



§ 88

**Detaljplan för Klostergården 2:6 m.fl. i Lund,
Lunds kommun – återremitterat ärende**

Dnr 77/07

Aktbil 169 PÅ 201202/a
Inkom 2007-07-02
BYGGNADSNÄMNDEN I LUND

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten av

- att bygga bostäder på fastigheten Klostergården 2:6,
- kompletterande bebyggelse på delar av fastigheten Klostergården 2:9 (Paviljongområdet),
- att uppföra kompletteringsbebyggelse inom Hunnerup 1 samt på mark som nyttjas för lantbruksnäringen, Klostergården 2:14,
- att överföra mark från fastigheterna till allmän platsmark.

Byggnadsnämnden har vid sammanträde den 6 december 2006 beslutat föreslå kommunfullmäktige att anta förslaget till detaljplan. Kommunfullmäktige har den 29 mars 2007 beslutat att återremittera ärendet till kommunstyrelsen.

Beslutsunderlag

Förslag till detaljplan upprättad den 1 februari 2006 och reviderad den 27 mars 2006 jämte bilagor.

Byggnadsnämndens beslut den 6 december 2006, § 273

Byggnadsnämndens hemställan den 13 december 2006

Kommunkontorets tjänsteskrivelse den 12 februari 2007

Öppet brev till Lunds kommunstyrelse den 26 februari 2007

Kommunstyrelsens beslut den 8 mars 2007, § 80

Kommunfullmäktiges beslut den 29 mars 2007, § 24 om återremiss

Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse den 26 april 2007

Kommunkontorets tjänsteskrivelse den 27 april 2007

Kommunstyrelsens beslut 3 maj 2007 § 170

Anföranden

Ulf Nymark (dv), Göran Brinck (m), Yngve Petersson (mp), Mätta Ivarsson (mp), Mats Olsson (v), Gunnar Jönsson (s), Jörgen Jörgensen (fp), Lennart Prytz (s), Sven-Bertil Persson (dv), Christina Sjöström (mp), Lars Bergwall (c), Martin Crona (kd), Nita Lorimer (v), Cecilia Barnes (fp), Hans Olof Andersson (sd) och Björn Abelson (s) yttrar sig.

Hans Olof Andersson meddelar att Sverigedemokraterna inte kommer att delta i beslutet.

Yrkanden (återremiss)

Mats Olsson (v), Jörgen Jörgensen (fp) och Sven Bertil Persson (dv) yrkar att kommunfullmäktige beslutar återremittera ärendet med uppdrag att dela planen och återkomma med ett nytt förslag avseende det s.k. BUP-området, som bättre tillgodoser områdets naturvärden samt med en översyn av husens våningshöjder.

Göran Brinck (m) och Lennart Prytz (s) yrkar avslag på återremissyrkandet.

CH W 1-720

Beslutsgång

Ordföranden ställer proposition på yrkandena angående återremiss och finner att kommunfullmäktige beslutar avslå yrkandet om återremiss.

Omröstning begärs.

Kommunfullmäktige godkänner följande voteringsordning:

Ja för bifall till Göran Brincks (m) yrkande om avslag på återremiss

Nej för bifall till Mats Olssons (v) m fl yrkande om återremiss

Omröstningen utfaller enligt följande:

4 W 1.2.14

Ledamot	Ja	Nej	Av- står
Annika Annerby Jansson (m)	X		
Tranje Danielsson (m)	X		
Lennart Prytz (s)	X		
Berit Kristensson (fp)		X	
Thomas Frennstedt (fp)		X	
Bina Jonna Ausfelt (fp)		X	
Börje Hansson (c)		X	
Jörgen Jörgensen (fp)		X	
Carl von Friesendorff (m)	X		
Solveig Ekström-Persson (s)	X		
Göran Brinck (m)	X		
Gunnar Jönsson (s)	X		
Lars Bergwall (c)		X	
Jan B Tullberg (m)	X		
Bengt Ohlsson (sd)			X
Margareta Dövsjö (s)	X		
Tord Persson (s)	X		
Agneta Lindskog (kd)		X	
Anders Hallin (c)		X	
Karin Nilsson (c)		X	
Roland Andersson (s)	X		
Sven-Bertil Persson (dv)		X	
Benny Jönsson (m)	X		
Ulla Stålberg (m)	X		
Karl Axel Axelsson (m)	X		
Margareta Kristensson (s)	X		
Nita Lorimer (v)		X	
Anders Ebbesson (mp)		X	
Astrid Rugsveen (m)	X		
Ann-Margreth Olsson (s)	X		
Louise Rehn Winsborg (m)	X		
Mohsen Abtin (s)	X		
Yngve Petersson (mp)		X	

Ledamot	Ja	Nej	Av- står
Rune Granqvist (s)	X		
Christina Sjöström (mp)		X	
Mats Olsson (v)		X	
Christer Wallin (m)	X		
Jörgen Forsberg (m)	X		
Mats Helmfrid (m)	X		
Eleni Rezaii (s)	X		
Eva Pålsson (s)	X		
Lars Hansson (fp)		X	
Carolina Nordbeck (fp)		X	
Cecilia Barnes (fp)		X	
Anna Baumann (mp)		X	
Mats Nilsson (s)	X		
Mette-Maaria Lundström (fp)		X	
Jörgen Hansson (c)		X	
Anders Almgren (s)	X		
Björn Abelson (s)	X		
Gertie Elsässer (fp)		X	
Ronny Johannessen (m)	X		
Marta Santander (v)		X	
Mätta Ivarsson (mp)		X	
Martin Crona (kd)		X	
Adrian Borin (m)	X		
Mattias Olsson (s)	X		
Lars Larsson (fp)		X	
Anna Thomasson (m)	X		
Martin Karlsson (m)	X		
Gustav Hofvander (s)	X		
Towe Ejning (s)	X		
Erik Almqvist (sd)			X
Hanna Gunnarsson (v)		X	
Anna Baumann (mp)		X	
SUMMA	35	28	2

Yrkanden (ärendet i sak)

Göran Brinck (m), och Björn Abelson (s) yrkar att kommunfullmäktige beslutar enligt kommunstyrelsens förslag.

Jörgen Jörgensen (fp), Lars Bergwall (c), Cecilia Barnes (fp), Martin Crona (kd), Nita Lorimer (v), Christina Sjöström (mp), Sven-Bertil Persson (dv) och Mats Olsson (v) yrkar att kommunfullmäktige beslutar avslå kommunstyrelsens förslag.

Beslutsgång

Ordföranden ställer härfter proposition på yrkandena och finner att kommunfullmäktige beslutar enligt kommunstyrelsens förslag.

Omröstning begärs.

Kommunfullmäktige godkänner följande voteringsordning:

Ja för bifall till Göran Brincks (m) och Björn Abelsons (s) yrkande

Nej för bifall till Jörgen Jörgensens (fp) m fl yrkande

Omröstningen utfaller enligt följande:

Ledamot	Ja	Nej	Av- står
Annika Annerby Jansson (m)	X		
Tranje Danielsson (m)	X		
Lennart Prytz (s)	X		
Berit Kristensson (fp)			
Thomas Frennstedt (fp)		X	
Bina Jonna Ausfelt (fp)		X	
Börje Hansson (c)		X	
Jörgen Jörgensen (fp)		X	
Carl von Friesendorff (m)	X		
Solveig Ekström-Persson (s)	X		
Göran Brinck (m)	X		
Gunnar Jönsson (s)			
Lars Bergwall (c)		X	
Jan B Tullberg (m)	X		
Bengt Ohlsson (sd)			X
Margareta Dovsjö (s)	X		
Tord Persson (s)	X		
Agneta Lindskog (kd)		X	
Anders Hallin (c)		X	
Karin Nilsson (c)		X	
Roland Andersson (s)	X		
Sven-Bertil Persson (dv)		X	
Benny Jönsson (m)	X		
Ulla Stålberg (m)	X		
Karl Axel Axelsson (m)	X		
Margareta Kristensson (s)	X		
Nita Lorimer (v)		X	
Anders Ebbesson (mp)		X	
Astrid Rugsveen (m)	X		
Ann-Margreth Olsson (s)	X		
Louise Rehn Winsborg (m)	X		
Mohsen Abtin (s)	X		
Yngve Petersson (mp)		X	

Ledamot	Ja	Nej	Av- står
Rune Granqvist (s)	X		
Christina Sjöström (mp)		X	
Mats Olsson (v)		X	
Christer Wallin (m)			
Jörgen Forsberg (m)	X		
Mats Helmfrid (m)	X		
Eleni Rezaii (s)	X		
Eva Pålsson (s)	X		
Lars Hansson (fp)		X	
Carolina Nordbeck (fp)		X	
Cecilia Barnes (fp)		X	
Anna Baumann (mp)		X	
Mats Nilsson (s)	X		
Mette-Maaria Lundström (fp)		X	
Jörgen Hansson (c)			
Anders Almgren (s)	X		
Björn Abelson (s)	X		
Gertie Elsässer (fp)		X	
Ronny Johannessen (m)	X		
Marta Santander (v)		X	
Mätta Ivarsson (mp)		X	
Martin Crona (kd)		X	
Adrian Borin (m)			
Mattias Olsson (s)	X		
Lars Larsson (fp)		X	
Anna Thomasson (m)	X		
Martin Karlsson (m)	X		
Gustav Hofvander (s)	X		
Towe Ejning (s)	X		
Erik Almqvist (sd)			X
Hanna Gunnarsson (v)		X	
Anna Baumann (mp)		X	
SUMMA	32	26	2

Kommunfullmäktiges beslut

- att** anta förslag till detaljplan för Klostergården 2:6 m.fl. i Lund,
Lunds kommun, upprättad den 1 februari 2006 och reviderad den 27 mars 2006,
- att** för det fall detaljplanen överklagas begära hos överprövande myndighet, enligt 13 kap. 8 § andra stycket plan- och bygglagen (1987:10), att beslutet får genomföras i de delar som inte berörs av överklagandet utan hinder av att överklagandet inte slutligt avgjorts, samt
- att** medge att överprövande myndighet upphäver antagandebeslutet för de delar som berörs av ett överklagande.

Reservationer

Ledamöterna från folkpartiet, centerpartiet, kristdemokraterna, vänsterpartiet, miljöpartiet och demokratisk vänster reserverar sig mot beslutet.

✓ Expedieras till:
Byggnadsnämnden, Länsstyrelsen
Fakägare med besöksrätt bost
lantmäterimyndigheten. Mark&Exploatering

4 1270



Plats och tid: Stadshallen 14 juni 2007, kl 08.30 – 22.30
Stadshallen 15 juni 2007, kl 08.30 – 00.50

Ledamöter och ersättare: Se sidorna 2 - 3

Justerare: Benny Jönsson (m) och Margareta Dovsjö (s) med Lars
Hansson (fp) som ersättare.

Plats och tid för justering: Kommunkontoret, tisdagen den 26 juni kl 18.00.

Underskrifter:

Paragrafer: 83 - 102

Sekreterare

Björn Grunning

Emma Mesán

Pernilla Ardhe

Ordförande

Annika Annerby Jansson

Justerare

Benny Jönsson

Lars Hansson

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ: Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum: 2007-06-14 och 2007-06-15

Datum då anslaget sätts upp: 2007-06-27 Datum då anslaget tas ner: 2007-07-19

Förvaringsplats för protokollet: Kommunkontoret, Rådhuset

Underskrift:

Björn Grunning



Kommunkontoret

Kanslienheten

2007-06-29

Aktbil 170 PÅ 20/2006
Inkom 20 07-07-02/
BYGGNADSNÄMNDEN I LUND

Sakägare med besvärsmätt

Detaljplan för Klostergården 2:6 m fl i Lund, Lunds kommun

Dnr 77/07

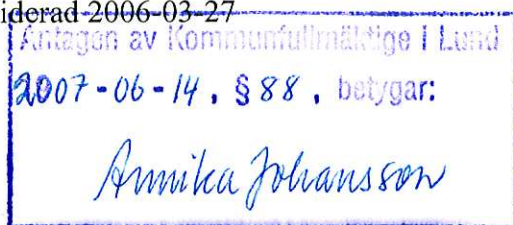
Kommunfullmäktige i Lund har den 14 juni 2007, § 88, antagit detaljplan för Klostergården 2:6 m fl i Lund, Lunds kommun.

Protokollet över beslutet är justerat den 26 juni 2007. Tillkännagivande av justeringen har anslagits på kommunens anslagstavla den 27 juni 2007.

Beslutet om antagande av planen kan överklagas till länsstyrelsen i Skåne län.

Överklagandet ska vara ställt till länsstyrelsen men inges till kommunfullmäktige i Lund, Box 41, 221 00 Lund, inom tre veckor från den dag då tillkännagivande av justeringen anslagits på kommunens anslagstavla eller senast den 18 juli 2007.

I besvärshandlingen ska anges vilket beslut som överklagas. Handlingen ska vara undertecknad och bör innehålla synpunkter på den sakfråga som överklagas samt den klagandes adress.



Aktbil 103 PÅ 20/2001a
Inkom 20 06 - 04 - 25
BYGGNADSNÄMNDEN I LUND

Detaljplan för Klostergården 2:6 m fl i Lund, Lunds kommun

SYFTE

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten av:

- att bygga bostäder på fastigheten Klostergården 2:6.
- kompletterande bebyggelse på delar av fastigheten Klostergården 2:9 (Paviljongområdet).
- att uppföra kompletteringsbebyggelse inom Hunnerup 1 samt på mark som nyttjas för lantbruksnäringen, Klostergården 2:14.
- att överföra mark från fastigheterna till allmän platsmark.

PLANFÖRSLAG

Byggnadsnämnden beslutade 2006-02-16 att ställa ut detaljplan för Klostergården 2:6 m fl för granskning samt att i planen skall tydliggöras vilken åtgärd som skall vidtas beträffande träd som avverkas eller dör i de fall träden har skyddsbestämmelse i planen.

Områdets gestaltning och disposition

Planområdet omfattar större delen av Sankt Larsområdet, med undantag av Östra Borggården och dess omgivande grönska. Planområdet omfattar 46 ha mark, marken söder om Höje å är till större delen detaljplanlagd sedan tidigare och marken norr om Höje å är till stora delar inte detaljplanlagd sedan tidigare. Mer än 80 % av planområdet ägs av Kungsleden.

