändiga planbestämmelser.

#### Arkeologi och fornlämning

Länsstyrelsen konstaterar att det under punkten Arkeologi på sidan 24, står följande: Slutundersökning ska genomföras i samband med att marken grävs upp för grundläggning. Området är del av fast fornlämning och ingrepp i mark kräver tillstånd från Länsstyrelsen när det gäller ledningsdragnings under mark, dränering, sänkning av källarnivå, grävning för stolpar med mera. Länsstyrelsen menar att texten bör ersättas enligt följande förslag: Området är en del av fornlämning Lund 73:1 och samtliga ingrepp i mark kräver tillstånd från Länsstyrelsen enligt 2 kap. i kulturmiljölagen. Tillståndet kommer att villkoras med en arkeologisk undersökning som ska genomföras innan byggnationen påbörjas. Länsstyrelsen uppmärksammar kommunen på att det pågår en upphandling av en arkeologisk undersökning. Det är idag oklart hur mycket den kommer att kosta vilket kan komma att påverka genomförandet av planförslaget.

#### Vägledning gällande kulturmiljö

Länsstyrelsen anser att det behövs mer information i planbeskrivningen som ger vägledning om kulturmiljöaspekter för kommande bygglov. Länsstyrelsen råder därför att kommande planbeskrivning beskriver ett resonemang om hur det nya kan anpassas till det gamla när det gäller exempelvis materialval och färgsättning.

#### Kommentar

*Stadsbyggnadskontoret har noterat Länsstyrelsens synpunkter.*

#### Riksintrösse för kulturmiljö

*Gällande Länsstyrelsens synpunkt om att Lunds kommun närmare behöver analysera vilken förtätning som är möjlig i staden utan att riksintrössets värden påtagligt skadas, har detta lyfts till Stadsbyggnadskontorets Översiktsplanearbete. Länsstyrelsens synpunkt behandlas under pågående arbete med förtättnings- PM som är del av översiktsplanens samrådsförslag.*

#### Buller

*För att säkerhetsställa att riktvärdena, enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, uppfylls har detaljplanen kompletterats med planbestämmelse. Ett utvecklat resonemang har kompletterats i Planbeskrivningen under Planförslag, Buller på sidan 28.*

*Arkeologi och fornlämning*

*Enligt Länsstyrelsens synpunkt har texten under Miljökonsekvenser, Arkeologi på sidan 31 ersatts med följande text: Området är en del av fornlämning Lund 73:1 och samtliga ingrepp i mark kräver tillstånd från Länsstyrelsen enligt 2 kap. i kulturmiljölagen. Tillståndet kommer att villkoras med en arkeologisk undersökning som ska genomföras innan byggnationen påbörjas.*

*Vägledning gällande kulturmiljö*

*Enligt Länsstyrelsen synpunkt om att det saknas information i planbeskrivningen som ger vägledning gällande kulturmiljöaspekter för kommande bygglov har planbeskrivningen kompletterats. Under rubrikerna "Planens förtätningsskarakter" och "Att anpassa det nya till det gamla" på sidan 19-20, har planbeskrivningen kompletterats i text och bild med ett utvecklat resonemang om hur det nya kan anpassas till det gamla. Texten redovisar ställningstagande och ledord som ska ge vägledning och ramar för gestaltningen av ny bebyggelse inom fastigheten. Texten har tagits fram i samverkan mellan planarkitekt, stadsantikvarie, biträdande stadsarkitekt och fastighetsägare. Den gemensamma gestaltungsdialogen kommer att fortlöpa genom hela processen. För att säkerhetsställa att den nya bebyggelsen anpassas till den befintliga har detaljplanen även kompletterats med utformningsbestämmelser.*

**Region Skåne (aktbilaga 35)**

Region Skåne framför i skrivelse 2016-10-17 att de ser positivt på att Lunds kommun planerar att utveckla och förädla befintliga kvarter i Lunds innerstad. Region Skåne framhåller att förtätning i detta stations- och kollektivtrafikläge nyttjar befintliga system och värnar om hållbara fysiska strukturer.

Region Skåne anser att förslaget till detaljplan innebär ett tillvaratagande av planområdets höga kulturvärden då ambitionen är att nytillkommen bebyggelse ska harmonisera med den befintliga. Planförslaget innebär en utveckling av Lunds stad utifrån stadens unika värde, vilket Region Skåne ser mycket positivt på.

*Kommentar*

*Det är glädjande att Region Skåne ser positivt på planförslaget och delar Stadsbyggnadskontorets bedömning.*

## Organisationer och föreningar

### Stiftelsen för Internationella Institutet för Industriell miljöekonomi (aktbilaga 31)

Stiftelsen för Internationella institutet för industriell miljöekonomi framför i skrivelse 2016-10-05 synpunkter gällande bland annat behovet av en utökad geoteknisk undersökning, servitut för parkering, ledningar, utrymning och gemensamhetsanläggning.

