

Planbeskrivning Ändring av detaljplan för Sankt Jakob 1, Lund

Samrådshandling

Upprättad 2024-02-28

PÄ 18/2022

Ändring av PÄ 7/79, 1281K-P

Standardförfarande



LUNDS
KOMMUN

Innehåll

Planbeskrivning Ändring av detaljplan för Sankt Jakob 1, Lund	1
Vad är en detaljplan?	1
Planprocessen	1
Vill du komma i kontakt med oss?	1
Läsanvisningar	2
Inledning – ändring av detaljplan	2
Planändringens syfte	2
Handlingar och planförfarande	3
Övriga handlingar	3
Sammanfattning - ändring av detaljplan	3
Genomförandetid – ändring av detaljplan	10
Planbeskrivning	11
Förutsättningar	11
Planförslag	11
Genomförandebeskrivning	14
Planbestämmelser	16

Vad är en detaljplan?

Vad är en detaljplan?

Detaljplanen styr hur mark- och vattenområden får användas och utformas för ett geografiskt avgränsat område. En detaljplan består av plankarta, planbeskrivning och illustration. Plankartan är juridiskt bindande. Planbeskrivningen och illustrationen, som inte är juridisk bindande, förklarar plankartans innebörd.

Planprocessen

Planprocessen regleras av plan- och bygglagen, PBL. I processen prövas om den föreslagna förändringen är lämplig utifrån läge, markens beskaffenhet och behov. Allmänna och enskilda intressen ska vägas mot varandra.

En detaljplan kommuniceras med berörda myndigheter och allmänhet under samråd och granskning innan den antas. Både under samråd och granskning finns tillfälle att skriftligen yttra sig över förslaget. Ett eventuellt överklagande sker efter att planen har antagits.

Detaljplaneprocessen är en demokratisk process där bland annat beslut om planuppdrag och antagande av detaljplanen fattas av kommunens politiker.



Vill du komma i kontakt med oss?

Petter Eiring

Planarkitekt

Maria Milton

Planchef

Telefon: 046-359 50 00

E-post: stadsbyggnadskontoret@lund.se

Bilder och illustrationer tillhör stadsbyggnadskontoret om inte annat anges.

Läsanvisningar

Det kan bara finnas en detaljplan för ett geografiskt område. Detta innebär att vid en mindre förändring av innehållet görs ändringar i den ursprungliga detaljplanen. När ändringen har vunnit laga kraft så är det planen i sin ändrade form som gäller.

I första delen av denna planbeskrivning beskrivs bland annat planändringens syfte, vilka ändringar som föreslås samt motiven till och konsekvenserna av de enskilda regleringarna.

Därefter följer den ursprungliga planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen med föranledda ändringar och tillägg.

För att tydliggöra revideringarna har följande redovisning gjorts:

~~Text som är överstruken~~ = texten gäller inte och utgår.

Text i kursiv stil = text/illustration som är tillägg till de tidigare skrivna handlingarna och gäller.

Att delar av den ursprungliga detaljplanen nu är genomförda föranleder generellt inte ändringar i texten, utan läsaren förutsätts förstå att tiden har haft sin gång.

Text i de skrivna handlingarna som har ändrats, tagits bort eller lagts till redovisas med revideringsstreck i vänstermarginal för att tydliggöra ändringarna av detaljplanen.

Vid ändring av detaljplan ska kommunen tillämpa motsvarande förfarande som används för att ta fram en ny detaljplan. Ändring i en detaljplan kan göras om ändringen är förenlig med planens syfte och med övriga planbestämmelser samt i övrigt inte medför betydande olägenhet.

Vid en ändring av detaljplan, liksom vid all planläggning, är utgångspunkten lämplighetsprövning enligt 2 kap plan- och bygglagen, PBL. Vid ändring av detaljplan görs dock inte någon fullständig lämplighets- och lokaliseringsprövning. Prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. Övriga delar av planen är redan prövade i samband med den ursprungliga planläggningen och behöver därför inte prövas på nytt.

Inledning – ändring av detaljplan

Planändringens syfte

Planändringens syfte är att möjliggöra påbyggnad med en våning mot gård på sätt så att byggnadens kulturmiljövärde inte förvanskas och

utan att olägenheter som insyn och skuggning påtagligt förvärras för grannfastigheterna. Fasaderna mot torg och gator ska inte förändras mer än marginellt medan den kulturhistoriskt mindre känsliga gårdsfasaden tillåts bli en våning högre.

Handlingar och planförfarande

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning

Detaljplanens ändring hanteras med standardförfarande i delegation eftersom den bedöms vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte vara av betydande intresse för allmänheten eller av stor betydelse i övrigt och inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Detaljplaneprocessen följer plan- och bygglagen SFS 2010:900.