Planförslaget innebär en förtätning av Sankt Lars-området, där kompletterande bebyggelse förslås i anslutning till befintlig bebyggelse. Ca 200 nya bostäder, samt ett äldreboende möjliggörs. Utmed Höje å dal skapas rekreationsområde med naturkaraktär, medan marken kring bebyggelsen norr om Höje å blir anlagd park. Ca 18 ha av planområdet föreslås bli allmän park- eller naturmark.

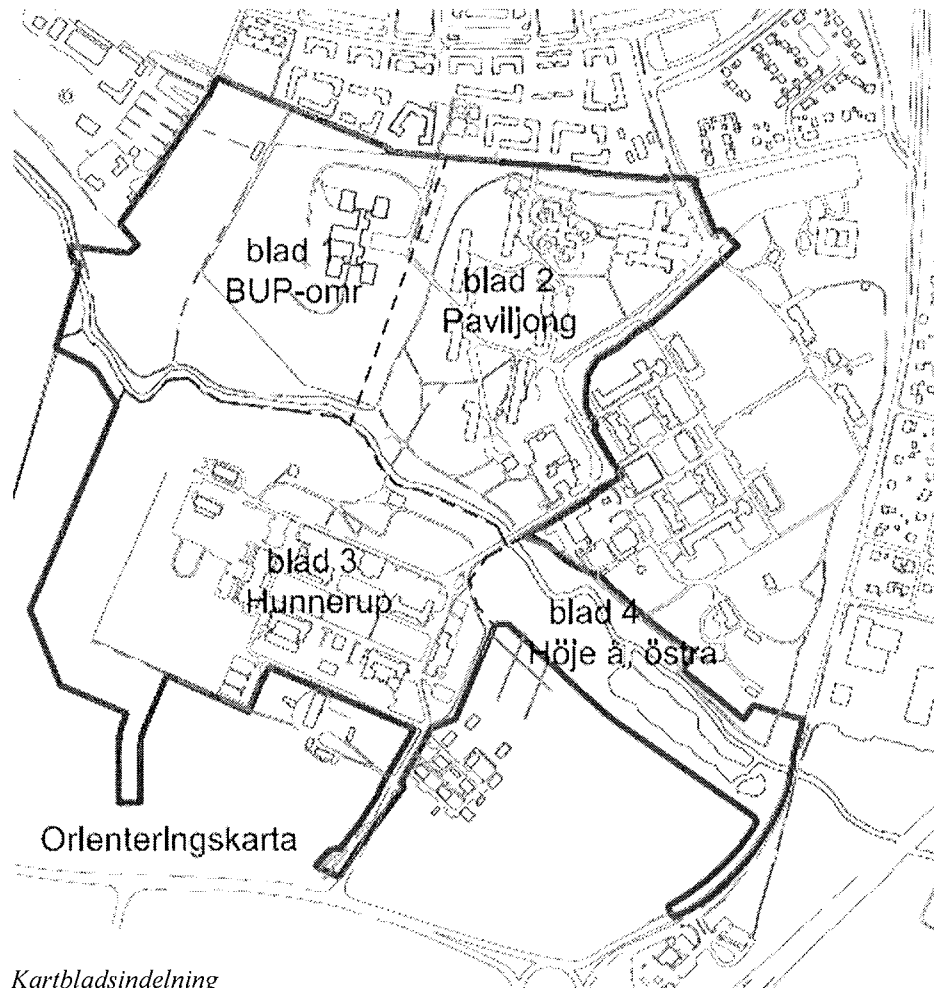
Flera av de befintliga gatorna föreslås övergå till kommunal ägo och övergripande gång- och cykelnät säkras i planen.

Plankartan är fördelad på fyra kartblad och betecknas som blad 1-4 (se karta följande sida). Detaljplanens beskrivning av bebyggelse är indelad efter kartblad 1-3 (BUP-området, Paviljongområdet och Hunnerupområdet) då bebyggelsen i de olika områdena skiljer sig från varandra. Kartblad 4 innehåller endast förslag på park- och naturmark. Allmän platsmark, så som natur, park och gatemark beskrivs i sin helhet under respektive rubrik.

Kartblad 1 – BUP-området – omfattar tidigare Barn- och ungdomspsykiatrisk mottagning, Brukshundsklubbens mark och

naturmarken söder om detta (Klostergården 2:6 och del av Klostergården 2:5).

Här föreslås ny bostadsbebyggelse och en nya kommunal gata.



Kartbladsindelning

Kartblad 2 – Paviljongområdet – omfattar befintliga paviljonger väster om S:t Lars väg inklusive storköket och medicinskt centrum (del av Klostergården 2:9). Området kompletteras med en ny paviljongsbyggnad och ett äldreboende.

Kartblad 3 – Hunnerupområdet – omfattar befintlig bebyggelse på Västra borggården samt omgivande mark.

I området föreslås utökad byggrätt direkt väster om och i anslutning till Västra Borggården. Befintlig bebyggelse inom Västra borggården föreslås bevaras.

Kartblad 4 – omfattar parkmark norr om Höje å och naturmark söder om Höje å

Föreslagna åtgärder

Planförslaget innefattar:

- att det på fastighet Klostergården 2:6 (blad 1 – BUP) ges möjlighet bygga flerfamiljshus i fyra våningar (lamellhus), tvåvånings friliggande enfamiljshus respektive radhus samt trevånings punkthus (stadsvillor).
- att markanvändningen på delar av Klostergården 2:5 (blad 1) ändras från idrottsändamål till park.
- att befintliga vårdpaviljonger inom blad 2 – Paviljongområdet planläggs för bostäder och vård. Kontorsändamål tillåts i två paviljonger och undervisning föreslås också tillåtas i två paviljonger. Centralköket föreslås få användas för storköksändamål och kontor, medicinskt centrum för vård, kontor och undervisning och förskolan fastställs i detaljplanen.
- att två byggrätter ges för kompletterande bebyggelse på del av fastigheten Klostergården 2:9 (blad 2 – Paviljongområdet). Användningen för ny bebyggelse föreslås till bostäder, vård däribland äldreboende.
- att på fastighet Hunnerup 1 m.fl. ges möjlighet till nya byggrätter väster om Västra borggården.
- att på Västra borggården möjliggöra kompletterande byggrätter.
- att genom bestämmelse värna kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer inom Paviljong- och Hunnerupområdet (blad 2 & 3)
- att merparten av gatorna i området blir allmänna gator.
- att ge området en ny framtida tillfart från väg 108 som ersätter befintlig.
- att mellan Badarevägen och Sankt Lars väg anlägga en ny mindre allmän lokalgata i öst-västlig riktning. Gatan skall utformas så att genomfartstrafik minimeras.
- Att genom bestämmelse värna om uppvuxen vegetation på kvartersmark
- Att marken längs Höje å och delar av marken mellan paviljongerna och barn- och ungdomspsykiatri och kvarteret Regnbågen utläggs som allmän platsmark.

Bebyggelse

Under rubriken bebyggelse beskrivs varje bebyggelsegrupp/kartblad för sig. Avsnittet inleds med en sammanhållen beskrivning av hela Sankt Lars stadsbild.

Stadsbild/bebyggelsekaraktär för hela S:t Lars

Ur den befintliga bebyggelsen på S:t Lars kan avläsas hur man har sett på psykisk och fysisk vård under de senaste hundra åren. Bebyggelseenheter varierar i struktur och gestaltning. Den uppväxta vegetationen på S:t Lars skapar ett enhetligt intryck och är starkt bidragande till områdets karaktär. Två nya bebyggelseenheter föreslås få uppföras på S:t Lars, BUP-området och Hunnerupområdet. Genom att vegetation omfamnar tillkommande bebyggelse kopplas den till S:t Larsområdet.

Vid om- och nybyggnad skall i enlighet med kommunens Agenda 21-arbete resurssnål teknik och utrustning, lågemitterande material m m utnyttjas för att erhålla sunda lokaler och minska miljöpåverkan. Möjligheter till vind-

skyddande planteringar, tillvaratagande av solvärme, separering och lokalt omhändertagande av dagvatten, källsortering av sopor samt kompostering ska beaktas vid detaljprojekteringen.

BUP-området, kartblad 1

Stadsbild/bebyggelsekaraktär

Inom BUP-området föreslås en blandad bostadsbebyggelse i form av fyrvånings lamellhus i norr, tvåvånings enfamiljshus i den mellersta delen och trevånings stadsvillor i söder. Ordningen är tillräcklig för att hålla samman området även om husen görs olika, och variationen med tre olika hustyper är tillräcklig för att bli tilltalande även utan variation i design. En grönyta inom BUP-området knyter samman de tre delarna. Utblickar mot landskapet och Höje å i söder skall tillvaratas.

Bostäder

Planförslaget innefattar på fastigheten Klostergården 2:6 (BUP-området) ca 165 bostäder inom ca 6 ha föreslagen kvartersarea (kvartermark samt försörjande gata). Bebyggelsetäthet inom detta område blir då ca 28 bostäder/ha.

Det är positivt med den blandning av hustyper som föreslås för BUP-området eftersom det ger en möjlighet till blandade upplåtelseformer och medför en blandad sammansättning av befolkningen avseende bla ålder och social tillhörighet och en ökad social hållbarhet inom området. Det finns t ex möjlighet att inom området flytta mellan olika typer av boende då livssituationen förändras.

Gaturummen definieras såväl av husens långsidor som av gavlar, komplementbyggnader och trädrader. I detta område föreslås en tätare karaktär än i paviljongområdet, men med en struktur som knyter an till Paviljongområdet genom byggnadernas riktning och gruppering.

Paviljongområdet, kartblad 2

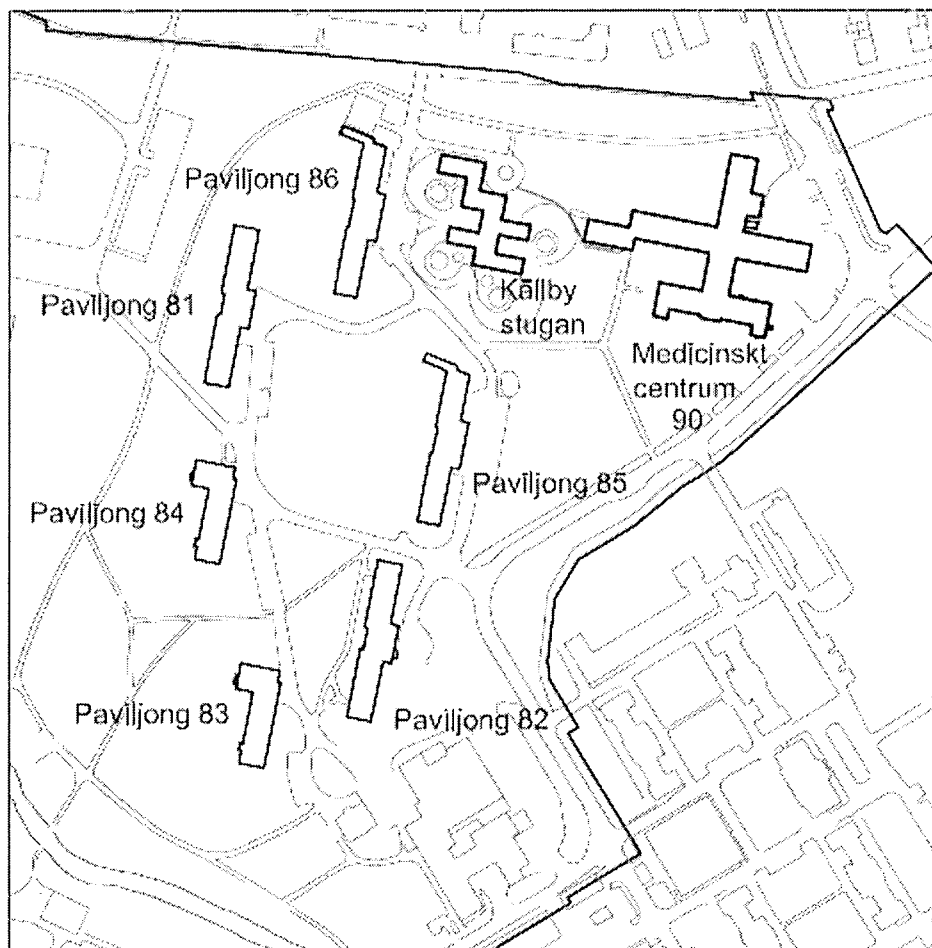
Stadsbild/bebyggelsekaraktär

I bevaringsprogrammet *Lund utanför vallarna, del II* beskrivs paviljongerna som byggnader som bygger upp en kulturhistoriskt värdefull miljö. Karaktären av hus i park ska bevaras, där paviljongerna ligger i nordsydlig riktning och tillsammans omringar parkrummet som skapats i mitten. Befintlig bebyggelsestruktur anses kunna kompletteras med en ny paviljongsbyggnad, som förstärker rumsbildningen mellan paviljongsbyggnaderna.

Utformning av uteplatser, entréer och parkeringsplatser blir mycket viktig för att bevara karaktären av hus i park. Inhägnad av fastighet tillåts ej, utan grönytorna ska bevaras öppna. På så sätt bibehålles möjligheten för allmänheten att tillträda området.

Bostäder

De befintliga paviljongerna, som idag är i två våningar, har en våningsyta på ca 10 000 m². Enligt planförslaget möjliggörs bostäder som användning. Planförslaget tillåter en kompletterande byggnadskropp i sydvästra delen med en våningsyta på ca 2200 m². De paviljonger som inte har skyddsbestämmelse får rivas och uppföras i tre våningar vilket ger ytterligare ca 3 050 m² våningsyta. Totalt skapas ca 15 250 m² våningsyta som är möjlig för bostadsändamål. Nyttjas hela paviljongområdet endast för bostadsändamål skapas maximalt ca 170 lägenheter, med en genomsnittlig lägenhetsstorlek på 90 m². Nyttjas hela paviljongsområdet för bostadsändamål, med maximalt nyttjad byggrätt fås en ungefärlig täthet på 25 bostäder/ha. Utifrån en översiktlig bedömning kommer ca 135 bostäder att uppföras inom paviljongområdet, vilket ger en täthet på runt 20 bostäder/ha.