Stiftelsen framför att de har fått kännedom om att fastighetsägaren till Sankt Mikael 13 har planer på att inkomma med ansökan om detaljplan. Då flera grannfastigheter planerar för byggnad/ombyggnad föreslår Stiftelsen att Stadsbyggnadskontoret tar ett helhetsgrepp över kvarteret och gör en övergripande detaljplan.

Stiftelsen vill understryka att en geoteknisk uppdaterad undersökning måste göras och att rekommendationer om grundläggning och dränering ska redovisas. Stiftelsen uttrycker en oro för att grävning, sprängning och grundvattenförändringar kommer att påverka deras fastighet Sankt Mikael 18. Stiftelsen framför att de utgår från att deras fastighet noggrant dokumenteras både före och efter byggnationen. Detta för att kunna konstatera eventuella sättningar eller sprickbildningar. Vidare uttrycker Stiftelsen en oro för hur avloppsledningarna kommer att påverkas. Orsaken till denna oro är en misstanke om att det idag finns problem med dessa och de föreslår därför en inspektion av ledningssystemet.

En viktig fråga för stiftelsen är det servitut som ger dem rätten till 14 parkeringsplatser. Stiftelsen framhåller att deras fastighet är beroende av dessa platser och förutsätter att Sankt Mikael 16 erbjuder motsvarande lösning i det nya garaget. Stiftelsen ser en möjlig problematik med trafik till och från byggplatsen och även tillgången till parkeringsplatser under byggtiden. Stiftelsen påpekar att de utgår från att denna problematik minimeras.

Vidare framför stiftelsen synpunkter gällande borttagning av förbindelsedörrar och branddörrar mellan Sankt Mikael 16 och deras fastighet Sankt Mikael 18. De utgår från att alla dessa förbindelser tas bort i samband med byggnationen. Stiftelsen framför att de är osäkra på om denna synpunkt skall lämnas i detta skede eller senare i processen men vill att detta uppmärksammas.

Slutligen belyser stiftelsen en eventuell felaktighet i detaljplanen gällande gemensamhetsanläggning för fjärrvärme, Sankt Mikael ga: 1. Detta då Sankt Mikael 18 sedan 2008 har en egen anläggning och inte längre har gemensam fjärrvärme med Sankt Mikael 16.

*Kommentar*

*Stadskontoret har noterat Stiftelsen för internationella institutet för industriell miljöekonomis synpunkter.*

*Gällande önskemål om att planera för hela kvarteret i ett sammanhang har frågan lyfts och diskuterats på Stadsbyggnadskontoret. Innergårdarna inom kvarter Sankt Mikael utgörs idag mestadels utav asfalterade ytor och bedöms ha ytterligare förtätningspotential. Då det inte finns någon planansökan från intilliggande fastigheter är en större detaljplan inte aktuell i nuläget. Exploatering av fastigheten Mikael 16 bedöms ej hindra framtida förtätning och vidare exploateringsmöjligheter inom kvarteret Sankt Mikael. Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivande text under Kulturmiljö, Gårdsrum inom kvarter Sankt Mikael på sidan 13.*

*Geoteknisk undersökning och risk för skador*

*Stadsbyggnadskontoret har noterat Stiftelsens oro för skador på deras fastighet Sankt Mikael 18. En utökad geoteknisk undersökning som är anpassad efter det aktuella förslaget ska genomföras innan antagande. Anvisningar kommer att redovisas gällande grundläggning, möjliga tekniska lösningar och dränering för att garantera att fastigheten kan bebyggas utan att orsaka skador på intilliggande bebyggelse. Det slutliga valet av grundkonstruktioner redovisas i samband med bygglovprövningen.*

*Dokumentation och ansvar för eventuella skador*

*Dokumentation av intilliggande byggnader ska ske innan byggnation påbörjas då det föreligger risk för sättningar eller sprickbildning vid utgrävning på fastigheten. Dokumentation av intilliggande fastigheter bekostas av exploatör/fastighetsägare och regleras i kommande exploateringsavtal. För att eventuellt skadestånd ska utgå vid skada krävs att "den som utför eller låter utföra arbetet har försummat att vidta sådana skyddsåtgärder som kan anses nödvändig för att förebygga skada på angränsande fastighet" enligt 32:5 Miljöbalken tillsammans med 3:3 Jordabalken. Förutsatt att sådana skyddsåtgärder inte har vidtagits så är det entreprenören såväl som fastighetsägaren som ska ersätta skadorna (enligt 32:7-8 Miljöbalken). Planbeskrivningen har kompletterats under Natur, Geotekniska förhållande på sidan 16, Organisatoriska åtgärder, Avtal på sidan 29 samt under Miljökonsekvenser, Mark och grundläggning på sidan 31.*

*Servitut, gemensamhetsanläggning och ledningar*

*Inom planområdet finns ett servitut för 14 parkeringsplatser till förmån för Stiftelsen som belastar Sankt Mikael 16. Servitutet fortsätter gälla.*

