



Att kvarterslinjen markeras genom staket, gränder, murar och fasadliv ger fokus mot domkyrkans absid - ett förhållande som ska bibehållas.



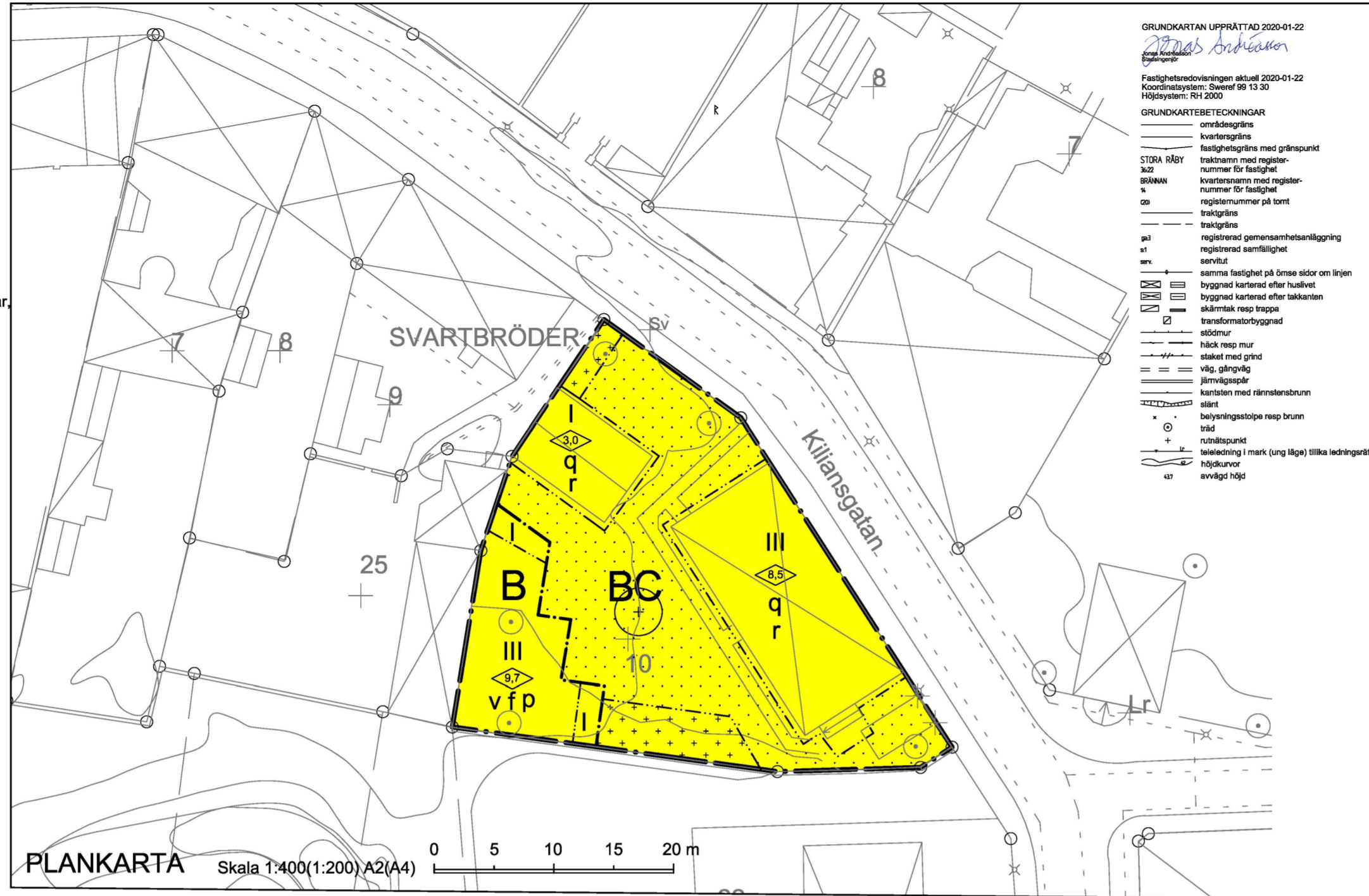
Utvändiga originaldetaljer såsom exempelvis fönsterbleck, tegel och typ av fog ska värdas och bevaras, se q.



Oregelbundenheter, skevheter och sättningar som inte är skadliga för konstruktionen ger karaktär. Original-/äldre fönster i gavelröste är bevarat, se q.



Korsvirke med timmermannens numrerung är synligt inom planområdet, se q.



Ursprunglig skylt på gatufasad synliggör och berättar om husets bakgrund, se q.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

Gränser

- Detailplanegräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

Användning av kvartersmark

- BC Bostads- och centrumändamål. Centrumändamål kan utgöra högst 40 % av kvm BTA.
- B Bostäder

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

- Mark får inte förses med byggnad. Plank får uppföras.
- Byggnad får inte uppföras med undantag av uthus respektive trädgårdspaviljong i en våning.
- p Byggnad placeras med långsida i fastighetsgräns mot grannfastighet i väster. Högsta nockhöjd begränsas till 250 mm över befintlig brandgavels ovankant. Lanternin med maximal längd 4 m och dagsljusintag från egen gård får överstiga nockhöjd med högst 1,5 m.
- I,III Högsta antal våningar.
- 0,0 Högsta byggnadshöjd i meter.
- v Lägenheter med högst 40 kvm BTA.
- f Ny bostadsbebyggelse ska som fasadmaterial huvudsakligen ha tegel lika huvudbyggnad. Skala, material och färgsättning anpassas till äldre bebyggelsemiljö. Nutida formspråk ska samordnas med kulturmiljövärden. Fönsteröppningar ska vara håll i mur; fönsterband får inte förekomma.
- q Kulturmiljöns karaktärsdrag, värden, tekniker och materialverkan beskrivna vid fasadfoton och i planbeskrivning ska beaktas och tillvaratas vid all användning, renovering och ombyggnad; ett utförande närmare originalutförande ska eftersträvas.
- r Byggnad får inte rivas.

Administrativa bestämmelser

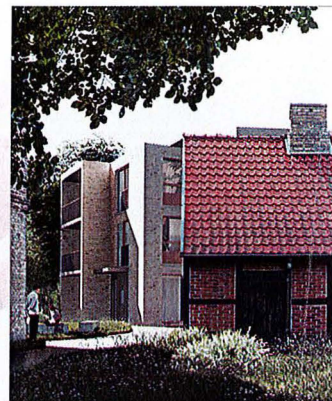
Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Standardförfarande

		<h3>Detaljplan för Svartbröder 10 i Lund, Lunds kommun</h3>	
Upprättad	2020-04-24		
Antagen av BN	2020-05-14		
Laga kraft	2020-09-10		
Genomförande-tiden går ut	2025-09-10		
Samrådshandling	<input type="checkbox"/>	Maria Milton biträdande planchef	Åsa Nyberg planarkitekt
Granskningshandling	<input type="checkbox"/>		
Antagandehandling	<input checked="" type="checkbox"/>		
		Stadsbyggnadskontoret Lunds kommun	Ritad av Åsa Nyberg PÅ 34/2016a 1281K-P262

Antagen av byggnadsnämnden i Lund
2020-05-14, § 106, betygar.

Ann-Sofi Ahlberg



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Svartbröder 10 i Lund, Lunds kommun

ANTAGANDEHANDLING
UPPRÄTTAD: 2020-04-24

PÄ 34/2016a
1281K-P262

STANDARDFÖRFARANDE

PLANUPPDRAG

SAMRÅD

GRANSKNING

ANTAGANDE

LAGA KRAFT

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 (PBL) 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. Denna detaljplan tas fram enligt standardförfarande. Under samråd och granskning ges möjlighet för sakägare, myndigheter och andra berörda att inkomma med synpunkter.

INNEHÅLL

.....	2
Vad är en detaljplan?	2
Planprocessen	2
INNEHÅLL	3
INLEDNING	4
Sammanfattning	4
Handlingar	4
Medverkande	5
Plansökande	5
FÖRUTSÄTTNINGAR	6
Tidigare ställningstaganden	6
Plandata och markägoförhållanden	10
Befintlig stadsbild och markanvändning	11
Historik	12
Kulturmiljö	14
Service	17
Trafik	18
Natur	19
Teknisk försörjning	21
PLANFÖRSLAG	22
Planens syfte.....	22
Övergripande karaktär och disposition	22
Markanvändning och gestaltning	26
Trafik	32
Teknisk försörjning	32
Höjdsättning/topografi	33
Räddning	33
GENOMFÖRANDE	34
Organisatoriska åtgärder	34
Tekniska och ekonomiska åtgärder	34
Fastighetsrättsliga åtgärder	35
Konsekvenser av planens genomförande för fastighetsägare och andra berörda	35
KONSEKVENSER	36
Miljökonsekvenser	36
Sociala konsekvenser	43

INLEDNING

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att medge förtätning i form av en byggnad innehållande ca åtta, mindre bostäder samt en trädgårdspaviljong på innergården inom fastigheten Svartbröder 10. För befintliga, kulturhistoriskt värdefulla byggnader föreslås dessutom ett bredare användningsområde än enbart bostäder samt preciserade skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Syftet med detta är att skapa en mer robust planläggning som svarar mot centrumets över tid föränderliga behov samt säkerställande av för Lund centrala kulturmiljövärden.

Platsen är del av det riksintresse för kulturmiljö som innerstaden utgör; belägen ett stenkast från Lunds domkyrka och Krafts torg. Marken ingår också i det fornlämningsområde som utgörs av Lunds mest centrala delar.

Det aktuella förslaget innebär att en högre brandvägg på angränsande fastighet (Svartbröder 25) byggs mot med en volym i tre våningar. Genom ett flackt takfall blir takfot ochnock närmast sammanfallande, vilket begränsar omgivningpåverkan.

Det finns ett uttalat behov av fler bostäder i centrum, vilket generellt motiverar förtätning. Den aktuella planen omfattar nybyggnad som kan komma att rymma ca åtta lägenheter samt en komplementbyggnad. Även om tillskottet av bostäder är litet, är det intressant som ett av flera projekt för att åstadkomma fler attraktiva bostäder i Lunds absolut mest centrala delar. I sammanvägningen mellan allmänna och enskilda intressen är det kommunens hållning att detaljplaneförslaget inte riskerar medföra påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljön, utan är i linje med detsamma. Inte heller är förslaget av den karaktär som avses i 2 kap. 9 § plan- och bygglagen, PBL. Eventuella olägenheter för närboende och berörda, bedöms vara inom vad som kan anses rimligt i en levande stadskärna av riksintresse för kulturmiljö.

PLANDATA

Planområdets area: 938 kvm
Antal/BTA bostäder: Ungefär 8 lgh/ ca 365 tillkommande BTA
BTA allmän service: -
BTA kommersiell service: -
Parkmark: -
Antal bil-/cykelparkering: 1 HKP för besökande/17 tillkommande cykelparkeringar

Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

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

Övriga handlingar som ligger till grund för förslaget finns tillgängliga på Stadsbyggnadskontoret:

- PM-Kulturvärden, stadsantikvarie Henrik Borg 2020-01-21
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR) och PM-geoteknik, PQ Geoteknik & Miljö AB, 2017-10-18
- KULTURMILJÖRAPPORT 2017:32, Kv Svartbröder 10, fornlämning Lund 73:1, Lunds stad och kommun, Skåne. Geoteknisk undersökning 2017
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Barnchecklista

Detaljplaneprocessen följer plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

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

Valet av förfarande kan ytterligare motiveras genom byggnadsvolymens placering (inne på gården), ringa omfattning (ungefär åtta lägenheter) samt utbredning (takfot och taknock sammanfaller i stort sett med brandgavelns övre nivå), vilket sammantaget gör att påverkan på staden och kvarteret som helhet bedöms bli liten.