Äldreboende

Ett äldreboende i tre våningar plus indragen takvåning föreslås i den östra delen av planområdet, med 48 lgh. För att den ska kunna styckas av till en separat fastighet, föreslås tomten för äldreboendet ligga intill S:t Lars väg.

Möjliga lägen för äldreboendet har studerats inom planområdet, den mest lämpliga lokaliseringen anses vara föreslaget läge.

Detta läge innebär att alla värdefulla träd inom denna del av planområdet kan bevaras. Uteplats kan i detta läge placeras i vinkeln, mot sydväst, och får då goda solförhållanden. Friytor kan samlas till den sydvästra sidan av byggnaden och angöring och parkering kan samlas till den östra sidan av byggnaden. Dessutom hamnar huvuddelen av byggnaden och uteplatser mer än 45 meter från St Lars väg vilket innebär att riktvärdena för buller inte överskrids. Byggnaden för äldreboende som är en stor volym, är placerad utanför Paviljongområdets struktur och kopplas till medicinskt centrum stora byggnadskropp.

Verksamheter - vård och kontor

För paviljongerna 81, 83, 84, 85 och 86 föreslås vårdändamål. Byggnad 82 föreslås förutom bostad även få kontor som ändamål, med en våningsyta på ca 2 000 m². För byggnad 90 (Medicinskt centrum) föreslås vård, kontors- och undervisningsändamål. För byggnad 37 (Centralköket) föreslås storköks- och kontorsändamål, båda i enlighet med befintlig verksamhet.

Undervisning, skola och förskola

Den befintliga förskolan inom Paviljongområdet bevaras och fastställs i detaljplan.

Läge för en ny förskola med tre avdelningar föreslås väster om BUP-området i samrådshandlingarna, vilket tagits bort i utsämningsförslaget.

Planförslaget möjliggör ändamål undervisning i paviljong 86 & 85 då de ligger i anslutning till befintlig förskola. Befintlig våningsyta är 2 000 m².

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Paviljongsområdet ligger inom området för riksintresse för kulturmiljö på St Lars. Paviljongsområdet redovisas som kulturhistoriskt intressant i bevaringsprogrammet "Lund utanför vallarna del II", vilket bör beaktas. Byggnaderna bygger upp en kulturhistoriskt värdefull miljö. Inom Paviljongområdet skall karaktären av hus i park bevaras och föreslagna bostadshus anpassas till den befintliga miljön. Paviljong 85 representerar tidigt 50-tal och paviljong 82 tidigt 60-tal och har därför åsatts varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud enligt 5 kap 7 § PBL. Byggnaderna är i två våningar och skiljer sig något i utseende från varandra. De två paviljongsbyggnaderna ligger utmed St Larsväg. Att skydda dessa paviljongsbyggnader bidrar till ett tidsdjup i St Lars verksamhetshistoria. Mur, plank eller staket mot parkmark tillåts ej.

Hunnerup, kartblad 3

Stadsbild/bebyggelsekaraktär

För utbyggnadsområdet väster om Västra borggården föreslås byggrätter med inbördes förhållande, riktning och rumsmått, så att

borggårdstemat från Västra borggården överförs till utbyggnadsområdet. Den nya borggården föreslås ej sträcka sig längre norrut än befintligt område gör idag, på så sätt visas största hänsyn till befintliga byggnader i Västra borggården och till Höje å dalgång.

Verksamheter, kontor, undervisning och vård

Befintliga byggnader inom Västra borggården med undantag för byggnad 49 (verkstadsbyggnad) ges byggrätt motsvarande den i gällande detaljplan. Möjligheten till att uppföra en ersättningsbyggnad för byggnad 49 ges på platsen för nuvarande byggnad med en byggnadsyta motsvarande byggnad 41 (administrationsbyggnad) ca 600 kvm. På detta sätt ges möjlighet till en symmetrisk uppbyggnad av borggården vilket kan antas ha varit målsättningen i den ursprungliga planen. Bebyggelsen utnyttjas idag för kontor, forsknings- och utvecklingsverksamhet och lättare tillverkning och dessa ändamål inryms i planförslaget. Idag förekommer inom fastigheten Hunnerup 1 bioteknisk läkemedelsproduktion som enligt gjord miljöprovning ej är störande för kringboende.

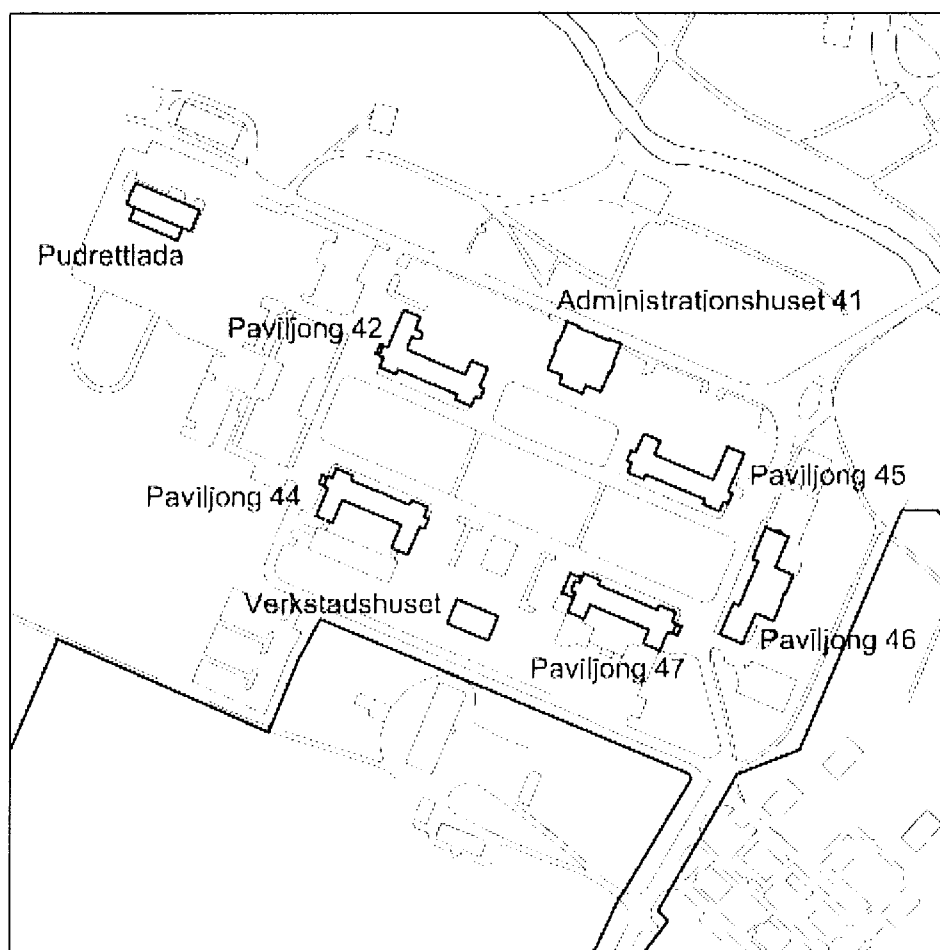
Byggrätt ges också för utbyggnadsmöjlighet av de södra paviljongbyggnaderna (byggnaderna 47 och 44). Möjligheten är till viss del utnyttjad idag. I anslutning till befintliga entréer för byggnaderna 42–47 (paviljongbyggnaderna) ges byggrätt för entrébyggnader och vindfång.

Norr om Västra borggården intill Höje å finns en äldre dansbana och byggnader för djurhållning "djurpark". Dessa byggnader föreslås ligga inom kvartersmark, dock ges ingen byggrätt för byggnaderna. Avsikten är att byggnaderna skall få vara kvar i befintlig omfattning, utförande och användning medan ersättningsbyggnader inte är möjlig att uppföra på platsen. Djurhågnen tillhörande djurhållningen föreslås ligga inom allmän platsmark.

Den föreslagna borggården ligger delvis in på det område som i dag rymmer körcentralen och delvis ut på jordbruksmarken väster härom. Den nya borggården fogas in i befintligt område på ett sådant sätt att merparten av befintligt trädbestånd kan bevaras. Fyra större byggrätter föreslås med möjlighet att uppföra 2 200 kvadratmeter byggnadsyta i fyra våningar per byggrätt. Byggnader bör ges en u-form i likhet med paviljongerna i Västra borggården. I borggårdens södra del ges byggrätt för en triangulär byggnad med max 1 900 kvadratmeter byggnadsyta i fyra våningar. Borggården föreslås slutas i norr med en långsmal byggnad med byggrätt på 1 500 kvadratmeter byggnadsyta med fyra våningar. Denna byggnad utgör fondbyggnad mot norr och Höje å. Total byggrätt omfattar 11 300 kvadratmeter vilket ger 45 000 kvadratmeter våningsyta som i sin tur motsvarar ca 36 000 kvadratmeter bruksarea. I anslutning till respektive huvudbyggnad föreslås byggrätter för förråd, sophantering m m.

På den del av området som idag rymmer en fotbollsplan föreslås få uppföras ett parkeringsgarage. Byggrätten härför omfattar 2 900 kvadratmeter byggnadsyta. Parkeringsgaraget ges möjlighet att uppföras i fyra våningar. Utnyttjas byggrätten fullt ut och ytterligare ett parkeringsplan förläggs under mark kan här rymmas ca 450 parkeringsplatser.

De nya byggnaderna föreslås ansluta till befintlig bebyggelse avseende form och materialval. Härför föreslås att byggnaderna utföres med fasadmateriell huvudsak i tegel och med flacka tak.



Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Hela Västra borggården och stora delar av mark där ny bebyggelse föreslås ingår i område för riksintresse för kulturmiljö. Vårdpaviljongerna, administrationsbyggnaden, pudrettladan och busskuren utgör sådana särskilt värdefulla byggnader som avses i 3 kap 12 § PBL, d v s byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär.

Vårdpaviljongerna, administrationsbyggnaden, pudrettladan och busskuren redovisas som kulturhistoriskt intressanta i bevaringsprogrammet "Lund utanför vallarna del II". De har därför åsatts med varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud i enlighet med 5 kap 7 §. Utan hinder härav får busskuren dock flyttas till nytt planerat hållplatsläge. Takkupor och takfönster får inte utföras.

Underhålls- och ändringsarbeten skall uppfylla högt ställda krav på varsamhet och husen får inte till sin karaktär, material och färgsättning förvanskas. Dekorativa element såsom listverk, bandrustik och andra detaljer skall bibehållas, liksom andra karaktäristiska detaljer.

Upptagning och igensättning av fönster- och dörröppningar får inte ske på ett sådant sätt att det skadar fasadernas rytm och indelning. Takkupor eller från marken synliga takfönster får ej anordnas. Fönster- och dörrsnickerier av ursprunglig utformning skall bibehållas. Vid ändring av senare fönster- och dörrsnickerier skall nya utföras i trä med anknytning till ursprunglig utformning. Eventuella markiser skall vara uppfällbara och följa fönsterindelning. Vid renovering eller nya plåttak skall dessa utföras med skivtäckning och med ståndränna. Vid ändring av färgsättning skall vårdpaviljongernas socklar målas i en ljusgul färg med kalkstruktur och fönsterna täckmålas i en mörk nyans, företrädesvis ljusbrunt/gulockra. Vårdpaviljongernas igensatta mittentréer och källarnedgångar kan med fördel återskapas.

Vid upptagande av fönster i pudrettladan skall detta ske i panelpartierna. Varsamhetskravet omfattar även interiörerna i administrationsbyggnaden. Vid ändring krävs därför normalt en antikvarisk förprojektering och kontroll, vars omfattning dock skall anpassas efter åtgärdens art. Äldre fast inredning av kulturhistoriskt värde liksom karaktäristiska drag i planlösningen skall bibehållas. Administrationsbyggnadens festsal får inte ytterligare indelas i rum och där skall paneler, listverk och stuckaturer bibehållas.

Grönstruktur, parker och vattenområden

Landskapsbild och naturintresse

Idag ligger all mark inom S:t Larsområdet på kvartersmark, även de delar som upplevs som park och som används som rekreationsområde av de boende i staden.

I program till detaljplan för Sankt Larsområdet, PÅ 12/94, upprättat 1998-02-10, har park, planteringar och naturmark inventerats och värderats, se bild nedan. De stora värdena ligger, förutom i anslutning till Östra Borggården, i stråket mellan Paviljongområdet och BUP samt utmed Höje å. God tillgänglighet för gång- och cykeltrafikanter tillskapas i planförslaget.

Parkmark

Marken norr om Höje å som i dag utgörs av anlagda parker skall även i fortsättningen underhållas på ett sådant sätt att denna karaktär bibehålls.

Den befintliga vegetationsridån i nordvästlig – sydöstlig riktning söder om BUP-området bör gallras och eventuellt planteras med nya träd. Det är dock viktigt att vegetation omgärdar bebyggelsen och fungerar som en avgränsning mellan bostäderna och det offentliga parkrummet utmed Höje å. Träd skall därför, enligt planbestämmelse, planteras utmed BUP-områdets västra sida och sydvästra hörn där det idag är öppen mark. Träden bör variera i såväl ålder som art, för att knyta an till den befintliga grönskans karaktär. En ny gång- och cykelväg föreslås utmed vegetationsridån, med utsikt över den öppna hagmarken och Höje å dalgång i söder.

