



Lunds kommun
stadsbyggnadskontoret@lund.se

Samråd om detaljplan för Hunnerup 30 m.fl., Lunds kommun, Skåne län PÄ 24/2019

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt

1. ta till vara och samordna statens intressen
2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808), MB, tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs och att strandskydd enligt 7 kap. MB inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt
4. verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Syftet med detaljplanen

Detaljplanen syftar till att medge fler användningar så som bostad, kontor, centrum, vård och verksamheter för den befintliga bebyggelsen samt skapa nya byggrätter huvudsakligen för ändamålet bostäder. Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen skyddas och förses med rivningsförbud samt skydds- och varsamhetsbestämmelser. Ny bebyggelse placeras så att vyer och siktlinjer av betydelse inte skymms och gestaltningen regleras för att

skapa harmoni och respekt mellan befintliga och tillkommande byggnader. Områdets lummiga karaktär ska bibehållas. Detta görs genom att skydda de höga naturvärdena som är starkt förknippade med de gröna kulturmiljövärdena samt biotopskyddade miljöer. Att endast medge ny bebyggelse på väl avgränsade platser, samt att ombesörja tillräckliga avstånd mellan tillkommande bebyggelse och befintlig vegetation, kommer förutsättningarna för en grönskande kontinuitet att upprätthållas. Mark med höga naturvärden föreslås dessutom att övergå till kommunalt ägande. Plats för dagvattenhantering ska tillgodoses inom planområdet.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

För området gäller Lunds översiktsplan, ÖP 2018. Enligt översiktsplanen är området utpekat som dels mark för landsbygd dels planlagd mark. Av Länsstyrelsens granskningsyttrande framgår att Länsstyrelsen har haft synpunkter som berör planförslaget gällande strandskydd och riksintresse för kulturmiljövården.

Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget inte överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33§ p.5 PBL.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Riksintresse Friluftsliv 3 kap. 6 § MB

Riksintresse FM 14 Höje å från Genarp till Lomma berörs av aktuellt planförslag. Länsstyrelsen ser att kommunen enbart utgått från riksintressets inledande huvudkriterier. Länsstyrelsen menar att detta inte är tillräckligt utan en bredare bedömning behöver göras utifrån hela riksintressebeskrivningen.

Länsstyrelsen bedömer att det inte går att utesluta att riksintresset påtagligt skadas då riksintressebeskrivningen i sin redogörelse för *förutsättningar för bevarande och utveckling av områdets värden* anger att: *"Naturvärdena vårdas och utvecklas och strandskyddet respekteras. Verksamheter och andra intressen som påtagligt kan skada områdets värden är särskilt hindrande bebyggelse och anläggningar i strandområdet."* Länsstyrelsen saknar kommunens bedömning av påverkan på riksintresset. Se även synpunkter under

rubriken *Strandskydd, Information om artskydd och Information om biotopskydd* som har bäring på riksintresset ifråga.

Riksintresse Kulturmiljövård 3 kap. 6 § MB

Den gällande detaljplanen för området har prövats utifrån tidigare riksintresseanspråk, då området var del av riksintresse Lund M87. Därefter har Riksantikvarieämbetet beslutat om att S:t Lars sjukhus ska utgöra ett riksintresse i egen rätt under beteckningen M 190. De riksintressanta värdena har bedömt kunna samspela med pågående markanvändning. I och med att kommunen föreslår ändrad markanvändning i stora delar av området krävs att detaljplanen säkerställer att ingen påtaglig skada på det nya riksintresset S:t Lars [M 190] uppstår.

Anspråket bygger på att S:t Lars *"utgör en synnerligen välbevarad helhet och som speglar mentalvårdens utveckling från 1870-talet till 1900-talets slut"*. Som uttryck för riksintresset ingår *"Tillägg och förändringar som speglar vårdens utveckling över tid och rådande arkitekturideal."* Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att anspråket gäller helheten och inte bara de äldsta byggnaderna som är utpekade i kommunens bevarandeprogram.

Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning att *"planförslaget innebär att större hänsyn tas till platsens kultur- och naturmiljövården jämfört med nu gällande detaljplan"*. Detta kan sägas stämma om vissa delar av planen, exempelvis genom att den bygggrätten längst i söder och vägkopplingen till 108:an upphävs. Samtidigt innebär detaljplanen flera förändringar som bedöms skada riksintresset, eller där konsekvenserna är oklara, några exempel på detta är:

- Hunnestorps gård omvandlades till bostadskvarter/radhusområde. Länsstyrelsen ser att läsbarheten av den befintliga gårdsmiljön riskerar gå förlorad när väsentliga delar av miljön tillåts rivas och nya byggrätter tillkommer.
- Ny fyrvåningsbebyggelse som tillkommer strax väster om borggården bedöms genom sin närhet och volym dominera över den närliggande bebyggelsen (se illustration s. 8 i planhandlingarna) och kan även påverka vyer från borggården.