*Gällande gemensamhetsanläggningen Sankt Mikael ga: 1 för fjärrvärme fortsätter denna att gälla fram till dess att den upphävs. Önskas den upphävas kontakta Lantmäteriet på Lunds kommun.*

*Gällande dokumentation av befintligt ledningssystem hanteras detta ej i detaljplanprocessen. Kontakta VA-Syd för frågor gällande avloppledningar och eventuell inspektion.*

*Förbindelser och utrymning*

*Gällande borttagande av branddörrar och förbindelser mellan fastigheterna beaktas särskilda krav på trapphus och utrymningen av bostäder och lokaler i samband med bygglovsprövning. Planbeskrivningen har kompletterats under Planförslag, Räddning på sidan 28.*

**Lunds Domkyrka genom Mats Persson (aktbilaga 34)**

Lunds Domkyrka framför i skrivelse 2016-10-17 synpunkter gällande bland annat grundvattennivå inom området och önskemål om ett större grepp för kvarterets framtida utnyttjande.

Lunds domkyrka framhåller att etablering av ett djupgarage i området skulle kunna påverka grundvattenförutsättningarna i området och i förlängningen äventyra grundläggningen av byggnaderna på deras fastighet Sankt Mikael 13. Detta då de påpekar att grundvattennivån i området är hög och deras fastighet är grundlagd på träpålar.

Vidare framhåller Lunds domkyrka att de har för avsikt att själva utveckla sin fastighet Sankt Mikael 13, Kapitelhuset. De framför en önskan om att Stadsbyggnadskontoret tar ett större grepp om kvarteret och dess utnyttjande samt att detta bör vägas in i aktuellt planärende.

*Kommentar*

*Stadskontoret har noterat Lunds Domkyrkas synpunkter.*

*Gällande planförslagets påverkan på grundvattenförutsättningarna och påverkan på intilliggande bebyggelse ska en utökad geoteknisk undersökning som är anpassad efter det aktuella förslaget med underjordiskt garage genomföras innan antagande. Vidare kommer anvisningar lämnas om grundläggning, möjliga tekniska lösningar, grundvattenförutsättningar och dränering för att garantera att fastigheten kan bebyggas utan att orsaka skador på intilliggande bebyggelse. Det slutliga valet av grundkonstruktioner redovisas i samband med bygglovsprövningen. Dokumentation av intilliggande byggnader ska ske innan byggnation påbörjas då det föreligger risk för sättningar eller sprickbildning vid utgrävning på fastigheten. Dokumentation av intilliggande fastigheter bekostas av exploatör/fastighetsägare och regleras i kommande exploateringsavtal. Planbeskrivningen har kompletterats under Natur, Geotekniska förhållande på sidan 16, Natur, Grundvatten på sidan 17, Organisatoriska åtgärder, Avtal på sidan 29, Miljökonsekvenser, Mark och grundläggning på sidan 31 samt under Miljökonsekvenser, Grundvatten på sidan 32.*



*Helhetsgrepp för kvarteret*

*Gällande önskemål om att planera för hela kvarteret i ett sammanhang har frågan lyfts och diskuterats på Stadsbyggnadskontoret. Innergårdarna inom kvarter Sankt Mikael utgörs idag mestadels utav asfalterade ytor och bedöms ha ytterligare förtätningspotential. Då det inte finns någon planansökan från intilliggande fastigheter är en större detaljplan inte aktuell i nuläget. Exploatering av fastigheten Mikael 16 bedöms ej hindra framtida förtätning och vidare exploateringsmöjligheter inom kvarteret Sankt Mikael. Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivande text under Kulturmiljö, Gårdsrum inom kvarter Sankt Mikael på sidan 13.*

**Föreningen gamla Lund (aktbilaga 33)**

Föreningen gamla Lund framför i skrivelse 2016-10-13 synpunkter gällande bland annat gestaltning och arkeologisk undersökning.

Föreningen Gamla Lunds styrelse finner det glädjande att denna tomt bebyggs, så att hålet i stadsbilden fylls igen. Gamla Lund framhåller att föreslagen byggnad tar upp gatans riktningsändring och får franska balkonger likt grannhuset i väster. Gamla Lund framhåller vidare att det befintliga jugendhuset bevaras genom tillräckliga bevaringsbestämmelser och återfår tidigare användning som bostadshus.

Gamla Lund anser att den föreslagna nya byggnaden och parkeringslösningen är mycket kompakt, men ändå väl anpassad till gatumiljön. De ser förslaget som en acceptabel möjlighet att utveckla och förtäta stadskärnan men ändå bevara viktiga miljövärden. Föreningen framhåller att fasaden är modern men ändå tidlös fasad, anpassad till grannhuset.