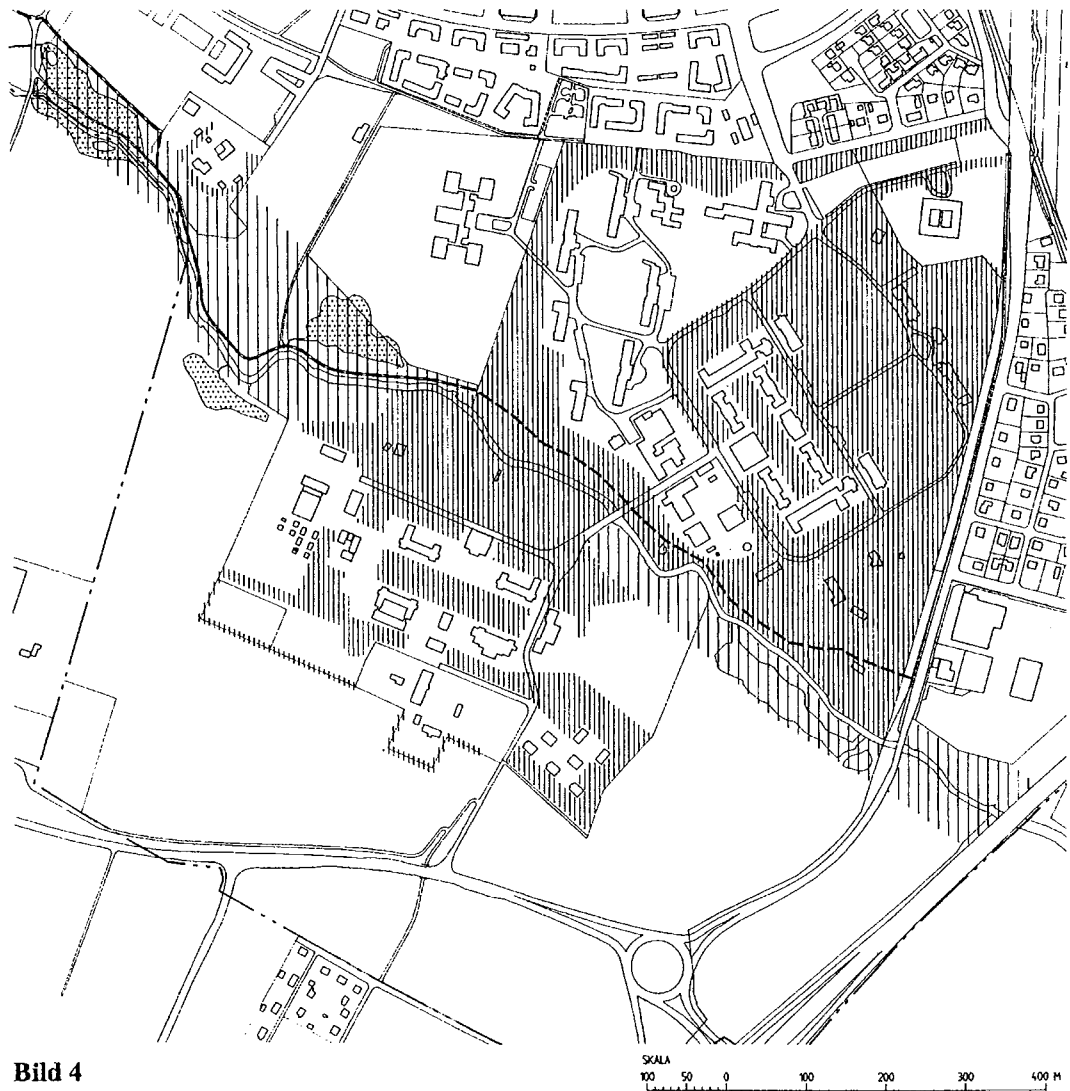
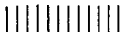
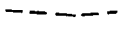


Bild 4

LANDSKAPSBILD OCH NATURINTRESSE

-  Värdefull park, plantering och högre vegetation
-  Värdefull ängs och naturmark
-  Promenadstråk
-  Ny damm

Delar av föreslagen parkmark direkt öster om BUP-området saknar vegetation och bör därför planteras med träd för en tilltalande helhetsupplevelse. Befintliga träd i trädbanken kan användas vid anläggande av parkmark.

Mellan Källbybadet och BUP-området lämnas marken fri från bebyggelse och föreslås vara parkmark. Området ligger i direkt anslutning till Källbybadet och dess parkering, vilket skapar förutsättningar för rekreation och fritid.

En ny lekplats föreslås på parkmark, i det område som varit S:t Larsparkens trädbank. Förslagsvis utgår man ifrån befintlig vegetation och skapar gläntor med lektyr. Vegetationen utformas så att den också blir lämplig för lek, ex kojbyggande, labyrinth mm. Lekplatsen bör utformas för såväl små som stora barn.

Naturmark

Närmast Höje å föreslås naturmark som även fortsättningsvis med fördel används som betesmark. Naturmarken börjar 50 meter från bostäderna så att skyddsavstånd mellan djur och bostäder uppnås.

I naturmarken föreslås en damm för fördröjning av dagvatten främst från BUP-området. Man kan arbeta med ett öppet dike genom parken mot denna damm för att ytterligare höja kvaliteterna i parken. Marken söder om Höje å föreslås få en enklare naturkaraktär. En vandringsled föreslås utmed åns södra sida. Viss översyn av de olika markområdena erfordras för att uppnå kommunal standard.

Grönska på kvartersmark

Inom BUP-området föreslås ett grönstråk löpa i nord – sydlig riktning på kvartersmark. Vid projektering bör man sträva efter att om möjligt bevara några av de uppväxta träd som finns inom området. Höjdsättning av kvartersmark är viktig för att ge intryck av att bebyggelsen står i befintlig terräng och undvika större slänter, vilket skapar ett naturligt möte mellan kvartersmark och park.

Paviljongområdets grönska ligger på kvartersmark som ej får bebyggas, med undantag från de två kompletterande byggrätterna i förslaget. Värdefulla träd har inventerats och föreslås skyddas med planbestämmelse om utökad lovplikt för trädfällning. Befintliga kastanjealléerna utmed vägarna skall bevaras.

Västra sjukhusområdets trädplanteringar ska bevaras och ges skydd i detaljplanen. I randzonen kring Västra borggården och den föreslagna nya borggården föreslås införas bestämmelse om trädplantering. Borggårdarnas mittparti föreslås även dessa att ges bestämmelse om trädplantering samt att inte parkering får anordnas. På marken i övrigt kring byggnaderna ges möjlighet till anordnande av parkering på 50 % av tillgänglig area dock med

den bestämmelsen att dessa parkeringsplatser skall inrymma trädplantering om minst ett träd per fyra parkeringsplatser.

Befintliga träd som skyddas i planen får om avverkas om särskilda skäl föreligger, med villkor att ny vegetation planeras.

Vattenområde

Vattendrag

Höje å vattendrag rinner genom planområdet i öst – västlig riktning. Planförslaget föreslår att vattendraget avgränsas med områdesgräns och ges en vattendragsbestämmelse. I östra delen har tidigare utförts dammar vilka också avses omfattas av vattendrag-bestämmelsen. Över Höje å finns två broar. En gångbro finns söder om paviljongområdet samt en bil, gång- och cykelbro i Sankt Lars vägs förlängning. Båda brolägena avses bibehållas.

Vattenverket och vattenskyddsområdet

Vattenverket fungerar som mottagningsstation för Sydvatten och pumpstation för att leda vatten till Malmö och Lunds stadskärna. Vid reservdrift är vattenverkets vattenreningsanläggning igång. Anläggningen kräver inga skyddsavstånd.

Utbyggnadsområdet berörs av Källby vattentäkts vattenskyddsområde. Skyddsområde för vattentäkt omfattar Källby grundvattentäkt där vattnet hämtas ur Alnarpsströmmen. VA-kontoret har beslutat att vattentäkten skall utgöra reservvattentäkt. Skyddsbestämmelser för vattentäkten redovisas i särskilt beslutsdokument fastställt av Länsstyrelsen 1975-04-02, vilka ska beaktas. Skyddsbestämmelserna reglerar i huvudsak på vilket sätt olika ämne får lagras och hanteras inom området så som sopor, latrin, urin, pressvatten, gödsel och dylikt samt på vilket sätt lagring, hantering, transport i ledning och försäljning av brandfarlig vätska får ske, vidare regleras på vilket sätt grus och sandtäkt får ske. Några särskilda åtgärder krävs inte då täta moränleror överlagrar de vattenförande skikten. Gräns för vattenskyddsområdet redovisas på plankartan.

Strandskyddsområde

Delar av planområdet ligger inom strandskyddsområdet för Höje å dalgång. Länsstyrelsen har fattat beslut om upphävande av strandskydd och landskapsbildsskydd inom detaljplan för Hunnerup 1 och del av Klostergården 2:14 m fl. Detta under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft. Stadsbyggnadskontoret ämnar under utställningstiden även ansöka om upphävande av strandskydd inom kvartersmark norr om Höje å. Inom gällande plan för fastigheten Klostergården 2:5 är strandskyddet undantaget, kontoret föreslår dock införa strandskydd när området planläggas för natur- och parkmark.

Trafik

Biltrafik

Sankt Lars väg förlängs genom planområdet och kopplas till väg 108 med en ny anslutning. En ny gata föreslås mellan förlängningen av Sankt Lars väg och Badarevägen vid Källbybadet. Som följd av en större trafikbelastning i framtiden måste vägar och cykelvägar inom hela S:t Lars-området rustas upp.

S:t Lars vägs förlängning föreslås få en ny anslutning till väg 108, istället för dagens sträckning öster om Västra borggården. Gatan dras norr om borggården och ner mellan befintlig och ny bebyggelse för att ansluta till väg 108, mitt för väg 852 mot Hjärup. Den nya anslutningen bör utformas som en cirkulationsplats. Befintlig anslutning stängs. Den nya gatusträckning kommer att utgöra tillfart från söder till planområdet.

Befintlig väg norr om Västra Borggården har i dag en bredd av ca 5,5 meter. Bredden ger inte möjlighet för buss respektive lastbil att mötas, varför delar av vägnittet breddas så att ca 7 meters körbana erhålls. Ny vändplats för stadsbussarna föreslås mellan befintlig och ny bebyggelse i Hunnerupområdet, vilket möjliggör en förlängning av stadsbusslinjen fram till utbyggnadsområdet. Befintlig vändplats söder om bron över Höje å byggs om så att befintlig vändyta och hållplats för stadsbussarna ersätts med hållplats i gata. Där gatan viker av åt väster ansluts en infart till HSB:s tänkta utbyggnadsområde, vägområdet görs så brett att här även ryms det övergripande cykelstråket mot Malmö.

Befintlig uppsamlingsgata på kvartersmark söder om Västra borggården förlängs västerut till ny allmän gata. Gatan kommer förutom att betjäna Västra Borggården och parkeringshuset även utgöra infart till HSB:s befintliga bostadsområde. För att säkerställa nyttjanderätten skall härför bildas en gemensamhetsanläggning.

En viss genomfartstrafik genom S:t Lars-området kommer att förekomma, vilket i första hand orsakas av verksamheterna söder om Höje å. Befintlig väganlutning till väg 108 når en kritisk punkt då utbyggnadsmöjligheten är utnyttjad till 50%. Det är vid denna utnyttjandegrad som kravet på ny anslutning till väg 108 uppkommer, vilket regleras av planbestämmelse. Befintlig anslutning till väg 108 bibehålles fram till dess att ny anslutning har byggts. Fram till dess kan eventuellt uppstå behov av att befintlig anslutning förstärks. Den nya anslutning bidrar till en mindre gen väg vilket leder till minskad genomfart. Då Råby trafikplats färdigställs skapas en god koppling för trafiken från Klostergården som skall ta sig ut på E22:an.

Befintlig gata genom området (Sankt Lars vägs förlängning) är av den standarden att mer omfattande ombyggnadsåtgärder ej erfordras för att

uppnå kommunal standard. De åtgärder som erfordras i befintligt gatunät är hänförliga till ökning i trafikvolymerna, ombyggnad av busshållplats m m.

Gatubredden dimensioneras i första hand med hänsyn till utrymmesbehov för trafikvolym och trafikslag, lagring av snö, friområde, gatubelysning och plantering.

Den föreslagna utbyggnaden i Hunnerupområdet förväntas ge en ökning av trafiken till och från området med ca 3 000 fordon/dygn. Ökningen av trafiken som följd av ändrad användning inom befintlig verksamhet uppskattas vara marginell. Då området har anknytning både norrut och söderut förväntas trafiken fördela sig på nätet. Vid infart från väg 108 uppskattas trafikvolymen öka och uppgå till ca 4 000–5 000 fordon/dygn. Likaså uppskattas ökningen av trafikvolymen uppgå till ca 4 000–5 000 fordon/dygn för Sankt Lars väg söder om Skånevägen.

En ny gata i öst-västlig riktning föreslås, vilken i väster ansluts till Badarevägen och i öster till Sankt Lars väg. Hela sträckningen föreslås bli kommunal gata. En trafiksäkerhetsåtgärd krävs där gatan korsar det nordsydliga allmänna stråket för att en god och säker tillgänglighet skall erhållas. Mitt i BUP-området ges utrymme för fartdämpande åtgärder i samband med grönstråket genom bostadsområdet. Genom Paviljongområdet följer gatan i stort sett befintlig sträckning. Gatan föreslås hastighetsbegränsas till 30 km/h. Gatan utformas så att det blir enkelt att köra in från S:t Lars väg endast om man ska till Paviljongområdet och från Badarevägen endast om man ska till BUP-området, för att minimera genomfartstrafik genom planområdet.

Den föreslagna utbyggnaden inom Paviljongområdet uppskattas alstra ca 500 fordon/dygn. Detta torde inte vara någon markant ökning i förhållande till dagens trafikmängd. Den tillkommande trafiken bedöms huvudsakligen ansluta från norr via S:t Lars väg då området nås enklare och snabbare från det hållet.

Den föreslagna utbyggnaden inom BUP- området uppskattas alstra ca 700-800 fordon/dygn. Den tillkommande trafiken bedöms ansluta i första hand från väster via Badarevägen då området nås enklare och snabbare från det hållet.

Trafiken i Badarevägen kommer att öka. Badarevägen ligger utanför planområdet, men gatans standard och antal anslutningar på västra sidan (mot Källbybadet) bör ses över i samband med utbyggnaden av BUP-området. Viss ombyggnad krävs för att öka trafiksäkerheten. Gångbana på östra sidan av Badarevägen bör övervägas.

