

Planbeskrivning ändring av Detaljplan för Carl Holmberg 3 i Lund

Granskningshandling
Upprättad 2024-04-04
PÅ 01/2023
Ändring av PÅ 20/2002a, L776
Standardförfarande



Innehåll

Vad är en detaljplan?	1
Planprocessen	1
Vill du komma i kontakt med oss?	1
Läsanvisning	2
Inledning - ändring av detaljplan	3
Planändringens syfte	3
Planförfarande	3
Planhandlingar	3
Övriga handlingar	3
Sammanfattning – ändring av detaljplan	4
Genomförandetid - ändring av detaljplan	7
Förutsättningar	8
Planens syfte	8
Planområdet	8
Befintliga förhållanden, önskade förändringar	8
Bevarandenaspekter	9
Planförslag	9
Användande, ny bebyggelse	9
Varsamhetsbestämmelse	9
Arkeologi	9
Trafik, parkering	9
Miljökonsekvens	9
Bygglovspflicht	10
Genomförandebeskrivning	10
Fastighetsbildning	10
Servitut	10
Genomförandetid	10

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?

Ella Swahn

Planarkitekt

Maria Milton

Planchef

Telefon: 046-359 50 00

E-post: stadsbyggnadskontoret@lund.se

Bilder och illustrationer tillhör stadsbyggnadskontoret om inte annat anges.

Läsanvisning

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 (sidorna 3-7) beskrivs bland annat planändringens syfte, vilka ändringar som föreslås samt motiven till och konsekvenserna av de enskilda reglerna.

Därefter följer den ursprungliga planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen (sidorna 8-10) 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 som är tillägg till de tidigare skrivna handlingarna och som gäller.

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

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.

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

Syftet med planläggningen är att pröva förutsättningarna för ändring av gällande detaljplan (L776) avseende befintlig gårdsbyggnads takform.

Föreslagen ändring innebär att det blir möjligt att bygga på befintlig gårdsflygel med en vindsvåning med takkupor och/eller frontespiser. Syftet är att förbättra förutsättningarna för verksamhet genom möjlighet till utökning av lokalytan med cirka 25 kvadratmeter.

Ändringen är förenlig med syftet i gällande detaljplan L776.

Planförfarande

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.

Planhandlingar

Handlingarna i detaljplan PÅ 2/2002a (L776, laga kraft 2002-12-19) ersätts med de handlingar som ingår i PÅ 01-2023, ändring av Detaljplan för Carl Holmberg 3 i Lund. Till detaljplan PÅ 01-2023 hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Samrådsredogörelse

Övriga handlingar

- Beslut om betydande miljöpåverkan, 2024-03-18
- Skuggstudie påbyggnad, 2024-01-26, Nike Arkitektur AB

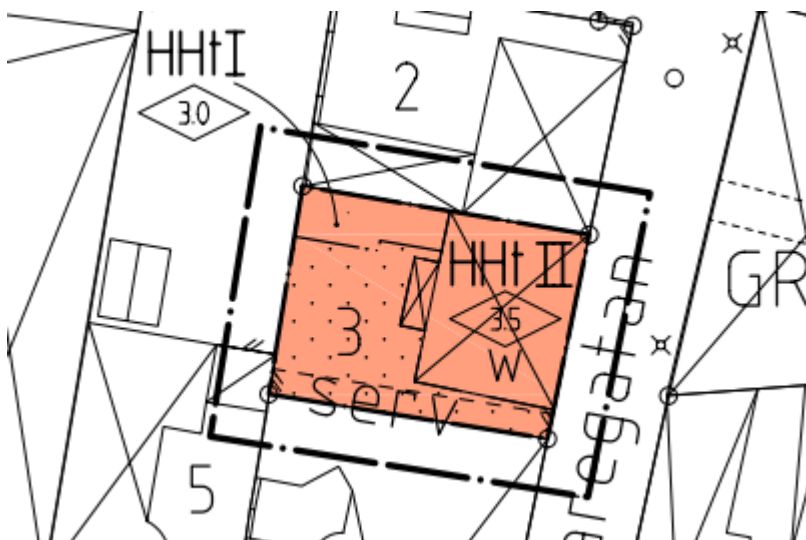
Sammanfattning – ändring av detaljplan



Aktuell gårdsflygel till vänster i bild

Byggnadsnämnden fattade 2023-05-11 beslut om planläggning för Carl Holmberg 3. Vid samma tillfälle fattades även beslut om planläggning för Carl Holmberg 2, som ligger direkt norr om aktuell fastighet. Planärendena hanteras parallellt då de båda syftar till att möjliggöra påbyggnad av de gårdsflyglar som ligger i gräns mellan fastigheterna.