Målgruppen för bostäderna medför att parkeringsbehovet för personbil bedöms vara litet och rymmas inom aktuell fastighet.

Medverkande

Planarkitekt: Åsa Nyberg
Biträdande planchef: Maria Milton
Landskapsarkitekt: Maria Lindvall
Bygglovsarkitekt: Pia Laike
Stadsantikvarie: Henrik Borg
Lantmätare: Marcus Sollvén
Exploateringsingenjör: Johanna Blixt
Trafikplanerare: Christoffer Karlsson

På fastighetsägarens uppdrag har Johan Sundberg Arkitektur tagit fram förslag till nya byggnader.

Plansökande

Lunds stift och Flormanska stiftelsen.

byggnader. Båda byggnaderna omfattas av skyddsbestämmelser. Marken närmast gatan utgör mark som inte får bebyggas och på gården medges endast undantagsvis uthus och dylikt. Byggrätten är därmed starkt begränsad och det finns ett uttalat skydd för den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen, även om inget rivningsförbud ingår. Det finns idag också en utökad lovplikt för fällning av utpekade, värdefulla träd.

Genomförandetiden för gällande detaljplan gick ut 1995-01-18.

Bevaringsprogram

Byggnaderna på fastigheten är upptagna i bevaringsprogrammet "Lunds stadskärna – bevaringsprogram – Krafts rote" och har redovisats i "Värna och Vinna staden" som byggnad som bör skyddas mot rivning, se utförligare beskrivning nedan under avsnitt "Kulturmiljö".

Riksintresse för kulturmiljö

Hela planområdet ingår i riksintresseområdet Lunds stadskärna (M:K 87).

I motiveringen för riksintresset framhålls det oregelbundna, medeltida stadsplanemönstret med tillskott från senare tider, tomtstruktur och platsbildningar. Bebyggelsens skala, volym och placering samt gaturummens karaktär, platsbildningar och gårdsrum är betydelsefulla i stadens struktur. Den sydkandinaviska byggnadstraditionen med småskaliga tegel- och korsvirkeshus från förindustriell tid, mer storstadsmässig bebyggelse från sekelskiftet 1800-1900 och stadens offentliga byggnader möts just på denna plats inom och i angränsande kvarter. Stadens utveckling från betydelsefull medeltidsstad och kyrklig metropol till expansiv universitetsstad är tydligt avläsbar i de omedelbara omgivningarna.

Planområdet berörs av följande uttryck för riksintresset för kulturmiljö:

- Det oregelbundna medeltida stadsplanemönstret med tillskott från senare tider, tomtstruktur och platsbildningar.
- Domkyrkan, medeltida hus, stadsvallen och andra lämningar från medeltiden.
- Bebyggelsens skala, volym och placering.
- Den skandinaviska bebyggelsestraditionen med sina småskaliga hus i tegel och korsvirke från den förindustriella perioden, och den mer storstadsmässiga bebyggelsen från 1800-talets slut och 1900-talets början.
- Gaturummens karaktär, platsbildningar och gårdsrummen.
- Handels- och hantverksgårdar, bostäder och bebyggelseområden som visar levnadsförhållandena för särskilda sociala skikt vid olika tidpunkter.



Inom och i angränsande kvarter återfinns just de miljöer som riksintresset för Lunds stadskärna uppmärksammar. Från gården anar man domkyrkan bakom lager av profan bebyggelse.



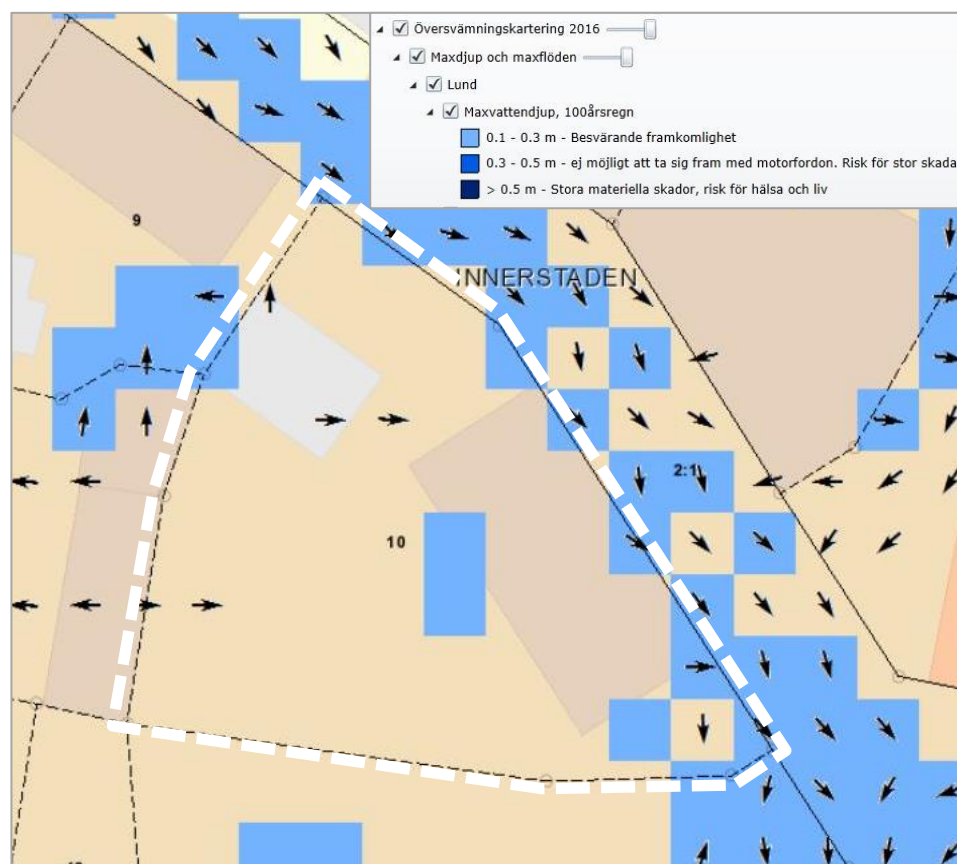
Korsvirkehuset är den äldsta byggnaden på fastigheten, men är idag inte i bruk.

Fastigheten ingår således i en sådan miljö som avses i 8 kap 13 § PBL, det vill säga byggnader som är särskilt värdefulla utifrån historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär och därför inte får förvanskas.

Dagvattenstrategi

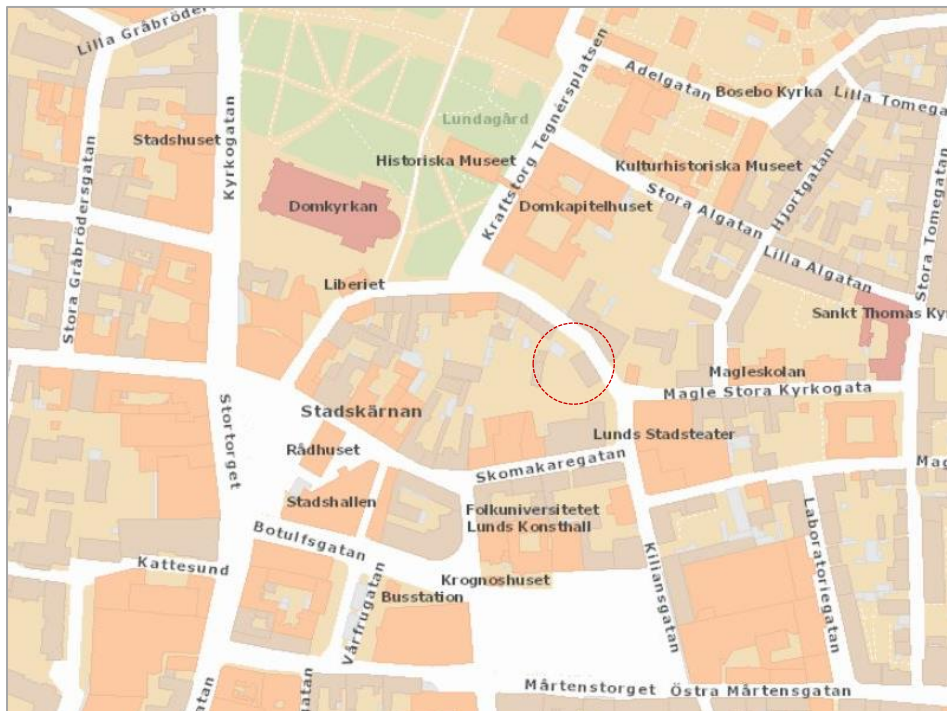
Lunds kommun har tillsammans med VA Syd tagit fram en dagvattenstrategi för Lunds kommun daterad 2013-05-28 och godkänd av kommunstyrelsen 2013-09-04 samt av VA Syd:s ägarnämnd 2013-10-09.

Skyfallskarteringen från 2016 redovisar inga förväntade problem inom aktuellt område för nybyggnation, se karta nedan. Kartan visar dock att för huvudbyggnaden, som har källare, kan det finnas risk för vatteninträngning vid skyfall, både från gatu- och trädgårdssidan. Det finns även en av kommunfullmäktige nyligen antagen dagvattenplan (2018-03-22) som redogör för ansvarsförhållandena i denna fråga.



Skyfallskarteringen från 2016. Illustrerar maxdjup för 100-årsregn med klimatfaktor 1,3 samt pilar för flödesriktningen. Aktuell fastighet är markerad med vit streckad linje. Källa Intrakartan Lunds kommun.

Plandata och markägoförhållanden



Fastighetens ungefärliga placering inom kvarteret Svartröder (röd streckad cirkel).



Svartröder 10 (röd streckad cirkel). Samma karta som ovan kompletterat med fastighetsgränser och kommunalägd mark (skrafferade ytor). Kvarterets slutenhet understryks förutom av bebyggelsemönstret även av markägoförhållanden och byggnadssätt.