Övriga handlingar

- PM Kulturmiljö, 2024-02-21

Sammanfattning - ändring av detaljplan

Planområdet, ca 0,14 ha, omfattar fastigheten Sankt Jakob 1 och är beläget vid Bantorget's östra kant, söder om Klostergatan och norr om Lilla Fiskaregatan. Gällande detaljplan fick laga kraft 1993-03-22.

Detaljplaneändringen för Sankt Jakob 1 (Grand hotell) avser en påbyggnad med ytterligare en våning mot gård, på ömse sidor om mittornet, för att där inreda sex nya hotellrum med mera. Hotellrummen placeras norr om mittornet. Den föreslagna påbyggnaden medför att befintligt tak mot Bantorget och Klostergatan förlängs med riktning in mot gård och att taknocken därigenom höjs något. En påbyggnad för höjning av hisschakt behöver också göras. För att påbyggnad ska kunna göras varsamt och utan att byggnadens arkitektoniska och kulturhistoriska värden förvanskas har utformningen studerats noggrant. För att inte rubba byggnadens relativt symmetriska form görs motsvarande höjningar även söder om mittornet. Inom volymen kan en takterras med eller utan en mindre utomhuspool rymmas. En balustrad på taket kan återge byggnaden något av ursprunglig utformning och stärka kulturmiljön. Maximalt tillåten byggnadshöjd bedöms inte behöva ändras eftersom byggnadshöjden ska mätas i beräkningsgrundande fasad, det vill säga mot torg och gator. Ändamålet, hotell och restaurang, ändras inte.

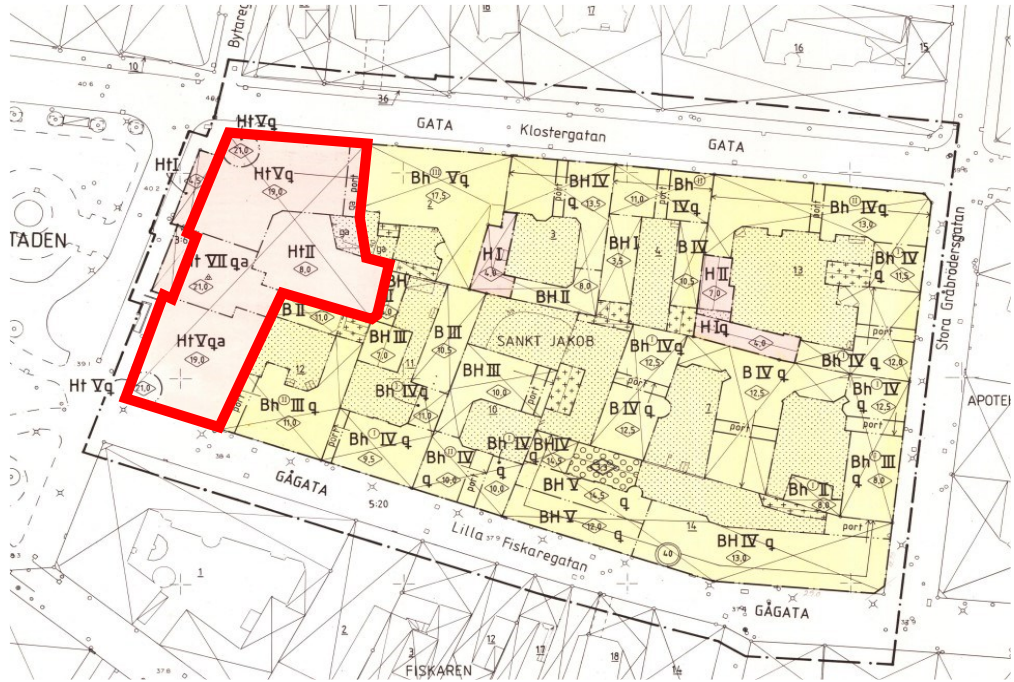
Påverkan på grannfastigheter avseende skuggning och insyn har studerats. Skuggningen ökar endast marginellt. Grannfastigheterna har idag viss insyn från hotellet, och denna ökar något med de nya hotellrummen. Stadsbyggnadskontoret bedömer att påverkan är

