

Granskningsutlåtande för ändring av detaljplan för Carl Holmberg 2 i Lund

PÄ 21/2022

Upprättad 2024-05-22



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	7
Samlad bedömning	10
Justeringar efter samrådet.....	10

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.

Granskning

Enligt byggnadsnämndens delegationsbeslut har rubricerad detaljplan, upprättad 2024-04-04, hållits tillgänglig för granskning under tiden 2024-04-08 till 2024-04-22. 17 underrättelser om granskning har skickats till myndigheter, nämnder och organisationer privatpersoner och övriga. I granskningen har 6 yttranden inkommit.

Sammanfattning

Under samrådet inkom yttranden som främst berörde varsamhetsbestämmelser och bestämmelser om byggnadshöjder samt att planområdet ingår i område som är utpekad som riksintresse för kommunikationer. Plankartan justerades inför granskning avseende förtydligande av en egenskapsgräns och genom att högsta medgivna byggnadshöjd höjdes med 0,4 meter. Planbeskrivningen kompletterades med information om riksintresse för kommunikationer samt med en fasadritning som visar hur påbyggnaden kan komma att se ut utifrån nytt förslag från fastighetsägaren. Fasadritningen kompletterades även med byggnadshöjder.

Under granskningen inkom yttrande avseende påverkan på grannfastigheten i väster. I yttrandet framfördes att planförslaget försvårar ett framtida ändamålsenligt utnyttjande av fastigheten, att konsekvenserna av planförslaget inte framgår av handlingarna och att förändringen av bebyggelsen på de intilliggande fastigheterna bör prövas samordnat. Planbestämmelser och planbeskrivning har inför antagande justerats med syftet att tydliggöra den maximala byggnadsvolym som

Yttranden, Myndigheter, statliga verk med flera

ändringen av detaljplan medger. Planbeskrivningen har kompletterats med fasadritning som visar föreslagen påbyggnad sedd norrifrån samt med en uppdaterad skuggstudie.

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.

Länsstyrelsen Skåne yttrande i granskning (aktbilaga 39)

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.

Lantmäterimyndigheten i Lund yttrande i granskning (aktbilaga 38)

Lantmäterimyndigheten i Lunds kommun har inga synpunkter gällande rubricerad plan.

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 utpekade 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.

Trafikverket yttrande i granskning (aktbilaga 37)

Trafikverket yttrade sig i samrådsskedet för detaljplanen. Utöver det som framfördes då har Trafikverket inga ytterligare synpunkter i granskningsskedet.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Nämnder och styrelser

Miljönämnden yttrande i granskning (aktbilaga 40)

Miljönämnden har inget att erinra mot föreslagna ändringar av de båda detaljplanerna.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

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

Yttranden, Ledningsägare

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 utvändig 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.

Kraftringen yttrande i granskning (aktbilaga 36)

Kraftringen har ingen erinran.

Kommentar

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 förvanskingsförbudet krävs en omsorgsfull projektering i bygglovsskedet. För gårdsflygeln medges en ökad nock- 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 markgrepp 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.

Obwald 5 AB yttrande i granskning (aktbilaga 41)

Bolaget motsätter sig detaljplaneändringsförslaget.

Förslaget försvårar ett framtida ändamålsenligt utnyttjande av Bolagets fastighet.

Bolaget har haft långt gångna planer på att utveckla fastigheten, delvis framtagna i samarbete med ägarna till planfastigheterna, dock avbrutna efter att den ena av dem drog sig ur samarbetet utan särskild anledning. Jag kan inte se annat än att förslaget som nu ligger framför oss får till följd att bakgården på Bolagets fastighet blir än mer svårexploterad utan att förslaget tillför någon större nytta för planfastigheten. Vid en samordnad planering av det sparsamt bebyggda utrymmet baktill på våra tre fastigheter kan en bättre helhetsverkan uppnås utan att man behöver göra avkall på exploateringsgraden. Förslaget, som tillför mycket begränsad utökad byggrätt, riskerar i stället leda till

missunnsamhet gentemot Bolaget och dess ambitioner att tillskapa ny bebyggelse på sin fastighet. Den förändrade bebyggelse som förslaget möjliggör kommer även medföra förändrade förutsättningar och ökade begränsningar för Bolaget i dess arbete med att utveckla fastigheten och utgöra hinder mot en framtida mer ändamålsenlig bebyggelse på gården.
(1)

Konsekvenserna av förslaget framgår inte av handlingarna.

