

## Detaljplan för Maria Magle 6 i Lund, Lunds kommun

### BAKGRUND OCH SAMMANFATTNING

---

Detaljplaneprocessen regleras i plan- och bygglagen och syftar till att pröva om ett givet förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Under samråds- och granskningskedet ges möjlighet att skriftligen yttra sig. I detta dokument, granskningsutlåtande, redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkommit i samråds- och granskningskedet. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje yttrande.

#### ***Samråd***

Enligt byggnadsnämndens delegationsbeslut har rubricerad detaljplan, upprättad 2019-02-06, varit föremål för samråd under tiden 13 februari – 6 mars 2019.

#### ***Granskning***

Enligt byggnadsnämndens delegationsbeslut har rubricerad detaljplan, upprättad 2019-11-29, varit föremål för samråd under tiden 18 september – 2 oktober 2019.

#### ***Betydande miljöpåverkan***

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att planen inte innebär betydande miljöpåverkan.

#### ***Samlad bedömning***

Efter genomfört samråd gjordes ett antal ändringar. Ingen av dessa ändringar frångick detaljplanens huvuddrag i samrådsskedet.

Ändringarna påverkade inte tidigare gjorda avvägningar mellan enskilda och allmänna intressen.

Inga ändringar har gjorts efter genomförd granskning.

Den samlade bedömningen är att planens genomförande inte bedöms medföra någon olägenhet i den mening som avses i PBL kap 2 § 9.

### YTTRANDEN

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

#### **Länsstyrelsen Skåne**

Yttrande i samråd (aktbilaga 25)

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att bygga om historiska institutionens tidigare lokaler till bostäder. Målsättningen med detaljplanen är att möjliggöra en varsam ombyggnad av befintlig bebyggelse i en kulturhistoriskt känslig och värdefull miljö. Förslaget är förenligt med gällande översiktsplan och handläggs med standardförfarande.

Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några synpunkter på planförslaget utifrån ingripandegrunderna enligt 11 kap 10-11 §§ PBL.

*Kommentar*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd*

**Region Skåne**

Yttrande i samråd (aktbilaga 26)

Region Skåne har inga synpunkter på planförslaget.

*Kommentar*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

Yttrande i granskning (aktbilaga 43)

Region Skåne har inga synpunkter på planförslaget.

*Kommentar*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd*

**Nämnder och styrelser**

**Tekniska nämnden**

Yttrande i samråd (aktbilaga 27)

Fastighetsbildningsåtgärder krävs då gångstråket utmed den norra fasaden förs över till allmän plats och parkeringsplatserna utökas och förs över till kvartersmark.

*Kommentar*

*Planerad fastighetsreglering beskrivs i planbeskrivningen. Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

Yttrande i granskning (aktbilaga 45)

Tekniska nämnden har inga synpunkter på planförslaget.

*Kommentar*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd*

### **Miljönämnden**

Yttrande i samråd (aktbilaga 22)

Miljöförvaltningen har tidigare lämnat uppgifter om att det kan förekomma föroreningar i byggnad och i mark och fortsatta utredningar behövs angående detta. (1)

Trafikbullerutredning visar att riktvärden för ekvivalent ljudnivå följer gällande riktvärde. Maxbullernivåer överskrider mot omgivande gator vilket ställer krav på fasaddämpning så att riktvärden kan innehållas inomhus. Bullerskyddad uteplats kan ordnas på gården.

Bilparkering bör ske så att störningar inte uppkommer för närbelägna bostäder genom ljus, ljud eller avgaser. (2)

För att minimera risker med skador på bostäder vid skyfall bör gården utformas så att vatten kan rinna bort. (3)

Enligt skuggstudier kommer gården till stor del att ligga i skugga. Detta medför dåliga förutsättningar för dagsljus i bostäder vilket behöver beaktas i den fortsatta plan- och byggprocessen. Gårdens uteplats kommer också ofta i skugga och kompletterande uteplats bör kunna ordnas väster om byggnaden för läge med mer kvällssol. (4)

