

## PLANBESKRIVNING

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

GRANSKNINGSHANDLING  
UPPRÄTTAD: 2016-11-30

PÅ 37/2015a  
1281K-P190

#### STANDARDFÖRFARANDE



## **VAD ÄR EN DETALJPLAN?**

En detaljplan styr hur marken får användas för ett område inom kommunen exempelvis för bostäder, kontor, handel och industri. Detaljplanen får även reglera placering, utformning och utförande. En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande och en planbeskrivning som beskriver plankartan. Planbeskrivningen, som inte är juridisk bindande, ska underlätta förståelsen för plankartans innebörd.

## **Planprocessen**

Detaljplaneprocessen regleras i plan- och bygglagen och syftar till att pröva om ett givet förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Planprocessen kan hanteras antingen med standardförfarande eller utökat förfarande. Under samråd och granskning ges möjlighet för sakägare, myndigheter och andra berörda att inkomma med synpunkter.

## **INNEHÅLL**

VAD ÄR EN DETALJPLAN?	2
Planprocessen	2
INNEHÅLL	3
INLEDNING	4
Sammanfattning	4
Handlingar	5
Utredningar	5
Medverkande	5
Plansökande	5
FÖRUTSÄTTNINGAR	6
Tidigare ställningstaganden	6
Kulturmiljö	9
Trafik	16
Natur	16
Teknisk försörjning	17
PLANFÖRSLAG	18
Planens syfte	18
Planens förtättningskaraktär	19
Att anpassa det nya till det gamla	20
Utemiljö och friyta	26
Trafik	27
Teknisk försörjning	28
GENOMFÖRANDE	29
Organisatoriska åtgärder	29
Fastighetsrättsliga åtgärder	29
KONSEKVENSER	31
Miljökonsekvenser	31
Sociala konsekvenser	35

## INLEDNING

### Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny bostadsbebyggelse på nuvarande parkeringsyta inom fastigheten Sankt Mikael 16 samt att komplettera befintlig byggnad med användning för bostadsändamål. Planförslaget syftar även till att bevara kulturhistorisk värdefull bebyggelse inom fastigheten.

Huvudidén med detaljplanen är att genom tillägg av ny bebyggelse läka gaturummet längs Stora Algatan. Projektet har en hög ambition som ska uttryckas genom att arkitekturen i formspråk, material och volym förhåller sig till övrig bebyggelse i kvarteret. Den nya byggnaden ska bli ett inordnat och sinnligt tillskott i gaturummet med befintliga kulturhistoriska byggnader.

Planförslaget innefattar:

- Förtätning av befintlig parkeringsyta med bostadsbebyggelse och parkering under mark.
- Befintlig bebyggelse kompletteras med användning för bostadsändamål.
- Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse bevaras.



Illustration över aktuellt planområde.

### PLANDATA

Planområdets area: 1486 kvm

Antal/BTA bostäder: 38 st/4600 kvm\*

Antal bil-/cykelparkering: 36 p-platser för bil\*/118 cykelplatser\*

\* Siffror är ungefärliga och baserade på illustrationen.

### **Handlingar**

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser och illustration
- Planbeskrivning (denna handling)

Detaljplaneprocessen följer plan- och bygglagen SFS 2010:900.

Standardförfarande tillämpas då förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande och inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Vidare bedöms förslaget till detaljplan inte medföra betydande miljöpåverkan.

### **Utredningar**

Geoteknisk undersökning (2014-11-17)

Arkeologisk förundersökning gällande fornlämning nr 73 i Lund (2014)  
samt Länsstyrelsens utlåtande (2014-12-17)

### **Medverkande**

Planarkitekt: Ulrika Thulin

Planchef: Ole Kasimir

Stadsarkitekt: Malin Sjögren

Trafikplanerare: Jessica Jaremo (konsult)

Bitr stadsarkitekt: Pia Laike

Stadsantikvarie: Henrik Borg

Lantmätare: Martina Zelenkova Olsson

Byggnadsingenjör: Daniel Bengtsson

Exploateringsingenjör: Maria Linge

På beställarens uppdrag har FOJAB arkitekter (konsult) tagit fram bildmaterial till förslaget.

### **Plansökande**

Vallkärra Properties AB inkom 2015-12-22 med ansökan om upprättande av ny detaljplan för Sankt Mikael 16 i Lund med möjlighet att förtäta en parkeringsyta samt att ändra användning till bostadsändamål på befintlig byggnad inom fastigheten.

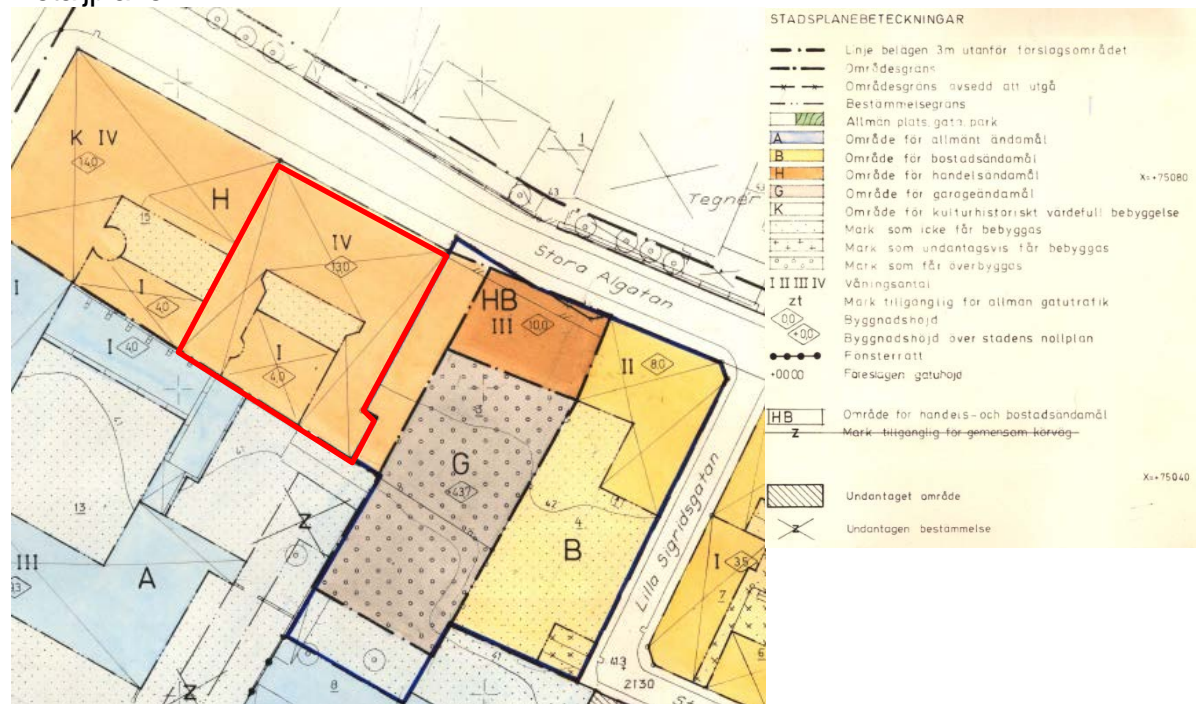
## FÖRUTSÄTTNINGAR

### Tidigare ställningstaganden

#### Översiktliga planer

I Lunds kommuns översiktsplan (ÖP 2010) anges förtätning i stadskärnan som en central strategi. Utbyggnad av staden ska företrädesvis ske som förtätning inom befintlig bebyggelse och i lägen med god kollektivtrafikförsörjning. En prioritering av dessa lägen lägger grunden för en hållbar framtida stadsstruktur och en god hushållning med marken.