Planområdet, cirka 210 m² stort, omfattar fastigheten Carl Holmberg 3 och ligger på Bytaregatan i centrala Lund. På fastigheten finns ett gatuhus uppfört år 1866, gårdsflygel uppförd år 2012 samt ett mindre väderskydd för soptunnor.

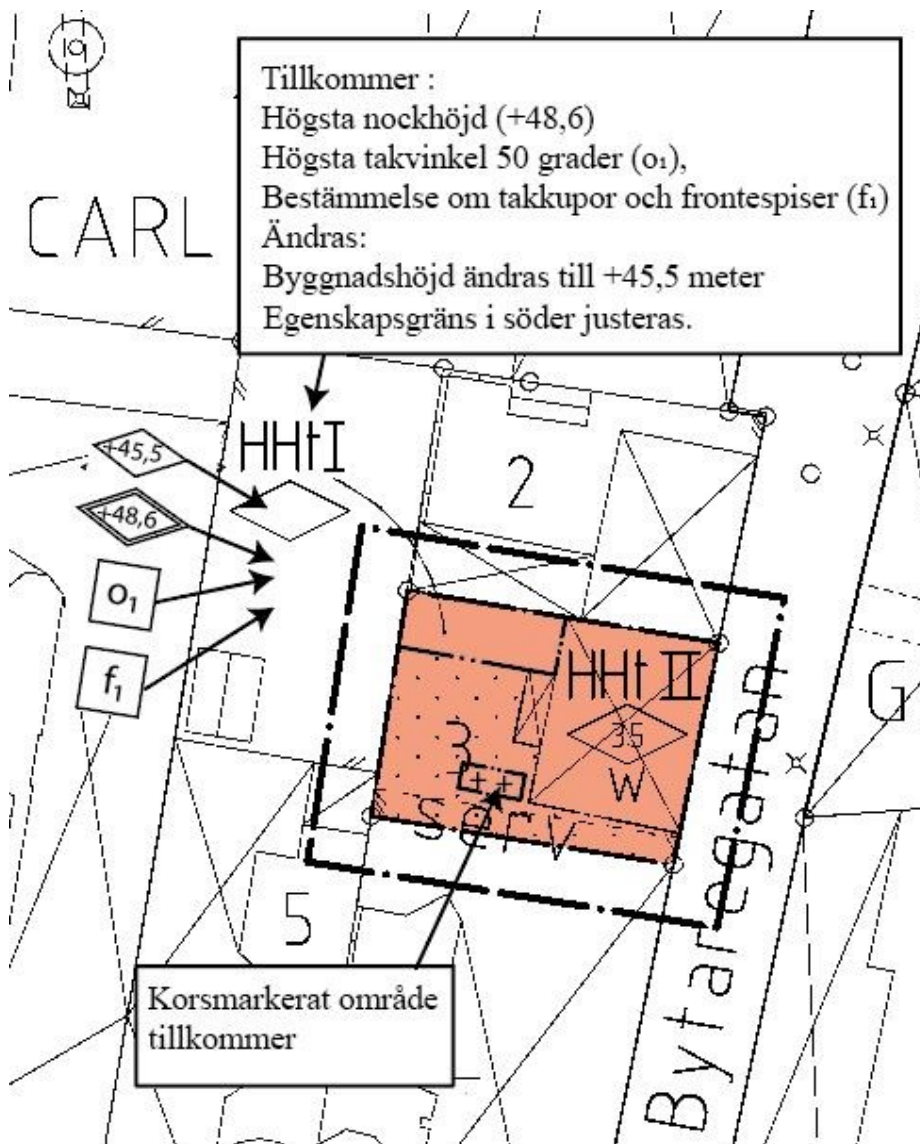


Gällande detaljplan L776

Inledning - ändring av detaljplan

För området gäller detaljplan L776 som fick laga kraft år 2002. I detaljplanen medges för aktuell gårdsflygel en våning med byggnadshöjd 3,0 meter och användning handel och hotell. Genomförandetiden för detaljplanen gick ut 2007-12-19.