#### *Kommentar*

- 1. Utredning av föroreningssituationen har genomförts i samråd med miljöförvaltningen (Miljögeoteknisk undersökning 2019-02-05 och PM Utökad provtagning 2019-05-21). Föroreningar påvisades och plankartan har kompletterats med bestämmelse om att sanering av förorenad mark ska utföras innan startbesked ges.*
- 2. Befintlig bilparkering längs gata bibehålls och utökas med fem platser. Mellan fasad och bilplatser finns en gångbana. Byggnaden har upphöjd sockel, vilket minskar risken för störning av ljus.*
- 3. Marken lutar söderut, det finns därmed goda förutsättningar att vid skyfall avvattna gården via port i söder. Eventuella förändringar av gårdens höjdsättning avgörs i samband med projektering. Byggnadens upphöjda sockel minskar risken för skador på bostäderna vid skyfall.*
- 4. Det finns möjlighet att komplettera gårdens uteplats med uteplats i väster.*

Yttrande i granskning (aktbilaga 44)

Miljönämnden har inga synpunkter på planförslaget.

#### *Kommentar*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd*

### **VA SYD**

Yttrande i samråd (aktbilaga 28)  
VA SYD har inget att erinra mot planförslaget.

#### *Kommentar*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd*

### **Ledningsrättshavare m fl**

#### **TeliaSonera Skanova Access**

Yttrande i samråd (aktbilaga 21)  
Skanova har inget att erinra mot planförslaget.

#### *Kommentar*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd*

### **Kraftringen**

Yttrande i samråd (aktbilaga 29)  
LDC äger en fiberanläggning genom planområdets västra del (i befintlig GC-väg). Även Kraftringen har fiberkabel i denna anläggning. De aktuella fiberkablarna är så kallat överföringsledningar (till skillnad från servisledningar) och ingår i ett allmännyttigt nät. Kraftringen önskar att plankartan kompletteras med u-område av lämplig bredd för att säkerställa planmässigt skydd för fiberkablarna. Det är av stor vikt att ledningarna kan vara kvar i befintligt läge då en omläggning utanför kvartersmark är en dyr historia och därför inget som vare sig är lämpligt eller bör belasta genomförandet av detaljplanen.

Med stöd av planförslaget är det tänkt att befintlig nätstation byts ut och uppgraderas för att klara det ökade eluttaget från tillkommande bostäder. På så sätt är nätstationen en förutsättning för utbyggnaden. För att trygga marktillgång åt nätstationen räcker inte det planmässiga skyddet. Därutöver behövs ett markupplåtelseavtal med markägaren. Detta bör vara på plats innan nätstationen uppförs.

Enligt Kraftringens kännedom ska det finnas äldre stadsgasledningar inom planområdet. Det bör övervägas att bevara dessa för framtida relining.

#### *Kommentar*

*Kraftringen har inför granskning meddelat att de önskar lösa markfrågorna med markupplåtelseavtal och att u-området inte behöver utökas.*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

### **Lunds renhållningsverk**

Yttrande i granskning (aktbilaga 41)

Lunds renhållningsverk påpekar att dragavståndet bör göras så kort som möjligt. Det finns risk att sopbilen spärrar den smala gatan under hämtning och att dragvägen fördyrar hämtningen och tar längre tid.

#### *Kommentar*

*Exakt placering av avfallsutrymmen hanteras i bygglovet. Detaljplanen medger uthusbyggnad i gräns mot gatumark i norr.*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

### **Organisationer och föreningar**

#### **Föreningen gamla Lund**

Yttrande i samråd (aktbilaga 30)

Det hade från arkitektur- och kulturhistorisk synpunkt varit värdefullt om denna gamla byggnad, en av Lunds universitets tidigaste institutionsbyggnader och ursprungligen kemiskt laboratorium, hade kunnat bevaras som institutionsbyggnad, men i nuvarande läge har Föreningen Gamla Lund inget att invända mot att byggnaden ändras till bostadsändamål, och ser med tillfredsställelse att byggnaden får rivningsförbud och att skyddsbestämmelserna säkerställer att fasaderna i princip inte ändras.