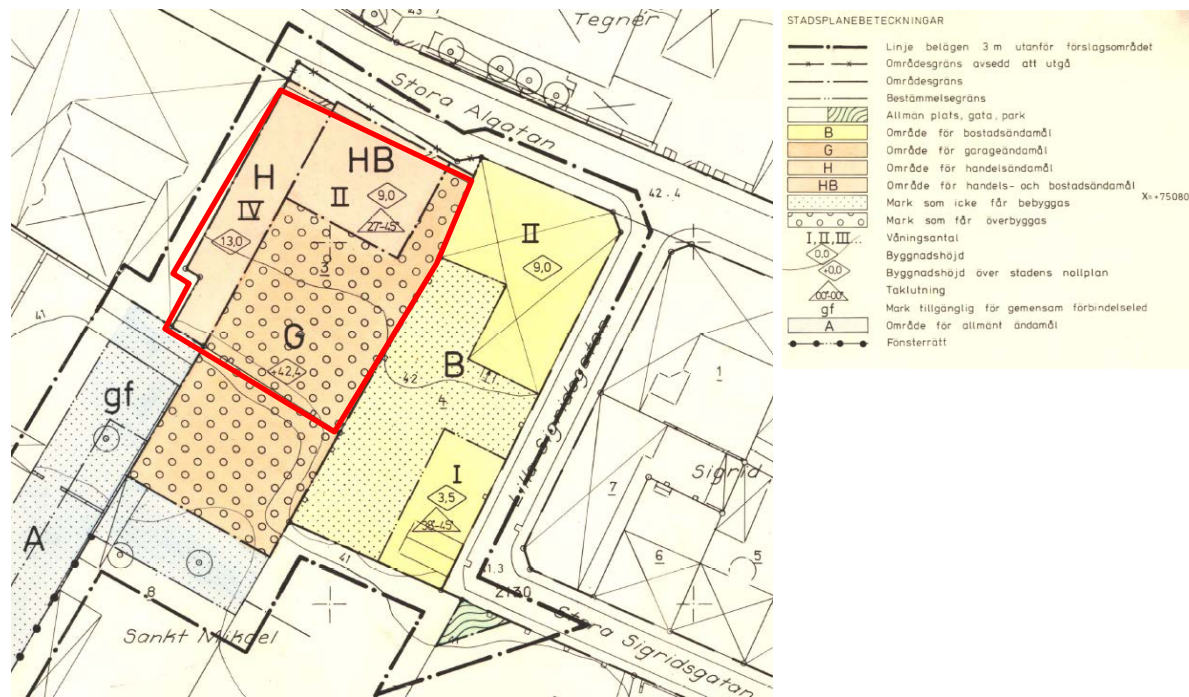
#### Detaljplaner



Gällande plan (nr 384) för västra delen av Sankt Mikael 16.

Gällande stadsplan från 1976 (nr 384) för västra delen av Sankt Mikael 16 anger handelsändamål (H) i fyra våningar samt kulturhistorisk värdefull bebyggelse (K). Byggnadshöjden för huvudbyggnaden är 13 meter och 4 meter för innergårdsbyggnaden.

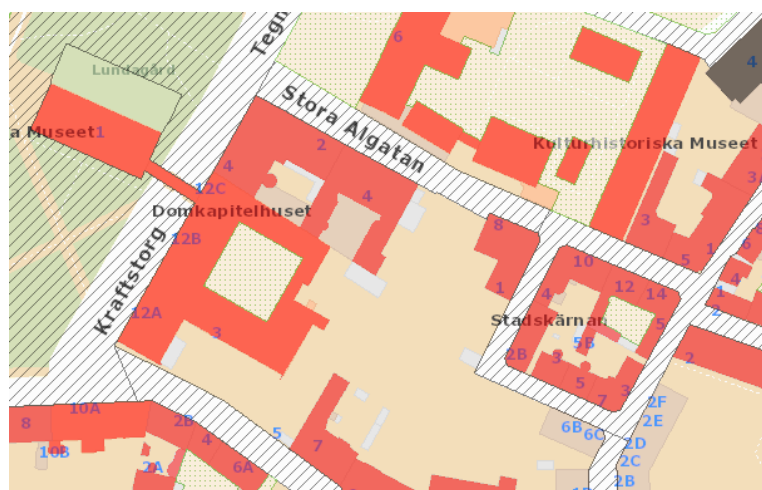
Gällande stadsplan från 1977 (nr 397) för östra delen av Sankt Mikael 16 anger handels- och bostadsändamål (HB) i två till fyra våningar samt garagebestämmelse (G). Byggnadshöjden för huvudbyggnaden är 9 och 13 meter för gavelbyggnaden. Det finns även en bestämmelse för taklutning på 27-45 grader.



Gällande plan (nr 397) för östra delen av Sankt Mikael 16.

### Bevaringsprogram

Befintlig byggnad från 1904 redovisas som kulturhistoriskt intressant i bevaringsprogrammet "Lunds stadskärna – bevaringsprogram – Krafts rote". Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse kring kvarter Sankt Mikael markeras i röd färg. Streckad mark innebär kulturhistoriskt värdefull gatusträckning och innefattar samtliga gator i kvarteret. Prickad mark innebär kulturhistoriskt värdefullt gårdsrum och innefattar två gårdsrum inom kvarteret.



Karta från Lunds bevaringsprogram.

- Kulturhistoriskt värdefull byggnad
- Gårdsrum eller plantering av Kulturhistoriskt och/eller miljömässigt värde
- Kulturhistoriskt värdefull gatusträckning eller platsbildning
- Landskap eller vyer av betydelse för kulturmiljö

### Riksintresse för kulturmiljö

Hela planområdet ingår i riksintresseområdet Lunds stadskärna (M:K 87).  
Planen berörs av följande uttryck för riksintresset:

- Det oregelbundna medeltida stadsplanemönstret med tillskott från senare tider, tomtstruktur och platsbildningar.
- Domkyrkan, medeltida hus, stadsvallen och andra lämningar från medeltiden.
- Olika byggnader för universitet och det intellektuella livet.
- Gaturummens karaktär, platsbildningar och gårdsrummen.

Byggnaden på Stora Algatan 4 inom Sankt Mikael 16, som är ritad av Oscar Hägg utgör en sådan särskilt värdefull byggnad som avses i 8 kap 13 § PBL. Det vill säga byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär.

### Dagvattenstrategi

Lunds kommun har tillsammans med VA SYD tagit fram en dagvattenstrategi för Lunds kommun daterad 2013-05-28. Godkänd av kommunstyrelsen 2013-09-04 samt godkänd av VA SYDs ägarnämnd 2013-10-09.

### Grönstruktur- och naturvårdsprogrammet

I närheten av planområdet hänvisas man till stadens trala allmänna grönytor. Dessa består till övervägande del av Stadsparken, Lundagård och några mindre parker samt flera gröna torg såsom Bantorget och Clemensterget.



Foto från Lundagård i närheten av planområdet.

I Carl Hårlemans generalplan från 1746 för akademiområdet och Paradislyckan ingick Lundagård. Hårlemans plan gav Lundagård sin nuvarande form med träd längs gångar i ett gåsfotsmönster. På mitten av 1800-talet revs murarna runt Lundagård och tillsammans med intilliggande platser och torg som Tegnerplatsen, Krafts torg och Domkyrkoplanen, blev akademiens egen gård en öppen park.



## Plandata och markägförhållanden



Orienteringskarta med utritat planområde i rött.

Planområdet omfattar fastigheterna Sankt Mikael 16 (1486 kvm) och en mindre del gatumark på Innerstaden 2:1 (21 kvm). Inom planområdet finns ett servitut för 14 parkeringsplatser till förmån för Miljöinstitutet som belastar fastigheten. Det finns även en ledningsrätt (1281K-9438\_C3226.1) och en gemensamhetsanläggning för Sankt Mikael GA:1 som även de belastar fastigheten. Fastigheten Sankt Mikael 16 är privatägd och ägs av Vallkärra Properties AB.