Gamla Lund saknar information om detaljer så som materialval, färg och fönsterutformning och önskar en ökad tydlighet. Föreningen framhåller att både puts- och tegelfasad är möjliga alternativ. Vidare poängterar föreningen att om tegel väljs, bör stor omsorg läggas vid förband och tegelkvalitet, så att man får en levande och vänlig fasad. Då sockeln har stor betydelse föreslår de att eventuellt hela bottenvåningen markeras som sockelvåning med sten eller grå puts. Fönsterbågar och spröjs bör vara målade i en för kvarteret anpassad kulör. Aluminium eller plastfönster vore otänkbart påpekar Gamla Lund.

Gamla Lund framför att plankartan är svåräst då nybyggnadsområdets avgränsning mellan byggnadskropp och innergård inte framgår. Föreningen önskar därför förtydliganden i plankartan. Slutligen framhåller Gamla Lund att de förutsätter att, enligt stadsantikvariern, önskvärda kompletterande arkeologiska undersökningar utförs.

#### *Kommentar*

*Stadsbyggnadskontoret har noterat Föreningen Gamla Lunds synpunkter. Stadsbyggnadskontoret finner det glädjande att föreningen är positiv till förtätningen och anser att planförslaget är väl anpassat till gatumiljön.*

#### *Gestaltning*

*För att säkerhetsställa att den nya bebyggelsen anpassas till den befintliga har detaljplanen kompletterats med utformningsbestämmelser. Dessa anger att takfot och sockel ska markeras i fasad ut mot gata och anpassas efter befintlig bebyggelse. Fönster ska utföras i trä och port utmed gata ska utföras i trä med eventuella inslag av glas.*

*Det är viktigt att poängtera att föreslagen utformning i planförslaget endast är ett förslag då den slutliga gestaltningen hanteras i kommande bygglovsskede. Planbeskrivningen har kompletterats för att ge tydligare vägledning gällande gestaltning och hur den nya bebyggelsen anpassas till kulturmiljön. Se "Planens förtättningskaraktär" och "Att anpassa det nya till det gamla" på sidan 19-20. Texten har tagits fram tillsammans med stadsantikvarie, biträdande stadsarkitekt och fastighetsägare. Den gemensamma gestaltningsdialogen kommer att fortlöpa genom hela processen med syfte att säkerhetsställa en väl utformad och anpassad bebyggelse.*

#### *Otydlig plankarta*

*Plankarta och illustrationen har reviderats för tydligare visa avgränsning mellan byggnadskropp och innergård. Planbeskrivningen har kompletterats med en skiss på sidan 26 som visar en möjlig utformning av den nya innergården. Detaljplanen har kompletterats med bestämmelse som reglerar att innergården ska utföras som friyta med planteringsbart bjälklag.*

#### *Arkeologi*

*Gällande en kompletterande arkeologisk undersökning har planbeskrivningen kompletterats på sidan 31 under Miljökonsekvenser, Arkeologi. Då planområdet är del av fornlämning Lund 73:1 kräver samtliga ingrepp i mark tillstånd från Länsstyrelsen enligt 2 kap. i Kulturmiljölagen. Tillståndet villkoras med att en arkeologisk undersökning ska genomföras innan byggnation påbörjas.*

#### **Sakägare, boende m fl**

Mats Eeg-Olofsson, ägare till fastigheten Sankt Mikael 4 (aktbilaga 36,39)  
Mats Eeg-Olofsson framför i skrivelse 2016-10-18 synpunkter gällande bland annat höjdsättning, risk för skador och sättningar, konsekvenser för befintlig kulturträdgård samt påverkan på riksintresse CM:K87.

Eeg-Olofsson påpekar att han ej motsätter sig att den befintliga rivningstomten bebyggs eller att befintligt jugendhus omvandlas till bostäder. Men påpekar att det föreliggande detaljplaneförslaget skulle innebära en, alltför våldsamt exploatering av den nuvarande parkeringsytan, framför allt vad avser höjdförhållandena.

Konsekvenser som bedöms påverka fastigheten Sankt Mikael 4:

- Gavelfönster byggs för
- Hela tomten och alla rum mot gård drabbas av insyn
- Rum mot gata och gård drabbas av skuggverkan på eftermiddag och kväll
- Kultur- och bruksvärdena i den välbevarade 1800-talsträdgården påverkas starkt
- Det föreligger stor risk för sättningar och sprickbildningar på hans fastighet Sankt Mikael 4 i samband med utgrävningarna

Förbyggda fönster

Eeg-Olofsson påpekar att enligt planen föreslagen bebyggels skulle medföra att tre ursprungliga fönsteröppningar blockeras och måste sättas igen vilket medför minskat ljusinsläpp. Fastighetsägaren för Sankt Mikael 16 har lämnat ett förslag i vilket gavelfönster på tredje våningen ersätts med takfönster. Eeg-Olofsson saknar denna information i planbeskrivningen.

