

Planbeskrivning Ändring av detaljplan för Carl Holmberg 2 i Lund

Antagandehandling
Upprättad 2024-05-22
PÅ 21/2022
1281K-P340
Ändring av PÅ 20/99a, L719
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	8
Förutsättningar	9
Syfte	9
Planområdets läge och befintliga förhållanden	10
Fornlämningar	11
Planförslag	11
Kulturhistorisk värdefull miljö – Varsamhet	12
Trafik, teknisk försörjning mm	12
Parkering	12
Miljökonsekvenser	13
Genomförande	13
Syfte	13
Genomförandetid	13
Ansvarsfördelning	13
Avtal	13
Fastighetsbildning	13
Fastighetsplaner	14
Medverkande tjänstemän	14

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 8-13) 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, utgått 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.

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 ändring av detaljplan ska kommunen tillämpa motsvarande förfarande som används för att ta fram en ny detaljplan.

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 PÅ 20/99a (L719, laga kraft 2000-01-21) avseende befintlig gårdsflygels takform och byggnadens användning.

Föreslagen ändring 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.

Ändringen är förenlig med syftet i gällande detaljplan L719.

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 20/99a (L719, laga kraft 2000-01-21) ersätts med de handlingar som ingår i PÅ 21-2022, ändring av detaljplan för Carl Holmberg 2 i Lund. Till detaljplan PÅ 21-2022 hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Granskningsutlåtande och samrådsredogörelse

Övriga handlingar

- Beslut om betydande miljöpåverkan, 2024-03-18
- Skuggstudie påbyggnad, 2024-05-14, Nike Arkitektur AB

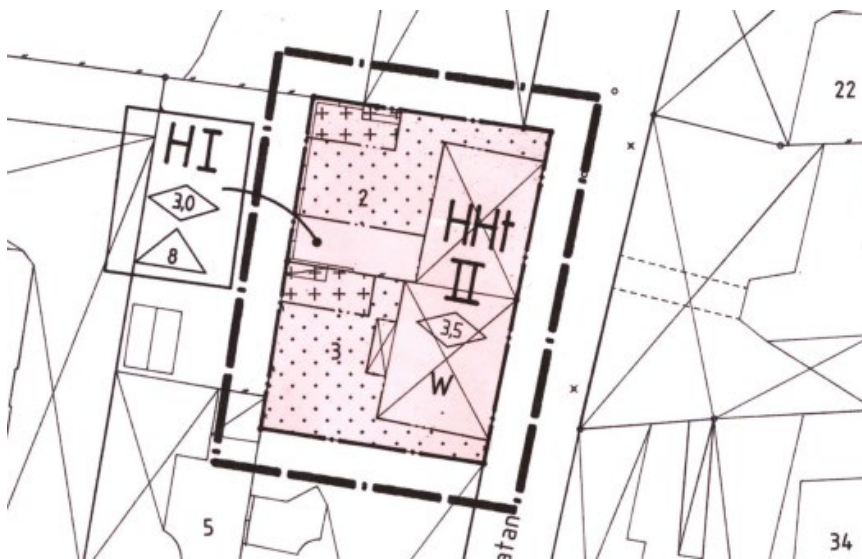
Sammanfattning – ändring av detaljplan



Aktuell gårdsflygel till höger i bild

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

Planområdet, cirka 220 m² stort, omfattar fastigheten Carl Holmberg 2 och ligger på Bytaregatan i centrala Lund. På fastigheten finns gatuhus uppfört år 1866, gårdsflygel uppförd år 2000 och miljöhus uppfört år 2010.



Gällande detaljplan L719

Inledning – ändring av detaljplan

För området gäller detaljplan L719 som fick laga kraft år 2000. I detaljplanen medges för aktuell gårdsflygel en våning med byggnadshöjd 3,0 meter och högsta takvinkel 8 grader. Enbart handel medges för gårdsflygeln medan det för gatuhuset även medges hotellverksamhet. Genomförandetiden för detaljplanen gick ut 2005-01-21.

