

Samrådsredogörelse för ändring av detaljplan Carl Holmberg 2 i Lund

PÄ 21/2022

Upprättad 2024-04-04



Innehåll

Om planprocessen	2
Samråd	2
Sammanfattning	2
Yttranden	3
Myndigheter, statliga verk med flera	3
Nämnder och styrelser	4
Ledningsägare.....	4
Organisationer och föreningar	5
Privatpersoner och övriga yttranden	6
Samlad bedömning	6
Justeringar efter samrådet.....	7

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 2024-02-12, varit föremål för samråd under tiden 2024-02-15 – 2024-03-07. 17 underrättelser om samråd har skickats till myndigheter, nämnder och organisationer privatpersoner och övriga. I samrådet har 8 yttranden inkommit.

Sammanfattning

Under samrådet inkom totalt 8 yttranden som främst berörde varsamhetsbestämmelser och bestämmelser om byggnadshöjder samt att planområdet ingår i område som är utpekade som riksintresse för kommunikationer. Plankartan har justerats avseende förtydligande av en egenskapsgräns. Högsta medgivna byggnadshöjd har höjts med 0,4 meter. I planbeskrivningen har fasadritning som visar hur påbyggnaden kan komma att se ut justerats utifrån nytt förslag från fastighetsägaren. Fasadritningen har kompletterats med byggnadshöjder. Planbeskrivningen har kompletterats med information om riksintresse för kommunikationer.

Länsstyrelsen har inte några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

Yttranden

Myndigheter, statliga verk med flera

Länsstyrelsen Skåne yttrande i samråd (aktbilaga 22)

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

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Trafikverket yttrande i samråd (aktbilaga 19)

Planområdet omges av kommunala gator. Cirka 100 meter väster om planområdet ligger Södra stambanan som är 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. (1)

Trafikverket förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att gällande riktvärden för buller innehålls. Eventuellt bullerskydd ska bekostas av kommunen eller exploatören. (2)

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. (3)

Kommentar

1. Planbeskrivningen har kompletterats med information om att planområdet ingår i område som är utpekad som riksintresse för kommunikationer (framtida järnväg) och att kommunen bedömer att ändringen inte orsakar någon påtaglig skada på riksintresset.
2. Ändringen av detaljplanen omfattar endast den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. De delar av planen som inte omfattas av ändring är redan prövade i samband med den ursprungliga planläggningen och prövas därför inte på nytt. Ändringen av detaljplanen omfattar därmed inte planområdet i sin helhet.
3. Bebyggelsens höjd begränsas med högsta byggnadshöjd 3,5 meter för gårdsflygeln. Med bestämmelse om högsta byggnadshöjd följer en begränsning av takvinkel till som mest 50 grader. Det ger en maximal nockhöjd på drygt 7 meter. Gårdsflygelns nock får som högst vara 20 cm lägre än gatuhusets nock.

Yttrandet medför att planbeskrivningen kompletteras avseende riksintresse för kommunikationer.

Nämnder och styrelser

Räddningstjänsten Syd yttrande i samråd (aktbilaga 17)

Räddningstjänsten Syd kan inte se några problem med tänkt planering utifrån insatsmöjligheter. Räddningstjänsten Syd påminner om vikten av uppfyllandet av brandskyddsregler så att nya takflyglar projekteras med erforderlig brandklass för att förhindra brandspridning mellan fastigheter samt att övriga krav för verksamhetsklass 4 följs för hela verksamheten. Vid kulturskyddad bebyggelse kan detta påverka möjligheterna till utformning av brandskyddsåtgärder, vilket bör bevakas tidigt för att inte omöjliggöra genomförandet.

I skisser i planbeskrivningen förefaller utvändigt trappa planeras för grannfastigheten Carl Holmberg 3. Om denna utgör väsentlig del för brandskydd i denna plan behöver det säkerställas av staden att båda planer blir genomförbara. (1)

Kommentar

1. Bestämmelse om att trappa får uppföras på prickad mark är reglerat för att vid behov ge möjlighet till utrymningstrappa på gård. Hur kraven på brandskydd och utrymning slutligen uppfylls prövas i samband med lov och startbesked.

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Va Syd yttrande i samråd (aktbilaga 20)

Planområdet är anslutet till en kombinerad ledning, dvs att spill- och dagvatten går i samma ledning. Det innebär en förhöjd risk för skadlig upptryckning vid regn. Risken för översvämning inom fastigheten kan minskas om en backventil installeras.

I övrigt har VA SYD inget att erinra.

Kommentar

Yttrandet har vidarebefordrats till fastighetsägaren.

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Ledningsägare

TeliaSonera Skanova Access AB yttrande i samråd (aktbilaga 18)

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar

Yttrandet har vidarebefordrats till fastighetsägaren.

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Organisationer och föreningar

Föreningen gamla Lund yttrande i samråd (aktbilaga 24)

Yttrandet inleds med en beskrivning av planförslaget.