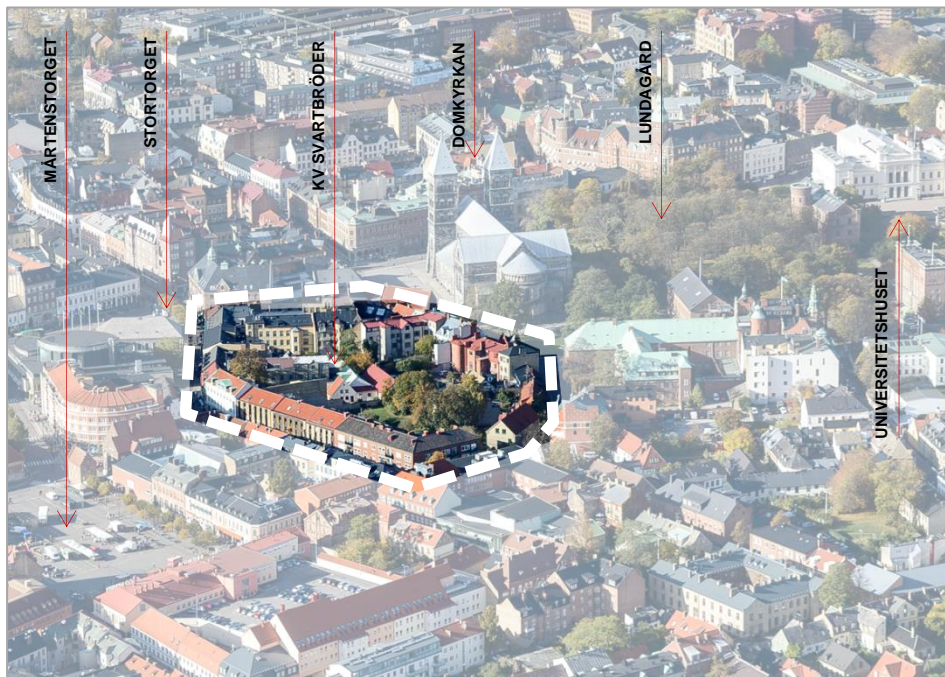
Planområdet omfattar enbart fastigheten Svartbröder 10.

Fastigheten ägs av Lunds stift. Ingen kommunal mark ingår i planområdet.

Befintlig stadsbild och markanvändning

Stadsbilden domineras av Lunds domkyrka omgiven av den öppna Domkyrkoplatsten i söder respektive det grönskande Lundagård i nord/nordost. Kvarteret Svartbröders ålderdomliga, mandelformade gräns har varit tydlig över många århundraden och sluter även idag gaturummet med fasader i varierande höjd kompletterat med plank, staket och grönska.

Markanvändningen utgörs av ett traditionellt innerstadskvarter med varierad struktur av äldre och nyare bebyggelse med såväl handel, boende som kontor. Delar av gårdsmiljöerna är grönskande, framför allt i den östligare delen medan andelen hårdgjord mark är större i väster.



Det mandelformade kvarterets gränser går långt tillbaka i tiden. Detta plana område omgivet av lutande terräng var ett av de första som bebyggdes i staden. Markingrepp såsom grävning, schaktning etcetera kräver tillstånd från länsstyrelsen enligt Kulturmiljölagen, eftersom kvarteret ingår i den fornlämning som innefattar Lunds centrala delar.

Huvudbyggnaden är uppförd för bostadsändamål under senare delen av 1800-talet, en användning som kvarstår än idag, medan det äldre korsvirkeshuset vid motsvarande tidpunkt fungerade som uthus.

Historik

Fastigheten är belägen i ett kvarter med dokumenterad bebyggelsehistoria som sträcker sig tillbaka till 1050. Kvarterets utbredning motsvarar ett på 1000-talet relativt plant område omgivet av mer kuperad terräng.

Kvarterets omgivande gatusträckningar är förmodligen tidigmedeltida och därmed har kvarterets form i stort sett varit densamma genom århundranden.



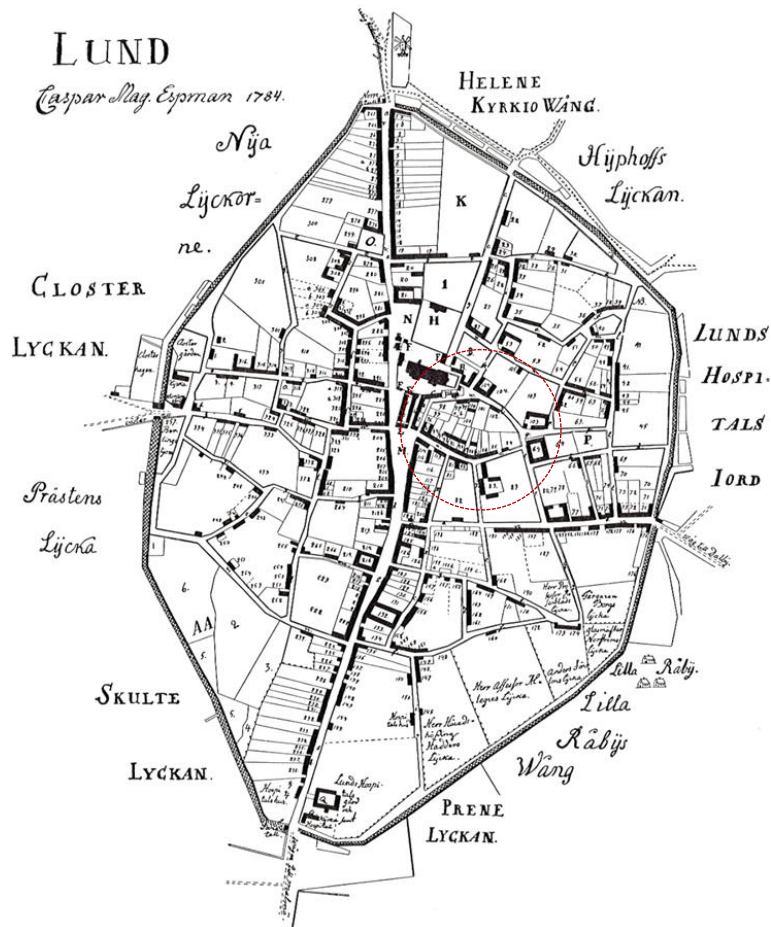
Dagens fastighetsindelning; kvartersmark respektive allmän plats överlagrade med Espmans karta. Fastighetsstrukturen är igenkännbar även om den i delar har förändrats.



Skomakaregatan på kvarterets södersida på 1940-talet. Källa Kulturens arkiv.



Gaturegleringskarta från 1680. Troligen Erik Dahlberg. Krigsarkivet.



Espmans karta upprättad 1784 baserad på en uppmätning genomförd 1704.

Kulturmiljö

Kulturhistorisk intressant bebyggelse och byggnadsminnen

Merparten av bebyggelsen i kvarteret är klassad som kulturhistoriskt och/eller miljömässigt värdefull byggnad i kommunens

Kulturmiljöprogram, se bifogad karta. Så även de två byggnaderna inom aktuell fastighet samt det gårdshus på Svartbröder 25 (idag avstyckat från Svartbröder 9), vars brandmur avses byggas mot. I gällande detaljplan omfattas samtliga dessa tre byggnader av skyddsbestämmelser för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.



Karta hämtad ur Lunds bevaringsprogram; aktuell fastighet markerad med svart, streckad linje.

Huvudbyggnaden utgörs av ett gathus uppfört 1880 av stiftelsen Sodalitium Majus Lundense och ombyggt 1941. Byggnaden uppfördes för bostadsändamål och innehöll ursprungligen sex lägenheter, varav fyra mindre på bottenvåningen. Än idag används byggnaden för bostadsändamål och förvaltas av Flormanska stiftelsen.

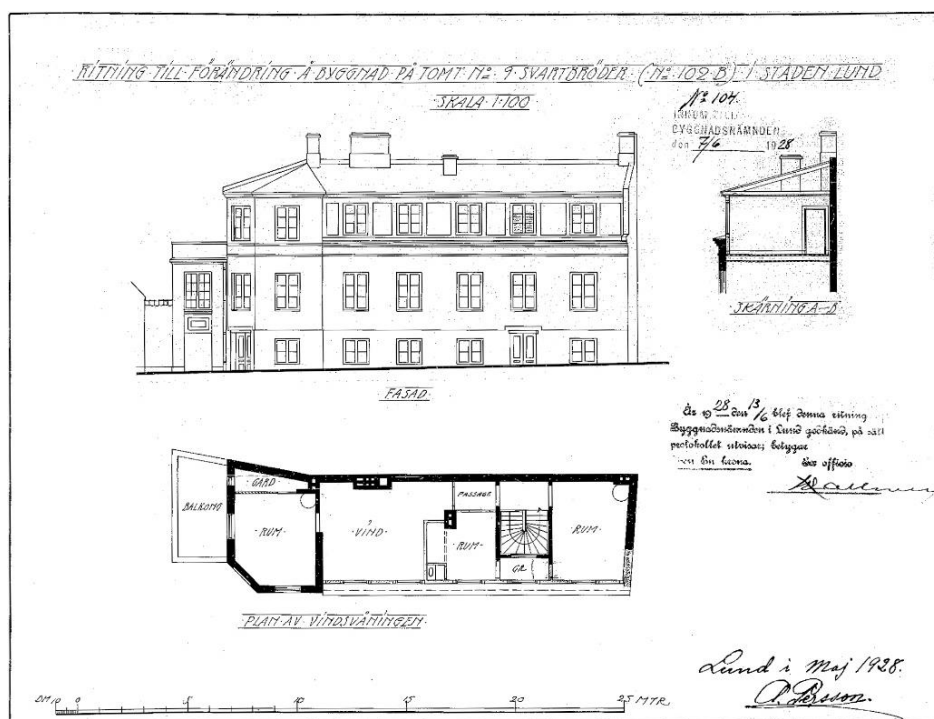
Huvudbyggnadens fasader är murade i gult tegel med ett utskjutande sockelparti. Taket är idag täckt av röda, enkupiga tegelpannor. Bostadshuset har övervägande sentida fönster- och dörrsnickerier, men originaldetaljer finns ännu bibehållna.

Korsvirkeshuset är den äldre av de befintliga byggnaderna och daterat till 1822 i kommunens bevaringsprogram. Vid tiden för huvudbyggnadens uppförande inrymde byggnaden brygghus, vedbod och utedass/avträden.

Fyllningarna är murade med rött tegel och taket täcks idag av röda, enkupiga tegelpannor. En ombyggnad 1948 gav, i huvudsak, denna byggnad sitt nuvarande utseende.

I fastighetsgräns mot Svartbröder 25 finns en högre (uppskattningsvis drygt 10 meter) brandgavel. Brandgaveln tillhör det halvhus som byggdes 1890 på denna intilliggande fastighet. År 1928 följde en ombyggnad som innebar att ytterligare bostäder tillkom på vindsvåningen. Förtätningen inom grannfastigheten innebar en utveckling som känns igen från vår egen tid.

Under senare tid har tagits upp ett mindre fönster i bottenvåningen till en innanför liggande tvättstuga; i brandmuren finns även ventiler.



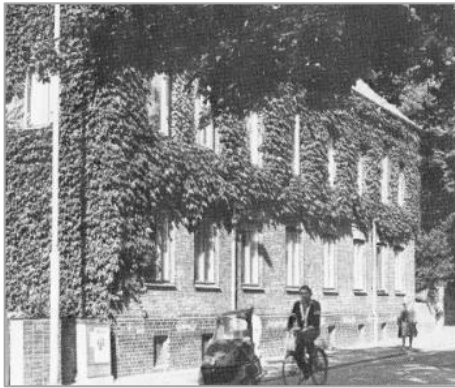
Ritning över halvhuset på Svartbröder 25 hämtad ur kommunens arkiv IcoArk. Denna byggnad har en gång rymt såväl bageri som brödbutik, men därefter byggts om till bostäder och innehåller idag även kontor.



Fastighetens gränser mot omgivningarna innehåller såväl byggnader som murar och vegetation. Notera att korsvirkeshusets gavel mot grannen täcks av en tegelmur ända upp tillnock. Bild till höger höger mur mot söder.



Den brandmur som föreslås byggas mot innehåller såväl ventilationsöppningar som ett mindre vädringsfönster till tvättstuga.