- Nya hus i norra delen av Asylen läggs på mark som historiskt varit del av park/rastgårdar och som pekats ut som kulturhistoriskt värdefulla gårdsrum i kommunens bevaringsprogram.
- Ny dagvattendamm förläggs i en del av området som enligt planhandlingarna har *"höga naturvärden och utgör kulturhistoriskt värdefull grönska och är del i riksintresset för kulturmiljövård"*. Dammens utformning och placering regleras ej på plankartan.
- Förändringar i den äldre trafikstrukturen. Ny GC-bro, ny vägstruktur vid borggården, samt en cirkulationsplats och vändplats för buss som förläggs i det läge som i planen har pekats ut som det viktigaste mötet mellan Hospitalet och Asylen.
- Ändrad markanvändning både för ny och befintlig byggelse föreslås. Kontor och forsknings- och utvecklingsinriktad småindustri, vilket regleras i befintlig plan, kan ha enklare att samspela med området institutionskaraktär än föreslagen användning bostäder och centrum, vilket även för med sig behov av privata utevistelseytor.
- Skillnader i utformning av skydds- och varsamhetsbestämmelser, inklusive skydd av vegetation, gör att Länsstyrelsen befarar att kulturvärdena i praktiken ges sämre skydd i det nya planförslaget även om kommunens intentioner har varit de samma.

Länsstyrelsen ser att detaljplanen kan innebära påtaglig skada på anspråket och anser att detaljplanen i högre grad behöver anpassas efter de riksintressanta kulturvärdena. Se även Länsstyrelsens rådgivning under rubriken *"Rådgivning kulturmiljö kopplat till riksintresse"*.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen noterar att dagvattensystemet föreslås dimensioneras för ett flödeskrav till Höje å med ett maxflöde på 20 liter per sekund och hektar vid ett regn med en återkomsttid på 20 år. Länsstyrelsen konstaterar att bedömningen av maxflödet till ån och dikningsföretaget har gjorts av VA syd. Länsstyrelsen menar att kommunens miljöförvaltning som är tillsynsmyndighet för dagvatten bör bedöma vilket utflöde som är acceptabelt i förhållande till

miljökvalitetsnormer för vatten. För tolkning av lämpligt utflöde till dikningsföretag kan Jordbruksverket vara behjälpliga. Länsstyrelsen efterlyser en tydligare beskrivning och en anpassning av dagvattenssystemet också till regn med kortare återkomsttider. Dikningsföretag är generellt dimensionerade för ca 1,5 l/s och hektar vid regn med en återkomsttid på 2 år. Om det är så att dagvattenssystemet är dimensionerat så att avrinningen överstiger 1,5 l/s och hektar vid regn med 2 års återkomsttid bedömer länsstyrelsen att påverkan på kvalitetsfaktorn hydromorfologi blir påtaglig. Föreslagen avrinning får också betraktas som hög vid längre återkomsttider. Det är därför viktigt att tillräckliga ytor avsätts på plankartan för att fördröja de volymer som behövs för att miljökvalitetsnormerna ska kunna följas. Med av beaktande av föreslagen dagvattenreglering kan Länsstyrelsen med hänsyn till miljökvalitetsnormerna för vatten komma att överpröva planen enligt 11 kap PBL.

Strandskydd

Upphävande

Enligt 4 kap 17 § PBL får strandskydd upphävas för ett område i en detaljplan om det finns särskilda skäl för det, och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Kommunen har inte redovisat särskilda skäl eller intresseavvägning. Det framgår inte att strandskyddet kan upphävas.

För att upphäva strandskydd, behöver kommunen motivera särskilda skäl för upphävande för varje område där skyddet avses att upphävas, och om intresset att upphäva skyddet väger tyngre. Påverkan på naturvärden och arter i strandområdet, och på tillgänglighet för allmänheten och friluftslivet, behöver ingå.

I planbeskrivningen anges att dagens strandskyddslinje förbi Asylenområdet följs. Länsstyrelsen vill informera att när strandskydd inträder, ska ett nytt upphävande baseras på nuvarande markanvändning och lagrum. Tidigare gränser är inte av någon större vikt.

Länsstyrelsen efterfrågar att kommunen visar i planhandlingarna var strandskydd återinträder och avses upphävas, ex. på en karta i planbeskrivningen. Detta underlättar tolkningen av strandskydd i

planen. Strandskyddsgränsen behöver även förtydligas i väster, då linjen verkar upphöra i gränsen mellan Park och L2, Odlingslotter.

