

Samrådsredogörelse för detaljplanen Sankt Jakob m.m, Lund

PÄ 18/2022

Ändring av PÄ 7/79, 1281K-P

Upprättad 2024-05-03



Innehåll

Om planprocessen	2
Samråd	2
Sammanfattning	2
Yttranden	3
Myndigheter, statliga verk med flera.....	3
Nämnder och styrelser	4
Ledningsägare.....	5
Organisationer och föreningar.....	6
Privatpersoner och övriga yttranden	6
Samlad bedömning	13
Justeringar efter samrådet.....	13

Om planprocessen

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

Samråd

Enligt byggnadsnämndens delegationsbeslut har rubricerad detaljplan, upprättad 2024-02-28, varit föremål för samråd under tiden 1 mars – 22 mars 2024. 20 underrättelser om samråd har skickats till myndigheter, nämnder och organisationer, privatpersoner och övriga. I samrådet har 14 yttranden inkommit.

Sammanfattning

Under samrådet inkom totalt 14 yttranden som främst berörde bestämmelser om bevarande, beskrivning av konsekvenser för riksintresset för kulturmiljö och påverkan på grannfastigheternas boendekvaliteter. Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av planändringens konsekvenser för riksintresset för kulturmiljö. Länsstyrelsen har inte några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL under förutsättningar att planändringens konsekvenser för riksintresset för kulturmiljö införs i planbeskrivningen.

Yttranden

Myndigheter, statliga verk med flera

Länsstyrelsen Skåne yttrande i samråd (aktbilaga 35)

Länsstyrelsen anför att den mer storstadsmässiga bebyggelsen från 1800-talets slut och 1900-talets början ingår i riksintresse Lund M87 tillsammans med gaturummets karaktär, platsbildningarna och gårdsrummen. Då ändringen av detaljplan bedöms kunna påverka miljön behöver konsekvenserna på riksintresset framgå av planbeskrivningen. Länsstyrelsen konstaterar att den befintliga planbestämmelsen q är relativt öppen och att den med fördel kan förtydligas för att ge bättre stöd vid kommande bygglovshantering. Genom att enbart lägga till ett våningsantal utan att på plankartan utan ytterligare regleringar, öppnar planändringen upp för flera andra scenarion än det som redovisas i planbeskrivningen, vilket skulle få stora negativa konsekvenser. Även om byggnadshöjden är reglerad är dagens taklutning lägre än 45 grader vilket innebär att det finns utrymme för andra ändringar även mot gatan. Länsstyrelsen vill också uppmärksamma att en takterrass kan föra med sig ytterligare påverkan än vad som redovisats. I det fall golvnivå på gårdsterrassen läggs i ett läge enligt s. 8 innebär det att även människor och ev. inredning så som parasoll med mera kan bli synliga från Bantorget, vilket blir en indirekt påverkan på arkitekturen. För att bevara bebyggelsens kulturvärden och platsens stadsbild, bör kommunen överväga att införa varsamhetsbestämmelser för att tydligt reglera hur så väl gårds- som gatufasad ska hanteras vid ändring. Byggnadens kulturvärden gäller inte bara gatufasaden utan byggnaden i sin helhet, inklusive interiörer, har bedömts särskilt värdefull. Den norra gårdsfasaden är idag relativt välbevarad. Länsstyrelsen bedömer att Länsstyrelsen inte har några synpunkter utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL under förutsättning att planhandlingarna kompletteras gällande riksintresse kulturmiljö.

Kommentar

Planändringen består enbart av att våningsantalet mot gården ökas med en våning. Gällande bestämmelser avseende bevarande bedöms vara tillräckliga. Planbeskrivningen kompletteras gällande riksintresse kulturmiljö. Övriga synpunkter medför ingen ändring.