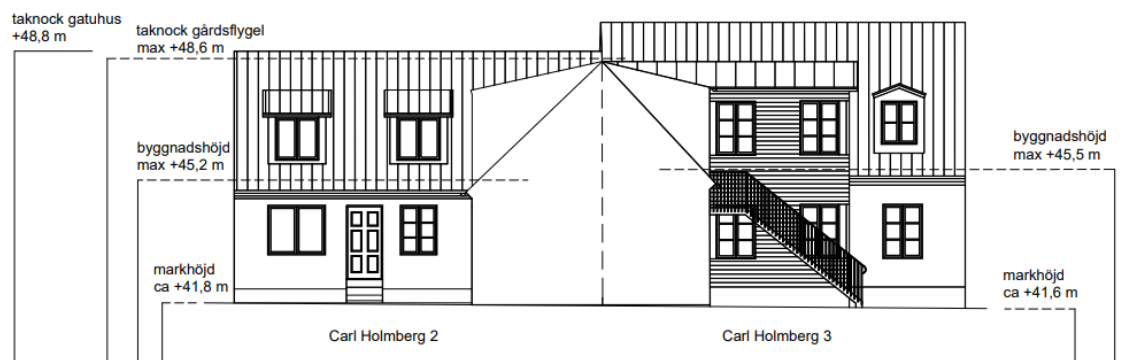
Föreslagen ändring avseende gårdsflygeln innebär att bestämmelse om högst 50 graders takvinkel [o_1] med möjlighet till takkupor och frontespiser utöver reglerat våningsantal [f_1] införs samt att bestämmelse om högsta byggnadshöjd ändras och högsta nockhöjd införs. Takkupor och frontespiser får uppföras utöver reglerat våningsantal och byggnadshöjd och ska placeras minst 1,0 meter från gavel i väster. Gårdsflygelns nock ska placeras minst 0,2 meter lägre än gatuhusets nock på fastigheten Carl Holmberg 2 för att bibehålla en tydlig uppdelning mellan gatuhus och gårdsflygel samt för att påbyggnaden inte ska påverka gatubilden.



Föreslagna ändringar

Inledning - ändring av detaljplan

I samband med planändringen justeras även den södra egenskapslinjen för gårdsflygeln så att den överensstämmer med befintlig bebyggelse. Det innebär att egenskapsgränsen för gårdsflygeln flyttas cirka 0,1 meter söderut samt rätas ut i mötet med gatuhuset. Vidare införs ett mindre område (1,4x3,5 meter) i fastighetens södra del där komplementbyggnader får uppföras. På platsen finns idag ett väderskydd för soptunnor. Bestämmelse om mark som inte får bebyggas (prickmark) kompletteras med bestämmelse om att trappa får uppföras, med syftet att det ska vara möjligt att utrymma från hotellrum på vind via utvändigt trappa.



Förslag påbyggnad av gårdsflygel. Den högra sidan ingår i aktuell planändring för Carl Holmberg 3. Bild: Nike Arkitektur AB, höjder tillagda av stadsbyggnadskontoret.

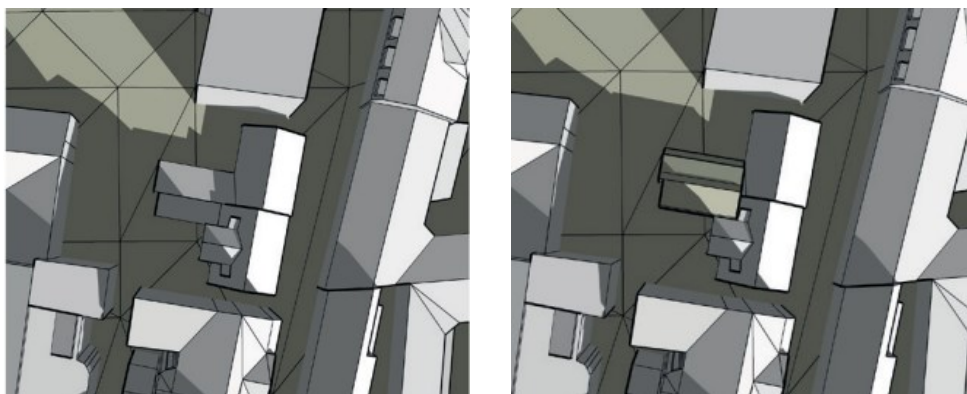
Planområdet ingår i riksintresse för kommunikationer (framtida järnväg). Ändringen bedöms inte orsaka någon påtaglig skada på riksintresset.