Förslaget till upphävande följer inte strandskyddsbestämmelserna, och vid ett antagande kan planen komma att kallas in för prövning inom ramen för länsstyrelsens tillsyn enligt 11 kap 10 § PBL.

Anläggningar inom strandskydd

I detaljplanen föreslås anläggning av dagvattendammar, en ny bro och andra anläggningar inom strandskydd. Dagvattendammar föreslås att anläggas på Park- och Natur-mark inom strandskydd. Länsstyrelsen konstaterar att dagvattendammar är tekniska anläggningar, och kan skada naturvärden nära ån eller begränsa allemansrättslig tillgång beroende på hur de anläggs. Dammar bör placeras utanför strandskydd i första hand, vilket Länsstyrelsen har lyft på tidigare planmöten med kommunen. Delar av marken har i NVI:n bedömts ha Högt naturvärde, klass 2, dvs. mark av särskild betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på regional eller nationell nivå. Vid Höje å finns många fridlysta arter. Exploatering där kan väsentligt förändra livsvillkoren för djur- eller växtarter och försämra den allemansrättsliga tillgången till området. Åtgärderna är förbjudna utan dispens, och dispens har inte sökts eller lämnats. Det är inte säkerställt att dammarna, eller de andra anläggningarna, får anläggas.

Mark inom strandskydd planläggs som *Kvartersmark för bostäder*, med prickmark. Marken har höga och påtagliga naturvärden enligt NVI:n. Enligt planillustrationer föreslås en parkeringsyta öster om Pudrettladan. Syftet är i övrigt oklart. Länsstyrelsen noterar att även om byggnader inte får uppföras, är ex. hårdgörande och instängsling av mark, parkeringsytor och underjordisk parkering normalt tillåtet inom kvartersmark. Hinder finns dock enligt strandskydd och eventuellt artskydd. Länsstyrelsen konstaterar att det är osäkert om marken blir lämplig, då förbudslagstiftning påverkar markanvändningen. Risk finns att kvartersmarken inte blir lämplig för sitt ändamål. Vidare bör mark med så höga naturvärden inom strandskydd inte planläggas som kvartersmark som kvartersmark, med mindre att det allmänna intresset av utbyggnaden är så tvingande att det går före det mycket tungt vägande allmänna intresse som strandskyddet utgör.

Bro över Höje å

En gång- och cykelbro över Höje å planeras att anläggas öster om befintlig bro. Påverkan på naturmiljön och skyddade områden och arter framgår inte av planhandlingarna, eller om bron placeras inom Höje å naturreservat. Länsstyrelsen konstaterar att anläggandet av en ny bro riskerar att strida mot strandskyddet, naturreservatsföreskrifter och artskyddet då den anläggs i en miljö rik på fridlysta arter såsom fladdermöss och fåglar. Åtgärden är förbjuden och dispens saknas.

Människors hälsa – buller

Länsstyrelsen utläser att kommunen avser uppdatera bullerutredning till nästa skede. Länsstyrelsen menar att handlingarna måste kompletteras i fråga om bullersituationen. Det ska av planhandlingarna framgå vilka bullernivåer som planområdet beräknas utsättas för. Beräkningen ska ta hänsyn till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen. I det fall det finns flera bullerkällor behöver beräkningen ta hänsyn till detta. Värdet för buller beräknas till den gräns för byggrätt som planen medger i full utbyggnad, för samtliga våningsplan, och inte utifrån illustrationsplan. Länsstyrelsen förutsätter att bullersituationen även på likvärdigt sätt redogörs för de befintliga byggnader som avses vara bostadsändamål.

Människors hälsa – markföroreningar

En riktad undersökning har gjorts mot ett före detta bensinpumpområde. Där har föroreningar påträffats, dock inte kopplade till bensinpumparna utan förorenade fyllnadsmassor. Länsstyrelsen menar att kommunen behöver utveckla om kommunen bedömer att ytterligare undersökning i området behövs. Fyllnadsmassorna är gissningsvis inte enbart utbredda till de punkter som de grävt i. Länsstyrelsen menar att en bedömning bör utföras om risker för att liknande förorening på liknande djup kan finnas och vad det skulle innebära.

Länsstyrelsen konstaterar att delar av planområdet inte har undersökts alls framför allt de södra och sydöstra delarna. Enligt planförslag möjliggörs bland annat odlingslotter. Länsstyrelsen saknar kommunens bedömning gällande historisk användning och om misstanke om förorening föreligger i dessa områden.

Länsstyrelsen förutsätter att detta görs i det fortsatta arbetet, då det är en del av bedömningen av markens lämplighet, och att

förekomsten av eventuella föroreningar hanteras i detaljplanen. Om marken visar sig vara förorenad ska kommunen bedöma om någon efterbehandlingsåtgärd kan säkerställa att marken blir lämplig för det föreslagna ändamålet. Markens lämplighet kan säkerställas antingen genom att avhjälpandeåtgärder genomförs innan planen antas eller genom villkorat bygglov enligt 4 kap. 14 § PBL.