Region Skåne yttrande i samråd (aktbilaga 29)

Region Skåne avstår från att yttra sig.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Trafikverket yttrande i samråd (aktbilaga 34)

Trafikverket anför att planområdet omges av kommunala gator, att Södra stambanan ligger cirka 100 meter väster om planområdet, utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8§ miljöbalken. Områden som är av riksintresse för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. Trafikverket förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att gällande riktvärden för buller innehålls. Eventuellt bullerskydd ska bekostas av kommunen eller exploitören. Trafikverket anför vidare att detaljplanen medger byggnation som är högre än 20 meter. Etableringen ligger inom den MSA-påverkande zonen för Malmö, Kristianstads, Ljungbyheds och Köpenhamns flygplatser. Flygplatserna är sakägare och ska därför beredas möjlighet att yttra sig. Även LFV (Luftfartsverket) är sakägare och ska ges möjlighet att yttra sig över detaljplanen. LFV:s CNS-utrustning (Communication, Navigation, Surveillance) är säkerhetsklassad och eventuell påverkan på utrustningens funktion kan endast bedömas av LFV. LFV hörs genom tjänsten "CNS-analys" på LFV:s hemsida: <http://www.lfv.se/tjanster/lufttrumstjanster/cns-analys>. I plankartan saknas reglering för högsta totalhöjd för bebyggelsen. Trafikverket anser att det ska införas reglering för högsta totalhöjd för samtlig bebyggelse i plankartan, för att säkerställa att byggnader och andra föremål inte kommer i konflikt med luftfarten eller järnvägens radio- och telekommunikationssystem.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd. Planändringen består enbart av att våningsantalet mot gården ökas med en våning. Någon påbyggnad som skulle bli högre än befintliga torn och mittrisalit och därmed påverka luftfarten är inte och kan inte bli aktuell. Ändringen av planen omfattar enbart hotellverksamheten och möjligheten att tillskapa ytterligare hotellrum in mot bullerskyddad gård varför någon reglering av bullerskyddsåtgärder inte behövs.

Nämnder och styrelser

Miljönämnden yttrande i samråd (aktbilaga 31)

Miljönämnden har genom Miljöförvaltningens delegationsbeslut ingen erinran mot planförslaget men erinrar om att vid anläggande av en utomhuspool på takterrassen ska en anmälan enligt 38 § 2 p

förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd lämnas in till miljönämnden. (FoMH 38 § 2 p: Det är förbjudet att utan anmälan driva eller arrangera bassängbad för allmänheten eller som på annat sätt används av många människor.) Ett sådant anmälningsärende enligt miljöbalken bör i så fall samordnas av stadsbyggnadskontoret i samband med handläggning av bygglov, enligt vår gemensamma rutin för hantering av reglerna i 9 kap. 24 § PBL.

Kommentar

Anmälan regleras inte i detaljplan. Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Räddningstjänsten Syd yttrande i samråd (aktbilaga 28)

Byggnaden ligger nära järnvägen vilket gör att risken med transporter av farligt gods och olycka behöver beaktas. Att skapa en publik utemiljö i form av takterrass påverkar riskbilden. Räddningstjänsten Syd påminner om vikten av att tillse att utrymning löses både för befintlig byggnad och för tillbyggnaden. Då det redan idag finns utmaningar kopplat till detta, kan frågan vara särskilt utmanande och viktig att bevaka för att detta inte ska omöjliggöra utbyggnaden. Eftersom byggnaden samtidigt har kulturskydd behöver dessa två aspekter lösas tillsammans. Räddningstjänsten Syds förhoppningar är att en ombyggnation av detta slag kan öppna upp för att förbättra utrymningssituationen totalt sett.

Kommentar

Planändringen består enbart av att våningsantalet mot gården ökas med en våning. Vid ett genomförande av planändringen möjliggörs bättre tillgänglighet till och utrymning från vinden.

Va Syd yttrande i samråd (aktbilaga 30)

Va Syd har ingen erinran.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Ledningsägare

Kraftringen yttrande i samråd (aktbilaga 38)

Kraftringen bedömer att planförslaget inte påverkar någon av deras befintliga ledningar.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

TeliaSonera Skanova Access AB yttrande i samråd (aktbilaga 27)

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen men upplyser om samordning av ledningssamordning och kostnadsansvar vid ändringsåtgärder.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Organisationer och föreningar

Föreningen Gamla Lund yttrande i samråd (aktbilaga 33)

Den föreslagna påbyggnaden mot gården påverkar inte hotellbyggnadens utseende från gatusidan. Det är positivt att återskapa balustraden på taknocken. Förutsatt att påbyggnaden, inte minst en pool, kan göras utan att skada den befintliga byggnaden, har Föreningen Gamla Lund inget att invända.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Kulturen yttrande i samråd (aktbilaga 37)

Kulturen anför att plankartan bör uppdateras med rivningsförbud för den aktuella byggnaden samt preciserade förbud mot förvanskning som exempelvis att fönster ska vara av trä. I planen bör även införas en utökad bygglövsplikt för underhåll av byggnadsverk.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd. Planändringen består enbart av att våningsantalet mot gården ökas med en våning. Gällande bestämmelser avseende bevarande bedöms vara tillräckliga.