Det nämns att byggnadens karaktär av universitetsbyggnad skall bevaras, men det framgår inte av planförslaget huruvida detta gäller byggnadens inre och vilken inverkan bostäderna får. Det är av vikt att trappuppgångarna, bärande väggar och befintliga äldre rum kan bevaras så långt det är möjligt, så att byggnadens historia som institutionsbyggnad kan avläsas i den framtida bostadsmiljön. (1) Det vore värdefullt att även framöver tillåta gångtrafik väster om byggnaden, mellan Magle Lilla Kyrkogata och Magle Stora Kyrkogata. Detta ingår i ett gångstråk från Östra Mårtensgatan genom Laborategatan, förbi Magleskolan, Magle Konserthus genom Själbodgatan och Stora Algatan mot Kulturen och Lundagård. Sådana sekundärstråk har värde som alternativ till att gå längs de större gatorna. (2)

#### *Kommentar*

- 1. Bevarandet av byggnadens interiör regleras till viss del genom planbestämmelse. Enligt bestämmelse q<sub>1</sub> får inga ytterligare fönsteröppningar tas upp, rester av kyrkoruinen och äldre murad stomme i källare ska bevaras och väsentlig del av ursprunglig stomme samt bjälklag och skorstensstockar ska bevaras. Vidare ska enligt bestämmelse k<sub>1</sub>, äldre fast snickeri och dörrblad,*

*ursprungliga takhöjder, hyvlat brädgolv med smidd spik samt takstolar och takavväxlingar i bilat timmer särskilt beaktas. Den tidigare universitetsbyggnaden utgör sådan särskilt värdefull byggnad som avses i 8 kap 13 § PBL, det vill säga byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär. Varsamhetsaspekterna i projektet bearbetas av arkitekt och stöds av antikvariskt sakkunnig som tolkar varsamheten i samband med bygglov och entreprenad. Antikvariska aspekter tas även upp i kontrollplanen och kopplas till slutbevis.*

- 2. Passagen genom kvarteret används idag som smitväg för gång- och cykeltrafik och för förvaring av tidningsutbärarnas vagnar. Stadsbyggnadskontoret ser också ett värde i dessa smitvägar i staden. Ändringen till bostadsändamål medför behov av utrymme för utevistelse och bostadskomplement och tillgänglig yta är redan idag relativt begränsad. Passagen regleras därför inte i detaljplan.*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

### **Kommunala funktionshinderrådet Lund**

Yttrande i samråd (aktbilaga 31)

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att bygga om historiska institutionens tidigare lokaler till bostäder. Det är positivt att man i planen tar hänsyn till behovet av tillgängliga och användbara bostäder i centralt läge.

Det är också bra att tillgänglighetsredovisning framgår av planmaterialet i form av redovisning av avvikelser. Eftersom man redan vet hur lägenheterna ska se ut för att man i detaljplanen ska kunna fastställa antalet lägenheter, är det viktigt, att det som här, framgår av materialet. Vidare är lägenheterna möblerade vilket också medför att man kan göra en realistisk bedömning av om man kan åstadkomma funktionella bostäder med de bevarandekrav som ställs i form av orörda fönster-och altandörrsplaceringar och bevarande av väggar och sockel/nivåskillnad till gården.

En genomgång av olika gångavstånd till bostadskomplement finns också redovisad. Genom att anlägga en ramp även till entré A mot Magle Stora kyrkogata och en parkeringsplats för handikappfordon utanför denna entré skulle gångavstånden förkortas avsevärt vad avser till trapphus A, D och C. (1)

Det är positivt med en genomgång av avvikelserna. Det finns dock fler avvikelser än de redovisade. Det gäller tex avvikelser i form av för korta vilplan vid entréerna till trapphus A och D samt vid trapphus B och E.

Rampernas övre delar vid dessa trapphus ligger för nära nedåtgående trappor vilket sammantaget innebär säkerhetsrisker. Några enstaka lägenheter saknar två användbara garderober eftersom det antingen saknas passbitar intill vägg eller tillräckliga funktionsytor framför garderoberna Ufr BBR3:22 p. j-k).