Under rubriken "Sammanfattning – ändring av detaljplan" återfinns i planbeskrivningarna en illustration i form av en fasadvy som redovisar gårdsflyglarnas gavlar sett från Bolagets fastighet med påbyggnader möjliggjorda av förslaget. Den som läser plankartan med tillhörande bestämmelser får intrycket av att planen endast möjliggör för påbyggnad med en vindsvåning under ett brant sadeltak med inslag av ett begränsat antal kupor eller frontespiser för ljusinsläpp. Den som betraktar nämnda illustration ges i stället bilden av att endast den västligaste delen av gårdsflyglarna utförs med brant sadeltak medan resterande delen uppförs i de facto två våningar. Längst fram i bild redovisas den planenliga sektionen med en (1) våning högt fasadliv. Den linje som ligger bakom den branta gaveln illustrerar en fullhög tvåvåningsfasad med ett flackt tak som ansluter ända uppe inock. En sådan byggnadsdel innebär ett fullt avbrott i den planenliga sektionen och kan inte anses vara en sedvanlig frontespis. Takkupor och frontespiser ska enligt stadgad praxis inte beaktas vid beräkningen av byggnadshöjden under förutsättning att de är av begränsad omfattning bland annat. Utformningsbestämmelsen f1 är formulerad på ett sätt som innebär att det uppstår osäkerhet kring vad detaljplanen tillåter och inte.

f1: Takkupor och frontespiser får uppföras utöver reglerat våningsantal och byggnadshöjd. Placering minst 1,0 meter från gavel i väster.

Planintressenter, sakägare, planarkitekter och lovgranskare kan antas ha skilda uppfattningar om vad detaljplanen genom utformningsbestämmelsen egentligen tillåter även fast ändringsförslaget är av begränsad karaktär. Inom byggrätten för gårdsflyglarna tillåts endast en (1) våning och den så kallade 0,7-metersregeln gäller inom området oaktat utformningsbestämmelsen f1. Vidare gäller allmänt att en vind i huvudsak ska begränsas mot det fria av yttertak, medan en våning åt sidorna begränsas av ytterväggar. Den utformning som redovisas i illustrationen ger intrycket av en gårdsflygel med i huvudsak två fulla våningar. Skuggstudien å andra sidan redovisar en utformning utan kupor eller frontespiser och utan den rännal som kan antas uppstå i mötet mellan gatuhuset och gårdsflygelns påbyggda branta tak. De båda illustrationer som återfinns i planbeskrivningen stämmer alltså inte

överens med varandra och inte heller med det utfall man kan förvänta sig utifrån planens bestämmelser.

Bolaget ser en risk att det första som sker vid ett antagande är att lov söks för en åtgärd som vid granskning bedöms avvika från detaljplanen. Plötsligt infaller sig då frågan om vad som kan anses vara en liten avvikelse eller ej vilket öppnar för godtycke och den sorts oförutsägbarhet som reglering med detaljplan är tänkt att motarbeta. Risken med vad som får anses vara en sorts ad hoc-planering är att hushållningen av mark inte blir god på lång sikt. (2)

Förändringen av bebyggelsen på våra tre gårdar bör provas samordnat

De åtgärder som möjliggörs av förslaget är så pass begränsande att de rimligen hade kunnat provas genom bygglov för så kallad liten avvikelse. Att så inte skett tyder på att Byggnadsnämnden anser att det finns skäl att använda planinstrumentet vid prövningen av förändringen av bebyggelsen. (3)