Bjälklag och stödmur

Eeg-Olofsson framför att föreslagen höjd på bjälklaget på 44 m sänks till 43,5 m. Beträffande upphöjningen av marken finner Eeg-Olofsson det önskvärt att den nedre delen av fastigheten, närmast Sankt Mikael 8 ej fylldes upp. Vidare efterlyser Eeg-Olofsson en beskrivning och konsekvensanalys i planen för detta. Eeg-Olofsson anser att plankartan anger avvägda höjder men vill anmärka på att plankartans redovisning av förhållandena på plats är missvisande. Eeg-Olofsson påvisar att planförslaget medför ett betongstöd i fastighetsgräns i öster som innebär att nuvarande plank behöver tas ner. Eeg-Olofsson påpekar att detta ej är likvärdigt och önskar förtydligande i planbeskrivningen gällande vem som ska stå för påföljande kostnader.

Konsekvenser för befintlig kulturträdgård

Eeg-Olofsson framhåller att Sankt Mikael 4 har en stor bevarandevärd gammaldags trädgård. Han påpekar att uppförande av höga byggnader och stödmur kommer att innebära att trädgården mister en stor del av sitt värde då den skuggas. Vidare ifrågasätter Eeg-Olofsson om den smala planteringszon som föreslås uppe på det nya bjälklaget kommer att räcka för att skapa avskildhet.

#### Risk för skador och sättningar

Eeg-Olofsson påpekar att riskerna för sättningar och sprickbildningar i samband med kommande arkeologisk utgrävning ej redovisas. Vidare efterfrågar han en redogörelse för vem som ansvarar för dokumentation av befintliga förhållanden och klagörande beträffande gottgörelse i händelse av skada.

#### Parkering

Eeg-Olofsson påpekar att förslaget ej omfattar tillräckligt antal parkeringsplatser, i förhållande till befintliga servitut, hyresavtal och framtida behov till lägenheterna. Han motsätter sig p-plats-befriade studentlägenheter som en eventuell lösning på detta problem.

#### Höjdsättning

Eeg-Olofsson framhåller att planillustrationen är otydlig. Han anser att högsta totalhöjd för ny byggnad på 20 meter borde avse tomrummet mot gata, ej på den överbyggda gården. Eeg-Olofsson accepterar ej någon byggnadsdel med denna totalhöjd på innergården. Han ifrågasätter vidare varför byggnadshöjden för den nya byggnaden ej har satts till 13 m, lika jugendhuset, utan till 14 m. Han påpekar att den planerade byggnadens höjd medför flera nackdelar, bland annat försämrade ljusförhållanden och ökad insyn. Eeg-Olofsson motsätter sig ovillkorligt att balkonger eller loftgångar byggs på gårdsfasad mot öster.

#### Påverkan på riksintresse CM:K87

Eeg-Olofsson framhåller att riksintresset innefattar gaturummens karaktär, platsbildningar och gårdsrummen. Eeg-Olofsson påpekar att planförslaget ej behandlar detta. Vidare framför Eeg-Olofsson att planen tar föga hänsyn till skalan i Kulturkvadrantens typiska bebyggelse och menar att uttrycksformuleringen avseende riksintresset ej kan vara tänkt att begränsas till den enskilda fastigheten. Eeg-Olofsson framför att hela omgivningen bör vägas in och respekteras.

#### Kommentar

*Stadsbyggnadskontoret har noterat Eeg-Olofssons synpunkter.*

#### *Förbyggda fönster och staket*

*Att uppföra bebyggelse i fastighetsgräns bedöms vara förenligt med den historiska bebyggelsestrukturen i området men innebär att fönster inom Sankt Mikael 4 blockeras. Befintligt staket som ligger inom Sankt Mikael 16 kommer behövas tas ned i samband med att innergården bebyggs. Detta ansvar har fastighetsägaren. I samband med bygglovsansökan bör förändringar för fastigheten inom Sankt Mikael 4 inkluderas. Eventuella kompensationsåtgärder och bekostnad av dessa hanteras mellan berörda fastighetsägare under kommande bygglovsskede och redovisas därför ej ytterligare i planbeskrivningen.*

#### *Höjdsättning*

*Planillustrationen har reviderats för att förtydliga höjdsättningen. Höjdsättningen har reviderats till två byggnadshöjder, vilka begränsar byggnadshöjden till 15,5 meter mot innergård och 14 meter mot gata. Syftet med att byggnadshöjden justerats är att möjliggöra en taklutning på 54 grader likt befintlig byggnad. Den nya byggnadens totalhöjd begränsas till 20 meter.*

*Höjdsättningen av bjälklaget till 44 meter syftar till att möjliggöra att markplan i den nya bebyggelsen får samma höjd som markplanet i befintlig byggnad på + 43,70 m. Se möjlig sektion på sidan 25 i planbeskrivningen. Byggnadshöjden för det befintliga jugendhuset regleras med en byggnadshöjd på 15,5 meter och en plushöjd på 49 meter vid innergården. Justering av byggnadshöjden har gjorts då tidigare utsatt höjd ej medgav befintliga höjdförhållanden eller taklutning.*