### Kulturmiljö

#### Kulturhistoriskt intressant kvarter och gaturum

Under medeltiden fanns inom detta område det stora Svartbrödraklostret och Sankt Mikael kyrka. På 1600-talskartorna omfattar kvarteret, om man räknar med kvarteret Sigrid, vilket styckades av långt senare, samma område som idag.

1784 hette de omgivande gatorna: Kungsgatan, nuvarande Kiliansgatan, Biskopsgatan, vilken motsvarar nuvarande Krafts torg och Tegnérsplassen och Lilla Kungsgatan på norrsidan av kvarteret, nuvarande Stora Alkatan. Själbodgatan har kvar sitt namn och Magdalene kyrkosträte har blivit Magle Stora Kyrkogata.

#### Stora Alkatan sammanhängande gaturum

Stora Alkatan sträcker sig från Tegnérsplassen söderut mot Hjortgatan-Själbodgatan där den möter Lilla Alkatan. Gatan ligger inom

Kulturkvadranten som härstammar från 900-talets slut och har ett av Lunds bäst bevarade medeltida gatunät.



Översikt över bebyggelsen på adresserna Stora Algatan 2-8.



Gaturummet längst med Stora Algatan.

### Kulturhistorisk intressant bebyggelse

#### Stora Algatan 4

Byggnaden är ritad av Oscar Hägg, en erkänd svensk arkitekt, med tre våningar och frontespis. Sockel och portalomfattningar är utförda i råhuggen sten och fasaden klädd med rött maskinslaget tegel. Fönster och dörrar liksom frontespisen har svängd överdel med putsomfattningar i jugendstil. Byggnaden har franska balkongräcken i svart smide på andra och tredje våningen som ersatt tidigare utskjutande balkonger. Den ursprungliga porten med överljus och dagerrutor utformade efter portalens och fasadens övriga former byttes 1963 ut mot en modern port i glas och ljus trä. Takkuporna i vindsvåningen tillfördes vid samma tillfälle.



*Jugendbyggnaden i tegel med dess nyare entré på Stora Algatan 4.*

#### Stora Algatan 6

Platsen består idag utav en asfalterad parkeringsplats. Tidigare fanns här en tvåvåningsbyggnad där byggnaden gick ut i nuvarande gata och skapade en historisk oregelbundenhet. Byggnaden revs 1959.



*Befintlig parkeringsplats på Stora Algatan 6 och gaveln mot Stora Algatan 4.*



*Två-våningsbyggnad som låg på Stora Algatan 6 till 1959 då den revs.*

### Stora Algatan 8

Hörnhuset på Stora Algatan 8 byggdes 1870. Huset är i tegel med två våningar, avfasat hörn, putsade fasader och skifferklatt sadeltak. Mot Stora Algatan har fasaden fått en klassicerande utformning med profilerad sockel, våningslist och takgesims. Bottenvåningens fönster är raka och ovanvåningens stickvälvda med profilerade omfattningar och markerade romber i fönsterbröstningarna. Entré med trestegstrappa i sten och brun parfyllningsdörr med småspröjsat överljus och färgat glas.

1944 gjordes en del moderniseringar invändigt och den befintliga trappan i sydgaveln kom till vid detta tillfälle. Exteriört har huset för övrigt fått behålla sitt ursprungliga utseende.



*Hörnhuset på Stora Algatan 8.*

### Gårdsrum inom kvarter Sankt Mikael

Innergårdarna inom kvarter Sankt Mikael består idag mestadels utav asfalterade parkeringsytor. Ett undantag är den bevarade trädgården i anknäytning till Stora Algatan 8. I bevaringsprogrammet anges inte gårdsrummen som kulturhistoriskt värdefulla (se karta, s.7).

Exploatering av fastigheten Mikael 16 enligt aktuellt planförslag bedöms ej hindra framtida förtätning och exploateringsmöjligheter inom kvarteret Sankt Mikael.



*Befintliga gårdsrum inom Sankt Mikael kvarteret.*



*Bevarad 1800-tals trädgård bakom Stora Algatan 8.*

### Arkeologi

Planområdet är beläget inom Lunds medeltida stadskärna, registrerad som forn lämning nr 73. Inom kvarteret Sankt Mikael har det tidigare gjorts undersökningar på ett antal ställen, (se bild 1). Den arkeologiska kunskapen om kvarteret Sankt Mikael har varit ganska begränsad. Informationen har företrädesvis kommit från mindre schakt med grundmursrester. Slutundersökning som gjordes år 1998 genomfördes på innergården på Stora Algatan 4. Denna visade att det i området fanns mycket välbevarade bebyggelse lämningar och resultaten gjorde det möjligt att bättre förstå lämningarna och relationen till Svartbrödrakonventet.

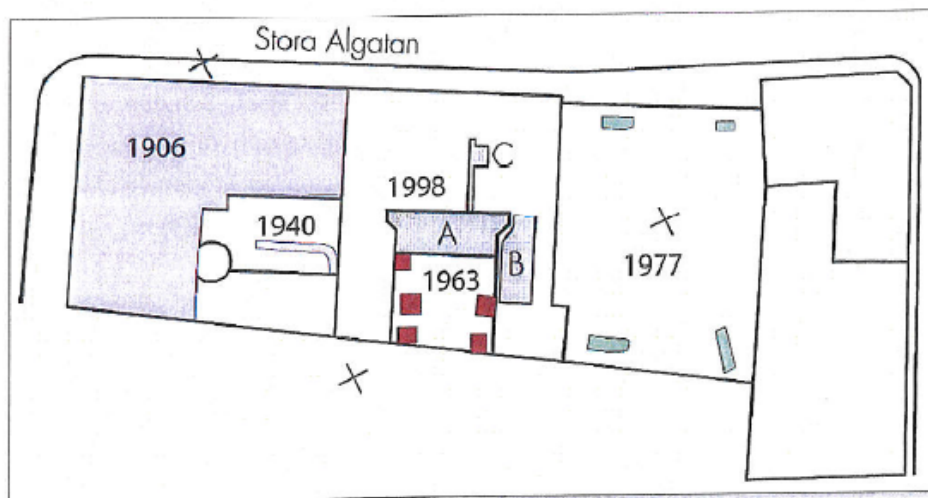


Bild 1. Utgrävningsschakt för norra delen av kvarteret Sankt Mikael.

Vid förundersökningen som gjordes 2014 på Sankt Mikael 16 grävdes ett ca 2 meter brett och ca 17 meter långt schakt centralt på den yta som i dag utgör en parkeringsplats. Större delen av ytan schaktades ned till bevarade kulturlager eller till byggnadslämningar påträffades, medan det på 2 kvadratmeter handgrävdes ned till moränleran (se bild 2).

Under utgrävningen påträffades huvudsakligen byggnadslämningar från senmedeltiden. Dessa bestod av en stenläggning som utgjort golvet i en byggnad som revs under slutet av 1500-talet, en plundrad grundmur och resterna efter ett tegel och stengolv. Vidare dokumenterades resterna av en källartrappa som tillhört en tidigare fas av samma byggnad. Under byggnadslämningarna undersöktes ett kulturlager som utgjort en gårdsplan eller en annan öppen yta i anslutning till bebyggelse, två odlingslager och ett äldre marklager. Vid undersökningen insamlades även fynd vars dateringar sträcker sig från 1000-talet till efter reformatorisk tid, vilket illustrerar platsens långa brukskontinuitet.