Inledning – ändring av detaljplan

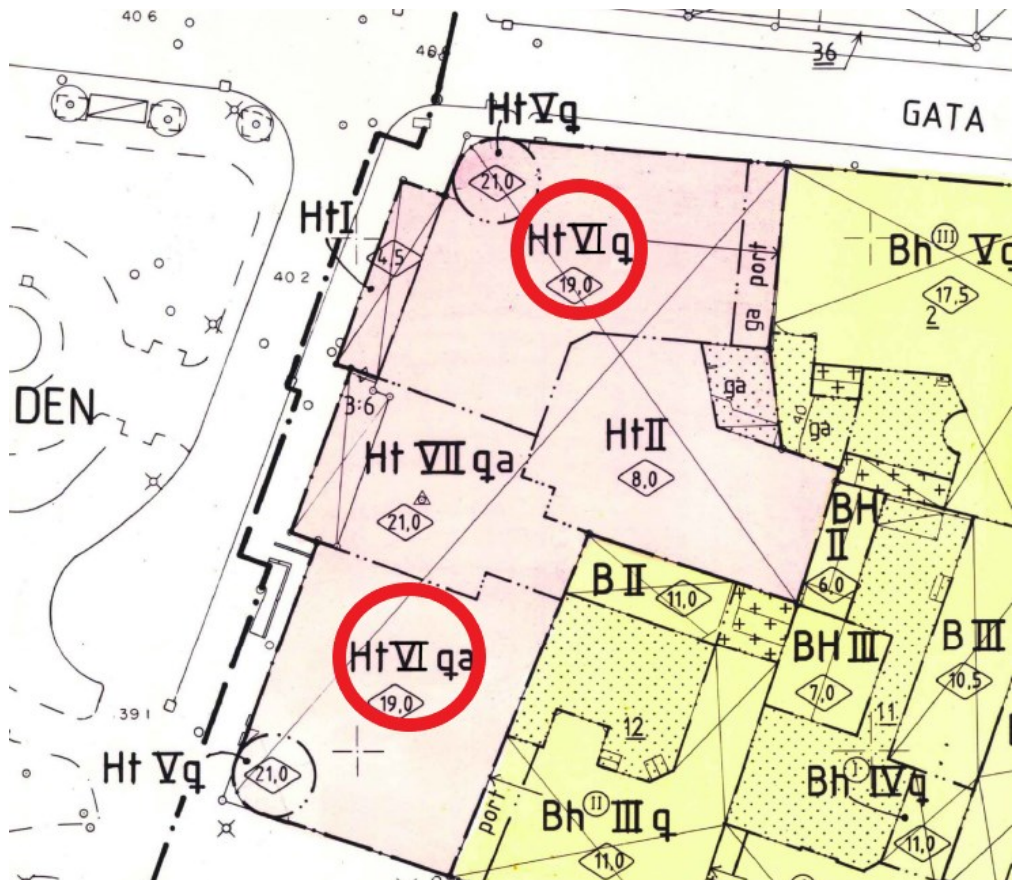
marginell och rimlig med hänsyn till det centrala läget och att en utökning av hotellets verksamhet enligt förslag kan bidra positivt till stadsintegrerat näringsliv och stadsliv.

Påbyggnaden innebär att bruttoarean, BTA, kan öka med ca 250 kvm. Genomförandetiden för detaljplaneändringen blir 60 månader.

Inledning – ändring av detaljplan



För området gäller detaljplan L579, som i aktuella delar medger hotellverksamhet med variationer i byggnadshöjd och våningsantal. Byggnaden är kulturhistoriskt värdefull. Syftet med den gällande detaljplanen är att bevara den ur kulturhistoriskt och stadsbildsynpunkt värdefulla bebyggelsen och miljön inom kvarteret. Genomförandetiden för gällande detaljplan gick ut 1998-03-22. Ändring av detaljplanen avser med rött markerat område.

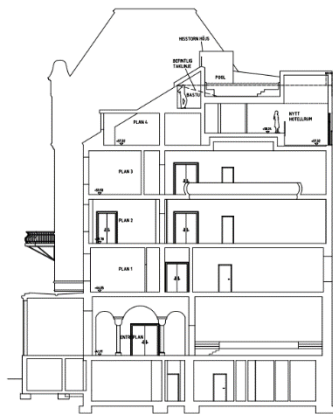


Inringade våningsantal ökar från V till VI i förslag till ändring av detaljplan.

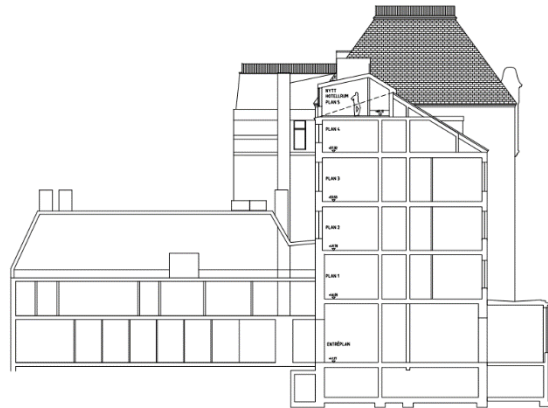
Inledning – ändring av detaljplan



Grand hotell före (vänster) och efter (höger) föreslagna påbyggnader.