Då och nu. Svartvitt foto från Lunds bevaringsprogram, både år och fotograf är okänt, men förmodligen från ca 1980. Huvudbyggnaden har inte ändrats nämnvärt sedan dess, men en del av gatans lummighet har gått förlorad och den på 1940-talet tillkomna muren, som då avgränsade trottoaren, har ersatts av ett trästaket.



Staketet markerar kvartersgränsen. Utskjutande trädkronor på båda sidor om den sten-satta gatan adderar lummighet i gatumiljön.

Arkeologi

Den planerade exploateringen berör fornlämning RAÄ Lund 73:1 som omfattar Lunds centrala delar.

Med hänsyn till att platsen är en av de som har varit bebodd under längst tid i staden samt omedelbar närhet till det maktcentrum som domkyrkan då utgjorde, är sannolikheten för arkeologiska fyndigheter stor. Alla markgrepp kräver tillstånd från länsstyrelsen enligt Kulturmiljölagen.

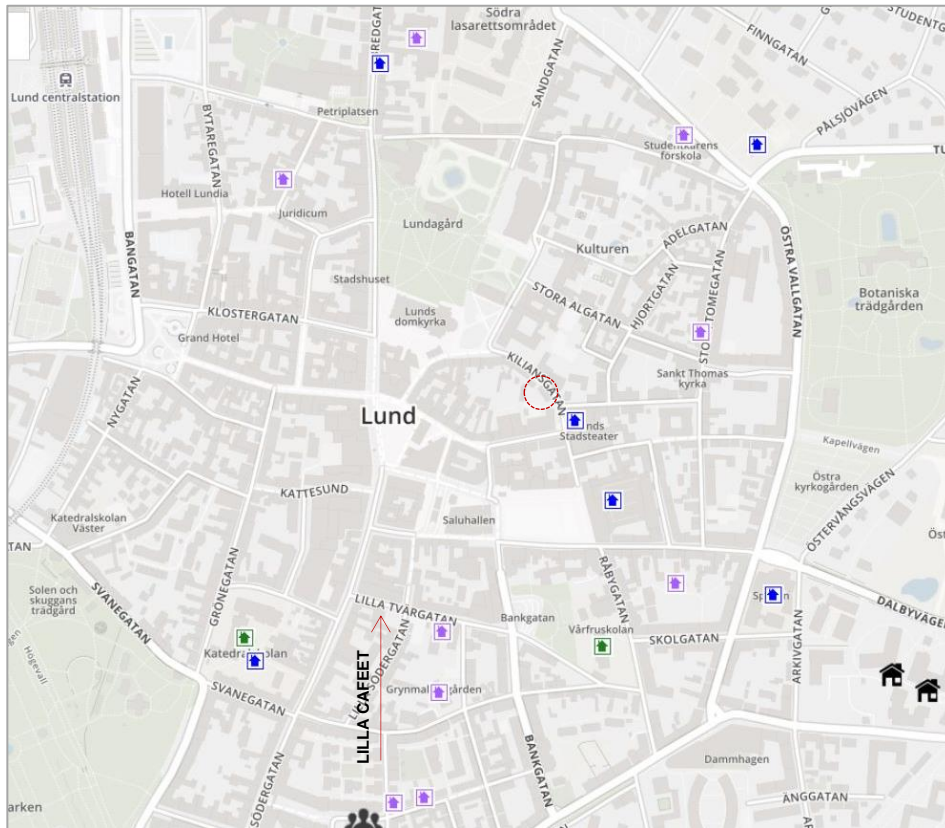
Service

Kommersiell service

Planområdet är beläget i Lunds centrum, vilket innebär god tillgång till en mångfald av kommersiell service.

Allmän service

Likaså är tillgången till allmän service god. Inom en radie på ca 250-300 m fågelvägen finns 7 förskolor, varav den som ligger närmst planområdet bedöms vara Tomegårdens Montessoriförskola på Stora Tomegatan.



Karta över allmän service i form av förskolor, skolor och verksamhet samt boende för äldre. Lila figur symboliserar förskola, grön grundskola och blå gymnasium. Även träffpunkt (grupp) och äldreboenden (svart byggnad) är markerade. Källa Lunds kommuns hemsida <https://www.lund.se/utbildning--forskola/forskola-och-barnomsorg/forskolor/besokt-2017-06-29>.

Den närmaste grundskolan är den kommunala Vårfruskolan i kvarteret Galten söder om Mårtenstorget.

Både stadsbiblioteket och ett flertal universitetsbibliotek finns inom gångavstånd. På Lilla Tvärgatan finns en daglig verksamhet, LSS, som drivs som café och mötesplats för pensionärer och har öppet alla dagar.

Trafik

Kvarterets omgivande gator är smala; samtliga med hastighetsbegränsning 30 km/timme och delvis enbart tillgängliga för behörig fordonstrafik. Även enkelriktad trafik förekommer, vilket sammantaget gör åtkomsten med bil besvärlig för den som inte känner till de lokala förhållandena.

För cyklister och gående är däremot tillgängligheten god. Både den blå, den gula och den lila cykelleden passerar kvarteret.

En mindre yta för bilparkering finns i fastighetens södra del. Cyklar ställs på gården. Uppskattat behov av parkering idag uppgår till en bilplats respektive tio cykelpatser.

Natur

Topografi

Planområdet ligger på en nivå ca 39,5-40,5 meter över havet och är plant jämfört med omgivningarna.

Natur, park och vegetation

Lundagård och platsen kring domkyrkan utgör tillsammans med innergårdarna områdets överordnade grönstruktur. Förekomsten av äldre, högt uppvuxna träd är - genom Lundagård och de inre delarna av kvarteren - relativt stor, jämfört med övriga delar av centrala staden. Däremot är andelen gatuträd liten, men förekommande. Främst utgörs dessa av enstaka träd oftast i anslutning till en öppen, mindre plats, exempelvis gathörnen Skomakargatan – Kiliansgatan respektive Magle Stora Kyrkogata – Kiliansgatan. Även Krafts torg är en platsbildning med enstaka solitära träd.

För den aktuella fastigheten gäller att den fria, obebyggda marken närmast gatan är relativt grönskande. En magnolia sträcker sina grenar ut i gaturummet söder om huvudbyggnaden. Mellan korsvirkeshuset och gatan står dels en kraftig fläderbuske och dels en vintergrön, storvuxen cypress. Gräsyta, träd och buskar skänker således i detta avsnitt välbehövlig grönska och sommartid skugga till gaturummet.

Gårdsmiljön utgörs till större delen av gräsytor med några plattytter. På gården växer ett fåtal större lövträd; en björk och en lönn finns vid platsen för aktuell förtätning. I den södra fastighetsgränsen finns blandad buskvegetation med bland annat syren och schersmin samt klättrande murgröna.



I södra gränsen finns såväl prydnadsbuskar som spontant etablerad vegetation som skänker skugga. Grönskan avgänsar visuellt trädgårdsrummet från den stora, öppna parkeringsytan på intilliggande fastighet, vilket bidrar till den rofyllda stämningen.

Geotekniska förhållanden

Fastighetsägaren har låtit göra en markteknisk undersökning¹ för att undersöka markförhållandena och fastställa vilken typ av grundläggning som är lämplig, se vidare under förslag.

Under det 5-10 cm djupa vegetationstäcket visar tagna borrhövar att jordlagren domineras av så kallad kulturjord (mull, mineraljord, gammalt avfall, gamla konstruktioner m.m.) till ett djup av ungefär 2,4–3,1 m. Därunder följer vanligen någon meter relativt lös sand, lerjord eller lermorän, ner till ca 4 meters djup. Under detta finns fast lermorän till borrhövar djup, ca 9 m under markytan. Djupet till kalkstensberget är ca 70-80 meter enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU).

Uppmätta stabiliserade grundvattenytor ligger på en nivå av ca +37, det vill säga ungefär 3 m under markytan.

Eventuella översvämningsrisker bedöms med utgångspunkt i 2016 års skyfallskartering som små för tillkommande bebyggelse, men för huvudbyggnaden kan vid skyfall finnas risk att vatten tränger in i källaren.

¹ PQ Geoteknik & Miljö AB, Markteknisk undersökningsrapport (MUR) och PM – GEOTEKNIK, 2017-10-18

Markföroreningar

Det finns inget idag som tyder på att markföroreningar skulle förekomma på platsen.

Markradon

Baserat på översiktlig radonkartläggning klassificeras planområdet som normalriskområde (normalriskmark 10-50 kBq/m³). Den marktekniska undersökningen har uppmätt radonhalter mellan 6,9 och 25,2 kBq/m³, men halterna kan vara högre vid annan årstid eller efter dränering.

Luftföroreningar

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10).

Enligt miljöförvaltningens uppgifter överskrids inte miljö kvalitetsnormerna inom Lunds kommun. Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet.

Teknisk försörjning

Ledningsnätet går i Kiliansgatan. Huvudbyggnaden är ansluten till kommunalt vatten och avlopp, medan sidobyggnaden helt saknar anslutningar. Värmeledning (fjärrvärme) finns vid den södra fastighetsgränsen och ansluter till fastigheten via Svartbröder 22.

Området ligger inom verksamhetsområde för VA.

Lunds renhållningsverk sköter hämtning och återvinning av avfall.

PLANFÖRSLAG

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att medge förtätning i form av ett bostadshus i upp till tre våningar samt en fristående trädgårdspaviljong belägen i tomtgräns.

För befintliga, kulturhistoriskt värdefulla byggnader föreslås dessutom ett bredare användningsområde än enbart bostäder, i syfte att skapa en mer robust planläggning som svarar mot centrumns över tid föränderliga behov.

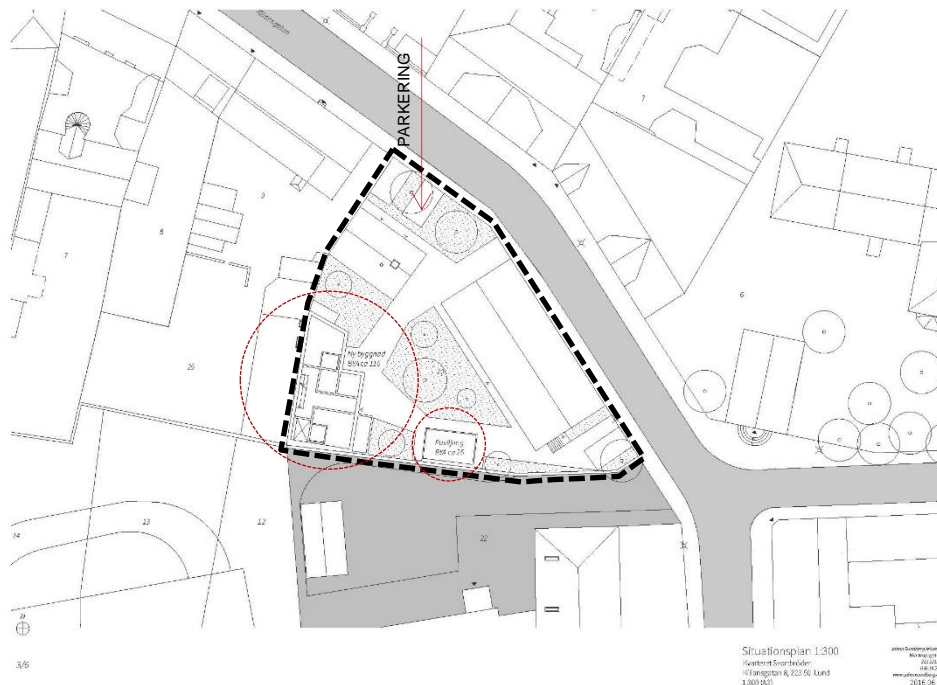
Planförslaget möjliggör nybyggnation av:

- ca åtta, små lägenheter på ca 20 kvm vardera
- trädgårdspaviljong på ca 25 kvm

Planförslaget innebär för befintlig bebyggelse:

- ändrad användning från B (bostäder) till BC (bostads- och centrumändamål)
- mer preciserade skyddsbestämmelser och rivningsförbud

Övergripande karaktär och disposition



Situationsplan. Johan Sundberg Arkitektur 2016-06-13. Fastigheten är markerad med svart streckad linje; nybyggnad med röd cirkel. Parkering (handikapplats) och angöring kommer ske i tomtens nordvästra hörn. Övrig parkering löses i fastighetens sydöstra spets eller på norra sidan av gatan, där kyrkan äger ytterligare fastigheter.