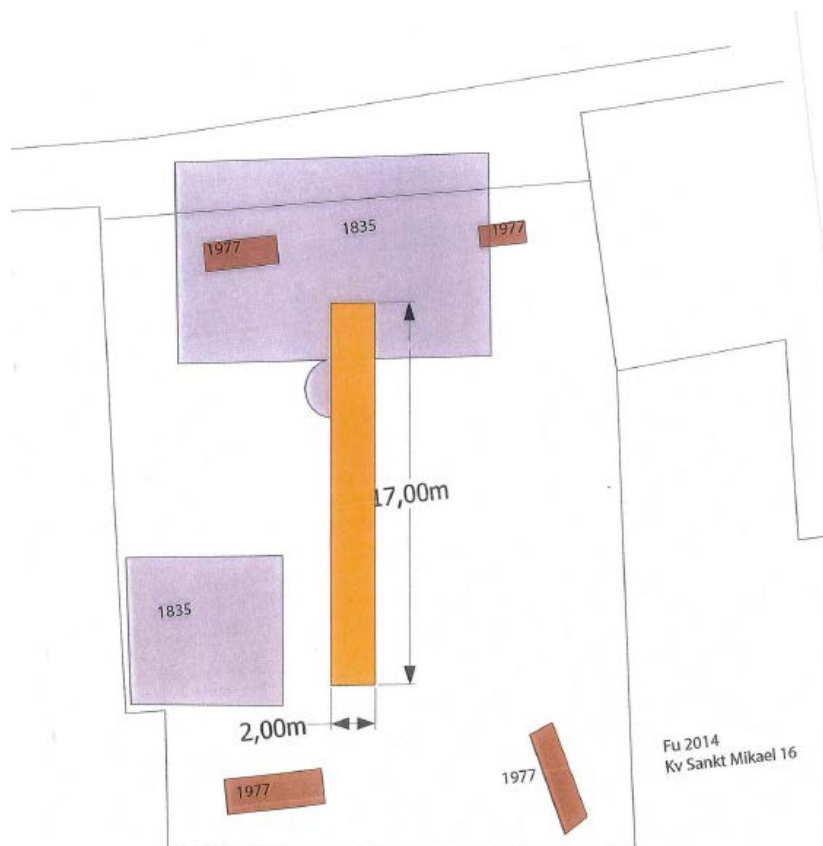


Bild 2. Utgrävningsschakt i orange färg, samt tidigare bebyggelse i lila färg. Mindre schakt från tidigare utgrävningar i brun färg.

Resultaten från undersökningarna visar att det finns rikligt med byggnadslämningar på tomten och att platsens vetenskapliga potential är stor. Den slutliga arkeologiska undersökningen ska genomföras innan byggnationen påbörjas och kan komma att påverka genomförandet av planförslaget.



Markerad plats där arkeologisk slutundersökning ska genomföras.

## Trafik

### Biltrafik

Kvarteret Sankt Mikael ligger utmed Stora Algatan i de äldre delarna av Lunds stadskärna. Stora Algatan är en gammal gatstensbelagd lokalgata med en smal körbana och ett lågt trafikflöde. Gatan är enkelriktad västerut med en reglering om ej tillåten genomfart för motorfordonstrafik från Krafts torg i väster. Det finns avgiftsbelagda parkeringsplatser längs körbanans norra kant. Den skyltade hastigheten är 30 km/h och det finns gångbanor längs båda sidor av gatan.

### Cykeltrafik

I de centrala delarna av staden sker cykling i stor utsträckning i blandtrafik längs de mindre gatorna. I nära anslutning till planområdet passerar fyra av de större cykellederna längs Sandgatan-Lundagård, Paradisgatan-Tomegapsgatan samt Lilla Fiskaregatan-Skomakaregatan.

### Kollektivtrafik

Kvarteret ligger på 650 meters gångavstånd från Lunds Centralstation som trafikeras av både tåg samt stads- och regionbusstrafik. Planområdet ligger ca 500 meter från Botulfsplatsen där större delen av stadstrafiken utgår ifrån och 800 meter ifrån regionbussarna på Bankgatan. Närmsta hållplats är Domkyrkan och Lundagård cirka 300 meter från kvarteret. Detta ger goda förutsättningar med korta avstånd till kollektivtrafik med en sammanlagt mycket hög turtäthet.

## Natur

### Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning gjordes i slutet av 2014. Enligt planerna skulle sex stycken borrhöror tas på den aktuella fastigheten, men på grund av att fast motstånd påträffades på flera platser gjordes sammanlagt tio borrhörningar. Vid fyra borrhörningar påträffades hinder och tre av dem kunde inte forceras. Proverna visar att det finns omfattande raseringslager men även välbevarade kulturlager ned till en nivå på mellan 2,30 och 2,45 meter under dagens marknivå.

Innan antagande av planen ska det göras en kompletterade geoteknisk undersökning som är anpassad efter det aktuella förslaget. I utredningen ska rekommendationer om grundläggning och dränering redovisas så att inte byggnader i närheten drabbas av skador i form av sättningar eller sprickbildning. Noggrann dokumentering av intilliggande fastigheter är en förutsättning för att kunna konstruera eventuell skada. Detta regleras i kommande exploateringsavtal. Läs mer under miljökonsekvenser på s. 31.

### Markföroreningar

Det är inte känt om markföroreningar finns på fastigheten vilket ska undersökas innan påbörjad byggnation. Om markföroreningar upptäcks så ska sanering ske så att Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (bostäder) innehålls.



### Markradon

Baserat på översiktlig radonkartläggning klassificeras planområdet som normalriskområde. (Normalriskmark 10-50 kBq/m<sup>3</sup> och högriskmark >50 kBq/m<sup>3</sup>.)

### Grundvatten

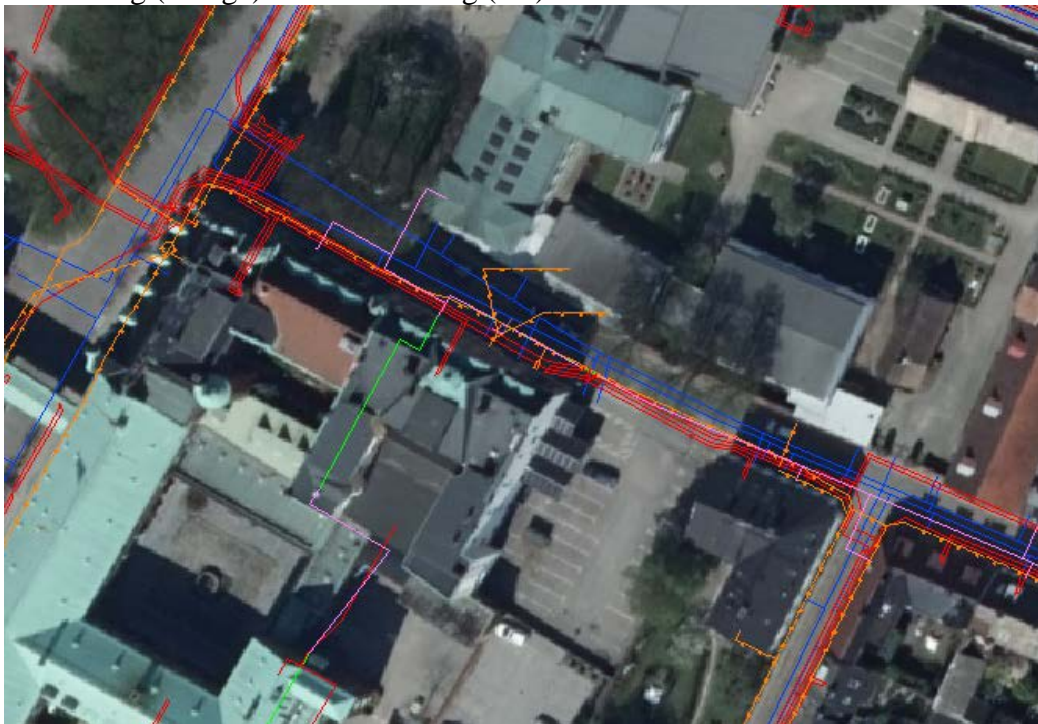
Innan antagande av planen ska det göras en kompletterade hydrogeologisk undersökning som är anpassad efter det aktuella förslaget. Förutsättningarna för grundvatten och dess påverkan på omkringliggande bebyggelse behöver kartläggas. Då omkringliggande byggnader är grundlagda på rustbädd ska möjliga arbetsmetoder redovisas som anpassas efter dessa förutsättningar.