Avslutningsvis konstaterar Föreningen Gamla Lund att planförslagen (Carl Holmberg 2 och 3) och det samlade projektet är ett utmärkt sätt att renovera äldre bebyggelse i den kommersiella stadskärnan. Det är särskilt värdefullt att de båda äldre, lägre gatuhusen har kunnat bevaras mellan de högre gatuhusen och att en hotell- och kaféverksamhet kunnat inrymmas utan att detta påverkar gatubilden nämnvärt.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Kulturen yttrande i samråd (aktbilaga 21)

Gathuset är tillsammans med grannhuset inom Carl Holmberg 3 en rest av den småskaliga bebyggelsen från 1800-talet längs Bytaregatan. I planbeskrivningen redogörs för vilka lagskydd och utpekanden fastigheten omfattas av vad gäller kulturmiljön. Byggnaden är rödmarkerad i Lunds kommuns bevaringsprogram vilket innebär att den är särskilt värdefull i enlighet med PBL 8 §13. Fastigheten ligger inom riksintresse kulturmiljö (Lund M:K 87) där den småskaliga bebyggelsen och gårdsrummen i Lund är särskilt utpekade. I planbeskrivningen redogörs för byggnadens värdefulla karaktärsdrag som inte får förvanskas.

För att säkerställa att huvudbyggnadens volym inte ändras kan plankartan förses med en bestämmelse om att kupor inte medges mot gata, beteckningen f1 som avser gårdsflygeln kan annars bli missvisande. Vidare bör huvudbyggnaden förses med rivningsförbud för ett långsiktigt bevarande. Byggnadens värdefulla karaktärsdrag bör tydliggöras och finnas med på plankartan då den är det juridiskt bindande dokumentet.
(1)

Planändringen medger en relativt storskalig gårdsflygel. Bland annat byggs en inlastningslucka på huvudbyggnadens västra takfall för. För att uppfylla varsamhetskravet och förvanskningförbudet krävs en

omsorgsfull projektering i bygglovsskedet. För gårdsflygeln medges en ökadnock- och byggnadshöjd men här har decimalerna hamnat fel, det är väl 4,48 m respektive 4,86 m som är de rätta höjderna? (2)

Befintlig gårdsflygel ser på bilden i planhandlingen ut att vara mer av karaktären av uterum och behöver i så fall rivas inför uppförandet av en ny flygel. Då fastigheten ligger inom fornlämning, L1988:5459, bör samråd ske med länsstyrelsen i samband vid rivning. (3)

Kommentar till Kulturen

1. Ändringen av detaljplanen omfattar endast den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. Egenskapsgränsen mellan gårdsflygeln (som omfattas av ändringen) och gatuhuset (som inte omfattas av ändringen) har förtydligats så att avgränsningen för bestämmelse f1 inte riskerar att bli missvisande. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att gällande detaljplans varsamhetsbestämmelser tillsammans med riksintresset för kulturmiljö och rödmarkering i Lunds kommuns bevarandeprogram ger huvudbyggnaden ett tillräckligt skydd.
2. Bestämmelser om gårdsflygelnsnock- och byggnadshöjd utgår från gatuhusets befintliga nockhöjd som har uppmätts till +48,8 meter över angivet nollplan (höjd över havet).
3. I planbeskrivningen redovisas att alla markingrepp kräver samråd med Länsstyrelsen.

Yttrandet medför justering av egenskapsgräns enligt ovan.

Privatpersoner och övriga yttranden

Brf Knutsgården yttrande i samråd (aktbilaga 23)

Brf Knutsgården har inget att erinra mot de föreslagna detaljplanerna för Carl Holmberg 2 och 3.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Samlad bedömning

Föreslagen ändring av detaljplan innebär att det blir möjligt att bygga på befintlig gårdsflygel med en vindsvåning och att det utöver gällande bestämmelse om handel även medges hotellverksamhet. Syftet är att förbättra förutsättningarna för verksamhet genom en mer flexibel användning och genom möjlighet till utökning av lokalytan med cirka 25 kvadratmeter.

Samlad bedömning, Justeringar efter samrådet

Samrådet har resulterat i ett fåtal justeringar i planförslaget som listas nedan. Ingen av de genomförda ändringarna frångår detaljplanens huvuddrag i samrådsskedet eller påverkar tidigare gjorda avvägningar mellan enskilda och allmänna intressen. 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

- Egenskapsgräns mellan gårdsflygel och gatuhus har förtydligats.
- Högsta medgivna byggnadshöjd har höjts med 0,4 meter.

Planbeskrivning

- Fasadritning som visar hur påbyggnaden kan komma att se ut har justerats utifrån nytt förslag från fastighetsägaren. Fasadritningen har kompletterats med byggnadshöjder.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om att planområdet ingår i område som är utpekad som riksintresse för kommunikationer (framtida järnväg) och att kommunen bedömer att ändringen inte orsakar någon påtaglig skada på riksintresset.

Stadsbyggnadskontoret i Lund

Maria Milton
Planchef

Ella Swahn
Planarkitekt