Människors hälsa - interiör bedömning av eventuella föroreningar

Länsstyrelsen saknar kommunens bedömning av om misstanke om förorening föreligger i befintliga byggnader. Gamla sjukhusmiljöer kan ha hanterat ämnen som finns kvar de befintliga byggnadernas strukturer eller så kan det finnas äldre byggnadsmaterial som inte är lämpligt för bostadsändamål idag. Vissa byggnader har därutöver använts till forsknings- och utvecklingsinriktad småindustri i närtid. Länsstyrelsen vill på förhand ge rådgivning om eventuella föroreningar i befintliga byggnader. Villkorsbestämmelsen går endast att använda för att säkerställa markens lämplighet för bebyggande. Eventuella föroreningar som är kopplade till befintliga byggnader behöver hanteras på annat sätt. Om byggnader bedöms vara förorenade behöver kommande planhandlingar redogöra för hur efterbehandlingar av konstaterade föroreningar i byggnader och hur nödvändiga saneringsåtgärder kan säkerställas i den fortsatta processen.

Planhandlingarna behöver då kompletteras i detta avseende genom att beskriva:

- när provtagning under byggnader som avses rivas ska genomföras,
- eventuella utredningar av kvarlämnade föroreningar under byggnader som ska stå kvar,
- undersökningar med syfte att utreda om det finns föroreningar från tidigare verksamhet som kan innebära en risk för människors hälsa utifrån den ändrade användningen av byggnad som bevaras,
- samt om tillsynsmyndigheten är involverad i ärendet.

Människors hälsa - PCB i befintliga byggnader

Finns det eller har det funnits byggnader inom planområdet som antingen är uppförda, reoverade eller omfögade mellan år 1953-1973 så föreligger risk att PCB förekommer i mark. Detta behöver tas hänsyn till i den historiska genomgången av området och i

eventuella provtagningar av mark. Även om PCB sedan dess har avlägsnats från byggnaderna (i enlighet med PCB-förordningen) kan det ha spridits till fasadnära mark. Länsstyrelsen menar att kommande planhandlingar behöver kompletteras med uppgifter om hur kommunen bedömer risken för PCB i mark samt om kommunen bedömer att det finns behov av avhjälpandeåtgärder för att göra marken lämplig.

Människors hälsa och säkerhet – risker för olyckor, trafiksäkerhet

I gällande detaljplan 1281K-833, Klostergården 2:6 m.fl., anges att inom Hunnerupområdet får max 50 % av ny byggrätt bebyggas innan ny anslutning till väg 108 har kommit till stånd, vilket motiveras av att korsningen då når en kritisk punkt. Någon liknande reglering för utbyggnaden finns inte i nu aktuell detaljplan.

Trafikverket har genomfört en åtgärdsvalsstudie för väg 108 på sträckan mellan trafikplats Lund södra och cirkulationsplats Flackarp (TRV 2019/92444. Åtgärdsvalsstudien visar att det redan idag finns kapacitetsbrist i korsningen mellan S:t Lars väg och väg 108 och att ökade trafikmängder kommer att ha negativ inverkan på trafiksäkerheten.

Den i åtgärdsvalsstudien föreslagna cirkulationsplatsen i anslutning till väg 852 med en ny dragning av S:t Lars väg bedömer Trafikverket inte längre vara genomförbar. För att kunna föreslå en ny trafiklösning krävs nya utredningar och Trafikverket vet därför inte när en trafiksäker anslutning till väg 108 från St Lars området kan vara färdigställd.

Trafikverket ser det som högst olämpligt att mer trafik tillförs S:t Lars vägs anslutning till väg 108 eftersom det inverkar negativt på trafiksäkerheten. Länsstyrelsen anser därför att genomförandet av nu aktuell detaljplan behöver anpassas till att det finns en trafiksäker anslutning från S:t Lars området till väg 108.

Människors hälsa och säkerhet – risker – verksamheter

Kommunen redogör i planbeskrivning att det nu inom planområdet finns forsknings- och utvecklingsinriktad småindustri utifrån vad gällande detaljplan möjliggör. Länsstyrelsen saknar kommunens bedömning och ställningstagande gällande om föreslagen markanvändning, särskilt bostadsändamålet, är lämplig gentemot pågående planerliga verksamheter inom planområdet. Länsstyrelsen

saknar redogörelse för vad verksamheterna har för verksamhet som eventuellt kan ha omgivningspåverkan och utgöra risk. Länsstyrelsen menar att kommunen inte redogjort för risken och tydligt tagit ställning i frågan.