*Detaljplanen har kompletterats med bestämmelse som reglerar att innergården ska utföras som friyta med planteringsbart bjälklag. Höjdsättningen för bjälklag anses anpassade i förhållande till omkringliggande bebyggelse och bedöms ej hindra ytterligare exploatering i kvarteret. Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning och sektion över utsatta höjder på sidan 25.*

#### *Konsekvenser för Sankt Mikael 4*

*Planbeskrivningen har kompletterats under Kulturmiljö, Gårdsrum inom kvarter Sankt Mikael på sidan 13. I Lunds bevaringsprogram anges inte gårdsrummen inom kvarteret som kulturhistoriskt värdefulla (se karta, s.7). Gällande medföljande negativa konsekvenser vid förtätning av denna typ har planbeskrivningen kompletterats under Miljökonsekvenser, Sol- och skuggförhållanden och under Sociala konsekvenser, God bebyggd miljö på sidan 35. Insynsproblematiken och skuggningen från föreslagen bebyggelse anses vara av en sådan art att den måste betecknas som normal inom stadskärnan. Insyn inom tätorter är vanligt förekommande och så gott som oundvikligt vid förtätning. Gällande föreslagen plantering på upphöjt bjälklag mot Sankt Mikael 4 så har planbeskrivningen kompletterats med en illustration på sidan 26. För att skapa avskildhet och en trivsamt miljö i kvarteret regleras att innergårdens friyta ska utföras med planteringsbart bjälklag.*

#### *Risk för skador och sättningar*

*Gällande riskerna för sättningar och sprickbildningar ska en utökad geoteknisk undersökning som är anpassad efter det aktuella förslaget med underjordiskt garage genomföras innan antagande. Vidare kommer anvisningar lämnas om grundläggning, möjliga tekniska lösningar, grundvattenförutsättningar och dränering för att garantera att fastigheten kan bebyggas utan att orsaka skador på intilliggande bebyggelse.*

*Det slutliga valet av grundkonstruktioner redovisas i samband med bygglovprövningen. Planbeskrivningen har kompletterats under Natur, Geotekniska förhållande på sidan 16, Natur, Grundvatten på sidan 17, Miljökonsekvenser, Mark och grundläggning på sidan 31 samt under Miljökonsekvenser, Grundvatten på sidan 32.*

*Dokumentation av intilliggande byggnader ska ske innan byggnation påbörjas då det kan finnas risk för sättningar eller sprickbildning vid utgrävning på fastigheten och uppförande av underjordiskt garage. Dokumentation av intilliggande fastigheter bekostas av exploatör/fastighetsägare och regleras i kommande exploateringsavtal. För att eventuellt skadestånd ska utgå vid skada krävs att "den som utför eller låter utföra arbetet har försummat att vidta sådana skyddsåtgärder som kan anses nödvändig för att förebygga skada på angränsande fastighet" enligt 32:5 Miljöbalken tillsammans med 3:3 Jordabalken. Förutsatt att sådana skyddsåtgärder inte har vidtagits så är det entreprenören såväl som fastighetsägaren som ska ersätta skadorna (enligt 32:7-8 Miljöbalken). Planbeskrivningen har kompletterats under Natur, Geotekniska förhållande på sidan 16, Organisatoriska åtgärder, Avtal på sidan 29 samt under Miljökonsekvenser, Mark och grundläggning på sidan 31.*

#### *Parkering*

*Gällande parkeringsbehovet inom planområdet finns ett servitut för 14 parkeringsplatser till förmån för Miljöinstitutet som belastar Sankt Mikael 16. Dessa parkeringsplatser räknas in i kommande parkeringslösning inom fastigheten. Det exakta parkeringsbehovet beräknas i samband med bygglovsprövning. Gällande motsättningen mot p-plats-befriade studentlägenheter inom fastigheten regleras upplåtelseform ej i detaljplan.*

#### *Påverkan på riksintresse CM:K87*

*Gällande att riksintresset innefattar gaturummens karaktär, platsbildningar och gårdsrummen har planbeskrivningen kompletterats. Under Kulturmiljö, Kulturhistoriskt intressant kvarter och gaturum redovisas nu en större del av gaturummet längst med Stora Algatan med samtliga intilliggande byggnader. Under Kulturhistoriskt intressant bebyggelse, Stora Algatan 8 på sidan 12 beskrivs kulturiska värden för fastigheten Sankt Mikael 4.*

*Gällande att hela omgivningen bör vägas in och respekteras har planbeskrivningen kompletterats för att ge tydligare vägledning gällande gestaltning och hur den nya bebyggelsen anpassas till den gamla för att säkerhetsställa riksintresset CM:K87. Se "Planens förtätningskaraktär" och "Att anpassa det nya till det gamla" på sidan 19-20. För att säkerhetsställa detta har detaljplanen kompletterats med utformningsbestämmelser. Aktuellt förslag till detaljplan bedöms ej medföra någon betydande påverkan på riksintresset.*

*Sammantaget bedöms planförslagets genomförande medföra en positiv påverkan på riksintresset då den nya bebyggelsen läker gaturummet och skydds- och varsamhetsbestämmelser skyddar kulturhistoriska värden.*

Anders Högmark, boende på fastigheten Sankt Mikael 4 (aktbilaga 37) Anders Högmark framför i skrivelse 2016-10-17 synpunkter gällande bland annat byggnadshöjd och grönska.