### Luftföroreningar

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10). Enligt miljöförvaltningens uppgifter överskrids inte miljökvalitetsnormerna inom Lunds kommun. Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet.

### Teknisk försörjning

Området är idag anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Befintligt ledningsnät innehåller elledning (röd), fjärrkyla (rosa), fjärrvärme (grön), teleledning (orange) och VA-ledning (blå).



*Ledningar i anslutning till fastigheten Sankt Mikael 16.*

## PLANFÖRSLAG

### Planens syfte

Detaljplanens syftar till är att möjliggöra bostadsbebyggelse på befintlig parkeringsyta samt att komplettera med användningen bostadsändamål på befintlig byggnad inom fastigheten Sankt Mikael 16. Planförslaget syftar även till att bevara den ur kulturhistorisk och stadsbildssynpunkt värdefulla bebyggelsen inom fastigheten Sankt Mikael 16.

Huvudidén med planen är att en ny byggnad läker ihop gaturummet längs Stora Algatan. Projektet ska ha en hög ambition som kan uttryckas genom att arkitekturen i formspråk, material och volym förhåller sig till övrig bebyggelse i kvarteret och längs gatan. Den nya byggnaden ska bli ett inordnat och sinnligt tillskott i gaturummet med befintliga kulturhistoriska byggnader.

Planförslaget innefattar:

- Nytt bostadshus med ca 20 bostäder
- Möjlighet till att konvertera befintlig byggnad till bostäder (ca 18 stycken)
- Möjlighet att uppföra ett underjordiskt garage
- Skydds- och varsamhetsbestämmelser för befintlig bebyggelse
- Bullerbestämmelse
- Utformningsbestämmelser för ny bebyggelse



Illustration över aktuellt planområde.

### Planens förtätningskaraktär

Genom förtätning i ett stations- och kollektivnära centralt läge nyttjas befintliga system vilket värnar om hållbara fysiska strukturer. Ambitionen med förtätningen är att nytillkommen bebyggelse ska harmoniera med befintlig genom att man tillvaratar planområdets höga kulturvärden. Förtätningen läker gaturummet genom att det öppna hålet i Stora Algatan bebyggs. Ny bebyggelse kommer utgöra del i bebyggelsemassan och kommer inte påverka stadssiluetten. Kvarteret förses med byggnad vars byggnadshöjd överensstämmer med intilliggande byggnader.



*Fasadritning för kvarter Sankt Mikael längst Stora Algatan som det ser ut idag.*



*Fasadritning för kvarter Sankt Mikael längst Stora Algatan med nytt hus inritat. Ritningen ovan visar en möjlig utformning. Utformningen av byggnaden bestäms i samband med bygglov.*

Exploateringstal är ett mått på täthet i bebyggelse och förkortas vanligen "e". Exploateringstalet är den totala bruttoarean BTA (exklusive garage, källare och förråd) delat på föreslagen kvartersmark samt halva omgivande trafikförsörjande gata och park.  $[e = \text{bruttoarean (BTA)} / \text{total markareal (A)}]$

Föreslagen bebyggelsestäthet (nettoexploateringstal) inom Sankt Mikael 16 är 2,72. Totalt föreslås området förtätas med 38 bostäder.

### **Att anpassa det nya till det gamla**

God arkitektur är en viktig del i stads attraktionskraft och en viktig parameter för en framgångsrik stadsutveckling i kulturhistoriska miljöer. Ny bebyggelse ska inordnas och anpassas till befintlig bebyggelse.

Nedanstående aspekter och ledord ska ge vägledning och ramar för gestaltning av Sankt Mikael 16 och kommande bygglovsskede. I gestaltningsdialogen, vilken kommer förlöpa genom hela processen deltar fastighetsägare, planarkitekt, stadsantikvarie och bitr. stadsarkitekt. Följande ledord för utformningen av den nya bebyggelsen är hämtade från Arkitektur i Lund från teori till verkstad, 2013.

### **Inordnad utformning**

Inordnat är det förhållningssätt som handlar om skala och volym och hur ny bebyggelse infogas till befintlig. Byggnaderna längst Stora Algatan ska "tala med varandra". I detta sammanhang poängterar det vikten av att tillägget förhåller sig till den rådande skalan och mönstret hos befintlig bebyggelse. Byggnaden ska ta upp och förhålla sig till omgivande byggnaders skala, volymer och riktningar. Ny bebyggelse ska inordnas och bli en naturlig del av gaturummet utan att bli underordnad. Detta görs genom att sockel och takfot anpassas efter intilliggande byggnader vilket regleras genom en utformningsbestämmelse (f) i detaljplan.

### **Sinnlig utformning**

Sinnligt är det förhållningssätt som handlar om vilka kvaliteter bebyggelsen ska ha för att vi ska uppleva platsen, där vi bor eller vistas, tilltalande. Det handlar också om de känslor och minnen som byggnaderna förmedlar. Bebyggelsen ska vara estetiskt tilltalande och väga enskilda intressen mot de allmänna, där den byggnadsdel som vetter mot det offentliga rummet är särskilt viktig. I detta fall fasaden ut mot Stora Algatan.

Särskilt fokus ska läggas vid sockeln och takfotens utformning, vilket även regleras i detaljplan genom utformningsbestämmelse. Sockeln skapar tillsammans med takfoten en inramning för bebyggelsen där den anpassas till befintlig bebyggelse.

Utformningen ska vara balanserad, tidlös och givande. Detta ställer höga krav på materialval och detaljriktighet. För att skapa en önskvärd levande och sinnlig fasad är det viktigt att det läggs stor omsorg på kvalitet vid materialval. Exempel på sinnliga material är trä, tegel och puts. Genom utformningsbestämmelse (f) anges att fönster och entrédörr utmed Stora Algatan ska vara i trä med eventuella inslag av glas.

### Stora Algatan 4 (befintlig bebyggelse)

Detaljplanen medger att befintlig byggnad ändras från kontor tillbaka till ursprungets bostadsfunktion, vilket enligt detta förslag ger cirka 18 nya bostäder. Delar av föreläsningssalen på den igenbyggda gården rivs och innergården återskapas för de boende i gårdslängorna på markplanet.



*Oscar Höggs byggnad från 1904 sett ifrån Stora Algatan.*

För befintlig byggnad föreslås användningen bli bostäder och kontor (BK) med en byggnadshöjd på 15,5 meter och en plushöjd på 49 meter vid innergården som bekräftar befintliga förhållanden (Se sektion B).

#### Varsamhet och skydd för befintlig bebyggelse

Befintlig byggnad med kulturhistoriska värden skyddas med bestämmelser i detaljplan och därmed säkerställs de kulturhistoriska värdena.

Skyddsbestämmelserna (q) för byggnaden innebär att fasaden mot gatan bevaras samt att ursprungliga fönster, natursten och förbländertegel i norra fasaden bevaras. Byggnaden har även förlagts med rivningsförbud (r).