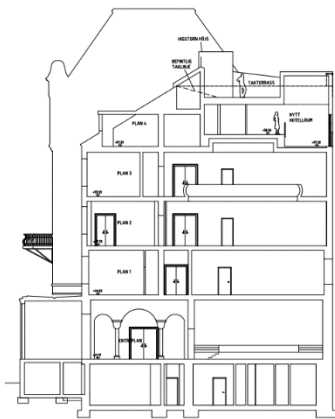


A-A

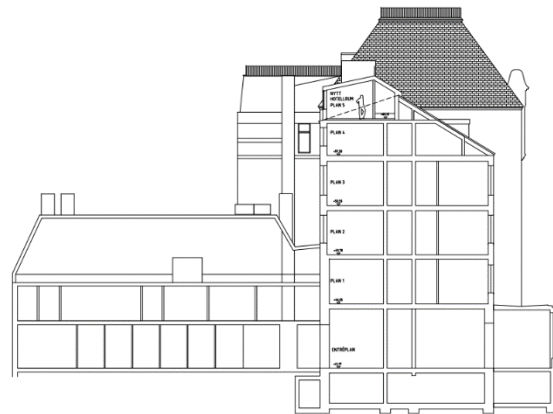


B-B

Sektionsritning som visar höjning av tak och fasad mot gård. Takterrass med pool.



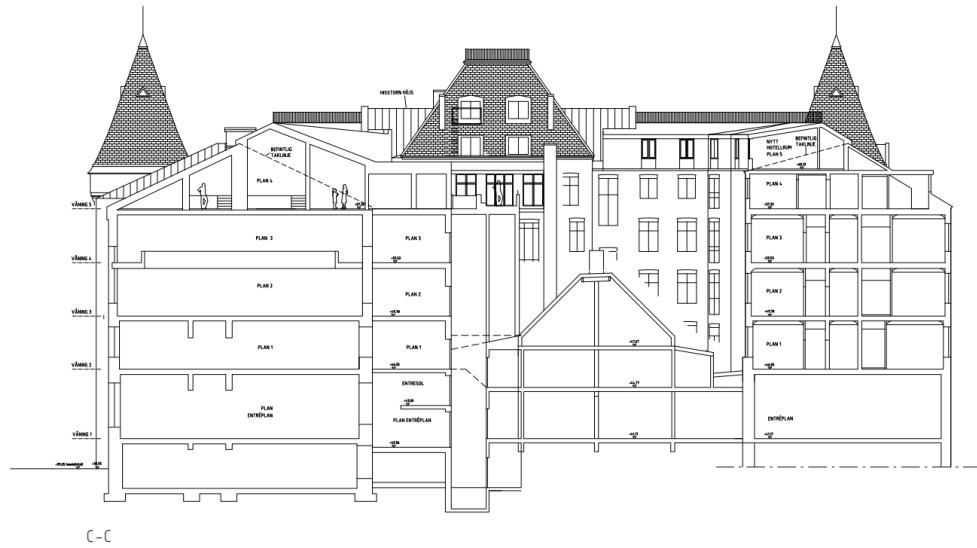
A-A



B-B

Sektionsritning som visar höjning av tak och fasad mot gård. Takterrass utan pool.