Förtätningssättet bygger på att genom tolkning av ett traditionellt byggnadssätt, skapa en underordnad, långsträckt byggrätt inne på gården som ett komplement till huvudbyggnaden, vilken är placerad vid gatan.

Byggnadssättet med en enkel byggnadsvolym uppförd i mötet med angränsande tomt och därför med en fönsterlös vägg, vanligen en brandvägg, betecknas halvhus. Halvhusen har ofta pulpettak och avsikten – som namnet anger – var att bygga två motstående ”halvor” över tomtgränsen.

Byggnadssättet blev vanligt förekommande på bakgårdarna i 1800-talets städer och inrymde vanligtvis små lägenheter i kontrast till huvudbyggnaden, placerad vid gatan och med ett boende av högre status.

Vid ett plangenomförande byggs det halvhus som finns på grannfastigheten mot ”med sin andra halva”, vilket innebär att en av stadens brandgavlar döljs i stadsrummet och själva förtätningssättet fullföljs. En avtrappning i en våning medges mot gårdsrummet.

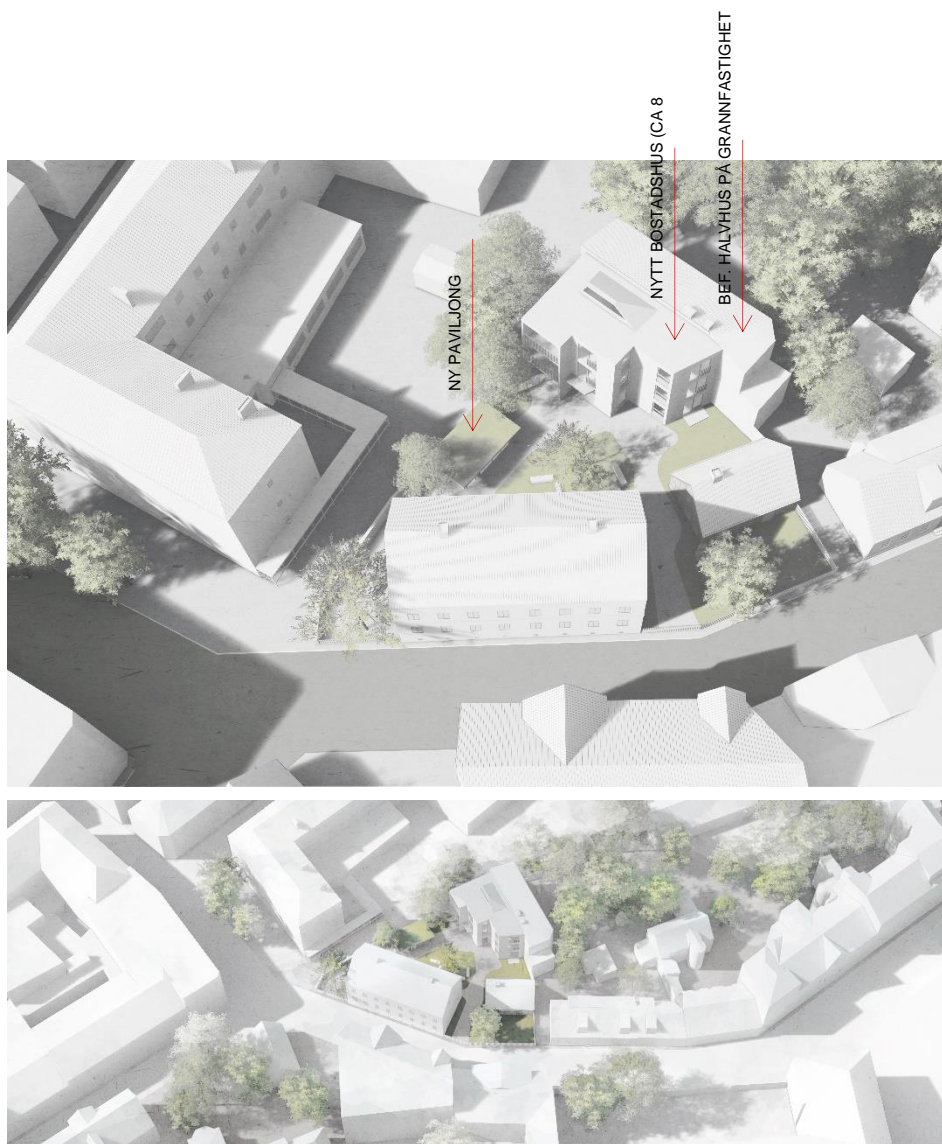


Brandgaveln som är avsedd att bygga mot med en trevåningsvolym. Glimten av domkyrkan från gårdssidan är viktig att fortsatt ta vara på.

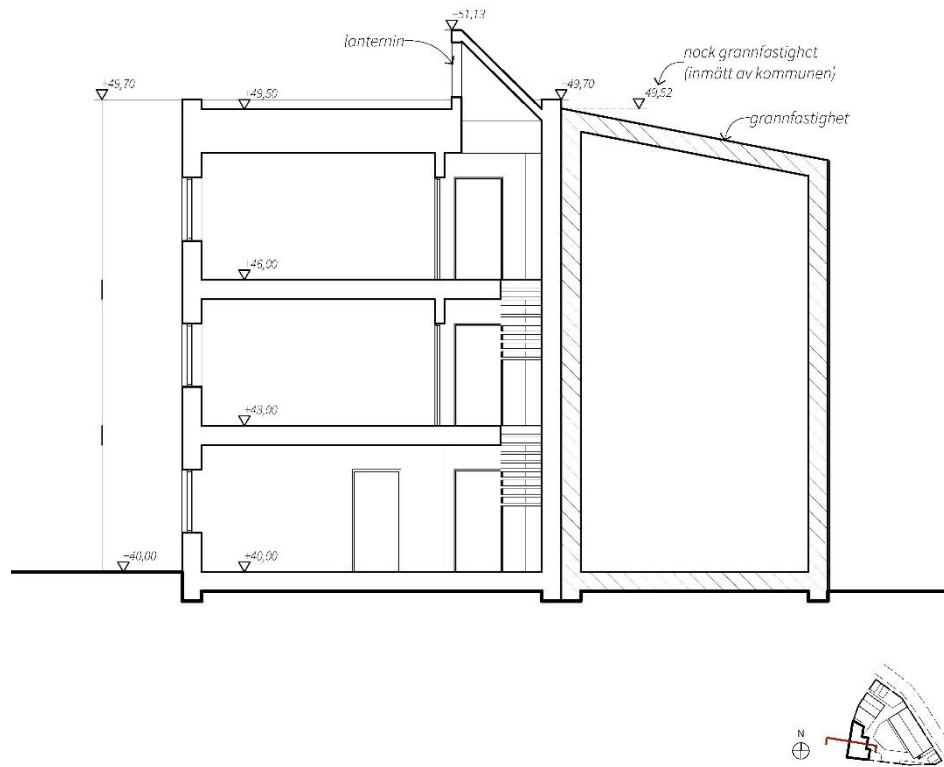
För huvudbyggnaden och korsvirkeshuset föreslås användningen ”BC” med preciseringen ”Bostads- och centrumändamål. Centrumändamål kan utgöra högst 40 % av kvm BTA.” De centrumändamål som skulle kunna bedömas lämpliga ska vara småskaliga och för kulturmiljön lämpade funktioner.

Anledningen till begränsningen av yta för centrumfunktioner är behov av att säkerställa fortsatt boende i kontakt med gatan samt att minimera de eventuella störningar och negativ påverkan på kulturmiljövärden som en mer omfattande verksamhet skulle kunna innebära.

Byggnaden i kvarterets inre är avsedd enbart för bostadsändamål, medan den tillkommande paviljongen ingår i den bredare BC-användningen och kan komma att fungera för exempelvis caféverksamhet.



Volymstudier Johan Sundberg Arkitektur 2018-07-07. Kvarterets inre förtätas med ca åtta, små lägenheter och en trädgårdspaviljong.



*Sektion genom föreslagen byggnadsvolym, Johan Sundberg Arkitektur 2018-09-04.
Tillkommande bostäder ingår i en byggnadsvolym placerad mot befintlig brandmur.*

Markanvändning och gestaltning

Även innerstadens mindre gröna miljöer och platser är, med hänsyn till klimatförändringar och infiltration, viktiga att värna. Hårdgjorda ytor inom kvartersmark bör därför minimeras och uppvuxen vegetation sparas eller återplantering övervägas.

Angörings- och parkeringsmöjligheterna ska försiktigt infogas i stadsrummet och kan med fördel avgränsas med omsorgsfullt och för platsen passande staket eller plank i fastighetsgräns; båda medges genom precisering av prickmark i planbestämmelse. Trädkronor som hänger ut i gaturummet har sedan decennier funnits på platsen och tillför gaturummet välbehövlig grönska. Även av detta skäl bör därför på sikt nyplantering övervägas.

På bilderna nedan finns exempel på väl utförda trästaket och -plank som bidrar till gaturummets miljö och trivsel och som skulle kunna vara förebilder vid nytillverkning.



Till vänster i bild den aktuella fastigheten. Exempel på klassiska plank i gatumiljön, källa UB.



Klassiskt trästaket vid Adelgatan. Källa okänd.



Tidigare mur i fastighetsgräns troligen uppförd på 1940-talet (Hagbloms foto troligen före 1967. Källa UB).

Fastighetsägaren har en idé om att öppna upp för passage in på gården vid vissa tillfällen, öka tillgängligheten till fastigheten och därmed även den upplevda tryggheten, vilket återspeglas i den bredare användningen.

Aktiviteter av detta slag ansluter fint till Folkets hus/Stadsteatern och Hemgårdens utåtriktade verksamheter.

Bostadsbebyggelse

I den förtätning som föreslås ryms ytterligare ungefär åtta, små lägenheter à ca 20 kvm. Föreslaget bostadshus är formgivet med nutida formspråk, men är i materialval och färgsättning anpassat till huvudbyggnaden.