Privatpersoner och övriga yttranden

Ulrika Vestin Smilla Vestin Per-Ove Vestin, Sankt Jakob 2, yttrande i samråd (aktbilaga 36)

Jag/vi äger en bostadsrätt på Klostergatan 11 och vår lägenhet vetter mot innergården och baksidan av Grand hotell. Vi opponerar oss starkt mot att en sjätte våning skall byggas pga nedan: - om Grand blir sex våningar kommer ljusinsläpp att påverkas markant i lägenheter mot innergården. Vissa lägenheter får inget dagsljus längre. Är det verkligen

försvarbart att ändra detaljplan när det påverkar redan boende negativt? - det är redan insyn från hotellrummen som finns. En våning till betyder än mer insyn. Privatliv påverkas negativt. - bygga pool? Bar? Ljudnivå? Insyn? Vi köpte inte lägenheten för att bo granne med en takpool eller takbar. - om detaljplanen ändras är det så stor förändring att vi förmodligen inte skulle köpt lägenheten. Vi övervägde insynen men kom fram till att fördelarna var fler. Med en sjätte våning skulle nackdelarna övervägt.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd. Planändringen består enbart av att våningsantalet mot gården ökas med en våning. I planarbetet har konstaterats att grannfastigheterna Sankt Jakob 2 och Sankt Jakob 11 får en delvis ökad insyn och delvis mindre solinstrålning kvällstid vilket huvudsakligen påverkar de boende i de övre våningsplanen. En takterrass skulle även kunna innebära viss påverkan på ljud- och ljusbilden. I tätorter, särskilt i centrala lägen, kan man som boende få ha med i beräkningen att det kan uppstå tillfälliga och bestående förändringar i närmiljön då staden utvecklas. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att förändringar som måttligt ökad insyn, något minskad solinstrålning och ändringar i ljud- och ljusbilden kan förväntas men att förändringarna är relativt små och att det inte uppstår betydande olägenheter.

För fastighetsägaren finns en teoretisk möjlighet att bygga pool och terrass på taket men det är inget som prövas i den aktuella planändringen.

Bostadsrättsföreningen S:t Jacob 2 ägare till fastighet Sankt Jakob 2 och Fastighets AB Pegasus i Lunds ägare till fastighet Sankt Jakob 11 yttrande i samråd (aktbilaga 39)

Bostadsrättsföreningen S:t Jacob 2 ägare till fastighet Sankt Jakob 2 och Fastighets AB Pegasus i Lunds ägare till fastighet Sankt Jakob 11 motsätter sig föreslagen ändring av detaljplan. Stor vikt har lagts vid gatufasadens utseende, men mindre vikt har lagts vid påverkan på boendemiljön för befintliga lägenheter. Förslaget innebär ett antal permanenta och betydande konsekvenser för boende i Sankt Jakob 2 och Sankt Jakob 11. I synnerhet ökad skuggning, försämrad enskildhet och ökad störning/buller. Flertalet lägenheter vetter mot innergården (8 st i Sankt Jakob 2 och 13 st i Sankt Jakob 11). Majoriteten av de lägenheter som har fönster mot innergården saknar fönster åt något annat håll. I de skuggstudier som presenteras är den föreslagna tillbyggnadens 3D-nerskalad i förhållande till referensbilden, vilket får skuggningen att se