Inledning – ändring av detaljplan

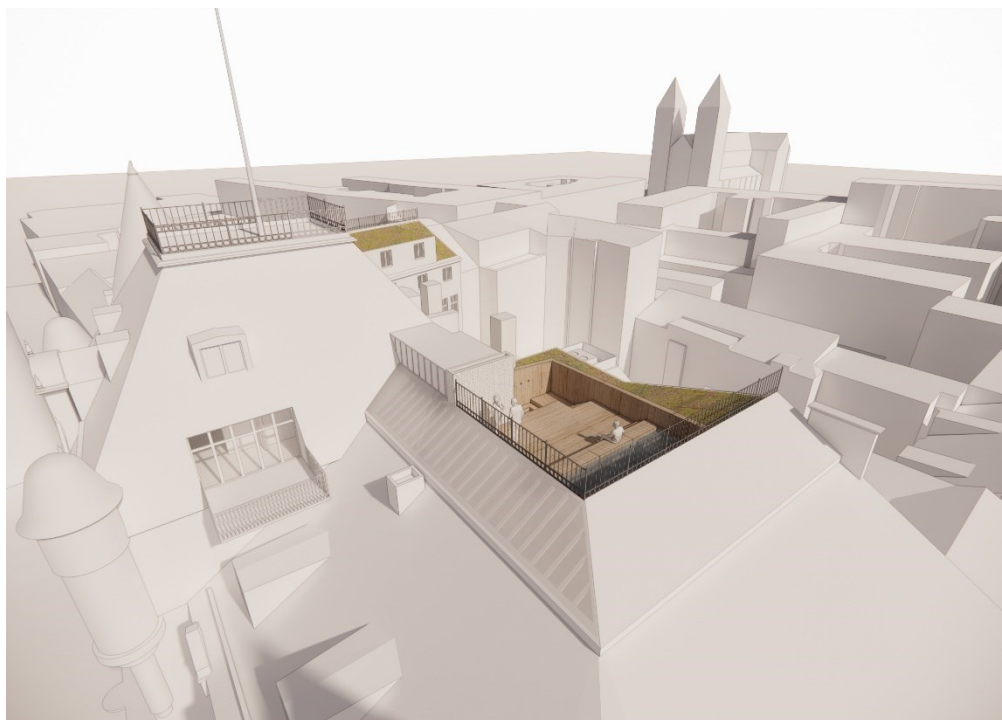


Sektions- och fasadritning som visar påbyggnad mot gården och balustrad på taknocken.



Perspektiv från NO med föreslagen takterrass.

Inledning – ändring av detaljplan

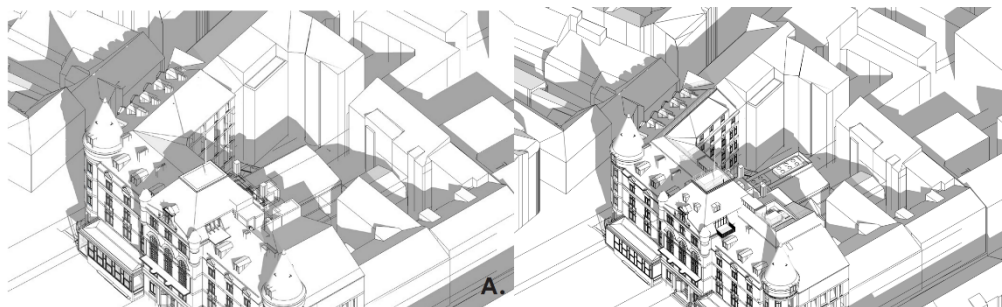


Perspektiv från SV med föreslagen takterrass.

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.

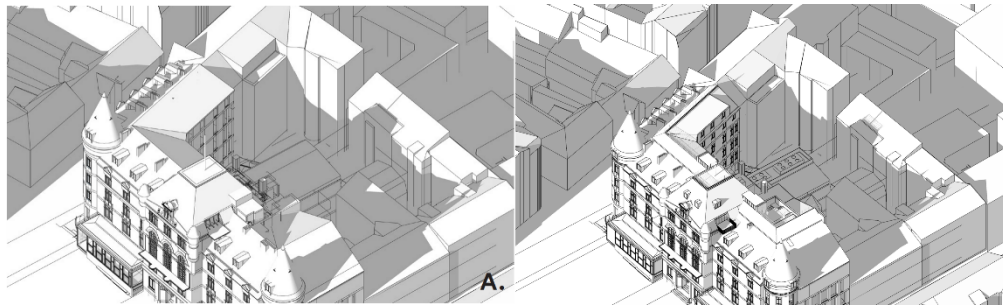
Utökningen av antal hotellrum innebär ett något ökat parkeringsbehov, ca 1 plats. I samband med bygglovsprövningen får byggherren redovisa vilka åtgärder som görs för att uppfylla behovet.

Den föreslagna tillbyggnadens skuggning har studerats. Studierna visar en obetydlig försämring för grannfastigheterna. Bilderna visar skuggbildningen de tider då någon skillnad kan urskiljas efter tillbyggnad.



Skuggstudie. Vy från SV vårdagjämning kl 15. Till vänster före tillbyggnad, till höger efter tillbyggnad.

Inledning – ändring av detaljplan



Skuggstudie. Vy från SV sommarsolstånd kl 18. Till vänster före tillbyggnad, till höger efter tillbyggnad



Skuggstudie. Vy från NV vårdagjämning kl 15. Till vänster före tillbyggnad, till höger efter tillbyggnad.



Skuggstudie. Vy från NV sommarsolstånd kl 15. Till vänster före tillbyggnad, till höger efter tillbyggnad.