Högmark påpekar med hänvisning till det tvåvåningshus som revs år 1959 att den planerade byggnaden är betydligt högre än den tidigare. Han framhåller att föreslagen bebyggelse även blir högre än befintligt hus inom Sankt Mikael 4. Högmark föreslår två eller tre våningar, vilket både ger nya bostäder och bevarar ljusinsläppet åt de som redan bor på Stora Algatan och Lilla Sigridsgatan.

Högmark framhåller att ”grönt är skönt”. Han framhåller att det vore tråkigt om anläggningsarbetet tog död på de träd som finns på tomten, men att det är positivt att det finns planer för nya grönytor. Dock anser Högmark att det behövs mer grönska och föreslår gröna hörn, grästak eller takträdgård.

#### *Kommentar*

*Stadsbyggnadskontoret har noterat Anders Högmarks synpunkter.*

*Planförslaget föreslår ett nytt fyravåningshus mot Stora Algatan, med ett burspråk över entrén i byggnadens västra del upp till sex våningars höjd. Höjdsättningen är anpassad till befintligt gaturum då byggnaden, bortsett från burspråket, föreslås få samma takfots- och nockhöjd som för befintlig jugendbyggnad i väster.*

*Gällande medföljande negativa konsekvenser vid förtätning med byggnader av denna höjd har planbeskrivningen kompletterats under Miljökonsekvenser, Sol- och skuggförhållanden samt under Sociala konsekvenser, God bebyggd miljö på sidan 35. De förändrade solförhållandena med skuggning från föreslagen bebyggelse anses vara av sådan art att den måste betecknas som normal inom stadskärnan. Skuggning inom tätorter är vanligt förekommande och så gott som oundvikligt vid förtätning.*

*Gällande grönska inom planområdet har planbeskrivningen kompletterats med en skiss på sidan 26 som visar en möjlig utformning av utemiljön. Förslaget innefattar även en ljusgård på taket och det finns planer för att tillföra vertikal grönska i form av en växtvägg. Detaljplanen har kompletterats med bestämmelse som reglerar att innergårdens friyta ska utföras med planteringsbart bjälklag.*

### **SAMLAD BEDÖMNING**

Samrådet har visat att följande aspekter kräver viss omarbetning av planförslaget:

- Revideringar i plankarta gällande höjdsättning och byggnadshöjd.
- Kompletteringar i plankarta gällande bestämmelser för parkering, buller samt utformning av friyta och fasad mot gata.
- Revideringar i illustration för att förtydliga grönytor och våningsantal.
- Revideringar i planbeskrivningen gällande bland annat höjdsättning, geotekniska förhållanden, kulturmiljö, buller och kompensationsåtgärder.
- Kompletteringar i planbeskrivningen gällande bland annat utformning, vägledning för att säkerhetsställa riksintresse, risk för skador och sättningar, grönyta, konsekvenser för intilliggande bebyggelse och kvarterets gårdsrum.



## GRANSKNING

Enligt byggnadsnämndens delegationsbeslut har rubricerad detaljplan, upprättad 2016-11-30, hållits tillgänglig för sakägares och övriga berördas granskning under tiden 5 december – 19 december 2016 samt remitterats till berörda myndigheter, nämnder m fl.

## YTTRANDEN

Nedan redovisas en sammanfattning av de åtta synpunkter som inkommit. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje yttrande.

### Utan erinringar mot förslaget

- Länsstyrelsen Skåne (aktbilaga 54) skrivelse 2016-12-14
- Tekniska nämnden (aktbilaga 61) skrivelse 2016-12-19

## Nämnder och styrelser

### Miljönämnden (aktbilaga 63)

Miljönämnden (delegationsbeslut) framför i skrivelse 2017-01-02 att förändringar och förtydligande har gjorts i vissa frågor. Utemiljön har belysts tydligare i det nu remitterade förslaget. Förtydliganden har även gjorts gällande att bilhiss ej ska ge upphov till störningar samt att markföroreningar ska åtgärdas innan byggnation. Miljönämnden vidhåller att underjordiskt garage bör utgå ur planen.