Varsamhetsbestämmelserna (k) innebär att byggnadens utformning ska bibehållas avseende material, volym och karaktär. Port ska utföras i trä med eventuellt inslag av glas. Balkongräcke ska utföras som smidesräcke med formspråk hämtat från ursprunglig utformning. Takmaterial på tornet ska vara i koppar. Byggnadens insida har renoverats så pass mycket att det inte finns något kvar av bevarandevärde utifrån kulturhistoriskt perspektiv.



| *Fönster samt tegelfasad som är i gott skick och som ska bevaras.*



| *Smidesrücke, stenpartier i gott skick och kopparplåt som takmaterial bevaras.*

### **Stora Algatan 6 (ny bebyggelse)**

I den nya byggnaden ges möjlighet för cirka 20 bostäder. Total BTA för aktuellt förslag blir cirka 4 600 kvm, varav cirka 2 300 kvm i nybyggnad. Föreslagen byggnad gränsar mot Stora Algatan och till den befintliga byggnadens takfot, taklutning och taknock. Byggnaden tar upp riktningsändringen i gatan och ansluter i liv med fasaden på Sankt Mikael 4.

Byggnaden föreslås användas för bostadsändamål (B) med två byggnadshöjder med 15,5 meter mot innergård och 14 meter ut mot gata för att möjliggöra en 54 gradig taklutning likt befintlig byggnad. Byggnaden regleras med en 20 meters totalhöjd. Innergården medges en plushöjd på 44 meter (se sektion A).

Förslagsvis förses taket på den nya byggnaden med uppglasade takkupor, ett burspråk över gatuentréerna och franska balkonger. Entré, burspråk och balkonger kan skapa en tredimensionalitet och liv i fasaden som stämmer överens med de båda sekelskiftesbyggnaderna i gatans början. Den befintliga huskroppen och nybyggnaden kan länkas samman invändigt i både källare och bottenvåning för att samutnyttja olika funktioner. Teknik, barnvagnsförråd, fastighetsförråd och bostadsförråd föreslås placeras i botten- och i källarplan på den nya byggnaden.

### **Utformningsbestämmelser för ny bebyggelse**

Ny byggelse ska anpassas till omkringliggande kulturhistorisk bebyggelse. För att säkerhetsställa bebyggelsens utformning regleras denna i detaljplan. Utformningsbestämmelsen (f) innebär att takfot och sockel ska markeras i fasad ut mot gata och anpassas till omkringliggande bebyggelse. Fönster och port ut mot gata ska vara i trä med eventuellt inslag av glas.

Bestämmelsen  $v_1$  i detaljplan reglerar att frontespis, takkupor och burspråk ska inte inverka på beräkningen av byggnadshöjden. Burspråk ska ha en frihöjd på minst 3.5 meter och får max skjuta ut 0.8 meter från fasad. Bestämmelsen  $v_2$  anger att innergården ska utföras som friyta med planteringsbart bjälklag.

Visionsbilderna på följande sida visar ett förslag till utformning. Slutlig utformning av byggnaden bestäms i samband med bygglov där planbeskrivningen ger vägledning gällande gestaltning.



*Vy i östlig riktning längs Stora algatan med förslag på utformning (bild producerad av FOJAB arkitekter).*



*Vy i västlig riktning längs Stora algatan med förslag på utformning (bild producerad av FOJAB arkitekter).*





*Sektion A. Exempel på möjlig sektion genom byggnadsvolumerna i öst-västlig riktning (bild producerad av FOJAB arkitekter). För ny bebyggelse föreslås en byggnadshöjd på 15,5 meter in mot gården och 14 meter ut mot gata samt en plushöjd på 44 meter vid innergården (röd linje).*



*Sektion B. Exempel på möjlig sektion genom befintlig byggnad i nord-sydlig riktning (bild producerad av FOJAB arkitekter). För befintlig bebyggelse föreslås en byggnadshöjd på 15,5 meter och en plushöjd på 49 meter vid innergården (röd linje).*

### Utemiljö och friyta

Friyta och förutsättningar för lek behöver ordnas inom fastigheten då närområdet har en brist på kommunala grönytor. En förtätning enligt förslag med cirka 38 bostäder bidrar till en ökad användning och slitage av befintliga grönytor i staden varpå dessa kompenseras genom exploateringsavtal.

En gemensam utemiljö för samtliga boende med plantering och träd förläggs till nybyggnadens innergård. Detaljplanen reglerar att ytan ska utföras som friyta med planteringsbart bjälklag. I det aktuella projektet föreslås en utemiljö som innefattar både privata mindre uteplatser samt en gemensam uteplats. Här ges plats för samvaro, lek, avkoppling och cykelparkering. I föreslagen ljusgård anordnas även en mindre grönyta.



Förslag till möjlig utformning av innergård inom Sankt Mikael 16.

### Trafik

Detaljplanen tar del av allmän yta i anspråk till förmån för den nya bebyggelsen. Då ytan som idag används som parkering tas i anspråk kan funktionen för cyklister och gående behöva förbättras och det allmänna kompenseras. Trafikflödena bedöms öka marginellt med föreslagen bebyggelse.

### Parkering

Gällande cykel- och bilparkeringsnorm ska tillämpas. Parkering löses i den nya byggnadens delvis underjordiska garage och åtkomst till parkeringen sker via bilhiss med angöring utmed Stora Algatan. Minimibehovet av bilparkeringsplatser är 14 stycken för Miljöinstitutet (befintliga p-platser som belastar fasigeten via servitut). Totalt beräknas behovet till cirka 45 p-platser. Det exakta parkeringsbehovet beräknas i samband med kommande bygglovsprövning.

Cykelparkering ska prioriteras vid eventuell konflikt och behöver vara av hög standard och lättillgänglig. Cykelparkering placeras i bottenvåningen och på innergården. Cykelparkering på trottoar utmed allmän gata tillåts inte. Befintlig cykelparkering utanför Stora Algatan tas bort då den försämrar tillgängligheten på gatan. Det exakta behovet för cykelparkering beräknas i samband med kommande bygglovsprövning.



*Befintlig byggnad med cykelparkering utmed allmän trottoar som tas bort.*

### **Buller**

Trafikflödet på Stora Algatan uppskattas till ca 700 fordon/dag. Med 700 fordon/dag beräknas ljudnivåerna vid fasad till ca 56-57 dBA vilket innebär att riktvärdena sannolikt överskrids. Ljudnivåerna påverkas främst av det korta avståndet mellan vägmitt och fasad samt gatustensbeläggningen, inte på grund av trafikflödet.

För befintlig byggnad mot Stora Algatan överskrids sannolikt gällande riktvärden för trafikbuller. Fastigheten Sankt Mikael 16 kan ansöka om bullerskyddsbidrag från Lunds kommun.

För att säkerhetsställa att bostäderna i nybyggnation mot Stora Algatan klarar riktvärden enligt *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader* regleras planlösningen med en bullerskyddsbestämmelse i detaljplan. Bestämmelsen anger att i de lägen där ljudnivåer överstiger 55 dBA Leq behöver lägenheter som är större än 35 m<sup>2</sup> göras genomgående. Minst hälften av bostadsrummen ska ha tillgång till en sida med ljudnivåer på högst 55 dBA Leq utanför fasad.

Uteplats som uppfyller gällande riktvärden kan anordnas utan bullerproblematik. Gällande riktvärden inomhus ska alltid erhållas.

### **Renhållning**

Miljörum ordnas både i den nya byggnaden samt i den befintliga byggnaden.

### **Räddning**

Åtkomligheten för brandfordon, eventuella särskilda krav på trapphus och utrymningen av bostäder och lokaler kommer att beaktas i samband med bygglovsprövningen.

### **Teknisk försörjning**

#### **Energiförsörjning**

Bebyggelsen kan anslutas till Kraftringens elnät, det finns även opto- och telekablar i anslutning till planområdet.

#### **Vatten-, avlopp- och dagvattenhantering**

Området ligger inom verksamhetsområde för VA. VA SYD ansvarar för att ta hand om dagvattnet. Föreslagen bebyggelse kan anslutas till befintligt kommunalt VA-, dagvatten och fjärrvärmenät.

## **GENOMFÖRANDE**

### **Organisatoriska åtgärder**

#### Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 5 år från det datum den vinner laga kraft.

Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

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

#### Avtal

Exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren/exploatören innan föreslagen detaljplan antas. I exploateringsavtalet regleras att dokumentation av intilliggande byggnader ska ske innan påbörjad byggnation och bekostas av fastighetsägaren/exploatören. En förtätning med cirka 38 bostäder bidrar till en ökad användning och slitage av befintliga grönytor i staden. För att bibehålla en långsiktigt god närmiljö ska fastighetsägaren/exploatören bekosta åtgärder inom något eller några grönytor i närområdet. Exakt vilka åtgärder som ska bekostas kommer att undersökas av tekniska förvaltningen och redovisas närmare i avtalet.

#### Kostnad för framtagande av detaljplan

Detaljplanen bekostas av exploatören genom planavtal.

#### Inlösen, ersättning

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

### **Fastighetsrättsliga åtgärder**

#### Fastighetsbildning

Planen berör fastigheterna Sankt Mikael 16 och Innerstaden 2:1.

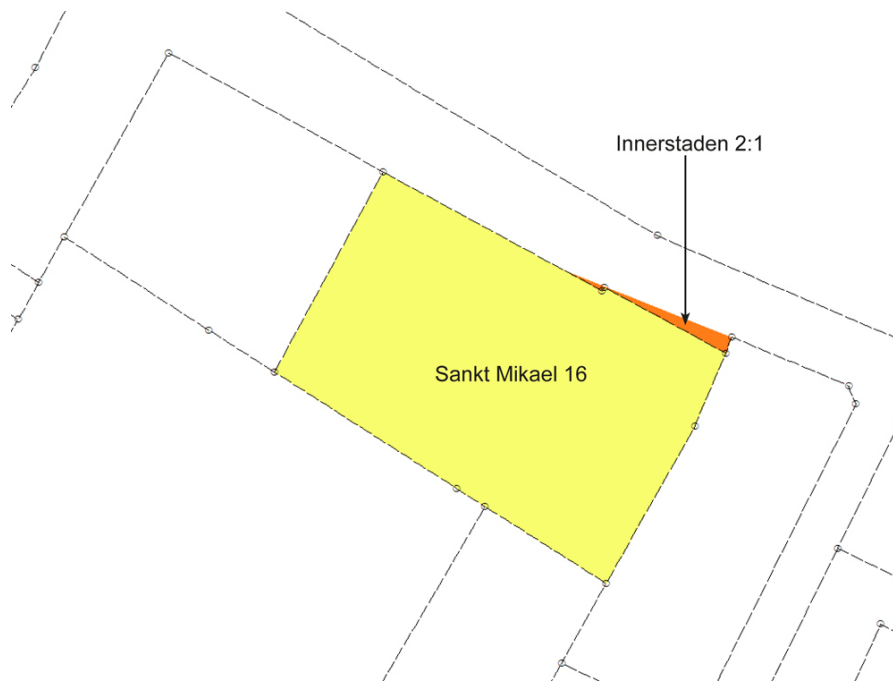
Genomförande av planen medför följande fastighetsrättsliga konsekvenser:

#### Sankt Mikael 16

Fastigheten utökas med område från Innerstaden 2:1

#### Innerstaden 2:1

Fastigheten ska avstå område som är i planförslaget utlagd som kvartersmark, orangemarkerat område. Området ska genom fastighetsreglering överföras till Sankt Mikael 16.



*Kartbild över fastighetsrättsliga åtgärder*

### Ersättning

De berörda fastighetsägarna ska helst träffa överenskommelse om fastighetsreglering inklusive ersättningsbelopp.

Om överenskommelse inte kan nås kan sakägare ansöka om att få frågan om fastighetsreglering prövad. Beslutar Lantmäterimyndigheten att fastighetsregleringen ska genomföras beslutar man även om ersättningsbelopp. Ersättningen bestäms i så fall enligt Vinstfördelningsprincipen.

### Rättigheter

Planområde berörs av ledningsrätt 1281K-9438: C3226.1. för fjärrvärme till förmån för Krafringen AB. Ledningsrätten gäller även efter genomförd fastighetsreglering.

Planområdet berörs även av gemensamhetsanläggning för fjärrvärme Sankt Mikael ga:1. Deltagande fastigheter är Sankt Mikael 16 och 18.

Sankt Mikael 16 belastas av avtalsservitut för parkering där Sankt Mikael 18 är tjänande fastighet. Avtalsservitut belastar området som i planförslaget medger byggrätt. För att planen ska genomföras ska berörda fastighetsägare träffa överenskommelse om hur avtalsservitut ska ändras.

### Ansökan om fastighetsbildning

Det ankommer på berörda fastighetsägare att hos Lantmäterimyndigheten i Lunds kommun ansöka om erforderlig fastighetsbildning. Förrättningskostnaderna betalas av berörda sakägare.

## KONSEKVENSER

### Miljökonsekvenser

#### Miljöbedömning enligt miljöbalken

Stadsbyggnadskontoret bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11–18 §§ miljöbalken och i 4 kap 34 § PBL. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

Vid den behovsbedömning som utförts har följande ställningstagande gjorts: Genomförande av planförslaget påverkar inte markanvändningsmål. Genomförande av planförslaget innebär ingen negativ påverkan på miljön, hälsa eller hushållning med naturresurser. Genomförande av planförslaget innebär ingen påverkan på markanvändningsmål och ingen negativ påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser. Sammantagande är den påverkan som planförslaget förutses få sådan att den inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

#### Påverkan på riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård M:K87. Aktuellt förslag till detaljplan bedöms ej medföra någon betydande påverkan på riksintresset. Sammantaget bedöms planförslagens genomförande medföra en positiv påverkan på riksintresset då skydds- och varsamhetsbestämmelser skyddar höga kulturhistoriska värden på befintlig jugendbyggnad. Förtätningen läker gaturummet i kvarteret genom att bebygga den lucktomt som fått en tillfällig användning som parkeringsplats de senaste 60 åren. Bestämmelser i detaljplan samt vägledande text i planbeskrivningen säkerställer att gestaltningen anpassas efter riksintresset för kulturmiljö.

#### Arkeologi

Området är 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 byggnation påbörjas.

#### Mark och grundläggning

En utökad geoteknisk undersökning som är anpassad efter det aktuella förslaget ska genomföras innan antagande.

I undersökningen ska det redogöras för bland annat för markens jordlager, berggrund, hållfasthetsegenskaper och vattenförhållanden. Vidare lämnas anvisningar om grundläggning, möjliga tekniska lösningar och dränering för att garantera att fastigheten är lämplig att bebygga och ej orsakar skada på intilliggande byggnader.

Vid planering och utförande av schaktnings-, packningsarbeten, etc. ska hänsyn tas till de intilliggande husen. Grundförstärkningar i någon form kan vara nödvändiga för att undvika sättningar av skadlig art. Vid nybyggnation och val av grundläggning ska nödvändig hänsyn tas till arkeologi och utföras så att grundtrycket begränsas för att minimera sättningar. Det slutliga valet av grundkonstruktioner redovisas i samband med bygglovprövningen.

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 omkringliggande fastigheter utförs av fastighetsägaren vilket 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).

#### Grundvatten

En hydroteknisk undersökning som är anpassad efter det aktuella förslaget ska genomföras innan planen antas. Detta då etablering av underjordiskt garage kan komma att påverka grundvattenförutsättningarna och påverka omkringliggande fastigheter som är grundlagda på rustbädd.

#### Markradon

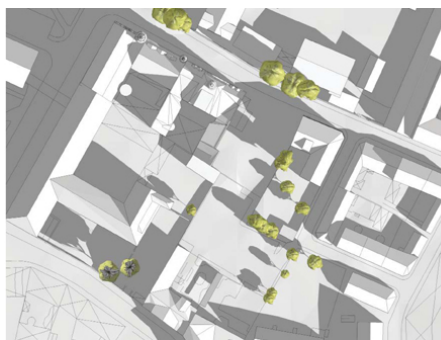
Vid normalriskmark ska byggnader utföras radonskyddade.