Skuggstudie. Vy från NV sommarsolstånd kl 18. Till vänster före tillbyggnad, till höger efter tillbyggnad.

Genomförandet av ändringen av detaljplanen innebär att lagens krav på att byggnader och tomter ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, kan uppfyllas. Hur kraven på tillgänglighet i detalj kommer att utföras prövas i samband med lov och startbesked för bygg- och markarbeten.

Genomförandetid – ändring av detaljplan

Genomförandetiden för ändrade bestämmelser är 60 månader från det datum planen får 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 (4 kap 40 § PBL).

Planbeskrivning

PÅ 7/79 1992-08-18

~~DETALJPLAN FÖR KVARTERET SANKT JAKOB MM I LUND, LUNDS
KOMMUN.~~

Förutsättningar

Planens syfte

Planförslaget syftar till att bevara den ur kulturhistorisk och stadsbildssynpunkt värdefulla bebyggelsen och miljön inom kvarteret. Den planerade försäljningen av Grand hotell har ytterligare aktualiserat en planläggning av kvarteret för att säkerställa vissa specifika kulturhistoriska delar av byggnaden.

Planförslag

Allmänt

Planen är i stort en bevarandeplan och reglerar främst befintliga förhållanden inom kvarteret. Riksantikvarieämbetet har i den fysiska riksplaneringen bedömt att Lunds stadskärna utgör en kulturhistorisk miljö av riksintresse. Detta har även behandlats i Kommunöversikt, Lunds kommun, som kommunfullmäktige antog den 31 mars 1977. Byggnadsnämnden har också särskilt beslutat att Lunds stadskärna skall betraktas som ett bebyggelseområde, utgörande en så värdefull miljö att särskild hänsyn skall tas till områdets egenart. Avsikten är att värna om värdefulla miljöer, samt inom dessa även urskilja sådan bebyggelse som är väsentlig för miljön eller är av specifikt kulturhistoriskt värde. Dessa byggnader har därför getts särskild skyddsbezeichnung. De skyddsvärda miljöerna inom stadskärnan innehåller en mångfald olika element som i samverkan ger det miljömässiga värdet. Hit kan bland annat räknas bebyggelsen, rumsbildningen hos gator och torg, de inom vissa kvarter speciella gårdsbildningarna, markbehandling, belysning, färgsättning, inslag av vegetation m.m. Om- och tillbyggnader samt underhåll av q-betecknad bebyggelse skall prövas särskilt noga för att säkerställa att de kulturhistoriska värdena skyddas på ett tillfredsställande sätt. Härvid skall bevaringskommitténs bevaringsprogram ligga till grund. Denna särskilda värdering av bebyggelsen kan medföra höga underhållskrav och i viss mån inskränka om- och tillbyggnadsmöjligheterna inom dessa fastigheter. Krav kommer att ställas även på eventuell tillkommande bebyggelses anpassning till befintliga förhållanden så att denna medverkar till en god miljö. Även annan icke q-märkt bebyggelse bör behandlas varsamt vid ombyggnader. För Lunds stadskärna särpräglade

byggnadsutformningar bör i största möjliga mån bibehållas. Hit kan exempelvis räknas portar och portaler, dörrar, fönster och fönsteromfattningar, trappor och taklister. Särskild vikt har lagts vid att befintliga portar, portaler och andra likvärdiga öppningar genom husen bibehålls. Dessa öppningar är specifika och väsentliga för kontakten mellan gaturummet och innanförliggande gårdar. För att förhindra att de byggs igen har särskild bestämmelse införts som möjliggör ett bevarande. Vid inredning av vindar bör särskild uppmärksamhet ägnas utformningen av takkupor och fönster. På fasader mot gata eller torg kommer anordnandet av takkupor att behandlas restriktivt vid prövning av bygglov.

Bebyggelse

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. För Grand hotell är det särskilt viktigt att värna om exteriören och vissa delar av interiören. Här är det främst den magnifika trappan och Stora salen som med sin i stort sett bevarade originalutformning är viktig att bevara. Bl a kan nämnas den balkong som löper runt rummet, uppburen av kraftiga, ornamenterade konsoler samt det fältindelade taket med stuckarbeten som målats i guld och pastellfärger.

Trafik

Av omgivande gator ingår Lilla Fiskaregatan och Klostergatan i planförslaget. Lilla Fiskaregatan är sedan några år utlagd för ~~gågata~~ gång- och cykeltrafik, medan Klostergatan för närvarande endast är upplåten för kollektivtrafik och behörig trafik. Efter ombyggnad kommer den även att upplåtas för allmän trafik.