Genom bestämmelser i detaljplanen styrs material- och kulörval för att harmonisera med omgivande bebyggelse. Dessa bestämmelser är utformade så att det gula teglet på huvudbyggnaden fortsatt ska bli rådande: *”Ny bostadsbebyggelse ska som fasadmaterial huvudsakligen ha tegel lika huvudbyggnad.”* Syftet är att komplementbyggnader såsom trädgårdspaviljongen kan få en annan materialverkan, med mer glas om detta bedöms lämpligt. Vidare preciseras: *”Skala, material och färgsättning anpassas till äldre bebyggelsemiljö”* och att *”Nutida formspråk ska samordnas med kulturmiljövärden. Fönsteröppningar ska vara hål i mur; fönsterband får inte förekomma.”* Med dessa bestämmelser kan såväl anpassning som nyskapande – på platsens villkor – uppnås.

För ett gott helhetsresultat förutsätts en tät dialog med de antikvariska myndigheterna och stadsbyggnadskontoret i det kommande bygglovsskedet samt under projekterings- och byggskedet. Som stöd i denna diskussion har stadsbyggnadskontoret tagit fram PM-Kulturvärden, vilken även utgör underlag till dessa planhandlingar.



Huvudbyggnadens materialverkan med grågulflammit tegel och ljus fog samt en karaktärsskapande utskjutande sockel kan inspirera till fasadutformning av tillkommande byggnader. En nutida arkitektur kan med fördel förankras på platsen genom anpassning av material, kulörer och tekniskt utförandet om hantverkskunnande finns att tillgå.

För ett gott helhetsresultat förutsätts en tät dialog med de antikvariska myndigheterna och stadsbyggnadskontoret i det kommande bygglovsskedet samt under projekterings- och byggskedet.

Kommersiell service

Föreslagen planbestämmelse ”BC” innebär att både korsvirkeshuset och huvudbyggnaden kan användas för såväl boende och bostadskomplement som andra lämpliga centrumverksamheter, inklusive exempelvis detaljhandel, kontor eller caféverksamhet.

Andelen boende ska dock överväga eftersom huset är uppfört för detta ändamål och för att omgivningspåverkan annars riskerar att bli för stor.



För att uppnå en detaljplan som håller över tid föreslås användningen ”BC” för befintlig bebyggelse. Detta betyder att möjlighet för varierande, småskaliga funktioner som fungerar väl med byggnadernas kulturmiljövärden och tekniska förutsättningar kan prövas i bygglov. För korsvirkeshuset finns förslag på textilstudio (vård och konservering av kyrkliga textilier).

Således kan huvudbyggnaden i framtiden få en bredare användning, vilket ger en robusthet, även om sökandens avsikt idag är ett fortsatt boende.

En förutsättning för verksamheterna är att de kan uppfylla de krav som ställs enligt 8 kap 13 § PBL som reglerar förbud mot förvanskning.



På det södra hörnet finns ett naturligt läge för en uteservering, om det i framtiden skulle finnas intresse för annan verksamhet i huvudbyggnaden. Närheten till Folkets hus/ Stadsteatern, Hemgården och kopplingen till Mårtenstorget gör förutsättningarna annorlunda i denna del av tomten jämfört med den småskaligare nordvästra delen. Platsen skuggas av en praktfull magnolia – ett för Lunds centrum symbolladdat träd.

Allmän service

Föreslagen planbestämmelse ”BC” innebär att både korsvirkeshuset, huvudbyggnaden och paviljongen kan användas för såväl boende och bostadskomplement som andra lämpliga centrumverksamheter, inklusive exempelvis detaljhandel, kontor och caféverksamhet.

Varsamhet och skydd för befintlig bebyggelse samt arkeologi

Huvudbyggnad och korsvirkeshus har getts skyddsbestämmelsen ”q” samt förbud mot rivning (r) i enlighet med 8 kap 13 § och 9 kap 34 § i PBL. Motiveringen är den direkta kopplingen till riksintresset för kulturmiljö.

Skyddsbestämmelsen utgår från kommunens bevaringsprogram samt bedömning på plats utifrån dagens förhållanden och förtydligas genom att särskilt utpeka:

- huvudbyggnadens tegelarkitektur med karaktäristiska, ljusa fogar
- den originals skylt som berättar om bebyggelsens upphov
- korsvirket med sina oregelbundenheter och skevheter
- övriga utvändiga originaldetaljer och materialverkan som ska vårdas och bevaras
- att vid renovering och ombyggnad ska ett återställande närmare originalutförande eftersträvas



Utvändiga originaldetaljer såsom exempelvis dessa gjutna fönsterbleck har ett stort värde och går inte att ersätta. Därför ska originaldetaljer vårdas och bevaras.

För att säkerställa de kulturhistoriska värdena ska eventuell ombyggnad föregås av en antikvarisk förundersökning. Antikvariskt sakkunnig ska även ingå i projektering och entreprenad.

På grund av arkeologi innebär förtätningen en lösning med alternativ grundläggning, vilket innebär grundläggning på pelare utan att underliggande kulturlager rörs. Anledningen till detta är kostnadsskäl.

Trafik

Den enda förändring som kommer att ske är den ökade trafik som förtätningen kommer att innebära, vilket i sammanhanget bedöms vara försumbart.

Parkering

Gällande parkeringsnorm ska tillämpas. För dessa små lägenheter bör normen för studentboende tillämpas, vilken uppgår till 2,5 platser/1000 kvm BTA. Detaljplanen innebär ett tillskott på ca 365 kvm BTA. Tillskottet av bostäder genom detaljplanens förverkligande innebär således en marginell ökning av parkeringsbehovet för bil (1 plats).

Däremot kan förväntas ett större parkeringbehov för cyklister och normen ställer krav på 45 platser/1000 kvm BTA för studentboende, vilket i detta fall motsvarar ett behov av totalt 17 platser.

Till parkeringsbehovet för boende kommer gästplatser samt behov av angöring och parkering avsedd för den textilstudio (vård och konservering av kyrkliga textilier) som planeras i korsvirkeshuset. Leveranser kommer att ske uppskattningsvis en gång i veckan och omfatta mindre lastbil.

Platsen framför korsvirkeshuset kan rätt gestaltad medge både handikapplats och angöring för mindre lastbil. Övrig angöring bedöms kunna ske i den ringa trafikerade Kiliansgatan.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Nya byggnader bör anslutas till fjärrvärmenätet. Det fortsatta arbetet får visa mer i detalj hur ledningsdragningar bäst görs och samordnas. Inte minst behöver hänsyn tas till de arkeologiska förutsättningarna.

Vatten-, avlopp- och dagvattenhantering

För de nya lägenheterna samt sidobyggnaderna i form av textilateljé och trädgårdspaviljong, behövs nya anslutningar för både vatten och avlopp. Då den ändrade användningen handlar om vård och konservering av textilier kan speciella krav komma att ställas på avskiljning av avloppsvatten, vilket närmare får diskuteras i bygglovet.

Det fortsatta planarbetet får visa mer i detalj hur ledningsdragningar bäst görs och samordnas mellan de fyra byggnadskropparna.

Eftersom fastigheten ingår i de delar av Lund som först bebyggdes ska inför och under grävningarna samt vid ledningsdragningar i enskilda byggnader kontakt med de arkeologiska myndigheterna och antikvarisk kompetens tas.

Dagvatten från den egna fastigheten ska avledas ovan mark ut över infiltrationsytor där vatten ges möjlighet att fördröjas innan det når det kommunala systemet. Sådana ytor kan vara gräsytor i trädgården eller grusytor avsedda för exempelvis parkering. Även träd bidrar till att fördröja dagvatten inom fastigheten. Då ett flertal större träd kommer att fällas, kan det därför vara fördelaktigt att plantera ett eller flera nya träd på gården.

El, tele och bredband

Nya lägenheter ska anslutas till befintliga system för el, tele och bredband.

Renhållning

Hämtning och återvinning för tillkommande lägenheter sker enligt kommunens gängse rutiner för innerstaden. Om textilateljén kräver utökade resurser eller intervall får det kommande arbetet utvisa. Både i söder och i norr av fastigheten finns mindre ytor där återvinningskärl kan placeras.

Höjdsättning/topografi

På grund av befintliga kulturjordar är ingen schaktning tillåten under befintlig mark utan föregående arkeologiska utgrävningar. På grund av arkeologin planeras färdigt golv (FG) för de nya byggnaderna till ca 0,5 m över befintlig mark, vilket angränsande mark får ansluta till.

Räddning

Planområdet är beläget inom centrala Lund. Räddningstjänsten har avböjt att vara med i det fortsatta planarbetet. Utrymningsmöjligheterna både från befintliga och tillkommande byggnader kommer att utredas vidare i det kommande bygglovsskedet. Detsamma gäller risken för brandspridning mellan fastigheter.

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 har kunnat förutses vid planläggningen.

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

Ändrad lovplikt, lov med villkor, rivningslov

Rivningsförbud (r) införs för de båda byggnaderna med skyddsbestämmelser.

Avtal

Inget exploateringsavtal med kommunen är aktuellt.

Tillståndsprövning

Markingrepp kräver tillstånd från länsstyrelsen enligt Kulturmiljölagen.

Tekniska och ekonomiska åtgärder

Utbyggnad, ansvarsfördelning och kostnadsfördelning av allmänna anläggningar

Utbyggnad av va-nät

VA Syd är huvudman för det allmänna vatten- och avloppsnätet. VA Syd ansvarar för och bekostar vatten- och avloppsanläggningen fram till fastighetsgräns. Kostnaden för eventuell utbyggnad- och ombyggnad av det allmänna vatten- och avloppsnätet finansieras genom anslutningsavgifter enligt vid tid gällande va-taxa. Anslutningsavgift bekostas av exploitören. VA Syd ansvarar för och bekostar drift och underhåll av va-nät. Drift och underhåll finansieras genom brukningsavgifter enligt gällande va-taxa.

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. Anslutnings- och brukningsavgifter bekostas av exploitören.

Ledningsflytt

Flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa ledningar och kabelanläggningars funktion ska bekostas av exploitören/fastighetsägaren.

Inlösen, ersättning

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

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildningsåtgärder

Detaljplanen medför inga direkta behov av fastighetsbildning för ett genomförande. Om väsentliga behov för officialservitut föreligger kan detta prövas i lantmäteriförrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988).

Konsekvenser av planens genomförande för fastighetsägare och andra berörda

Gemensamhetsanläggningar

Om gemensamma behov uppstår inom kvarteret kan gemensamhetsanläggning eventuellt inrättas. Detta prövas i lantmäteriförrättning enligt anläggningslagen (1973:1149).

Byggnad

Fastigheten Svartbröder 25 får brandgaveln motbyggd, vilket påverkar byggnaden och därmed fastigheten. När detaljplanen ska genomföras ska byggherren ta hänsyn till ventilationen som idag sker via brandmuren och ersätta denna med annan likvärdig ventilationslösning.

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.

Den samlade slutsatsen av undersökningen av betydande miljöpåverkan är att ett genomförande av planförslaget innebär:

- att kulturmiljövärden på den enskilda fastigheten påverkas
- att grönsstrukturvärden, utsikt och buller påverkas inom aktuell fastighet och i dess omedelbara närhet
- att befintlig infrastruktur utnyttjas genom förtätning

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

Påverkan på riksintressen

Befintlig, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse får genom detaljplanen tydligare och mer preciserade skyddsbestämmelser samt även rivningsförbud, vilket stärker riksintresset för kulturmiljö. Förtätningens omgivningspåverkan av vibrationer från pålning samt risk för sättningar måste dock beaktas och dokumenteras.