Människors hälsa och säkerhet – risk för olyckor, kombination av ändamål

Delar av planområdet har en kombination av ändamål där även ändamålet Z-verksamheter möjliggörs. Länsstyrelsen saknar kommunens bedömning gällande risker och om dessa ändamål är kompatibla utifrån riskhänseende. Länsstyrelsen menar att det inte är vad som bedrivs på platsen idag som prövas lämpligt i detaljplaneprocessen utan vad detaljplanen möjliggör för ändamål. Här följer därför Länsstyrelsens synpunkter.

Ändamålen Z- verksamheter, C- Centrum och K- kontor kombineras inom samma byggrätt inom planområdet. Z möjliggör lagerverksamhet med lagring och hantering av brandfarlig vätska/gas eller andra farliga ämnen. Z medger även transport av farliga ämnen till och från planområdet. Ändamålet C1 möjliggör centrumverksamheter där många personer kan vistas samtidigt och kan vara svårutrymda av denna anledning och där många kan skadas vid tillbud. Ändamålet K möjliggör vuxenutbildningar och berörs på liknande sätt som nyss nämnts.

Z- verksamheter med möjlighet till lagerverksamhet ligger mycket nära B- bostadsändamål där människor med stadigvarande vistelse kan beröras av tillbud i lager under dygnets alla timmar.

Länsstyrelsen saknar redogörelse och bedömning kring hur kommunen kommit fram till att kombinationen och närheten mellan ändamål inte utgör risk. Inte heller vilken typ av verksamhet det rör sig om eller vilka typer av transporter som sker till och från verksamheten. Länsstyrelsen menar att kombinationen av dessa användningsbestämmelser gör att bebyggelsen kan bli olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet och risken för olyckor.

Det går inte att genom plan-och bygglagen reglera bort möjligheten att lagra och hantera brandfarlig vätska/gas eller andra farliga ämnen inom ändamål Z.

Kommunen är tillsynsmyndighet för lagerhållning av brandfarliga och explosiva varor. Det finns dock farliga ämnen som inte är tillståndspliktiga som kan utgöra lagerverksamhet och som kan vara giftiga, frätande och hälsovådliga samt ämnen som kan innebära häftiga brandförlopp.

Länsstyrelsen uppmanar därför kommunen att se över vilka användningar som är lämpliga att kombinera inom planområdet.

Länsstyrelsen bedömer att marken inte är lämplig utifrån människors hälsa och säkerhet utifrån kombinationen av ändamål och vad dessa ändamål möjliggör såsom detaljplanen är utformad i samrådsskedet.

Ändamål Verksamheter: <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/plane-ring/detaljplan/planbestammelser/anvandning-av-kvartersmark/verksamheter/>

Ändamål Centrum: <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/planbestammelser/anvandning-av-kvartersmark/centrum/>

Ändamål Kontor: <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/planbestammelser/anvandning-av-kvartersmark/Kontor>

Länsstyrelsens rådgivning

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens rådgivningsuppdrag enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

Rådgivning kulturmiljö kopplat till riksintresse

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen använder sig av rivningsförbud samt skydd av kulturvärden i planen, samt inför ökad lovplikt. Däremot så befarar Länsstyrelsen att de skydds- och varsamhetsbestämmelser som har satts upp inte är tillräckligt preciserade för att ge stöd till framtida lovhantering. Några exempel är huvudbyggnaden på Hunnetorps gård där fasadmateriel, volym och takutformning inte regleras och Pudrettladan, där stommen inte får rivas men där reglering av utformning helt saknas. Det kan också vara relevant att detaljer skyddas, exempelvis som fönster vars fasta

spröjsar är förstärkta av smide, eftersom dessa ingår i riksintressets uttryck.

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på möjligheten att införa invändig varsamhet, vilket kan vara relevant för att säkerställa exempelvis planlösningar eller särskilda detaljer som vittnar om mentalsjukhusets verksamhet.

Boverket lyfter på sin hemsida fram att *"Även särskilt värdefulla tomter kan skyddas genom bestämmelser om skydd av kulturvärden. Det kan vara såväl en parkanläggnings struktur och dess utformning, som detaljer som markbeläggning och rumsskapande vegetation. Även murar, trappor, räcken och liknande kan skyddas om de utgör en väsentlig del av tomtens kulturvärden."* Länsstyrelsen rekommenderar kommunen i högre grad införa skydd av kulturvärden för att säkerställa den kulturhistoriskt värdefulla tomten, exempelvis kulturhistoriskt värdefull grönska, murar och vägstrukturen inne på borggården.

Den bestämmelse som i gällande plan begränsar uppförande av murar och staket inne på borggården har ingen motsvarighet i nuvarande detaljplan. Länsstyrelsen vill även uppmärksamma kommunen på att även om marken är prickad med bestämmelse att "byggnad inte får uppföras" så innebär inte det något hinder mot anläggningar.