Vi tror dock att flera av avvikelserna kan undanröjas vid den vidare projekteringen. (2)

Det saknas plats där man kan byta rullstol och ladda elrullstolar inomhus (BBR 3 :23). (3)

På sidan 14 i planbeskrivningen står det att "Balkongdörrar ska ha samma bredd och placeras i samma öppning som befintliga fönster." Detta innebär att varje dörrblad i dessa pardörrar var för sig blir för smal att ta sig igenom. Det måste gå att sätta dörröppnare på dörrarna vid framtida behov av bostadsanpassning. Eftersom detta behov uppkommer p g a bevarandekraven i detaljplanen innebär det att denna anpassning måste förberedas så långt möjligt i ombyggnadsskedet. Kanalisation för installation av dörröppnare måste göras i ombyggnadsskedet annars blir det Lunds kommun som får stå för hela denna kostnad. (4)

På sidan 19 står det " I samband med detta ska befintlig asfaltsbeläggning bytas ut mot gatsten/betongplattor likt områdets övriga karaktär." Betonggatsten behöver finnas på gångytan och sidolutningen får vara max 1 :50 i sidled (BFS 2011 :5 ALM 2 § 7). (5)

#### *Kommentar*

*Stadsbyggnadskontoret bedömer att avsteg från tillgänglighetskraven kan komma att bli aktuella. Avstegen bedöms överensstämja med bestämmelserna i 8 kap 7 § PBL och 3 kap 23 § PBF. Motiveringen till detta är den äldre bebyggelsens skyddsvärde utifrån kulturmiljövärde. Eventuella avsteg beslutas i samband med bygglov och anmälan.*

- 1. En ramp till trapphus A från Magle Stora Kyrkogata skulle, på grund av markens lutning, ta en stor del av gångbanan i anspråk. Trapphuset förslås istället kunna nås via ramp från gården. En tillgänglig parkeringsplats kan anläggas i väster, mot Magle Lilla Kyrkogata, vilket ger ett kortare avstånd mellan parkering och entré för trapphus A, C och D.*
- 2. Det är även stadsbyggnadskontorets bedömning.*
- 3. Placering av rullstolsförråd hanteras i bygglov.*
- 4. Dörröppnare hanteras i anmälan.*
- 5. Synpunkten vidarebefordras till Tekniska förvaltningen som ansvarar för utformningen av allmän plats.*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd*

### **Hyresgästföreningen**

Yttrande i granskning (aktbilaga 42)

Hyresgästföreningen har inget att erinra mot planförslaget.

*Kommentar*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd*

### **Övriga**

#### **Lars och Kristina Björck samt AB Protiga**

Yttrande i samråd (aktbilaga 24)

1. Vi är positiva till att den gamla Institutionen omvandlas till bostäder och ger liv åt vår närmiljö.
2. Vi är ytterst positiva till att de tre stora träden på fastigheten ges ökat skydd. All grönska i Lunds centrum bör skyddas och helst utökas!
3. Vi är mycket negativa till att en stor komplementbyggnad uppförs vid vår tomtgräns som inkräktar på den gröna ytan och vegetationen som utgör en oas mellan den västra gaveln på Maria Magle 6 och vår tomt. Den borttagna vegetationen kommer också öka insynen i vår trädgård från de planerade lägenheterna i den västra delen av byggnaden. (1)
4. En komplementbyggnad som sticker upp ovanför plank och mur inverkar menligt på den lantliga känslan och fina miljön i vår trädgård. Varför behöver cykelstall och sopstation vara mer än 2 meter höga och ha så stor yta? Vårt förslag; gör byggnaden mindre och placera den vid den östra gavel eller på innergården. Som sagt, centrala Lund behöver mer och inte mindre grönytor. (2)
5. Vi är negativa till att den planerade komplementbyggnaden placeras kloss intill vårt plank och vår mur (hur ska vi kunna måla och sköta mur och plank?). För att komma åt plank och mur krävs ett avstånd på minst 1,5 meter. (3)
6. Vi är mycket negativa till planerna att uppföra balkonger på den västra gaveln. När institutionsbyggnaden ursprungligen uppfördes 1860 var det som en samlad kemiinstitution för Lunds universitet (den tidens kemicentrum). Att helt fördärva institutionsutseendet genom att bygga balkonger upplever vi som ett helgerån och för oss är detta en känslig fråga. Lars B. var under sin tidiga karriär professor i medicinsk kemi vid LU, och den första ägaren till vårt hus på Maria Magle 5 (byggt 1875), Wilhelm Blomstrand, var i slutet på 1800-talet legendarisk



professor i oorganisk kemi och gick genom en dörr i planket till sitt laboratorium i institutionsbyggnaden. (4)