Sammantaget bedöms inte planförslagets genomförande medföra betydande påverkan på det riksintresse för kulturmiljö som innerstaden utgör.

Miljökvalitetsnormer

Enligt miljöförvaltningens uppgifter överskrids inte miljökvalitetsnormerna inom Lunds kommun. Eventuellt trafik tillskott från den ringa förtätning som planförslaget innebär, förändrar inte nivåerna för befintlig bebyggelse.

I stort sett allt dagvatten i Lunds kommun rinner till Höje å och Kävlingeån via dagvattenledningar, diken och små vattendrag. Aktuellt planområde ingår i avrinningsområdet Höje å. Vattendragen i Lunds kommun som fungerar som dagvattenrecipienter har klassificerats efter hur stort flöde och vilka mängder av närsalter och föroreningar recipienterna kan tåla/ta emot beroende på deras speciella förutsättningar.

Enligt Vattenmyndighetens beslut om statusklassificering och miljökvalitetsnormer för ytvatten har Höje å dålig ekologisk status med kravet att uppnå god ekologisk status 2027. Det finns därför anledning att

vid all byggnation genomföra åtgärder som generellt kan förbättra dagvattensituationen.

Inom aktuellt planområde skulle begränsning av hårdgjorda ytor, nyplantering samt nybyggnad med så kallade gröna tak vara två möjligheter att minska belastning från aktuell fastighet. Konkreta materialval är emellertid en gestaltungsfråga som ska beakta fler frågor såsom exempelvis kulturmiljö, arkitektoniskt uttryck, övriga miljöaspekter samt trivsel för de boende.

Möjligheten att bibehålla och nyanlägga infiltrerbara markytor, nyplantering av träd respektive byggnadsgestaltning med vegetativa tak kommer att bli en fortgående diskussion och har därför avsiktligt inte konkretiserats i planbestämmelser.

Naturmiljö och biologisk mångfald

De tre större träd mot gatan som beskrivs under förutsättningar (en magnolia, en fläderbuske och en cypress) förutsätts bibehållas.

Den biologiska mångfalden lär minska då trädgårdsytor be vuxna med buskage med ringa skötsel bebyggs och hårdgörs. Det finns dock återstående trädgårdsytor som rätt hanterat bedöms kunna kompensera för visst bortfall. Återplantering av träd bör ske då flera stora träd kommer att fällas för att genomföra byggnationen. Likaså kan och bör andelen buskar och planteringsytor öka inom övriga delar av trädgården då delar av den skyddande buskvegetationen i fastighetsgräns kommer att försvinna.

Mark och grundläggning

För korsvirkeshuset kan grundläggningen komma att påverkas av vad som framkommer vid urgrävningen av byggnadens golv, vilket föranleder en viss grad av flexibilitet i planhandlingen. För trevåningshuset är huvudspåret för grundläggning pålning. Av arkeologiska skäl måste pålning utföras genom att foderrör försiktigt borrar genom kulturlagren och pålar därefter installeras genom rören och ned i bärande jord.

Samtliga schaktbottnar ska kontrolleras.

Höjdsättningen av marken har avsiktligt lämnats till kommande bygglovs- och projekteringskedan för att inte ”låsa upp” den bästa lösningen utifrån rotzoner, entréförhållanden och tillgänglighet.

Då grundläggning för nybyggnad är tänkt att ske genom pålning har jordlagerparametrarna för kulturjord och de översta jordlagren endast utvärderats översiktligt. Provning av föreslagen pålningsmetod ska utföras innan slutlig planering och produktionspålningen kan fastslås.

Omgivningspåverkan av vibrationer från pålning och packning av massor behöver beaktas, men enligt den marktekniska utredningen kommer det med en fungerande grundläggning och föreslagna pålar, erfarenhetsmässigt inte att genereras några skadliga sättningar.

Eventuella sättningsberäkningar ska utföras senare i byggnads-konstruktörens regi, då fler förutsättningar finns framtagna. Övriga markfrågor, se ovan respektive nedan.

Markradon

Planområdet utgörs av normalriskmark, vilket innebär att byggnader bör utföras radonskyddade. För den tillkommande byggrätten kan detta enligt markundersökningen normalt uppnås med bottenplattor som utförs så att inte genomgående sprickor uppstår samt att alla skarvar, genomföringar och andra möjligheter till läckage tätas noggrant. Speciellt beaktas övergången mellan grundkonstruktion och vägg. Mekanisk ventilation med små undertryck rekommenderas².

För huvudbyggnaden och korsvirkesbyggnaden behöver hänsyn tas till dess kulturhistoriska kvaliteter. Huvudbyggnaden har källare och andra lösningar för att hantera eventuell förekomst av radon kan komma att behöva utredas för dessa båda byggnader.

Markföroreningar

Det finns inga kända uppgifter som tyder på risk för markföroreningar.

Hushållning med naturresurser

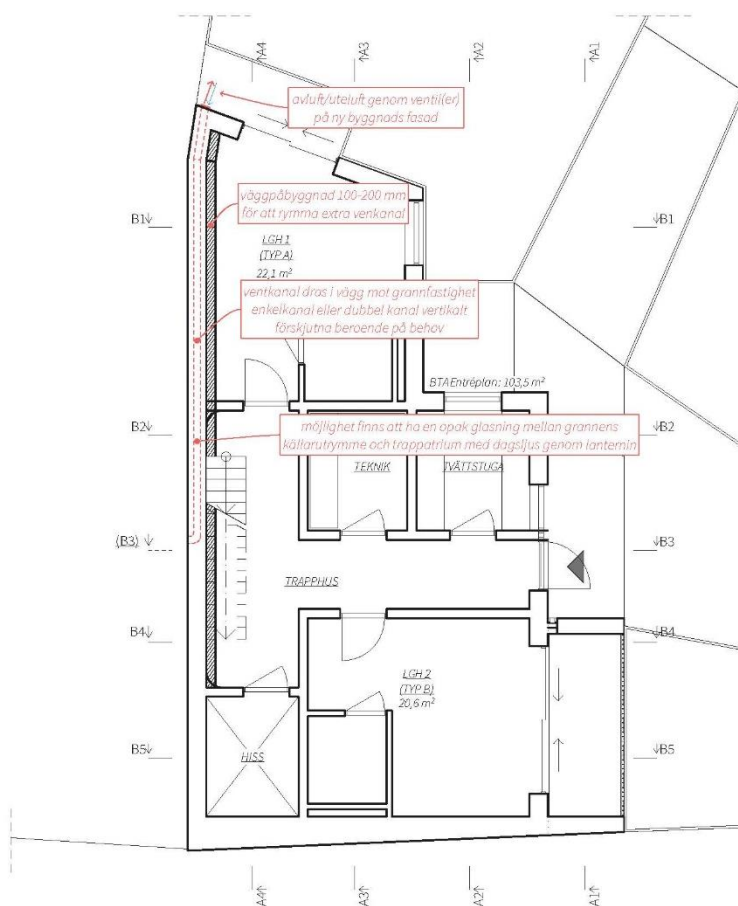
Att förtäta inom befintlig stad är ett sätt att hushålla med resurser.

² PQ Geoteknik & Miljö AB, Markteknisk undersökningsrapport (MUR) och PM – GEOTEKNIK, 2017-10-18

Påverkan på intilliggande fastigheter

Ett genomförande av detaljplanen innebär att brandgaveln på Svartbröder 25 byggs mot. Att det mindre fönster som finns i tvättstugan (ett bostadskomplement) vid ett plangenomförande förlorar sin funktion av ljusintag och utblick mot grannträdgård (Svartbröder 10), bedöms vara en mindre olägenhet i jämförelse med möjligheten att möjliggöra ytterligare ca 8 små bostäder inom kvarteret.

För tvättstugans tekniska behov av ventilation finns andra lösningar, vilket kan samordnas med övrig ventilation. Ett exempel på hur en sådan teknisk lösning kan se ut har redovisats. Stadsbyggnadskontoret bedömer därmed att det är tekniskt möjligt att genomföra detaljplanen utan att det har en negativ påverkan på ventilationen via brandmuren. När detaljplanen ska genomföras ska byggherren ta hänsyn till den ventilation som idag sker via brandmuren och ersätta denna med annan likvärdig ventilationslösning.

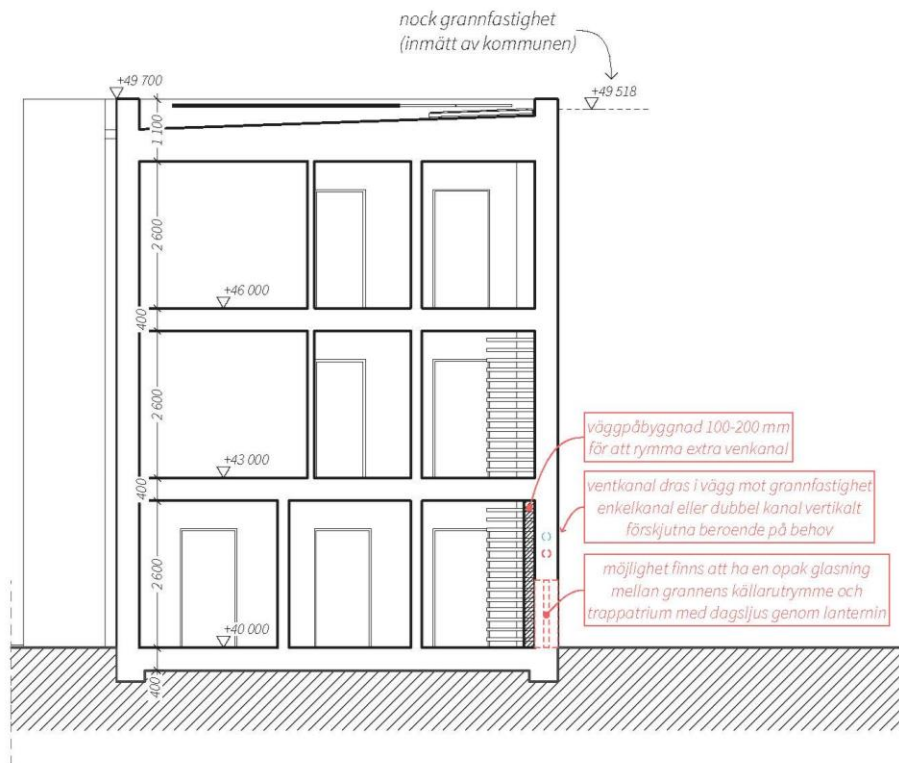


Planutsnitt Entréplan

Tilluft/frånluft till grannfastighetens tvättstuga kan dras genom stomme på ny byggnad, dagsljus kan även delas från lanterninförsatt trapphus i ny byggnad.

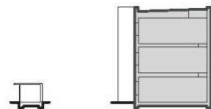


Principlösning (plan) hur ventilationen kan lösas för grannfastigheten inom föreslagen byggrätt på Svartbröder 10. Ritning Johan Sundberg Arkitektur.



Sektion B2 (med föreslagen åtgärd)

Tilluft/frånluft till grannfastighetens tvättstuga kan dras genom stomme på ny byggnad, dagsljus kan även delas från lanterninförsett trapphus i ny byggnad.