#### Miljökvalitetsnormer

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



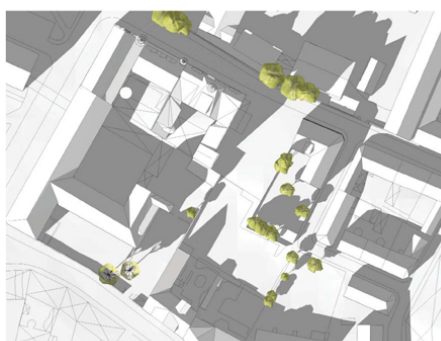
Solstudie



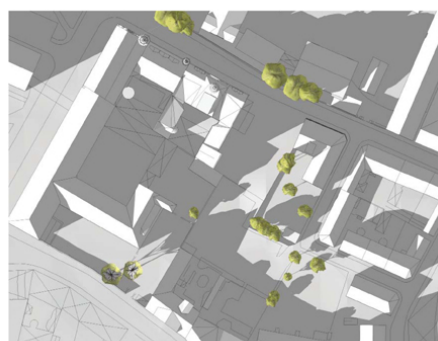
09.00



12.00

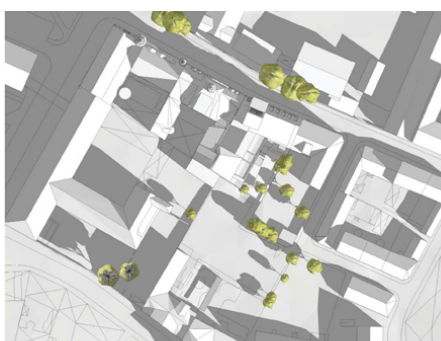


15.00



16.00

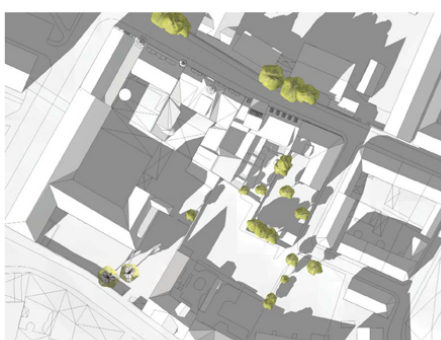
*Skuggstudie 20 mars utan förtätning (bild producerad av FOJAB arkitekter).*



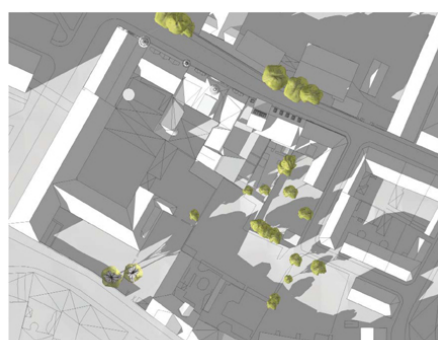
09.00



12.00

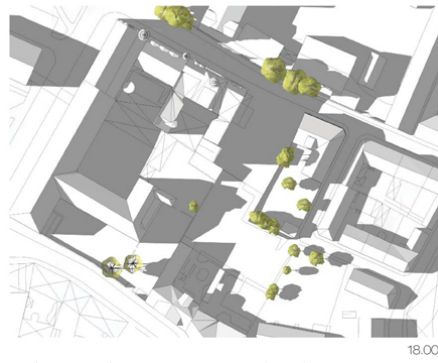
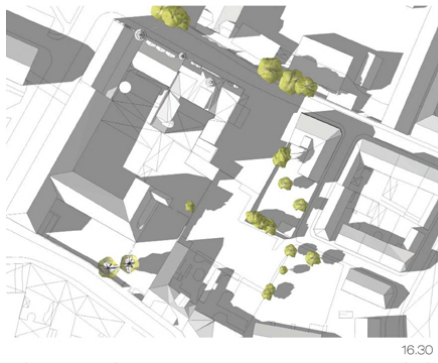


15.00

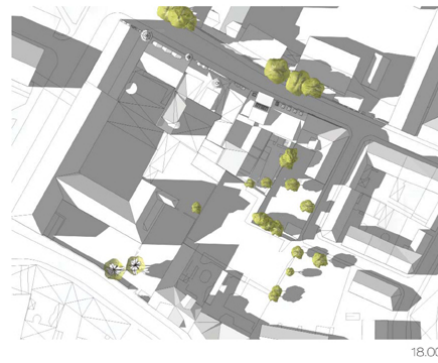
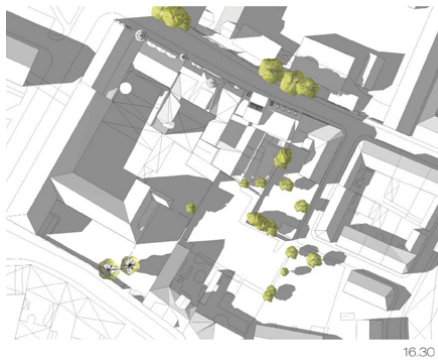
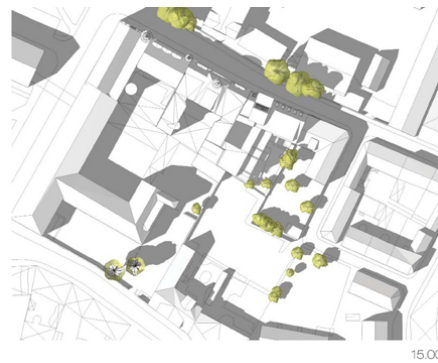


16.00

*Skuggstudie 20 mars med förtätning (bild producerad av FOJAB arkitekter).*



*Skuggstudie 20 juni utan förtätning (bild producerad av FOJAB arkitekter).*



*Skuggstudie 20 juni med förtätning (bild producerad av FOJAB arkitekter).*

### Sol- och skuggförhållanden

Den föreslagna bebyggelsens skuggning har studerats under vårdagjämning 20 mars kl.9,12, 15 och 16 samt sommarsolståndet 20 juni kl. kl.9,15, 16.30 och 18. Studierna visar att delar av fastigheten Sankt Mikael 4, inklusive deras innergård, öster om förtättningsprojektet får sämre solförhållande på eftermiddagen under sommarmånaderna. I övrigt påverkas inte omgivande fastigheter negativt.

### Sociala konsekvenser

#### God bebyggd miljö

Planförslaget innebär en förtätning i ett centralt läge i Lund. Nybyggnationen sker på område som tidigare har varit bebyggt och innebär en återgång till bebyggelsestrukturen från slutet på 1800-talet. Förtätningen innebär ökad insyn, mindre ljusinsläpp och viss skuggning för intilliggande bostäder.

#### Tillgång till rekreativ miljö

Området är centralt beläget och det är nära till parker och torg i centrum. Gemensam innergård för boende anordnas inom fastigheten.

#### Befolkning och service

De planerade bostäderna innebär en ökning av befolkningen inom området. Behovet av platser inom barnomsorgen bedöms kunna tillgodoses i närområdet. Fastigheten ligger centralt i Lund och det är därmed nära till övrig service.

#### Barnperspektivet

Detaljplanen innebär att det ges möjlighet för barnfamiljer att bo inom fastigheten Sankt Mikael 16. De nybyggda bostäderna innebär att barn får en boendemiljö med en mindre fri- och lekyta på innergården och anvisas i övrigt till allmänna större grönytor i närheten.

#### Tillgänglighet

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i 8 kap 4§ (byggnader) och 8 kap 9 § PBL (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovprövning.

### STADSBYGGNADSKONTORET I LUND

Ole Kasimir  
Planchef

Ulrika Thulin  
planarkitekt