I övrigt noterar Länsstyrelsen att rivningsförbud saknas, inte bara på de mer sentida byggnaderna utan även på flyglarna till den östra borggårdsbyggnaden, vilket bör införas för att säkerställa riksintresset.

https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/planbestammelser/egenska-psbestammelser/_/kulturvarden/

Rådgivning om civilt försvar 2 kap. 6§ 3 pkt - skyddsrum

Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar (2 kap 6§ 3 pkt PBL). En aspekt som aktuell detaljplan behöver beakta är de skyddsrum och skyddade utrymmen som finns inom planområdet. Det kan finnas andra aspekter som kan

vara relevanta att hantera i planprocessen som vägledningen ” Totalförsvarets intressen i samhällsplaneringen” MSB, tar upp.

<https://www.msb.se/sv/publikationer/totalforsvarets-intressen-i-samhallsplaneringen/>

Länsstyrelsen utläser av planhandling att det inom området finns fyra skyddsrum som kan påverkas av planförslaget. Planhandlingarna redogör inte för att skyddsrum finns samt hur deras funktion och tillgänglighet ska kunna fortgå. Det framgår inte heller om avsikten är att bevara skyddsrummen eller att avveckla det. Om genomförandet av detaljplanen förutsätter att skyddsrummen avvecklas helt krävs det särskilda skäl. Alternativt att skyddsrummen avvecklas på den aktuella platsen och ersätts inom fastigheten.

Om skyddsrummsfrågan inte är avgjord inom planprocessens ram kan detaljplanen bli verkningslös i vissa delar eller i sin helhet om ansökan avslås efter att detaljplanen antagits. Därför råder Länsstyrelsen att skyndsamt ansöka om avveckling om planförslagets avsikt är att avveckla skyddsrummet samt invänta beslut innan detaljplanen går till antagande.

Skyddsrumskartan MSB:

https://gisapp.msb.se/apps/kartportal/enkel-karta_skyddsrum/

Rådgivning om planteknik – prickmark syns inte

Länsstyrelsen noterar att prickmark ska finnas på plankartan men det går inte att se var. Detta gör att plankartan inte uppfyller tydlighetskravet. Länsstyrelsen hoppas på att plankartan blir tydligare till granskningsskedet. Av denna anledning kan Länsstyrelsen även komma att återkomma med synpunkter till granskningsskedet som är kopplade till inkallelsegrunderna.

Rådgivning om planteknik kopplat till natur- och kulturvärden inom planområdet

Mark centralt i planområdet planläggs som R1, besöksanläggning – Historisk sjukhusmiljö. Området har höga naturvärden, flera särskilt skyddsvärda träd, och rödlistade eller fridlysta arter som ex. fladdermöss kan finnas i träden. Det framgår av planbeskrivningen att marken avses att vara tillgänglig för alla som vistas i området, och att de höga naturvärdena ska bevaras.

Länsstyrelsen erinrar om att en planläggning som kvartersmark möjliggör privatisering av marken, ex. genom att den hägnas in så att allmänheten utestängs. En planläggning som allmän platsmark – Park är mer i linje med den tänkta användning som kommunen beskriver, och ger bättre förutsättningar att skydda platsens natur- och besöksvärden.

Om kommunen vidhåller R1 –besöksanläggning historisk sjukhusmiljö bör det tydliggöras vad som kan anses som komplement till besöksanläggning och vad detta ändamål inbegriper. Detta för att stötta efterföljande prövningar.

Information om vattenverksamhet

Länsstyrelsen upplyser om att grundvattensänkning, både temporär och permanent, är tillståndspliktig enligt 11 kap. MB. Vattenverksamheter handläggs av Länsstyrelsens Vattenenhet.

Information om detaljplanens genomförbarhet

Delar av detaljplanen strider mot artskydd, biotopskydd och strandskydd, och eventuellt mot naturreservatsföreskrifter. Samråd kan även krävas för påverkan på särskilt skyddsvärda träd. Delar av planen är alltså förbjuden enligt annan lagstiftning.

Kommunen anger på s. 57 i planbeskrivningen att dispens från biotopskydd och strandskydd krävs för genomförandet av planen, och söks hos Länsstyrelsen av exploitören. Länsstyrelsen erinrar om att prövning mot förbudslagstiftningar bör vara avslutade innan planen antas, för åtgärder som är av vikt för planens genomförande. Notera att dispens från strandskyddet prövas av kommunen.

Påverkan på skyddade områden och arter behöver vara tillräckligt utrett för att säkerställa att planen är genomförbar. Om dispens är en förutsättning för att genomföra planen, bör det sökas tidigt i planprocessen och ha lämnats innan planen antas. Det finns inget formellt krav på att dispenser ska ha inhämtats innan detaljplanen antas, och det är inte en inkallelsegrund. Planen kommer dock inte att kunna genomföras om dispens saknas.