Parkering

~~Då ingen ny byggrätt tillkommer krävs ingen ny parkering.~~ P-behovet för befintlig bebyggelse uppgår till, för bostäder ca 50 platser, för verksamheter ca 143 platser samt för hotelländamål ca 100 platser. Efterfrågan på parkeringsplatser regleras dels efter behovet, dels efter de krav som ställs på att anordna parkering. För befintlig bebyggelse ställs krav på att lösa parkeringsbehovet endast då lokal-och bostadsytan utökas eller då användningen ändras till verksamhet med större parkeringsbehov än tidigare. Inom kvarteret finns endast ca 20 p-platser, resterande behov bör tillgodoses genom hänvisning till befintliga och planerade parkeringsanläggningar, ex vis i anslutning till stationsområdet.

Fornlämningar

Några större arkeologiska undersökningar har inte utförts inom kvarteret. Vid planering och utförande av markarbeten, såsom grundgrävning och ledningsdragningar skall fornminneslagens bestämmelser iakttas.

Vatten och avlopp

Fastigheter med förbindelsepunkt i Klostergatan skall vid renovering eller ändring av avloppsinstallation i befintliga byggnader eller vid nybyggnad utföras med en installation som medger att allt avloppsvatten från källarvåningar samt dräneringsvattnet pumpas till fastighetens förbindelsepunkt.

Värme

Uppvärmning skall ske genom kommunens fjärrvärmenät.

Avfall

Angöring för sophämningsfordon sker på omgivande gator. För fastigheter med besvärliga sophämningsförhållande kan rätten att hämta sopor via annan fastighet utnyttjas med stöd av anläggningslagen.

Befintliga förhållanden

Den nuvarande bebyggelsen inom kvarteret tillkom huvudsakligen under senare hälften av 1800-talet efter järnvägens ankomst till staden 1856. Fram till sekelskiftet uppfördes en kompakt storstadsbebyggelse, där även kvarterets inre exploaterades relativt hårt. I och med byggandet av Grand hotell, 1896-1899, fick Bantorget den praktfulla avslutning som tidigare hade saknats. Kvarteret är hårt exploaterat med ett exploateringstal på ca 2,5. Härav har bostäder och handel/kontor ungefär lika stor andel, ca 9000 m² var medan Grand hotell har ca 5800 m².

Gällande planer

För kvarteret Sankt Jakob gäller av ålder bestående plan och för viss del av Klostergatan finns en gatureglering, fastställd 27 juni 1912.

Läge, omfattning

Kvarteret är beläget i stadskärnans västra del, i direkt anslutning till Bantorget. Planen omfattar hela kvarteret Sankt Jakob samt del av Klostergatan och Lilla Fiskaregatan.

Handlingar

~~Detaljplanekarta i skala 1:400 med planbestämmelser och denna planbeskrivning med genomförandebeskrivning samt planbestämmelser.~~

~~Till detaljplanen finns följande handlingar: Plankarta, illustrationsplan, planbestämmelser, planbeskrivning samt genomförandebeskrivning.~~

STADSARKITEKTKONTORET I LUND

~~Anders Tingvar~~ ~~Björn Gunnarson~~
~~stadsbyggnadsdirektör~~ ~~stadsplanarkitekt~~

~~Lars-Göran Riekt~~
~~stadsplaneingenjör~~

Genomförandebeskrivning

PÅ 7/79 1992-08-18

DETALJPLAN FÖR KVARTERET SANKT JAKOB MM I LUND, LUNDS
KOMMUN.

Allmänt

Detaljplanen är helt igenom en bevarandeplan, där ett flertal fastigheter med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse har q-märkts i enlighet med bevarandeprogrammets bedömning.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

Fastighetsbildning m.m.

Fastigheten Innerstaden 3:6 skall i sin helhet överföras till Sankt Jakob 1. Från Sankt Jakob 1 skall de två hörnavskärningarna, och som utgör allmän plats, överföras till kommunens gatu- och parkmarksfastighet, Innerstaden 5:20. Från Sankt Jakob 14 skall på motsvarande sätt hörnavskärningen överföras till Innerstaden 5:20. Utfart från Sankt Jakob 2 sker via befintlig portgång på Sankt Jakob 1. I Sankt Jakob 1 finns ett servitut till förmån för Sankt Jakob 2 inskrivet, avseende rätt till väg över Sankt Jakob 1. För att bättre reglera utfartsförhållandena avses en gemensamhetsanläggning att bildas med Sankt Jakob 1 och 2 som deltagande fastigheter. Till viss del kommer även gårdsutrymmet att tas i anspråk. Om behov finns kan även sophantering för de båda fastigheterna samordnas inom ramen för gemensamhetsanläggningen.