marginell ut. I verkligheten, om bilderna skalas lika så är skuggningen ett helt våningsplan för boende i våra två fastigheter i detta scenario. Påverkan av att lyfta tak och hisschakt är inte en marginell förändring, snarare en bestående förändring för de boende i Sankt Jakob 2 och Sankt Jakob 11, illustrerat på bilder i yttrandet. En animation som visar skuggningen på flera tider på året och förtydligande av skuggningen för att bättre förstå påverkan önskas. Hisstornet syns inte på fasadritningarna. Bilderna i planbeskrivningen visar alternativa bilder av teknikhusets siluett. Den föreslagna balustraden befarar vi att ytterligare bidra till reduktion av solljus in i berörda lägenheter i våra fastigheter. Terrass och pool är en betydande skillnad på insyn för boende i Sankt Jakob 2 och Sankt Jakob 11, då det planerade området kommer ha direkt insyn i framför allt de övre lägenheterna i väster- och söderläge närmast Sankt Jakob 1. I dagsläget har dessa lite insyn. Pool och terrassanläggningen är ett nytt användningsområde som ökar insyn, störning och buller i en betydligt större utsträckning än fönster och enskilda balkonger. Ytterligare kvällsbelysning i spa- och poolområdet är också en oroande faktor. Föreslagen ändring av detaljplanen strider mot bevarandeskyddet och begränsningarna av exploatering som finns i gällande detaljplan. Föreslagen ändring kan inte motiveras med bevarandeintressen eller att man bedömer att ingreppen är marginella. En ny detaljplan med standardförfarande görs då ändringarna inte är marginella utan strider påtagligt mot gällande detaljplan, i detta fall inte kvarhåller bevarandevärden, rimlig exploatering eller gällande plans intentioner. Rådande detaljplan är framtagen med syftet "att bevara den ur kulturhistorisk och stadsbildssynpunkt värdefulla bebyggelsen och miljön inom kvarteret". Detaljplanen understryker särskilt att "Kvarteret är redan hårt exploaterat och någon ny bebyggelse föreslås därför inte. Samtliga bestämmelser är hänförliga till befintliga förhållande och ett flertal byggnader har åsatts q-beteckning i enlighet med bevarandeprogrammet för stadskärnan." Detaljplanen föreskriver kravet på eventuell tillkommande bebyggelses anpassning till befintliga förhållanden så att denna medverkar till en god miljö. Fastigheterna Sankt Jakob 2 och Sankt Jakob 11 är direkt berörda grannfastigheter uppförda mellan åren 1879-1896. Dessa fastigheter har klassificerats med skyddsbezeichnung q. Vi menar att just dessa värden fortfarande gäller om såväl q i plan som riksintresset och rimlig exploateringsnivå fortfarande kan anses vara viktigt i Lunds centrum. Vi anser att tänkt påbyggnation på Sankt Jakob 1:s huvudbyggnad utgör en mycket olämplig höjning av exploateringsgraden och den är negativ ur bevarandesynvinkel. Vi anser att tänkt påbyggnation negativt påverkar en god miljö för innerkvarterets befintliga förhållanden. De negativa konsekvenserna av exploateringen förringas, t ex: "Den föreslagna

ändringen av detaljplanen bedöms uppfylla kraven i 2 kap 6 § och 8 kap 13 § PBL samt att riksintresset Lund, M87, enbart påverkas marginellt av förslaget. Konsekvensen bedöms bli liten till som högst måttlig och någon påtaglig skada på riksintresset bedöms inte uppkomma." Vi anser att riksintresset skadas och Lund får prejudikat på att det går bra att högexploatera de centrala delarna. Vi motsätter oss förslaget till ny detaljplan. Beskriven höjning av taknock anser vi strider mot detaljplanens intention reglerande byggnadshöjd. Detta är en tolkning som gjorts för Sankt Jakob 1:s förmån med skada för värden för berörda grannfastigheter. I yttrandet finns även ett foto taget inifrån lägenhet på Sankt Jakob 2 plan 2 och plan 3 kvällstid i maj månad i pågående solnedgång med en strålende sol precis ovanför nuvarande taknock på Sankt Jakob 1.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd. Planändringen består enbart av att våningsantalet mot gården ökas med en våning. I planarbetet har konstaterats att grannfastigheterna Sankt Jakob 2 och Sankt Jakob 11 får en delvis ökad insyn och delvis mindre solinstrålning kvällstid vilket huvudsakligen påverkar de boende i de övre våningsplanen. En takterrass skulle även kunna innebära viss påverkan på ljud- och ljusbilden. I tätorter, särskilt i centrala lägen, kan man som boende få ha med i beräkningen att det kan uppstå tillfälliga och bestående förändringar i närmiljön då staden utvecklas. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att förändringar som måttligt ökad insyn, något minskad solinstrålning och ändringar i ljud- och ljusbilden kan förväntas men att förändringarna är relativt små och att det inte uppstår betydande olägenheter.