Gång- och cykeltrafik

Det övergripande gång- och cykelstråket från Lund till Malmö via Hjärup (blå stråket) går genom Sankt Larsområdet. Stråket föreslås att rustas upp och få en högre standard. På sträckan mellan Klostergårdsvägen och Skånevägen finns det anlagda enkelriktade banor. Det är därför naturligt att föreslå att stråket bör fortsätta vidare söderut som separata enkelriktade gång- och cykelbanor där utrymmet så medger. På grund av att gatubredder vid passage över Höje å (ca 100 meter) är för smal för att kunna tillskapa enkelriktade gång- och cykelbanor föreslås att cykelvägen anläggs på den västra sidan av gatan och över bron som dubbelriktad gång och cykelväg med bredd på ca 3,0 meter. Gång- och cykelvägen förläggs på egen bana öster om Västra borggården på allmän platsmark. Stråket fortsätter vidare söderut mot väg 108, här på gatumark. Sträckan mellan Västra borggården och väg 108 byggs om i samband med att ny anslutning till väg 108 genomförs. Mellan väg 108 och HSB:s område byggs befintlig väg om till cykelbana medan avsnittet vid HSB:s område bibehålls i stort med nuvarande utformning. Detta vägavsnitt utgör även tillfart till befintligt bostadsområde. Avsnittet mellan bron över Höje å och fram till Väg 108 utformas som dubbelriktad stråk.

Gång- och cykelvägen som idag går söder ifrån genom Östra borggården (närmast Malmövägen) ut till Malmövägen föreslås få en ändrad sträckning och flyttas längre norrut (norr om Specialfastigheters byggnad) med en framtida anslutning till Malmövägen.

En ny gång- och cykelväg föreslås anläggas söder om Höje å från Västra borggården österut till Malmövägen och den befintliga pendelparkeringen vid kvarteret Höjebro.

Vid korsning med vägar skall trafiksäkerheten för de oskyddade trafikanterna särskilt beaktas. Omsorg ska tas där grönstråket i nordsydlig riktning korsar gatan i östvästlig riktning. Genom att t.ex. ändra material på gatan eller på annat sätt förstärka upplevelsen av att biltrafiken korsar ett viktigt grönstråk kan hastigheten sänkas.

Gång- och cykelvägar i park- och naturmark är viktig för tillgängligheten i Sankt Larsområdet och har ett stort rekreativt värde. Dessa säkras därför i plan. Gång- och cykelvägarna skulle kunna få en markbeläggning som överrensstämmer med karaktären på park- och naturmark. Flera goda alternativ till traditionell asfalt finns, som tillgodoser tillgänglighetskraven.

Enligt bevaringsprogrammet *Lund utanför vallarna, del II*, bör asfaltsytorna inom S:t Larsområdet hållas till ett minimum. Ett sätt att hålla nere dessa är att där biltrafiken är begränsad inte anlägga separat cykelväg inom planområdet. Gatan mellan Sankt Lars väg och Badarevägen utformas så att genomfartstrafik genom planområdet minimeras. Cykling bedöms därför kunna ske i gatan genom Paviljongområdet och BUP-området.

Cykelparkering bör dimensioneras efter 0,3 cykelplatser/anställd och 0,3 cykelplatser/besökande eller 11 cykelplatser/ 1 000m² våningsyta. Cykelparkering bör placeras i anslutning till entréer.

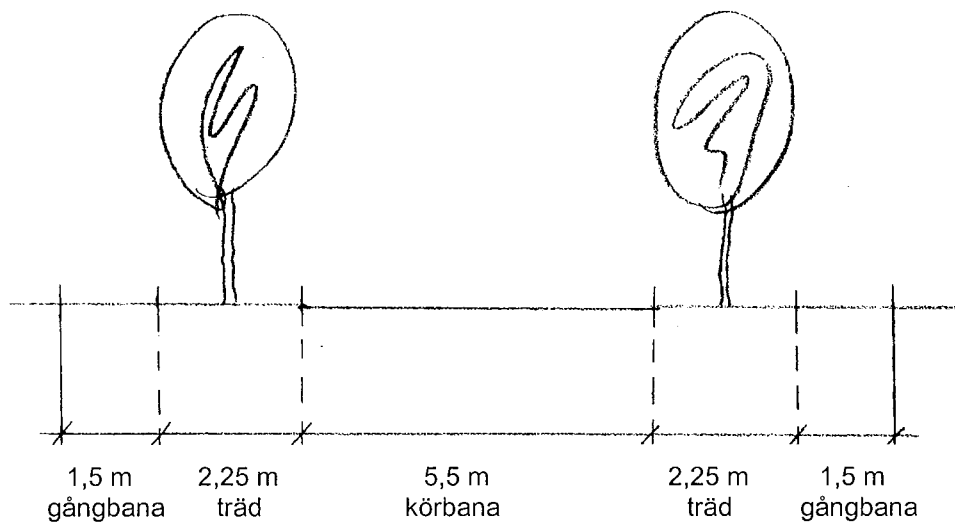
Kollektivtrafik

Stadstrafikens linje 1, 6 och 11 trafikerar genom och förbi planområdet. Skånetrafikens linjer mot Malmö (130, 131), Trelleborg (165) och Sandby/Staffanstorp (166) trafikerar Malmövägen. Hållplatser finns inom gångavstånd.

I samband med att allmän gata förlängs ut till utbyggnadsområdet förlängs stadsbusslinjen (linje 6) västerut fram till i höjd med parkeringsgaraget. Befintlig busshållplats vid Västra borggården byggs om till hållplats i gata i enlighet med vad som illustreras.

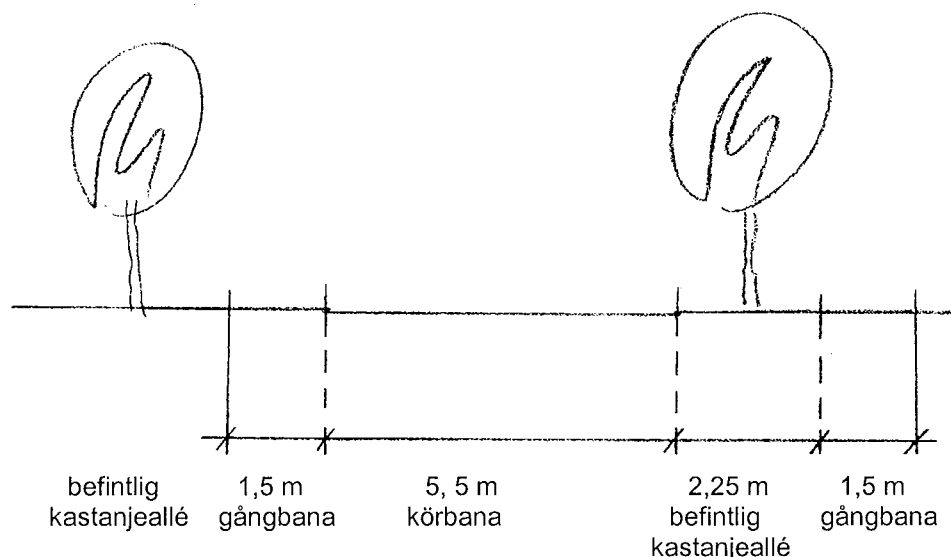
Utformning av gator

St Larsvägen behåller dagens utformning och sträckning. Den allmänna gatan föreslås genom BUP-området få utformningen 1,5 m gångbana + 2,25 m grönremsa med träd + 5,5 m körbana + 2,25 m grönremsa med träd + 1,5 m gångbana.



SEKTION GATA GENOM BUP-OMRÅDET

Genom paviljongområdet föreslås utformningen bli 1,5 m gångbana på södra sidan + 5,5 m körbana + 2,25 m grönremsa med träd + 1,5 m gångbana på norra sidan. På den södra sidan hamnar befintlig trädrad på kvartersmark.



SEKTION GATA GENOM PAVILJONGOMRÅDET

Nya kvartersgator inom BUP-området blir gemensamhetsanläggningar.

Inom Paviljongområdet föreslås inga förändringar av gatusystemet på kvartersmark.

Parkering

Gällande planeringsnormer för parkering ska tillämpas. Gällande parkeringsnormer 2006 är följande:

Flerfamiljshus	9,5 ppl/1000 m ² BTA
Småhus gemensam p-plats	1,3-1,5 ppl/bostad
individuell p vid huset	2 ppl/bostad
Äldreboende, enligt särskild utredning	6,0 ppl/1000 m ² BTA
Kontor	21,0 ppl/1000 m ² BTA
Laboratorium	10,5 ppl/1 000 m ² BTA
Industri	14 ppl/1 000 m ² BTA
Förskola	enl särskild utredning
Vård	enl särskild utredning

Parkering för de befintliga verksamheter som inte förändras i planförslaget (storköket, förskolan och medicinskt centrum) antas även fortsättningsvis lösas som idag.

Beroende av ändamål och nyttjandegrad kan parkeringsbehovet för Paviljongområdet uppgå till 200-250 ppl. Parkering kan anordnas som markparkering mellan husen samt på gångavstånd inom området. Inom BUP-området löses parkeringen på markerat område.

För äldreboendet krävs ca 30 parkeringsplatser, vilket ryms inom den föreslagna fastigheten.

Beroende av ändamål och utnyttjandegrad kan parkeringsbehovet för utbyggnaden i Hunnerupsområdet uppgå till ca 900–950 parkeringsplatser. Parkeringen kan anordnas dels som markparkering mellan husbyggnaderna med den begränsningen att parkering inte får uppta större yta än 50 % av tillgänglig area och dels i samlade p- anläggningar på eller under markytan (parkeringsgarage). Med angiven bestämmelse ryms ca 210 platser som markparkering och ca 320 platser i underjordiska garage inom byggrätterna. Särskild byggrätt för parkeringsgarage föreslås på marken för före detta bollplanen. Utnyttjas byggrätten fullt ut ryms här ca 450 platser i garage. Totalt finns i illustrationsplanen redovisat ca 980 platser i Hunnerupsområdet.

För verksamheter som inryms i befintliga byggnader samt vid ändring av användning gäller samma parkeringsnormer som ovan.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele samt vatten och avlopp

Sju nya nätstationer kommer att behövas inom planområdet. En i BUP-området, två i Paviljongområdet och fyra i Hunnerupsområdet.

Ett nytt allmänt VA-skapas i S:t Lars väg, i Paviljongområdet samt i parkstråket mellan BUP-området och Paviljongområdet. Inom Paviljong- och Hunnerupsområdet föreslås u område som säkrar tillgänglig mark för allmänna underjordiska ledningar.

Från BUP-området föreslås spillvatten ledas till en ny pumpstation som planeras nära Höje å (nära befintlig pumpstation som ersätts).

Inom Paviljongområdet finns kulvertar som används dels till mattransporter och dels för ledningar för bla fjärrvärme. Dessa kommer i huvudsak att bevaras. I de fall de korsar allmän gata krävs servitut.

En kulvert går också mellan Paviljongområdet och BUP-området, i ungefär samma sträckning som gatan mellan områdena. Kulverten bör rivas innan gatan byggs ut.

En ändring och förnyelse av VA-ledningsnätet samt en ombyggnad av fastighetsledningar till duplikatsystem är nödvändig om kommunal standard skall uppnås. För att minska ombyggnadsbehovet av avloppssystemet bör möjligheter till lokalt omhändertagande och fördröjning av dagvatten utnyttjas.

Lunds Energi AB försörjer området med el och fjärrvärme. Befintliga anläggningar inom området har inventerats av energibolaget. I samband med omvandlingen av områdets olika delar kommer bolaget att erbjuda lösningar vad gäller anslutning av nya fastigheter och byggnader till de båda

försörjningssystemen. För elförsörjningen av utbyggnadsområdet har byggrätt för transformatorstationer placerats centralt i området, undercentraler till dessa föreslås placeras i anslutning till alternativt i respektive byggnad. En samordning av gatu- och VA-arbeten skall eftersträvas så att skador i området minimeras.

Dagvattenhantering

Fördröjning av dagvattnet från BUP-området föreslås ske genom att dagvatten leds via ett konventionellt dagvattensystem till en föreslagen dagvattendamm nära Höje å i den västra delen av planområdet.

För Paviljongområdet föreslås fördröjning av dagvattnet vid nya byggnader och ersättningsbyggnader och sedan påkoppling på befintliga ledningar. För befintliga byggnader som bevaras kan det befintliga systemet accepteras.

Befintligt avloppssystem för Västra borggården är separat (duplikatsystem). För hela området bör vid förtätning undersökas om det finns möjlighet till lokalt omhändertagande av dagvattnet. För hårdgjorda ytor såsom körvägar och parkeringsytor föreslås att ytvattnet leds till öppna diken vars vatten förs vidare till fördröjningsdammar för att slutligen ledas till Höje å. Centralt placerat på den nya borggården (på kvartersmark) föreslås att ett vattensystem tillskapas bestående av en vattenfåra med vattenspeglar. Vattnet föreslås ledas vidare genom den norra byggnaden för att slutligen via parkmarken rinna ut i Höje å. Genom detta system fördröjs dagvattnet från nya kvartersmarken.

Renhållning

Sopor skall, på samma sätt som i övriga kommunen, källsorteras.

Sophantering för enfamiljshusen löses traditionellt genom tömning av kärl vid fastighetsgräns. För övrig föreslagen bebyggelse ska gemensamma miljöhus uppföras för sophantering.

Lovplikt

Bygglov

Enligt 5 kap 26 § PBL ska de överväganden som ligger till grund för omfattningen av kravet på bygglov redovisas i planbeskrivningen. Någon minskning av bygglovplikten föreslås ej, med hänsyn till den kulturhistoriskt intressanta miljön.

Marklov

Värdefulla träd inom Paviljongområdet förses med bestämmelse om utökad lovplikt för trädfällning. Inom område betecknat med "n" gäller, i enlighet med 8 kap 9 § PBL, utökad lovplikt för trädfällning.

Namn på gator och kvarter

Förlängningen av S:t Larsvägen föreslås få namnet S:t Larsvägen och parken S:t Larseparken. Den föreslagna gatan mellan Badarevägen och S:t Larsvägen skall också namnsättas.