Information om biotopskydd

Av planen framgår att dispens behövs för genomförandet, men inte vilka alléer som påverkas eller av vilka åtgärder. Planen bör kompletteras med detta.

I planen anges att nya byggnader inte tillåts närmare än 5 m från träd. Länsstyrelsen har påtalat på tidigare planmöten att ett generaliserat standardavstånd på 5 m inte är tillräckligt. Alléträdens rotzon är skyddad, och kan ha större utbredning än trädkronan. Utbredning av trädens rötter kan uppskattas genom att multiplicera trädets stamdiameter med 15. För träd längs vägar är rötternas utbredning ofta större bort från vägen. Växtmån ska lämnas så att planläggningen inte ger upphov till framtida konflikt mellan bebyggelse och alléer, t.ex. kring skuggning eller rotinträngning i ledningar och husgrunder. Åtgärder inom rotzon under byggtiden, ex. materialupplag, ledningsdragning och körning med motorfordon, kan skada träden och är då förbjudet. Hänsynsavståndet måste anpassas från varje plats och träd.

Planen ska så långt möjligt utformas för att bibehålla samt undvika skada på skyddade biotoper som ex. alléer. Marken bör planeras som allmän platsmark – Natur eller Park och förses med skydd i plankartan där det är möjligt. Det är förbjudet att skada biotopskyddade träd, och dispens kan bara lämnas om särskilda skäl finns och lämpliga alternativ har utretts och saknas.

Information om skyddade arter

Stora mängder fladdermöss finns i och i anslutning till planområdet, och häckande fåglar. Kolonier av fladdermöss förekommer sannolikt inom eller nära planområdet. Fler fridlysta eller rödlistade arter finns, ex. groddjur i anslutning till bron vid Sankt Lars väg i öster.

Länsstyrelsen konstaterar att ett plangenomförande innebär risk för störning samt negativ påverkan på livsmiljöer för fridlysta arter, ex. vid anläggande av bro över Höje å, nyexploatering med byggnader, och anläggande av dagvattendammar nära ån. Nya byggnader på över 30 meters höjd tillåts att uppföras i anslutning till ett fladdermusrikt område. Störning av ljus och ljud, både vid anläggandet och framtida användning, kan påverka dem negativt. Även ändrad användning av befintliga byggnader, från verksamheter till bostäder, innebär en större mängd mänsklig aktivitet, ljus och buller spritt över hela dygnet, vilket uppmärksammas i andra sammanhang i planen. I planbeskrivningen konstateras även att påverkan på den starkt hotade arten tornseglare under häckning inte kan uteslutas. Tre andra rödlistade arter har bedömts häcka eller troligen häcka inom planområdet.

Planens nuvarande utformning innebär risk för skada på fridlysta arter, och ett genomförande strider mot artskyddet. Artskyddet är

inte tillräckligt hanterat i detaljplanen, och dispens saknas. De anpassningar som föreslås är inte säkerställda i plankartan eller något annat beslut, och det är inte utrett om de är tillräckliga för att undvika skada. Om skyddsåtgärder behövs, ska de prövas i en dispens eller samråd enligt 12 kap 6 § med Länsstyrelsen.

Kommunen behöver utreda hur fridlysta arter kan påverkas, och utforma detaljplanen så att negativ påverkan inte uppstår. Om det inte är möjligt att undvika påverkan genom att anpassa utformningen, är ett plangenomförande förbjudet utan dispens eller samråd. Det finns ingen garanti att dispens kan lämnas.

Information om särskilt skyddsvärda träd

Särskilt skyddsvärda träd är viktiga för biologisk mångfald och ska så långt möjligt bevaras. Kommunen bör redogöra för var sådana träd finns i planområdet, ex. på en karta i planbeskrivningen.

Det behöver framgå av planbeskrivningen om särskilt skyddsvärda träd kommer att skadas eller avverkas vid ett plangenomförande. Sådana åtgärder ska först anmälas för samråd till Länsstyrelsen enligt 12 kap 6 § miljöbalken. Länsstyrelsen erinrar om att gamla träd med håligheter kan används av fladdermöss eller häckande fåglar, och åtgärder behöver då prövas enligt artskyddet.

Information om fornlämningar

Inom detaljplanområdet finns inga kända fornlämningar. Lämningen L1988:5772 som ligger delvis i detaljplanområdets västra kant kan efter en förundersökning 2007 anses som helt undersökt. Informationen om fornlämningen i kulturmiljöregistret (KMR, fornsök) har nu uppdaterats och lämningen har inte längre skyddsstatus enligt kulturmiljölagen. Andra lämningar berörs inte genom aktuell detaljplan, varför åtgärd inom detaljplanområdet inte behöver tillstånd enligt 2 kap. kulturmiljölagen.