För att regleringen ska ske på lämpligaste vis bör den ske i rätt sammanhang, det vill säga i detta fall samordnat för de tre fastigheter som delar ett i endast begränsad omfattning i anspråktaget gårdsrum. För att intresseavvägningar mellan motstridiga intressen ska kunna ske på bästa sätt och bebyggelsen ska kunna organiseras så att resultatet kan antas bli såväl ändamålsenligt som estetiskt tilltalande samt för att förändringen ska kunna ske varsamt med hänsyn till bebyggelsens karaktär och intresset av en god helhetsverkan bör prövningen av förändringar i den berörda bebyggelsen ske samordnat. (4)

Kommentar

1. Det framgår inte tydligt av yttrandet på vilket sätt den föreslagna ändringen av detaljplan skulle försvåra ett framtida ändamålsenligt utnyttjande av grannfastigheten. En jämförelse mellan skuggning före och efter påbyggnad redovisas i planbeskrivningen. Studien visar, enligt stadsbyggnadskontorets bedömning, en liten påverkan på grannfastigheterna och då endast på förmiddagen. Utöver den föreslagna takhöjningen utökas område för komplementbyggnad något österut. Detta bedöms inte ge någon påverkan på grannfastigheten.
2. Plankarta och planbeskrivning har justerats med syftet att förbättra läsbarheten och tydliggöra att ändringen av detaljplan medger att gårdsflygelns tak, som mest, kan höjas från och med en meter från plangräns i väster och vidare österut. I granskningen formulerades det som att takkupor och/eller frontespiser får

uppföras utan att byggnadshöjd eller våningsantal påverkas och att dessa/denna skulle placeras minst en meter från plangräns i väster, det vill säga i övrigt utan begränsning avseende bredd. Inför antagandet har bestämmelse avseende takkupor och frontespiser ersatts med enbart bestämmelse om högsta nockhöjd inom egenskapsområde där takhöjning medges. Vidare har bestämmelse om högsta antal våningar utgått. Egenskapsområdet har utökats så att det sträcker sig delvis över gatuhusets tak på gårdssidan för att ge tillräcklig höjd för anslutningen mellan de båda byggnadernas tak. Skuggstudien har uppdaterats och planbeskrivningen kompletterats med fasad sedd från norr där tänkt utformning framgår.

3. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att den föreslagna påbyggnaden bör prövas genom ändring av detaljplan och inte som en liten avvikelse från detaljplan.
4. Stadsbyggnadskontoret menar att den föreslagna ändringen, höjning av tak på gårdsflygel, kan hanteras som en separat ändring av detaljplan. I samband med framtagandet av ändringen av detaljplan ges möjlighet att komma in med synpunkter vid två tillfällen, samråd och granskning. Syftet är att samla in information och synpunkter som berör planförslaget för att sedan sammanväga dessa i detaljplanarbetet.

Samlad bedömning

Föreslagen ändring av detaljplan innebär att det blir möjligt att bygga på befintlig gårdsflygel 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.

Samråd och granskning har resulterat i ett fåtal justeringar i planförslaget som listas nedan. Ingen av de genomförda justeringarna 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 utpekade som riksintresse för kommunikationer (framtida järnväg) och att kommunen bedömer att ändringen inte orsakar någon påtaglig skada på riksintresset.

Justeringar efter granskningen

Plankarta

- Planbestämmelser har omformulerats och egenskapsområden justerats så att det tydligt framgår att ändringen av detaljplan gör det möjligt att höja taket på gårdsflygeln från och med en meter från plangräns i väster och vidare österut.
- Bestämmelse om byggnadshöjd har preciserats till fasad mot norr.

Planbeskrivning

- Planbeskrivning har justerats avseende justering av plankarta enligt ovan.
- Planbeskrivningen har kompletterats med fasadritning som visar föreslagen påbyggnad sedd norrifrån.
- Byggnadsvolymer i skuggstudien har uppdaterats.

Stadsbyggnadskontoret i Lund

Maria Milton
Planchef

Ella Swahn
Planarkitekt