KONSEKVENSER

Miljökonsekvensbeskrivning enligt plan- och bygglagen

Enligt 5 kap 18 § PBL ska de bestämmelser om miljöbedömningar och miljökonsekvensbeskrivningar av planer och program som finns i 6 kap 11-18 och 22 §§ miljöbalken tillämpas, om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Stadsbyggnadskontoret bedömer att genomförande av denna detaljplan inte kan antas medföra sådan miljöpåverkan som avses 5 kap 18 § PBL respektive 6 kap 11 § miljöbalken.

Mark, luft och vatten

Luftföroreningar

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid 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 innebär bedöms inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse.

Markradon

Baserat på genomförda radonmätningar klassificeras planområdet som normalrisk. Alla byggnader skall utföras radonskyddade. (Lågriskmark 0-10 kBq/m³, normalriskmark 10-50 kBq/m³ och högriskmark >50 kBq/m³.)

Markföroreningar

Tidigare markanvändning gör det inte sannolikt att det finns markföroreningar inom planområdet.

Hälsa och säkerhet

Vägtrafikbuller

Följande riktvärden för trafikbuller, enligt regeringens proposition 1996/97:53, ligger till grund för planeringen.

För bostäder, vård- och undervisningslokaler:

ekvivalentnivå	ute	frifältsvärde	55 dBA
	inne		30 dBA
maxnivå	ute	frifältsvärde	70 dBA (vid uteplats)
	inne		45 dBA (nattetid)

För kontor

ekvivalentnivå	inne	45 dBA
----------------	------	--------

Utifrån prognostiserad trafikutveckling har bullerförhållandena beräknats. Beräkningarna visar att uteplats bör placeras 45 m, från S:t Lars väg eller orienteras mot tyst sida, för bullernivåer under riktvärdena.

De tillkommande byggrätterna inom Hunnerup ligger på ca 250 m från väg 108. Bullernivåerna ligger klart under riktvärdena.

Bullertillskottet inom St Lars innebär en ökning av ekvivalentnivån med ca 2 dBA. (Skillnader på 1–2 dB är knappt märkbara för människan.) Värdena inomhus ligger under riktvärdena. Trafiktillskottet inom BUP-området medför inga märkbara miljöförändringar för omgivande bebyggelse.

Tågtrafikbuller

Följande riktvärden för trafikbuller, enligt regeringens proposition 1996/97:53, ligger till grund för planeringen.

bostäder, vård- och undervisningslokaler

ekvivalentnivå	ute	frifältsvärde	55 dBA
	inne		30 dBA
maxnivå	ute	frifältsvärde	70 dBA (vid uteplats)
	inne		45 dBA (nattetid)
arbetslokaler			
maxnivå	inne		60 dBA

Järnvägstrafik finns ca 600 m väster om bostäderna inom BUP-området. Enligt översiktliga beräkningar överskrids ekvivalentnivåerna ute från bottenvåningen och uppåt samt maxnivån ute för våning tre och uppåt, för de västligaste husen. Bättre fönster och skyddade uteplatser erfordras. Mer detaljerade studier av tekniska lösningar och planlösning tas fram i samband med bygglovsprövningen.

Allergier

I det fall hästar även fortsättningsvis ska beta på naturmarken söder om BUP-området, måste staketet flyttas så att ett skyddsavstånd på 50 meter mellan hage och bostäder uppnås. Avståndet mellan föreslagna bostäder och naturmark är 50 meter och markeras i planförslaget som parkmark. Eftersom kommunen är markägare kan detta styras vid avtal med arrendatorer.

Natur- och kulturmiljö

Landskapsbild

Landskapsbilden påverkas inom St Larsområdet. I BUP-området byggs trevånings stadsvillor som blir relativt exponerade mot rekreationsområdet utmed Höje å trots att befintlig vegetationsridå bevaras. Byggnaderna bedöms dock inte bli högre än uppväxta träd på parkmark. Plantering av träd mot väst och sydväst ger ett mer sammanhållet intryck sett från Höje å och Badarevägen.

Då utbyggnadsområdet i Hunnerupsområdet i huvudsak förlagts väster om Västra borggården bedöms påverkan på landskapsbilden och utblickarna som ringa. Hunnerupsgården föreslås även i fortsättningen få ligga frikopplad från övrig bebyggelse och med koppling till jordbruksmarken söder

härom. För att ytterligare stärka betydelsen av de fria utblickarna och visa största respekt för Sankt Lars begravningsplats föreslås utbyggnadsområdets sydvästra del begränsas till utbredning. Plantering av träd omgärdar föreslagen bebyggelse och ger ett mer sammanhållet uttryck sett från söder.

Naturmiljö och biologisk mångfald

Några träd inom Paviljongområdet försvinner i och med förtätningen. Det är främst mindre träd som försvinner vid utbyggnad av de två nya byggnaderna.

Inom BUP-området försvinner större delen av den befintliga vegetationen eftersom träden i huvudsak står på vallar som inte bevaras. Park- och naturvärdena inom detta område är inte så stora att de bör säkras i plan.

Betesmarken får i och med närheten till bostäder en begränsning i att det måste finnas ett skyddsavstånd på 50 m mellan hästar och bostäder.

Påverkan på naturintresse har i planförslaget beaktats genom att detaljplanen föreslår att Höje å dalgång blir allmän platsmark.

Hushållning med naturresurser

Ingen jordbruksmark tas i anspråk enligt planförslaget.

Kulturmiljö

S:t Lars Sjukhusområde i Lund utgör, med byggnader och parkanläggning, en av de bäst bevarade kulturmiljöerna i Sverige som relaterar till mentalvårdens utveckling i landet. De ur kulturhistoriskt perspektiv mest kända miljöerna är de äldre delarna av Östra och Västra Borggården. Västra Borggården ligger inom detaljplan där de antikvariska aspekterna fått stor tyngd genom införandet av rivningsförbud samt varsamhetsbestämmelse. Även disposition av markanvändning har reglerats och utökad lovplikt gäller för träd, samt förbud mot mur, plank och staket.

Den kompletterande bebyggelsevolymen väster om Västra borggården bedöms inte påverka kulturvärdet för Västra borggården negativt, som idag är en tydlig enhet som sluter sig inåt. Genom att utbyggnadsområdet ges en uppbyggnad snarlik Västra borggårdens, både till form och volym, erhålls ett naturligt samspel mellan dessa. Den nya vägdragningen mellan befintlig och tillkommande bebyggelse bidrar till en tydlighet mellan de två enheterna, samtidigt som de på ett naturligt sätt länkas samman. Idag omgärdas S:t Lars av grönska och träd kring tillkommande bebyggelse, därför skall träd planteras för att ge ett enhetligt uttryck från norr.

För paviljongområdet bedöms strukturen och karaktären av hus i park som värdefull och bevaras därför. De befintliga paviljongerna som tillåts rivras, får återuppföras med ytterligare en våning, d v s tre. Den nordligaste paviljongen (86) får uppföras i fyra våningar, men har samma byggnadshöjd som de övriga. Detta bedöms inte påverka kulturmiljövärdet påtagligt då nya volymer uppförs i samma läge som befintliga och byggnadshöjden blir inte mer än 2,5 meter högre än nuvarande. Material och färg anpassas också

till befintlig bebyggelse. De tillkommande byggnadsvolymer placeras så att de stora grönytor i mitten bevaras öppna. Parkeringsplatser, miljöhus osv placeras tillsammans mellan befintliga och nya byggnader för att begränsas till sin utbredning och ge möjlighet att bevara så mycket som möjligt av parken. Byggnaden som är tänkt för äldreboende skiljer sig något, men bedöms inte påverka paviljongsområdet negativt, då den är mer kopplad till medicinskt centrum.

Paviljongerna beskrivs i bevaringsprogrammet *Lund utanför vallarna, del II*, som byggnader som bygger upp en kulturhistoriskt värdefull miljö. Se karta sid 118 i bevaringsprogrammet *Lund utanför vallarna, del II*, bilaga 1. Enligt stadsantikvariens yttrande anses paviljongerna vara av kulturhistoriskt intresse, men de kan inte till sin typ sägas vara unika på samma sätt som de äldre sjukhusdelarna. Två av paviljongerna, en representant från tidigt 50-tal och en representant från tidigt 60-tal, ges därför rivningsförbud samt varsamhetsbestämmelse. Detta bidrar till att man ur den fysiska miljön kan följa olika förhållningssätt till psykisk och fysisk vård över nära hundra år vilket enligt stadsantikvarien är en av de faktorer som gör S:t Lars intressant.

Byggnaden där BUP tidigare inhystes kommer att rivas. Kulturmiljövärdena inom detta område bedöms inte vara särskilt stora.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Vid ett plangenomförande kommer befolkningen inom området att öka. I och med de blandade bostads-, upplåtelse- och användningsformerna är förutsättningarna goda att även befolkningsstrukturen blir blandad.

Förutsättningar för en mer levande och varierande stadsdel ökar också, då såväl bostäder, arbetsplatser och service (främst barn- och äldreomsorg) har möjlighet att utvecklas inom S:t Lars. Behovet av service för boende inom det föreslagna området kommer till stor del att försörjas av det utbud Klostergårdens centrum har att erbjuda. Klostergårdens centrum ligger ca 600 m norr om planområdet.

Befintlig förskola inom Paviljongområdet, Källbystugan, har 70 platser som idag är fullt utnyttjade. Förskolan säkerställs i planen.

De nya bostäderna inom planområdet genererar, vid maximalt utbyggande, ett beräknat behov av ytterligare ca 40 förskoleplatser, vilket inte kan inrymmas i befintlig förskola. Två av paviljongsbyggnaderna tillåter undervisning.

Barnperspektivet

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn tagits till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen.

Närmiljön utformas så att plats för lek både i natur, park och på lekplats kan erbjudas. Miljöerna kring S:t Larsparken och Höje å utgör intressanta områden för barn att uppleva och utforska.

Gång- och cykelvägnätet kommer enligt planförslaget vara väl utbyggt och utgör säker framkomlighet för barn, att ta sig till skola, lekkamrater och aktiviteter. För målpunkter som ligger på längre avstånd finns goda kollektivtrafikförbindelser för resande med stads- och länsbusslinjer.

Skuggstudier

Planförslagets placering av byggnader bedöms ge goda ljusförhållanden för intilliggande bostäder. En noggrann skuggstudie har gjorts i BUP-områdets norra del för visa konsekvenserna för befintliga bostäder norr om planområdet. Skuggstudien visar att skuggorna når befintliga byggnader tidigast klockan 14, under vinterhalvåret. Mellan vårdagjämning och höstdagjämning når skuggorna befintlig bebyggelse tidigast vid 17-tiden och mellan mitten av april och fram till september skuggas inte befintliga byggnader oavsett tid på dygnet.

Tillgänglighet

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i 12 § BVF (byggnader) samt 3 kap 15 § PBL (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovprövning och bygganmälan.

Stadsbyggnadskontoret bedömer, med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt, att avsteg från tillgänglighetskravet kan komma att bli aktuella. Avstegen bedöms överensstämma med bestämmelserna i 3 kap 15 § PBL (p 5) och 12 § BVF. God tillgänglighet bedöms inte kunna skapas i området mellan Höje å och Hunnerup. Endast från norr, via bron, kan man på ett enkelt sätt ta sig till området, men på grund av större nivåskillnader och markens karaktär är det svårt att få området helt tillgängligt.

Säkerhet och trygghet

Detaljplanen innehåller förutsättningar för att området ska upplevas som en trygg och säker livsmiljö. Överblickbarhet, tillgänglighet, orienterbarhet och synlighet eftersträvas. Det innebär bl a att goda siktstråk skapas, gömställen undviks, hållplatser och parkeringsplatser ligger nära målpunkter samt att gångytor och vägar är väl organiserade. Vid detaljutformning av gator och parker är det väsentligt att belysning och planteringar utformas med trygghetsaspekterna i åtanke.

Interna gång- och cykelvägar ansluter till det omgivande gc-nätet. Skolvägar norr ut till Klostergårdsskolan passerar Sunnanväg som har flera säkra övergångar.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Planområdet omfattar fastigheten Klostergården 2:6 och Hunnerup 1 samt del av fastigheterna Klostergården 2:5, 2:9 och 2:14. Marken sluttar svagt mot sydväst, ner mot Höje å.

Planområdet är beläget i södra delen av Lund, inom det område som benämns med Sankt Larsområdet. Planområdet omfattar Västra borggården, paviljongsområdet och BUP-området, samt grönskan mellan områdena innefattande Höje ås dalgång.

Markanvändning

Marken inom Klostergården 2:6 är idag bebyggd med vårdbyggnader för barn och ungdomspsykiatri - BUP. Verksamheten i byggnaderna ska upphöra.

Marken inom aktuell del av Klostergården 2:5 är planlagd för idrottsändamål och delar av den används av Lunds Brukshundsklubb. Södra delen av området längs Höje å nyttjas som betesmark.

På aktuell del av Klostergården 2:9 finns idag byggnader för äldreboende, studentbostäder, vårdhem, centralkök samt vård. Marken inom Hunnerup 1 utnyttjas idag för kontor, forsknings- och utvecklingsverksamhet och lättare tillverkning.

Höje å dalgång och de anlagda parkerna har allt sedan Sankt Lars öppnades för allmänheten tjänat som ett rekreationsområde för Lunds invånare. Den extensivt skötta marken längs Höje å uppvisar en mycket rik flora och fauna med många sällsynta växter. Även parkerna är rika biotoper och här finns många sällsynta träd och växter.

Markägoförhållanden

Markägare för Hunnerup 1 och Klostergården 2:14, 2:6 och 2:9 är Realia Fastigheter AB och för Klostergården 2:5 Lunds kommun.

Geoteknik

Äldre översiktliga, ej kompletta undersökningar, visar att grundförhållandena i huvudsak är goda. Detaljerade grundundersökningar skall utföras innan utbyggnad. Byggherren ansvarar för att detta utförs.

Riksintressen och förordningar

Riksintresse för kulturmiljövården

Området berörs av riksintresseområdet Lunds stadskärna enligt 3 kap 6§ miljöbalken. Riksintresse för kulturmiljön

Hela S:t Lars utom BUP-området (fastigheterna Klostergården 2:9 och 2:10, Hunnerup 1 och delar av Hunnerup 2 och Klostergården 2:5 och 2:14) utgör ett riksintresse för kulturmiljön, se karta nedan.