### *Kommentar*

*Stadsbyggnadskontoret har noterat Miljönämndens synpunkter.*

*Då p-norm för Lunds kommun ska uppfyllas, vilket innebär ca 45 bilplatser inom fastigheten, anses ett underjordiskt garage som fortsatt lämpligt.*

*Utförd geoteknisk undersökning (2017-02-20) anpassad efter det aktuella förslaget med parkering i 2 plan under mark anger lämpliga metoder för dimensionering och utförande av geokonstruktioner, dränering och markarbeten för att garantera att fastigheten är lämplig att bebygga.*

*Det exakta parkeringsbehovet och utformning av underjordiskt garage prövas i samband med bygglovsskedet.*

## Organisationer och föreningar

### Stiftelsen för Internationella Institutet för Industriell miljöekonomi (aktbilaga 31)

Stiftelsen för Internationella institutet för industriell miljöekonomi framför i skrivelse 2017-12-16 att de har erhållit granskningshandlingarna i rubricerat ärende. De har inte några invändningar med motivering av att deras farhågor har blivit behandlade på ett positivt sätt. Däremot beklagar Stiftelsen att det inte blev en övergripande detaljplan för hela området.

#### *Kommentar*

*Stadsbyggnadskontoret har noterat Stiftelsen för Internationella institutets synpunkt gällande en övergripande detaljplan för hela området.*

### Hyresgästföreningen Region södra Skåne (aktbilaga 57)

Hyresgästföreningen framför i skrivelse 2016-12-16 att de ser positivt på ett tillskott av bostäder i det befintliga läget. Det är viktigt att en god boendemiljö skapas och att man som en del av detta tar hänsyn till den befintliga bebyggelsen och anknuter nya byggnader till denna. Utöver detta har Hyresgästföreningen inga synpunkter i ärendet och ställer sig därmed bakom förslaget.

#### *Kommentar*

*Stadsbyggnadskontoret har noterat Hyresgästföreningens synpunkter.*

### Föreningen Gamla Lund (aktbilaga 55)

Föreningen Gamla Lund framför i skrivelse 2016-12-15 att de ser positivt på planens innehåll och dess genomförande. Föreningen Gamla Lunds styrelse noterar med tillfredsställelse, att flertalet av föreningens synpunkter har beaktats vid den slutliga bearbetningen av planen.

#### *Kommentar*

*Stadsbyggnadskontoret har noterat Föreningen Gamla Lunds synpunkter.*

## Sakägare, boende m fl

BRF Kulturen, Elin Björn, ägare till fastigheten Tegner 7

BRF Sigrid Lund, Jonas Lidfelt, ägare till fastigheten Sigrid 3

Fredrik Leeb-Lundberg, ägare till fastigheten Studenten 15

Elisabeth Rasch, ägare till fastigheten Sigrid 2.

Mats Eeg-Olofsson, ägare till fastigheten Sankt Mikael 4.

BRF Esaias Tegnér, Margareth Wijk, delägare till fastigheten Tegner 6  
(aktbilaga 59)

Ovan nämnda personer framför i gemensam skrivelse 2016-12-19 att de motsätter sig att nuvarande byggrätt om två våningar utökas till fyra-fem våningar. Bifogat fotomontage visar ett 2-våningshus. Förslaget förhåller sig väl till övrig bebyggelse i gatan och området, inte bara till bebyggelsen i kvarteret Sankt Mikael utan även till miljön i kulturkvadranten och till Stora Alгатans kulturhistoriska bebyggelse menar fastighetsägarna. Fotomontaget syftar till att ge ett utformningsförslag till ett inordnat och sinnligt tillskott i gaturummet.



*Bifogat fotomontage (aktbilaga 59).*

#### *Kommentar*

*Stadsbyggnadskontoret har noterat fastighetsägarnas synpunkter och tagit del av bifogat fotomontage. Idéskissen är möjlig att utföra enligt rubricerad detaljplan och har förmedlats till fastighetsägaren för Sankt Mikael 16.*

Mats Eeg-Olofsson, ägare till fastigheten Sankt Mikael 4 (aktbilaga 58) framför i skrivelse 2016-12-19 att han vidhåller tidigare inlämnade synpunkter till samrådet för rubricerad detaljplan. Eeg-Olofsson vill belysa att anpassningen till omkringliggande bebyggelse endast gäller de höga byggnaderna på Stora Alгатans västra del. Han framför att det ej tas hänsyn till de lägre byggnaderna på gatans östra del. Eeg-Olofsson framför att utgångspunkten synes vara att ett högt hus under alla förhållanden ska uppföras.


Eeg-Olofsson står bakom en gemensam idéskiss till ett alternativt förslag för gatans utseende, se aktbilaga 59.



**Samlad bedömning**

Stadsbyggnadskontoret menar att detaljplan för Sankt Mikael 16 i Lund, Lunds kommun, upprättad 2016-11-30 bör föras till antagande. Antagande föreslås ske i Byggnadsnämnden, eftersom planförslaget inte är av principiell beskaffenhet.

STADSBYGGNADSKONTORET I LUND

  
Ole Kasimir  
planchef

  
Ulrika Thulin  
planarkitekt