Föreslagna påbyggnader bedöms kunna ske utan att byggnadens kulturhistoriska värde sjunker och inte innebära någon påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövård. Även om påbyggnaden innebär en högre exploatering håller sig projektet fortfarande inom en rimlig skala och höjd som kan förväntas i riksintressanta Lunds stadskärna. Taket har tidigare haft en gles balustrad på taknocken varför det finns goda skäl att återuppföra en sådan. Den bedöms inte innebära någon påtaglig minskning av solinstrålningen eller annan betydande olägenhet.

För fastighetsägaren finns en teoretisk möjlighet att bygga pool och terrass på taket men det är inget som prövas i den aktuella planändringen.

Emma Rose Simpson, Sankt Jakob 2, yttrande i samråd (aktbilaga 40)

De nya hotellrummen, planerade pool- och spaområdena kommer att avsevärt minska integriteten för boende i lägenheterna på översta våningen på BRF Sankt Jakob 2. Från den planerade poolen och spaavdelningen ges direkt insyn i rummet i söderläge närmast Sankt Jakob 1, där man för närvarande knappt har någon insyn. På samma sätt kommer antalet funktionella fönster och utsiktsplattformar som vetter direkt mot den västvända delen av lägenheterna att öka väsentligt, vilket förändrar känslan av avskildhet i lägenheterna såväl som i de gemensamma utrymmena. Planerad pool och spa kommer att öka bullret för de lägenheter som vetter mot innergården. Ljud bär på innergården, och den föreslagna förändringen kommer inte att bli bara en marginell påverkan för de som faktiskt bor här. Generell minskning av dagsljusnivåer för de gemensamma ytorna på grund av det upphöjda taket och förlängda hisschakt. Farhågor om ytterligare nattliga ljusföroreningar från poolen och spaavdelningen, som pekar direkt mot fastigheten på BRF Sankt Jakob 2. En förlängning av den minimala svarstiden begärdes av andra men avlogs.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd. Planändringen består enbart av att våningsantalet mot gården ökas med en våning. I planarbetet har konstaterats att grannfastigheterna Sankt Jakob 2 och Sankt Jakob 11 får en delvis ökad insyn och delvis mindre solinstrålning kvällstid vilket huvudsakligen påverkar de boende i de övre våningsplanen. En takterrass skulle även kunna innebära viss påverkan på ljud- och ljusbilden. I tätorter, särskilt i centrala lägen, kan man som boende få ha med i beräkningen att det kan uppstå tillfälliga och bestående förändringar i närmiljön då staden utvecklas. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att förändringar som måttligt ökad insyn, något minskad solinstrålning och ändringar i ljud- och ljusbilden kan förväntas men att förändringarna är relativt små och att det inte uppstår betydande olägenheter.

För fastighetsägaren finns en teoretisk möjlighet att bygga pool och terrass på taket men det är inget som prövas i den aktuella planändringen.

Samrådstiden är inte kortare än lagstadgad tid. Det kommer dessutom finnas möjlighet att lämna synpunkter när planändringen är på granskning.

Eva Maria Eteggård, Sankt Jakob 2, yttrande i samråd (aktbilaga 41)