S:t Lars ingick i den första stora utbyggnaden av sinnessjukhus i Sverige och invigdes 1879 då de första patientpaviljongerna (Östra Borggården, utanför planområdet) och parken öppnades. Därtill uppfördes Asylen, fler paviljonger och tjänstebostäder.

Motiveringen för Sankt Lars-områdets riksvärde är densamma som Lunds stadskärna: Stiftstad och universitetsstad, en av landets äldsta och mest betydande medeltidsstäder som speglar utvecklingen från kyrklig metropol till universitetsstad med expansiv utveckling under sena 1800-talet och 1900-talet.

Detaljerad beskrivning av Kulturmiljön se nedan under rubrik Kulturmiljö.



Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I ÖPL-98 är hela S:t Lars-området utom BUP markerat som kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Detaljplaner

Fastigheterna Klostergården 2:14, 2:6 och 2:9 är inte tidigare detaljplanlagda. För fastigheten Klostergården 2:5 gäller detaljplan antagen 1968-04-25 enligt vilken marken får användas för idrottsändamål. För Hunnerup 1 (Västra sjukhusområdet) gäller detaljplan L 489 fastställd 1988-09-16. Enligt denna detaljplan får befintliga byggnader användas för forskning och utvecklingsinriktad småindustri. I anslutning till

befintliga byggnader finns utbyggnadsmöjligheter. Vidare innehåller detaljplanen ytterligare byggrätter för likartat ändamål i den västra delen av planområdet. Av utbyggnadsmöjligheterna har utnyttjats en av byggrätterna i den västra delen av planområdet samt två av byggrätterna för befintliga byggnader i södra delen av planområdet. Detaljplanen för Hunnerup 1 omfattade även då denna fastställdes området för arbetarbostäderna, Hunnerup 2. För detta område upprättades ny detaljplan 1995, L 647. Denna detaljplan omfattar även del av infartsvägen från väg 108 samt ett vägområde längs gränsen mellan Hunnerup 1 och Hunnerup 2. Två parkeringsområde i den östra delen av Hunnerup 1 ingick också i detaljplanen. Vägområdet och parkeringsområdena skall ingå i en gemensamhetsanläggning. Gemensamhetsanläggningen har ej bildats. Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut.

Program, rikttningsbeslut

Program till detaljplan, upprättat 1998-02-10, har varit föremål för samråd under tiden 16 februari – 13 mars, 1998. Programmet belyser ett antal viktiga principfrågor rörande förutsättningen för exploatering av området.

Byggnadsnämnden beslöt 1999-08-19 att ge rikttningsbeslut för fortsatt planarbete i enlighet med programmet och förslag till ändringar enligt samrådsredogörelse – planprogram med tillhörande bilagor, förändringskarta och regleringskarta, med följande tillägg:

S:t Larsparken har mycket stora värden och det är av stor betydelse att tillgängligheten för allmänheten kan garanteras långsiktigt. Det gäller även grönområden som ligger utanför allmän platsmark dvs de delar som kommunen skall överta. De viktigaste delarna är parkerna i anslutning till östra och västra borggårdarna, men gäller även andra delar inom området. Allmänhetens tillträde till området skall på lämpligt sätt säkerställas i detaljplaner.

Det är också viktigt att man säkerställer att träden i S:t Larsområdet kan bevaras och att man får garantier för att nya träd planteras när den äldre trädgenerationen försvinner av åldersskäl. När man prövar lokaliseringen av den nya byggnationen i området skall mycket stor hänsyn tas till befintliga träd. Bl.a. bör man beakta skuggeffekter så att man inte i efterhand tvingas avverka träd pga. att dessa anses stå för nära nytillkommande bebyggelse.

Kulturmiljö och arkeologi

Historik & bevaringsprogram

Inom Sankt Larsområdet har det bedrivits sjukvård sedan slutet av 1870-talet då de första delarna av östra sjukhuset norr om Höje å togs i bruk. I början av 1890-talet utvidgades antalet vårdplatser kraftigt med Asylen eller västra sjukhuset söder om Höje å. En tredje stor utbyggnad skedde omkring 1955 och 1964–1970 då vårdpaviljongerna samt medicinskt centrum, barn-

och ungdomspsykiatriska kliniken och rättspsykiatriska kliniken uppfördes i de tidigare köks- och fruktträdgårdarna norr och väster om Östra sjukhuset.

Som mest vårdades över 1 600 patienter på Sankt Lars.

Ansvar för den psykiatriska vården överfördes 1967 från staten till landstingen. Under 1970-talet påbörjades en överföring från slutet till öppen psykiatrisk vård samt integration med den allmänna sjukvården och därmed avvecklingen av de stora psykiatriska sjukhusen. I mitten av 1980-talet hade all sjukvård i västra sjukhuset avvecklats och området överfördes till det landstingsägda bolaget Ideon Industripark AB.

Under 1990-talet avvecklades sjukvården i östra sjukhuset och i dag bedrivs sjukvård enbart inom paviljongområdet, medicinskt centrum och barn- och ungdomspsykiatriska kliniken.

Sankt Lars ingår i den första stora utbyggnaden av sinnessjukhus i Sverige. Det är den äldsta bevarade anläggningen enligt det sk paviljongsystemet och den första där detta genomfördes fullt ut. Den stora mängden av bevarade komplementbyggnader illustrerar hur sinnessjukhusen förr fungerade som självförsörjande enheter, och även dess hierarkiska uppbyggnad. De skiftande vårdideologier som kommer till uttryck i byggnaderna är också väl ägnade att belysa hur människosynen har förändrats på de 150 åren. Stor omsorg ägnades den yttre miljön och genomgående användes välrenommerade arkitekter. Sammantaget får S:t Larsområdet i sin helhet anses ha betydande kulturhistoriska värden.

På uppdrag av Lunds kommun genomfördes 1994 en kulturhistorisk inventering av området. Resultatet, där områdets stora värden betonas, har publicerats i *Lund utanför vallarna Del II Bevaringsprogram*. I ett beslut angående byggnadsminnesförklaring 2000-03-13 betonar länsstyrelsen områdets stora värde, men anser detaljplan vara en lämpligare skyddsform. Behovet av skyddsbestämmelser understryks.

Västra borggården (Asylen) uppfördes 1887–95 efter ritningar av Axel Kumlien. Bakgrunden var att Sankt Lars ursprungligen enbart var avsett för botbara patienter. Då andelen kroniker efterhand visade sig bli allt större uppfördes Asylen för att ta hand om denna patient-kategori. Till sin uppbyggnad och stil är Västra borggårdens byggnader att betecknas som medeltidsromantisk, även om det finns drag av nyrenässans i formspråket. Men framförallt är det en renodlad, mycket rik tegelarkitektur med våningsband, kraftigt artikulerade gesimser, fönsterbänkar och murade bågar över fönster. Det är stora, tunga byggnader i rött maskinslaget tegel med ett visst inslag av formtegel i listverk och omfattningar. Det skarp-skurna teglet och precisionen i hantverket ger arkitekturen en exakthet som sällan överträffats. Det enda putsinslaget utgörs av socklarna, på paviljongerna i form av en bandrustik. Murytan har getts en speciell fogning, där de vertikala fogarna är utstående med ett halvcirkelformat snitt, medan de horisontella är släta. Fönsterna var förmodligen ursprungligen

målade i en mörkt brungul färg. Paviljongerna hade småspröjsade 2- och 4-luftsönster, nu ersatta av vitmålade 6-rutade 3-luftsönster med T-indelning. På administrationsbyggnaden är dock de äldre önsterna i huvudsak bevarade, liksom en port mot norr.

Borggården är uppbyggd kring en mittaxel, bestående av administrationshuset och verkstadshuset. På ömse sidor därom, som varandras spegelbilder, grupperar sig mans- och kvinnoavdelningarna med vardera tre paviljonger. Till anläggningen kommer man från nordöst, via bron över Höje å och det är också mot Höje å som administrationsbyggnaden, anläggningens främsta hus, vänder sin huvudfasad. På sidan ut från borggården hade vårdpaviljongerna inhägnade promenadgårdar med soltält och avträden, och paviljongernas huvudfasader vette därför in mot borggården. Borggården, som var betydligt rymligare och grönnare än den östra, var planterad men indelades av ett tätt rutnät med gångar och dechauvillespår (med två stickspår till varje hus). Samtliga byggnader har dock genomgående getts påkostade fasader utan några renodlade baksidor. Även om borggården är symmetriskt uppbyggd är den inte helt regelbunden, då verkstadshuset inte på något sätt har samma dignitet som administrationshuset. Man kan se administrationshuset som anläggningens mittpunkt medan paviljongerna bildar två flyglar som lämnar "uppfarten" mitt emot huvudbyggnaden öppen. Administrationshusets karaktär av huvudbyggnad understryks av att den har dragits något utanför den fasta ram som bildas av paviljongerna. När också det lilla verkstadshuset har dragits ut gör det att känslan av en öppning mitt emot administrationshuset ytterligare förstärks. Pudrettladan väster om borggården belyser områdets karaktär av självförsörjande enhet och har därigenom ett kulturhistoriskt värde. I anslutning till vändplatsen ligger en busskur utförd efter ritningar av Klas Anshelm. Trots, eller snarare just på grund av, sin till synes mycket enkla karaktär har byggnaden ett betydande arkitektoniskt värde.

I den sydvästra delen av fastigheten Klostergården 2:14, drygt 300 meter sydväst om Västra borggården, ligger Sankt Lars begravningsplats. Begravningsplatsen, som var avsedd för patienter vid Sankt Lars sjukhus, invigdes den 11 december 1895. Fram till 1951 skedde där drygt 2 000 begravningar. Begravningsplatsen är väsentlig för förståelsen av Sankt Lars sjukhus, och har därmed ett stort kulturhistoriskt värde. Under planarbetet har det diskuterats huruvida begravningsplatsen borde tas med i planområdet för att säkerställa dess framtida skötsel. Det har dock konstaterats att begravningsplatsen lyder under begravningslagens bestämmelser och att fastighetsägaren därmed har en skyldighet att hålla platsen i ett ordnat och värdigt skick så att den helgd som tillkommer de dödas vilorum iakttas. Tillsynsansvaret åvilar länsstyrelsen, som har möjlighet att vid vite ålägga fastighetsägaren att utföra skötseln på ett korrekt sätt. Förändringar och skötsel av platsen regleras också av kulturminneslagens bestämmelser. Begravningsplatsen är även upptagen

som fornminne och omfattas av bestämmelserna i fornminneslagen. Med det starka lagskydd som finns för platsen har det bedömts ej erforderligt att införliva den med detaljplanen.

Parken utgör en integrerad del av sjukhusområdets arkitektoniska gestaltning, och ingick som en väsentlig del i vården. Väsentligt är att områdets lummiga karaktär bibehålls.

BUP, barn- och ungdomspsykiatrisk klinik, byggdes mellan åren 1964-67. Anläggningen, som är byggd i rött tegel, består av sju byggnader som är sammanlänkade med korridorer med en centralt placerad entré. Huvudbyggnaden ligger i mitten och är uppförd i två våningar sånär som på entrén. På ömse sidor om huvudbygganden finns gymnastik- respektive slöjdsalsbyggnaderna med höga pulpettak och utanför dessa grupperar sig fyra kvadratiska paviljonger.

På platsen för de f d köks- och fruktträdgårdarna inom S:t Lars-området, nordväst om östra borggården, uppfördes 1953-64 sex paviljonger. De är byggda parvis identiska men har alla fasader i brunrött tegel och helvalmade tak med svarta eternitplattor. Varje paviljong är sammanfogad av ett par olika delar så att volymerna hålls ner. Byggnaderna har en lågmäld, sparsmakad karaktär och uppvisar i sin enkelhet en stor detaljomsorg. Paviljongernas gruppering kan läsas som en omtolkning av de äldre borggårdarna i trädgårdsstadens anda. De av Klas Anshelm ritade paviljongerna (81-86) bildar ett trädgårdsrum med uppenbara kvaliteter, där de lågmälda tegelvolymerna samspelar med de öppna gräsytona.

- Vid en eventuell förtätning av området skall dess karaktär och kvaliteter tillvaratas.

Området mellan Östra Borggården och Höje å har alltid utgjort en ekonomidel med bl.a. köksträdgårdar, och dit har också ett antal ekonomibyggnader förlagts.

Köksbyggnaden (37) ritades 1935 av Sven Markelius. Huset är ett tidigt exempel på en långt driven modernism och har ett självklart arkitekturhistoriskt intresse. Genom senare förändringar har dock dess värde kraftigt minskats. I sjukhusmiljön fungerar den mindre bra då den vänder baksidan mot S:t Lars väg och godsidan mot Höje å.

- Områdets karaktär av ekonomidel bör bevaras.

Generellt för S:t Larsområdet gäller följande:

- Om- och tillbyggnader skall i skala, färg- och materialval anpassas till den befintliga bebyggelsen.
- Fönster- och dörrsnickerier utgör viktiga element i arkitekturen och de ursprungliga skall om möjligt bevaras.
- För byggnaderna karaktäristiska detaljer som t ex ventilationshuvor och ståndrännor skall bibehållas.

- Eventuella skyltar och andra reklamarrangemang skall anpassas till den enskilda byggnadens karaktär och får inte lov att ges en dominerande utformning.
- I den mån nybebyggelse skall tillåtas inom området måste långtgående krav ställas på placering och utformning.

Arkeologi

Fornlämningar finns i trakten men den planerade exploateringen berör inga kända fornlämningar. Strax sydöst om planområdet har en bronsåldersboplatz påträffats och omedelbart söder om Hunnerupsgården är det förmodade läget för bytomten till den medeltida byn Hunnerup. Planområdet är beläget i sluttningen ned mot Höje å. Dalgången har varit ett attraktivt boplatzläge under hela förhistorien och i motsvarande läge öster om planområdet har omfattande lämningar av järnåldersboplatser påträffats. Med hänvisning till detta och områdets storlek skall en exploatering föregås av en arkeologisk utredning, vilken får utvisa i vilken omfattning arkeologiska utgrävningar erfordras.

Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Landskapsbild och naturintressen

Sankt Lars sjukhusområde med de anlagda parkerna har sedan området öppnades för allmänheten varit av stor betydelse som rekreationsområde för invånarna i Lund. Utöver de stora anlagda parkerna har dalgången längs Höje å med sina ängs- och betesmarker samt blandade högre vegetation stor betydelse som rekreationsområde.

För rekreationsupplevelsena är de fria utblickarna från Sankt Lars- området till omgivningen av stor betydelse. Vidare för bilden av Lund är de fria områdena kring Sankt Lars av stor betydelse. Utöver anblicken av Sankt Larsområdet från södra infarten, är de fria utblickarna från väg 108 ut mellan Västra sjukhusområdet och Sankt Lars begravningsplats samt från området kring Badarevägen mot Sankt Lars och begravningsplatsen av stor betydelse.

Regionalt har det bedömts vara av vikt att de olika tätorterna mellan Malmö och Lund kan identifieras. För att säkerställa detta bör väg 108 bibehållas som en landsväg i åkerlandskapet, med ett obebyggt område mellan vägen och Västra sjukhusområdet.

Vid en utbyggnad mot väster skall stor vikt läggas på att inordna bebyggelsen i landskapet så att ett harmoniskt samspel mellan bebyggelse, vegetation och den öppna åkermarken erhålls.

Service

Skola och förskola

På S:t Larsområdet finns idag en kommunal förskola, Källbystugan, som ligger inom planområdet.

Vid Klostergårdens centrum ligger Klostergårdsskolan, F-6, samt en kommunal förskola och fritidshem/fritidsgård. Omedelbart väster om Klostergården finns ytterligare en kommunal förskola.

Vid Östra Borggården, omedelbart sydost om planområdet finns ett antal fristående skolor och förskolor. I anslutning till dessa ligger även fristående IT-gymnasiet och Consensus Vård- och hälsogymnasium.

Handel

I och kring Klostergårdens centrum finns dagligvarubutiker, närbutik, gatukök mm men även annan service i form av bl a bibliotek, kyrka, dagcentral. Inom S:t Larsområdet finns vårdcentral och apotek.

Trafik

Biltrafik

Paviljongs- och BUP-områdena matas idag från S:t Lars väg. S:t Lars väg klassas som uppsamlingsgata, hastigheten är 50 km/h och den är inte allmän gata. Den räknade trafikvolymen uppgick våren 2000 till ca 2 750 fordon/dygn för S:t Lars väg söder om Skånevägen (genom S:t Larsområdet). Genomfarts-trafiken som uppmättes vid samma tillfälle uppskattades representera ca 14% av den totala trafikvolymen. S:t Lars väg föreslås i detaljplan för Hunnerup 1 och del av Klostergården 2:14 (PÅ 8/99) att bli allmän gata med utformning för 30 km/h.

Den befintliga gatan till BUP-området och inom Paviljongområdet är smal och saknar gångytor. I anslutning till varje paviljong finns mindre parkeringsplatser.

Köksbyggnaden (37) har parkering och angöring för transporter med infart från S:t Lars väg.

Området har idag tillfart från väg 108 i söder och från Malmövägen–Stattenavägen i norr via Klostergårdsvägen och Sankt Lars väg. Sankt Lars väg klassas som uppsamlingsgata, hastigheten är 50 km/h. Sankt Lars vägs förlängning genom området är ej allmän gata. Tekniska förvaltningen genomförde våren 2000 en trafikmätning under rusningstid morgon och kväll samt en slangmätning under 10 timmar. Det antogs att mätningarna under rusningstiden ger bra bild av dygnsvärdena. Den räknade trafikvolymen uppgick till ca 3 100 fordon/dygn vid infart från väg 108 och ca 2 750 fordon/dygn för Sankt Lars väg söder om Skånevägen. Genomfartstrafiken som mättes vid samma tillfälle uppskattades representera ca 14 % av totala trafikvolymen.

Gång- och cykeltrafik

Det övergripande gång- och cykelstråket från Lund till Malmö passerar genom S:t Larsområdet. Vid ett snitt norr om Skånevägen räknades år 1999 ca 1 100 cyklister/dygn. Längs S:t Lars väg går cykeltrafiken i huvudsak i blandtrafik i gatan.

Det övergripande gång och cykelstråket från Lund till Malmö (blå stråket) passerar genom Sankt Larsområdet. Vid ett snitt norr om Skånevägen räknades år 1999 ca 1 100 cyklister/dygn. Stråket passerar genom Västra borggården. Cykeltrafiken sker delvis på egen bana, i norr från Sunnanväg till Skånevägen och i söder från anslutning till gång- och cykeltunnel vid väg 108 och söderut. Från Skånevägen i norr till tunneln i söder går cykeltrafiken i huvudsak i blandtrafik på gatan genom området.

Kollektivtrafik

Stadsbusstrafikens linjer 6 och 11, trafikerar S:t Larsområdet. Linjerna går i S:t Lars väg och har ändhållplats norr om Västra Borggården. Linje 1 trafikerar Sunnanväg, ca 200 meter norr om planområdet.

Skånetrafikens linjer 130 och 131 Lund – Malmö, 165 Lund – Trelleborg och 166 Staffanstorp – Lund – Södra Sandby trafikerar Malmövägen med hållplats, på ett avstånd av ca 350 meter öster om planområdet.

Stadsbusstrafiken, linje 6, trafikerar området med 54 turer/dygn vardag, vintertid. Linjen går i Sankt Lars vägs förlängning och har ändhållplats norr om Västra borggården.

Skånetrafiken, regionbuss 130 Malmö–Lund finns söder om området och har hållplats vid Hunnerup längs väg 108. Linje 131 Malmö–Lund, linjerna 165 Trelleborg–Lund och 166 Staffanstorp–Lund–Södra Sandby finns öster om området i Malmövägen med hållplats vid bensinstationen.

Gångavstånd mellan arbetsplatserna och hållplatsen längs väg 108 ligger på ca 500 meter verkligt gångavstånd vilket ger god standard. Medan gångavståndet till hållplatsen längs Malmövägen ligger på ca 500 – 1000 meter vilket ger en mindre god standard.

UNDERLAG

Handlingar

Till detaljplanen finns följande handlingar:

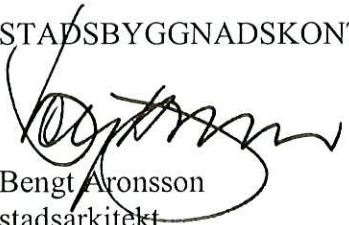
- Plankarta med planbestämmelser (Blad 1–4)
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning

Medverkande

I planarbetet har följande tjänstemän medverkat:

Trafikingenjör Luminita Popescu, SBK
Landskapsarkitekt Lena Gerdtsson, SBK
Lantmätare Jenny Nählstedt, SBK
Arkitekt Dick Bengtsson, SBK
Arkitekt Kristina Nilsson, SBK
Planeringsarkitekt Elin Karlsson, SBK
Kartingenjör Beata Bibel, SBK
Rörnätschef Bertil Larsson, TF
Exploateringschef Hans de Maré, TF

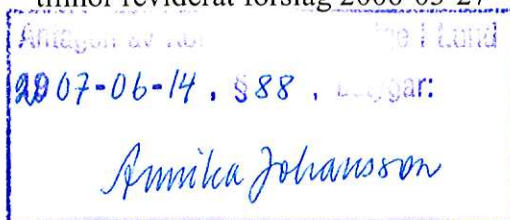
STADSBYGGNADSKONTORET I LUND



Bengt Aronsson
stadsarkitekt



Elin Karlsson
planeringsarkitekt



Aktbil 88 PÄ 20/2001a

Inkom 2006-02-01

BYGGNADSNÄMNDEN I LUND

Detaljplan för Klostergården 2:6 m fl i Lund, Lunds kommun

SYFTE

Vid upprättandet av förslag till detaljplan ska i en genomförandebeskrivning redovisas de organisatoriska, ekonomiska, tekniska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för ett samordnat och även i övrigt ändamålsenligt genomförande av planen. (6 kap 1 § PBL).

ORGANISATORISKA OCH EKONOMISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning

Kungsleden (Realia Fastigheter AB) är ägare till fastigheterna Klostergården 2:6 och Klostergården 2:9 och huvudexploatör. Lunds kommun äger fastigheten Klostergården 2:5. Vid genomförandet av planen kommer Lunds kommun att bli huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Planförslaget förutsätter att mark som överlåts till kommunen skall överlämnas i ett skick som överensstämmer med kommunal standard. Fastighetsägaren svarar för utbyggnad inom kvartersmark. Fastighetsägaren ansvarar även för iordningställande av parkmark, ombyggnad av gator och VA inom det område som kommer att bli allmän platsmark. Omfattningen av åtgärder i mark som skall bli allmän platsmark, tidplan för genomförandet samt kostnadsfördelning skall bestämmas i ett genomförandeavtal.

Huvudmannaskap för allmänna platser

Lunds kommun skall vara huvudman för allmänna platser inom planområdet.

Avtal

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska upprättas och godkännas av både kommunen och Kungsleden (Realia Fastigheter AB) innan planen antages. Huvudsyftet ska vara att exploatören åtar sig att utföra en i princip komplett exploatering. Utöver arbeten på egen kvartersmark ska även ingå arbeten på allmän mark såsom gator, park- och grönområden och ledningssystem. Gator, gc-vägar, parkmark m m iordningställs i takt med områdets utbyggnad.

Övriga avtal

Särskilda avtal ska tecknas med Lunds Energi respektive Lunds kommun angående utbyggnad av allmänna anläggningar.

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 10 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. (5 kap 11 § PBL).

TEKNISKA ÅTGÄRDER

Utbyggnad av allmänna anläggningar

Planförslaget innebär att följande allmänna anläggningar nyanläggs/byggs om:

- Gata genom planområdet, mellan S:t Lars väg och Badarevägen.
- Ny dragning av gatan genom Västra Borggården, med ny anslutning till Väg 108
- Ny gång- och cykelväg öster om Västra borggården
- Damm för fördröjning av dagvatten inom naturområde.
- Avlopps- och vattenanslutning erhålls genom anslutning till nytt ledningsnät förlagt i huvudsak i Sankt Lars väg.

Övriga åtgärder inom planområdet

Gemensamma tekniska anläggningar

Inom BUP-området anläggs vatten- och avloppsledningar i gemensamhetsanläggning. Nytt elnät skall byggas för befintliga och tillkommande fastigheter.

Parkeringsanläggning

Bilparkering skall anordnas inom fastighet Hunnerup 1. Erforderligt antal parkeringsplatser bedöms kunna tillskapas inom aktuell fastighet varför parkeringsavtal ej bedöms vara aktuellt.

Bullerutredning

En bullerutredning skall tas fram i samband med bygganmälan.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA ÅTGÄRDER

Fastighetsbildning

Den mark inom planområdet som är utlagd som gatu- och parkmark, ska genom fastighetsreglering tillföras en av Lunds kommun ägd gatu- och parkmarksfastighet. Berörda fastigheter är Klostergården 2:5, 2:6 och 2:9, samt Hunnerup 1, 2:5 och 2:14.

Fastighetsindelning för kartblad 1 & 2 (BUP-området och Paviljongområdet) ska anpassas efter planerad bebyggelse. Planen medger här indelning i flera fastigheter.

Väcks frågan om indelning av kvartersmarken i flera fastigheter på Hunnerupområdet kan detta prövas genom fastighetsplan.

Gemensamhetsanläggningar

Indelas BUP eller Paviljongområdet i flera fastigheter förutsätter detta bildning av gemensamhetsanläggning för interna gator, sopsortering och övriga anläggningar av gemensam karaktär i kvarteren. Förvaltning av gemensamhetsanläggningar kan ske genom delägarförvaltning eller samfällighetsförening.

Infart till Hunnerup 2, HSB:s bostadsområde, skall ske via befintlig väg som förlängs västerut till allmän gata i södra delen av fastigheten Hunnerup 1. Detaljplanen förutsätter att gemensamhetsanläggning ska inrättas för infartsvägens anläggande, skötsel och drift.

Gemensamhetsanläggningen ska även omfatta gemensamma ledningar och anläggningar. Gemensamhetsanläggningen bildas lämpligen i samband med övrig fastighetsbildning.

Ledningsrätt m m

Rätt att framdrä eller bibehålla eventuella enskilda ledningar kulvertar inom planområdet kan regleras med ledningsrätt eller servitut. Det åligger ledningshavare eller fastighetsägare att ansöka om detta.

Ledningsrätt skall upplåtas för nya och befintliga allmänna ledningar inom kvartersmark. Ledningsrätterna kan även omfatta transformatorstationerna.

Övriga ledningsfrågor inom allmän platsmark, utan särskild rättighet, kan lösas genom avtal mellan ledningshavare och Lunds kommun.

Fastighetsplan

Fastighetsplan/tomtindelning finns ej inom planområdet. Fastighetsbildning med anledning av detaljplanen bedöms kunna ske utan stöd av fastighetsplan. Om fastighetsplan kommer att erfordras för genomförandet av detaljplanen kan fastighetsplanen upprättas vid detta tillfälle.

Väcks frågan om indelning av kvartersmarken i flera fastigheter kan detta prövas genom fastighetsplan.

Ansökan om fastighetsbildning m m

Det ankommer på berörda fastighetsägare att hos Lantmäterimyndigheten i Lund ansöka om erforderlig fastighetsbildning, inrättande av gemensamhetsanläggning eller upplåtelse av ledningsrätt.

MEDVERKANDE

I upprättandet av genomförandebeskrivningen har följande tjänstemän medverkat:

Lantmätare Rino Johnsson, SBK
Exploateringschef Hans de Maré, TF
Arkitekt Dick Bengtsson, SBK
Lantmätare Jenny Nählstedt, SBK
Arkitekt Kristina Nilsson, SBK
Planeringsarkitekt Elin Karlsson, SBK

STADSBYGGNADSKONTORET I LUND



Bengt Aronsson
stadsarkitekt



Elin Karlsson
planeringsarkitekt