Planområdet ingår i riksintresseområdet Lunds stadskärna (M 87). Den föreslagna ändringen berörs av följande uttryck för riksintresset för kulturmiljövård: bebyggelsens skala, volym och placering samt gaturummens karaktär, platsbildningar och gårdsrummen. Ändringen bedöms inte orsaka någon påtaglig skada på riksintresset.

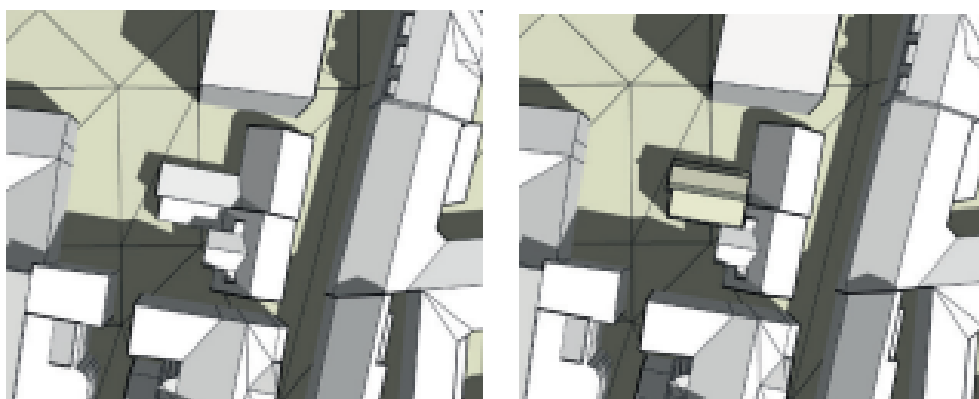
Gatuhuset är markerat som kulturhistoriskt värdefullt i Lunds bevaringsprogram. Byggnaden berörs till liten del av den föreslagna ändringen och då endast i kopplingen mellan de båda byggnadernas tak på gårdssidan. Detaljutformningen kommer att bevakas i samband med bygglov.

Den föreslagna tillbyggnadens skuggning har studerats. Studierna visar en liten påverkan på grannfastigheterna och då endast på förmiddagen. Bilderna visar skuggbildningen före och efter påbyggnad

Inledning - ändring av detaljplan



Skuggbildning före påbyggnad till vänster och efter påbyggnad till höger. Bilderna visar skuggbildningen kl 10.00 under vårdagsjämningen. Bild: Nike Arkitektur AB.



Skuggbildning före påbyggnad till vänster och efter påbyggnad till höger. Bilderna visar skuggbildningen kl 10.00 under sommarsolståndet. Bild: Nike Arkitektur AB.

Ändringen av detaljplanen hindrar inte 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.

Den samlade bedömningen är att det inte finns några starka motstående intressen, samt att planändringens genomförande inte medför någon olägenhet av den art som avses i PBL kap 2 § 9.

Genomförandetid - ändring av detaljplan

Genomförandetiden för ändrade och tillkommande bestämmelser är 60 månader räknat från det datum då ändringen får laga kraft. Före genomförandetidens utgång får, mot berörda fastighetsägares bestridande, detaljplaneändringen 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).

Förutsättningar

~~Detaljplan för Carl Holmberg 3 i Lund, Lunds kommun~~

Enkelt planförfarande

~~Planbeskrivning~~

~~Genomförandebeskrivning~~

PÅ 2/2002a

Antagen av byggnadsnämnden i Lund 2002-11-21, §189

Förutsättningar

Planens syfte

Detaljplanen upprättas i syfte att pröva lämpligheten att uppföra en frukostveranda på gården till fastigheten Carl Holmberg 3.