Avsnittet om fornlämningar i planbeskrivningen bör uppdateras och behöver bara omfatta hänvisningen till anmälningsplikten i fall det påträffas fornlämningar i samband med markarbeten.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Utifrån aktuellt underlag menar Länsstyrelsen att ett genomförande av planförslaget skulle kunna riskera att medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken. Detta på

grund av strandskydd, artskydd, biotopskydd, riksintresse för kulturmiljö, riksintresse för friluftslivet, riksintresse för naturvård och miljö kvalitetsnormer för vatten. Länsstyrelsen råder därför kommunen att göra en strategisk miljöbedömning/miljöbedömning av aktuellt planförslag och att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. miljöbalken. Länsstyrelsen menar att ovan listade frågor bör utgöra avgränsning för vad den strategiska miljöbedömningen ska innehålla. Nedan följer även råd om framtagande av miljökonsekvensbeskrivning gällande riksintresse för kulturmiljö och naturfrågor.

Strategisk miljöbedömning

Kulturmiljö

Länsstyrelsen instämmer inte i kommunens bedömning att *"Sammantaget bedöms inte planförslagets genomförande medföra någon betydande påverkan på riksintresset för kulturmiljövård."*(s.62). Länsstyrelsen anser att detaljplanen kan antas innebära betydande miljöpåverkan med hänsyn till inverkan på platsens kulturvärden och på riksintresset S:t Lars [M190] och menar att en strategisk miljöbedömning med MKB bör genomföras. Se även vidare under rubriken *Riksintresse kulturmiljövård*.

Till miljökonsekvensbeskrivningen är det viktigt att ta med sig att utgå från vad planbestämmelserna medger och inte de intentioner som redovisas i planbeskrivning eller i illustrationer. Länsstyrelsen vill även uppmärksamma att byggrätter som finns i befintlig detaljplan har konsekvensbedömts utifrån ett annat riksintresse, vilket kan påverka nollalternativet.

Naturfrågor

Länsstyrelsen konstaterar att kommunen listar, både i undersökning om betydande miljöpåverkan och i planbeskrivning, många värden och skydd som behöver hanteras, men motiverar inte varför dessa inte bedöms leda till betydande påverkan. Länsstyrelsen utläser att kommunens slutsats baseras på att ingen skada uppstår på alla de uppräknade värdena om allt görs på rätt sätt.

Syftet med en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) är dock att utreda påverkan och bästa lösning där ingen/minsta möjliga skada uppstår, för att minimera betydande miljöpåverkan. Det kommunen lagt fram som en förutsättning för att undvika betydande miljöpåverkan, är alltså den roll en MKB ska fylla.

Länsstyrelsen bedömer att utredningen i planhandlingarna är otillräcklig, och visar inte att skada undviks.

En utebliven eller alltför bristfällig miljökonsekvensbeskrivning kan vara skäl för att anse att beslutet att anta detaljplanen inte kan godtas (se prop. 1994/95:230 s. 78 och RÅ 2005:44). Att en detaljplan medför en tydlig risk för att livsmiljöer för fridlysta arter kan komma att skadas eller förstöras, är nog för att en plan ska kunna antas innebära betydande miljöpåverkan (se MÖD 2014:4). Den aktuella planen innebär en tydlig risk för skada på livsmiljöer för fridlysta arter.

Under de båda rubrikerna för avvägningen mellan motstående intressen, gör kommunen ingen avvägning mellan olika intressen. Beskrivningen utgår från ett "best case scenario". Potentiella negativa effekter bör redovisas, och vägas mot de positiva effekter som beskrivs. Se även vidare under rubrikerna *strandkydd*, *information om artskydd* och *information om biotopskydd*.

Länsstyrelsens bedömning

Mot bakgrund av de brister som Länsstyrelsen har påtalat i yttrandet gällande *riksintresse för kulturmiljö och friluftsliv*, *miljö kvalitetsnormer för vatten, strandkydd, människors hälsa – buller, föroreningar, hälsa och säkerhet – risker för olyckor verksamheter, människors säkerhet – trafiksäkerhet* ser Länsstyrelsen att planen inte kan antas utan kompletteringar och förtydligande redovisning som visar på markens lämplighet i förhållande till föreslagen markanvändning.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av enhetschef Hanne Romanus med planhandläggare Anna-Mary Foltýn som föredragande. Detta beslut har bekräftats digitalt och har därför ingen namnunderskrift.

Du hittar information om hur Länsstyrelsen behandlar personuppgifter på www.lansstyrelsen.se/dataskydd