Vi, Lars och Kristina, har också båda varit studenter i byggnaden under vår läkarutbildning på 1970-talet då Institutionen för hygien var placerad där. Det kan också tilläggas att man från balkongerna kommer att ha nära och direkt insyn i vår trädgård, särskilt om komplementbyggnaden uppförs och vegetationen längs planket tas bort.

Vi hoppas att Byggnadsnämnden kommer att ta hänsyn till våra synpunkter.

#### *Kommentar*

- 1. Inom planområdet skyddas tre träd genom planbestämmelse. Övrig grönska har inte bedömts vara av så stort värde att skydd i detaljplan är motiverat. Fastighetsägaren avgör därmed hur växtligheten ska utformas invid tomtgräns.*
- 2. Ändringen till bostäder medför behov av cykelparkering, utrymme för avfallshantering med mera. På tomtens begränsade yta har den västra delen bedömts vara den mest lämpliga för komplementbyggnad, av hänsyn till kulturmiljön. Byggnadens totalhöjd regleras till max tre meter, vilket bland annat möjliggör en byggnad med pulpettak och full invändig höjd. Taket ska förses med sedum eller gräs för att i viss mån kompensera den grönska som tas bort och ge ett grönt intryck uppifrån.*
- 3. Plansökanden har med hjälp av arkitekt tagit fram olika förslag på hur komplementbyggnaden kan utformas med hänsyn till angränsande trädgård och befintlig tomtavgränsning. Dialog förs mellan de båda fastighetsägarna. Hur underhåll ska kunna utföras på respektive sidor är upp till överenskommelse mellan fastighetsägarna. Detaljplanen medger, men styr inte till, placering i tomtgräns.*
- 4. Stadsbyggnadskontoret har i samråd med stadsantikvarien bedömt att det är möjligt att uppföra balkonger mot väster och mot gård utan att viktiga kulturhistoriska värden skadas.*

*Yttrandet föranleder ingen åtgärd*

#### **SAMLAD BEDÖMNING**

Efter genomfört samråd gjordes ett antal ändringar. Ingen av dessa ändringar frångick detaljplanens huvuddrag i samrådsskedet. Ändringarna påverkade inte tidigare gjorda avvägningar mellan enskilda och allmänna intressen.

Inga ändringar har gjorts efter genomförd granskning.

Den samlade bedömningen är att planens genomförande inte bedöms medföra någon olägenhet i den mening som avses i PBL kap 2 § 9.



Följande justeringar gjordes efter samrådet.

Plankarta:

- Plankartan har kompletterats med bestämmelse om att sanering av förorenad mark ska utföras innan startbesked ges.

Planbeskrivning:

- Handlingar som ligger till grund för förslaget har inför granskning utökats med Miljögeoteknisk undersökning och PM Utökad provtagning.
- Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivningar av utredningar ovan och deras konsekvenser för planförslaget.
- Ändringar i plankarta, enligt ovan, beskrivs.
- Avsnitt om dagvatten har formulerats om.
- Avsnittet Utbyggnad, ansvarsfördelning och kostnadsfördelning av allmänna anläggningar har förtydligats och kompletterats.
- Information om att el-ledningar inom fastigheten planeras ligga kvar och att markupplåtelseavtal avses upprättas.
- Fastighetsrättsliga konsekvenser har förtydligats avseende eventuella kostnader för fastighetsreglering.

STADSBYGGNADSKONTORET I LUND

Maria Milton  
biträdande planchef

Ella Swahn  
planarkitekt