Som ägare och boende (i över tjugo år) av lägenhet, bostad och hem belägen på 2:a våningen i fastigheten Sankt Jakob 2 invänder vi mot föreslagna ändring av detaljplan. Vi instämmer med de samlade synpunkterna från vår bostadsrättsförening Sankt Jakob 2 samt grannfastigheten Sankt Jakob 11. En ändring av detaljplanen för att medge ett uppförande av en 6:e våning på Sankt Jakob 1:s huvudbyggnad skulle innebära ett flertal olika negativa konsekvenser för vår fastighet och vår bostad. Det handlar om markant ökad insyn, ljud/buller och framför allt påverkan av dagsljus och solinstrålning till våra berörda lägenheter. Vi lyfter här fram hur den föreslagna förändringen av detaljplanen drastiskt skulle förändra solförhållandena specifikt för vår lägenhet, bostad och vårt hem. Vår lägenhet är belägen (som gårdslägenhet) på 2:a våningen med fönster vettande mot väster. Under vår, sommar och tidiga hösten når solens strålar en solig dag in i vår lägenhet som blir rikligt solbelyst under eftermiddag fram till sen eftermiddag/kväll (beroende på årets månad). Vi kan idag uppleva och verkligen njuta av det rikliga solljuset in i vår lägenhet under de timmar solen står i väst och når över hotellets huvudbyggnad. En 6:e våning skulle permanent blockera detta solljus till vår lägenhet. Dessa soltimmar är oerhört efterlängtade och viktiga efter vinterhalvåret och att detta så enkelt skulle kunna raderas med påstående som bedöms och beskrivs som en marginell skuggökning är oerhört hårt för oss att läsa. Det anges i planbeskrivningen att det endast bedöms handlar om marginell påverkan för grannfastigheterna för ett uppförande av en 6:e våning på Sankt Jakobs huvudbyggnad. Detta invänder vi starkt emot.

I yttrandet finns även ett foto taget inifrån lägenheten kvällstid i maj månad i pågående solnedgång med en strålande sol precis ovanför nuvarande taknock på Sankt Jakob 1.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd. Planändringen består enbart av att våningsantalet mot gården ökas med en våning. I planarbetet har konstaterats att grannfastigheterna Sankt Jakob 2 och Sankt Jakob 11 får en delvis ökad insyn och delvis mindre solinstrålning kvällstid vilket huvudsakligen påverkar de boende i de övre våningsplanen. En takterrass skulle även kunna innebära viss påverkan på ljud- och ljusbilden. I tätorter, särskilt i centrala lägen, kan man som boende få ha med i beräkningen att det kan uppstå tillfälliga och bestående förändringar i närmiljön då staden utvecklas. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att förändringar som måttligt ökad insyn, något minskad solinstrålning och ändringar i ljud- och ljusbilden kan förväntas men att

förändringarna är relativt små och att det inte uppstår betydande olägenheter.

Föreslagna påbyggnader bedöms kunna ske utan att byggnadens kulturhistoriska värde sjunker och inte innebära någon påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövård. Även om påbyggnaden innebär en högre exploatering håller sig projektet fortfarande inom en rimlig skala och höjd som kan förväntas i riksintressanta Lunds stadskärna. Taket har tidigare haft en gles balustrad på taknocken varför det finns goda skäl att återuppföra en sådan. Den bedöms inte innebära någon påtaglig minskning av solinstrålningen eller annan betydande olägenhet.

För fastighetsägaren finns en teoretisk möjlighet att bygga pool och terrass på taket men det är inget som prövas i den aktuella planändringen.

Samrådstiden är inte kortare än lagstadgad tid. Det kommer dessutom finnas möjlighet att lämna synpunkter när planändringen är på granskning.

Samlad bedömning

Planändringen innebär att hotellbyggnaden kan byggas på med ytterligare en våning mot gården vilket påverkar grannars boendemiljö i form av något ökad insyn, något ökad skuggning och en eventuellt ändrad ljus- och ljudbild. Förändringarna bedöms inte innebära någon betydande olägenhet då avståndet mellan tillkommande hotellrum och takterrass och berörda lägenheter inom angränsande fastigheter är relativt stort och höjningen av byggnaden är blygsam. Den samlade bedömningen är att planens genomförande inte medför intressekonflikter enligt 4 kap 36 § eller olägenhet enligt PBL kap 2 § 9.

Justeringar efter samrådet

Plankarta

Plankartan har kompletterats med redovisning av befintligt miljöhus på gården inom fastigheten Sankt Jakob 1. Prickmarken där miljöhuset är placerat har tagits bort och ersatts med korsmark. Den norra verandan är högre än max tillåten byggnadshöjd varför denna ändras från 4,5 m till 6,0 m. Den södra verandan får en byggrätt med byggnadsjöld 7,0 m

Planbeskrivning

Planbeskrivningen har uppdaterats med beskrivning av planändringens konsekvenser för riksintresse för kulturmiljö. Planbeskrivningen kompletteras även med justeringarna av byggrätterna för miljöhus och verandor.

Stadsbyggnadskontoret i Lund

Maria Milton
Planchef

Petter Eiring
Planarkitekt