Principlösning (sektion) hur ventilationen kan lösas för grannfastigheten inom föreslagen byggrätt på Svartbröder 10. Ritning Johan Sundberg Arkitektur.

Stadsbild

Stadsbilden påverkas genom förtätningen, men - genom föreslagen placering och genom att byggrättens höjd anpassas till befintlig brandgavel – sker denna påverkan främst på kvartersnivå.

En framtida delning av fastigheten bedöms utifrån hänsyn till stadsbilden inte lämplig.

Kulturhistoriskt intressant bebyggelse

Befintlig kulturhistorisk bebyggelse inom och i anslutning till Svartbröder 10 påverkas av förtätningen, vilket närmare beskrivs i det PM-Kulturvärden som utgör underlag till detaljplanen.

Grannfastigheter med kulturhistoriskt intressant bebyggelse berörs genom motbyggnad (halvhus på Svartbröder 25) och förtätning på ytor som har varit gårdsmiljö/trädgård (främst Svartbröder 10).

Korsvirkeshuset är i mycket dåligt skick. En gavel (i fastighetsgräns mot Svartbröder 9) täcks idag av en synlig, plåttäckta tegelmur, vilket får undersökas och närmare hanteras i kommande processer. Ett genomförande av detaljplanen innebär att en småskalig byggnad som ingår i den skandinaviska bebyggelsetraditionen av tegel och korsvirke restaureras och får nytt liv, vilket enligt kommunens bedömning påverkar riksintresset för kulturmiljö positivt.

Mark- och byggnadsarbeten kan påverka befintliga murar och grundläggning. Sättningsrisker ska beaktas. Återkommande kontroll av påverkan på omgivande byggnader, anläggningar och mark behöver därför ingå i byggnadsarbetena, vilket är en fråga för byggherren.

Vibrationsmätning vid pålning och packning ska utföras. Sättningsmätning på närliggande byggnader rekommenderas. Enligt den marktekniska undersökningen avgörs övriga behov av försiktighets- och/eller kontrollåtgärder efter utförd besiktning. Detta är likaså en fråga för kommande skeden och utgör byggherrens ansvar.

Sammantaget bedöms ingen negativ påverkan riksintresset för kulturmiljö föreligga utan ett plangenomförande utgör en naturlig utveckling av stadens framväxt, i linje med riksintresset Lunds stadskärna.

Arkeologi

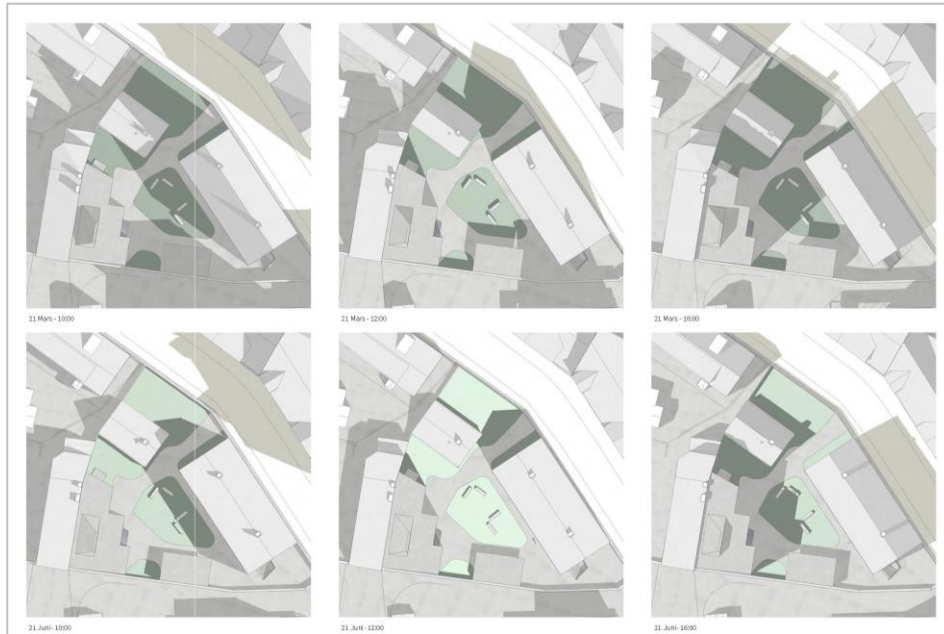
Planområdet ingår i känd fornlämning Lund 73:1, som omfattar stora delar av stadens centrala delar. Alla markingrepp kräver därför tillstånd från länsstyrelsen enligt kulturmiljölagen (KML).

Sökanden har enligt uppgift erhållit tillstånd enligt KML för grävarbetena runt korsvirkeshuset tillika mellan denna byggnad och huvudbyggnaden. Sökanden avser komplettera med ansökan om tillstånd för att gräva ur inuti korsvirkeshuset.

Det är väntat att vid grävning återfinna arkeologiska fynd, vilket föranleder ett tätt samarbete mellan fastighetsägare, byggare och arkeologiska myndighet.

Solförhållanden

Den föreslagna bebyggelsens skuggning har studerats. Vårdagjämning 21 mars kl.10, 12 och 16 samt sommarsolståndet 21 juni kl. 10, 12 och 16 redovisas i nedanstående plandiagram. Studierna visar att gårdsmiljön kommer att ha fortsatt godtagbara solförhållanden, även efter en förtätning.



Placeringen av byggrätten är gynnsam för att gårdsmiljön fortsatt ska erhålla tillräckliga dagsljusförhållanden.

Vindförhållanden

Den förhärskande vindriktningen är sydvästlig, vilket bedöms vara gynnsamt för aktuell byggrätt och fastighet.

Befintligt teknisk försörjning

Textilkonservering skulle kunna innebära behov av kontroll på spillvattnet, men detta är oklart och främst en fråga för miljöförvaltningen – ingen planfråga.

Hälsa och säkerhet

Eventuell trafikökning är marginell och innebär ingen märkbar påverkan.

Eventuell störning av omgivningsbuller bedöms vara så liten att beräkning bedöms vara en onödig åtgärd.

Risken för brandspridning inom fastigheten och mellan fastigheterna behöver fortsatt belysas och beaktas i plan- och bygglovsskedet samt vid projektering och byggande. Räddningstjänsten påtalar vikten av att i tidigt skede ta hänsyn till utrymningsmöjligheter både från befintliga och eventuellt tillkommande byggnader.

Sociala konsekvenser

God bebyggd miljö

De föreslagna lägenheterna innebär ett tillskott på moderna, små bostäder i en form som kan inpassas i stadens struktur och historiska centrum, med främst äldre byggnader.

Utifrån en hållbarhetstanke som bygger på långsam och försiktig förändring av staden bedöms bebyggelseförslaget utgöra god bebyggd miljö.

Tillgång till rekreativ miljö

Gårdmiljön är privat och har idag rekreativa värden framför allt för boende inom fastigheten. Mark som tas i anspråk har även biologiska värden på främst lokal nivå, då den utgörs av buskage och ett par större träd.

Den närmaste parkmiljön får bedömas vara Krafts torg och Lundagård. Avståndet till Botan är inte heller långt – ca 400 m. Tillgången till rekreativ grönska och promenadstråk i närområdet bedöms vara god.

Stadsbyggnadskontoret bedömer dock att avsteg från tillgänglighetskraven kan komma att bli aktuella, PBF 3 kap 23 §. Motiveringen till detta är den äldre bebyggelsens skyddsvärde utifrån kulturmiljövärde.

Säkerhet och trygghet

Genom att bebygga ett tidigare mörkt hörn i staden med bostäder bedöms den sociala kontrollen över innergården öka, vilket kan påverka upplevd säkerhet och trygghet i positiv riktning.

Avvägning mellan motstående intressen

Beträffande frågan om risk för negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljö har kommunen och länsstyrelsen olika uppfattning.

Aktuellt detaljplaneförslag innebär att korsvirkeshuset får tydligare och mer preciserade skyddsbestämmelser samt rivningsförbud, vilket är positivt för den sydskanandinaviska byggnadstraditionen med småskaliga tegel- och korsvirkeshus från förindustriell tid. Även huvudbyggnaden, som kan betraktas som representant för den mer storstadsmässiga bebyggelsen från det sena 1800-talet, får förstärkt skydd av kulturmiljövärden genom detaljplanen, då rivningsförbud samt tydligare och mer preciserade skyddsbestämmelser införs även för denna byggnad.

Påverkan på gaturummet av tillkommande byggrätt är starkt begränsad då denna är placerad i det inre av fastigheten. Ett sätt som historiskt har varit ett gängse sätt att utveckla och förtäta. Byggrätten trappas av i riktning mot gata, vilket medför att husbredden mot det offentliga rummet är smal – ca 5-5,5 meter, vilket motsvarar det traditionella halvhusets bredd. Dessa delar av byggrätten har ett avstånd till Kiliansgatan på ca 18 respektive 30 m. Kommunen delar därför inte länsstyrelsens uppfattning att gaturummets karaktär skulle påverkas negativt på ett sätt som skulle innebära påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljö.

Det aktuella gårdsrummet är inte en gårdsmiljö av den typ som särskilt har utpekats i kommunens bevaringsprogram, vilket har bidragit till att kommunen har varit positiv till att utveckla en byggrätt på platsen. Dagens bostäder har utrymmes- och tillgänglighetskrav som skiljer sig från de krav som ställdes på en sekundär bostad i det traditionella halvhuset. Den aktuella byggnadsvolym som ligger till grund för detaljplanen ska innehålla moderna bostäder som uppfyller dagens krav medan dess fasadmaterial ska anknyta till plats och tradition. Projektets arkitektoniska finess är således att det bygger vidare på ett traditionellt bebyggelsemönster i innerstaden, men vidareutvecklar detta med ett modernt formspråk och med ett husdjup som kan erbjuda bostäder, vilka uppfylla dagens lagstadgade tillgänglighetskrav. Kommunen menar att planförslaget är inom ramen för en levande innerstads föränderlighet och i linje med riksintresset för kulturmiljö.

Stad har alltid utvecklats och förändrats. En levande innerstad är väsentlig, inte minst för kulturmiljön och riksintresset. Ett genomförande av detaljplanen skulle innebära att ett natttid, mörkt hörn på en innergård blir bebott av ca åtta hushåll. En brandgavel byggs mot – såsom det en gång var tänkt - och resterande delar av trädgården delas med övriga boende inom fastigheten. Korsvirkeshuset, som idag står tomt och förfaller, kan restaureras. Denna småskaliga byggnad - representant för den sydkandinaviska byggnadstraditionen - får förutsättning för ny funktion och kan bidra till framtida stadsliv.

Detaljplaneförslaget kombinerar skydd för kulturhistoriskt betydelsefulla byggnader och kvalitativa, nutida tillägg till staden. Kommunens uppfattning är därför att projektet tillvaratar kulturmiljön på ett sätt som *väl* motsvarar de åtaganden som riksintresset för kulturmiljö innebär – genom att både bevara och utveckla staden.

Det allmänna intresset fler bostäder står således mot de enskilda intressena av oförändrad boendemiljö. Ett tillskott av små lägenheter i centrum och en utveckling av stadsmiljön genom att underlätta för fler verksamheter i kulturskyddad bebyggelse bedöms här väga tyngre än det enskilda intresset att bevara befintlig situation.

STADSBYGGNADSKONTORET I LUND

Maria Milton
biträdande planchef


Åsa Nyberg
planarkitekt