Handlingar

~~Till detaljplanen finns förutom denna planbeskrivning med genomförandebeskrivning en plankarta med planbestämmelser och illustrationskarta.~~

Planområdet

Planområdet omfattar fastigheten Carl Holmberg 3 som ligger vid Bytaregatan i centrala Lund.

Gällande plan

~~För fastigheten gäller detaljplan antagen 1999-10-14 enligt vilken fastigheten får användas för handels- eller hotelländamål. Befintlig byggnad är försedd med varsamhetsbestämmelse och gården får bebyggas med ett mindre uthus i den norra delen, i övrigt får den inte bebyggas.~~

Befintliga förhållanden, önskade förändringar

Fastigheten Carl Holmberg 3 är bebyggd med ett gathus i 1 ½ plan. På baksidan av fastigheten finns en mindre trädgård.

Sedan ett par år tillbaka används gathuset för hotellverksamhet. För närvarande sker frukostservering i caféet på fastigheten intill, Carl Holmberg 2. Man önskar nu uppföra en frukostveranda på gården till fastigheten Carl Holmberg 3 för att kunna separera de båda verksamheterna.

Bevarandenaspekter

Bytaregatan präglas i huvudsak av lägre bebyggelse från 1800-talet. Under 1900-talet har delar av den äldre bebyggelsen ersatts med nya högre byggnader.

Gathusen på Carl Holmberg 2 och 3 är båda byggda 1866 och är goda representanter för den tidens småskaliga bebyggelse. Genom material och volymer utgör de en väl sammanhållen enhet. Byggnaderna beskrivs i Bevaringsprogram för Lunds stadskärna, Clemens och Drottens rotar.

Planförslag

Användande, ny bebyggelse

Fastigheten föreslås få en byggrätt på ca ~~24 m²~~ 27 m² på den norra delen av gården. ~~Byggrätten ges en maximal byggnadshöjd på 3,0 meter.~~ Frukostverandan föreslås vara en lätt, glasad konstruktion.

Varsamhetsbestämmelse

Den varsamhetsbestämmelse (w) som finns i gällande detaljplan för gathuset föreslås kvarstå. Byggnaden skall bibehållas till sin form och karaktär. Värdefulla detaljer skall bibehållas. Vid ombyggnad eller underhåll skall material, färgsättning samt utformning av snickerier och andra detaljer anpassas till byggnadens ålder och karaktär. Fasaderna får ej tilläggsisoleras utvändigt och ej putsas. Dörr- och fönsteröppningar i gatufasaden skall bibehållas till form, storlek och antal. Dörren och yttertrappan skall bevaras, en värdefull detalj är den äldre nummerskylten över dörren.

Det obrutna takfallet mot gatan är av stor betydelse för byggnadens karaktär.

Socklarna har av tradition varit svartmålade/tjärade och fönstren täckmålade i en mörk nyans.

Arkeologi

Planen berör Lunds medeltida stadsområde som är registrerad fornlämning. Alla markingrepp kräver Länsstyrelsens tillstånd i enlighet med bestämmelserna i KML 2 kap.

Trafik, parkering

Trafikförutsättningarna för fastigheten förändras inte i och med planändringen.

Miljökonsekvens

Någon mätbar ökning av miljöbelastningen till följd av planförslaget är ej sannolik.

Genomförandebeskrivning

Bygglovspflicht

Någon minskning av bygglovspflichten föreslås ej.

Genomförandebeskrivning

Fastighetsbildning

Planförslaget strider inte mot gällande fastighetsbildning. Inga fastighetsrättsliga åtgärder erfordras.

Servitut

Fastigheten Carl Holmberg 3 belastas av ett servitut till förmån för fastigheten Carl Holmberg 5 för gångtrafik och soptransporter.

Genomförandetid

Planen föreslås få en genomförandetid av fem år från det datum den vinner laga kraft

Stadsbyggnadskontoret i Lund

Bengt Aronsson

stadsarkitekt

(PÅ 2/2002a)

Kristina Nilsson

arkitekt

Stadsbyggnadskontoret i Lund

Maria Milton

Planchef

(PÅ 01-2023 - ändring av detaljplan)

Ella Swahn

Planarkitekt