Genomförandebeskrivning

Det bör ankomma på kommunen att, i egenskap av fastighetsägare, ansöka om fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggning. Även annan berörd fastighet kan ta initiativ.

Fastighetsplaner

Gällande fastighetsplaner för Sankt Jakob 1, 2 och 14 strider mot detaljplaneförslaget p g a de markregleringar och inrättande av gemensamhetsanläggning som detaljplaneförslaget förutsätter. Under förutsättning att planförslaget vinner laga kraft upphör därför, med stöd av 6 kap 11 § plan- och bygglagen, fastighetsplanen för Sankt Jakob 1 och 2 (fastställd 1904-03-18, akt C221) i sin helhet att gälla. Under samma förutsättning upphör fastighetsplanen för Sankt Jakob 14 (antagen 1985-10-211, akt C27770) att gälla i den del som enligt planförslaget är avsedd för gata. Någon ny fastighetsplan torde inte behövas. Skulle behov sedermera uppstå kan fastighetsplan upprättas vid senare tillfälle.

Medverkande tjänstemän

Lars-Göran Rickt, stadsarkitektkontoret och Ingemar Söllscher, stadsingenjörskontoret.

~~STADSARKITEKTKONTORET I LUND~~

~~Anders Tingvar~~—————~~Björn Gunnarson~~
~~stadsbyggnadsdirektör~~—————~~stadsplanarkitekt~~

~~Lars-Göran Rickt~~

~~Stadsplaneingenjör~~

Planbestämmelser

PÅ 7/79 1992-08-18

DETAJPLAN FÖR KVARTERET SANKT JAKOB MM I LUND, LUNDS
KOMMUN

§ 1 ANVÄNDNING AV MARK

Endast angiven användning är tillåten.

Allmän plats

Område betecknat med:

GATA får användas för allmän trafik.

GÅGATA får användas för allmän gång- och cykeltrafik samt behörig trafik.

Kvartersmark

Område betecknat med:

B får användas för bostadsändamål

BH får användas för bostads-, handels- och kontorsändamål.

Bh(I) får användas för bostads-, handels- och kontorsändamål i bottenvåningen. Övriga våningar får användas endast för bostadsändamål.

Bh(II) får användas för bostads-, handels- och kontorsändamål i bottenvåningen och den närmast däröver varande våningen. Övriga våningar får användas endast för bostadsändamål.

H får användas för handels- och kontorsändamål.

Ht får användas för hotelländamål.

§ 2 UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

Mark betecknad med:

plus jämte siffra skall anläggas till den höjd i meter över kartans nollplan som siffran anger.

§ 3 UTNYTTJANDE AV KVARTERSMARK

Inom område betecknat med:

siffra i dubbel cirkel skall bostadsbruttoarean uppgå till minst så många procent av totala bruttoarean (BTA) som siffran anger.

§ 4 BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Mark betecknad med:

Planbestämmelser

prickar får inte bebyggas.

kors får bebyggas med skärmtak, uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader.

ringar får överbyggas.

§ 5 BYGGNADS PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

Inom område betecknat med:

romersk siffra får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.

siffra i romb får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger. Härutöver får där så provas lämpligt enstaka mindre takkupor uppföras.

siffra i dubbel romb får byggnads högsta byggnadsdel uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

port får befintlig genomgång inte byggas för eller varaktigt igensättas eller förändras på sådant sätt att passage in i eller igenom byggnaden omöjliggöres.

§ 6 SKYDDSBESTÄMMELSER

Inom område betecknat med:

q får befintlig byggnad med särskilt värde ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, enligt 8 kap 13 § PBL, inte förvanskas.

qa får befintlig byggnad med särskilt värde ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt enligt ~~3 kap 12~~ 8 kap 13 § PBL, inte förvanskas. Interiören såsom planlösning, målningar, paneler, taklister och andra utsmyckningar skall bevaras.

§ 7 STÖRNINGSSKYDD

- Inom hela planområdet skall byggnader där personer stadigvarande vistas utföras radonskyddande.

§ 8 ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Planen har en genomförandetid av 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.
- Utökad lovplikt gäller för:

Underhållsätgård med qa betecknat område.

STADSARKITEKTKONTORET I LUND

Anders Tingvar

stadsbyggnadsdirektör

Björn Gunnarson

stadsplanarkitekt

Planbestämmelser

Lars-Göran Rickt

Stadsplaneingenjör

(PÅ 7/79)

Stadsbyggnadskontoret i Lund

Maria Milton

Planchef

(ändring av detaljplan PÅ 18/2022)

Petter Eiring

Planarkitekt