Aktuell ändring av detaljplan möjliggör påbyggnad av gårdsflygel samt att denna kan användas för både hotellverksamhet och handel.

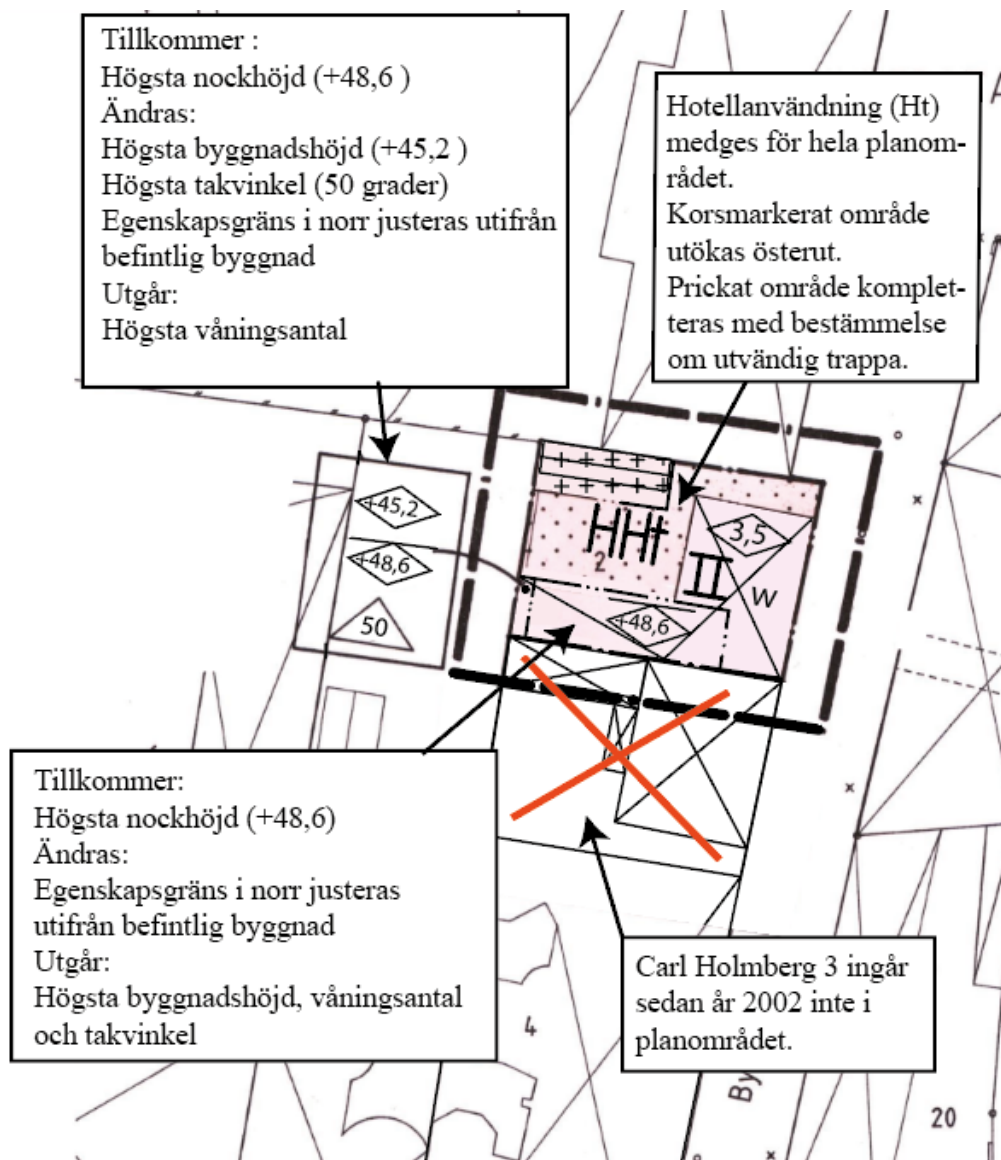
I egenskapsområde inom en meter från plangräns i väster ersätts gällande bestämmelse om max 8 graders takvinkel på gårdsflygel med bestämmelse om max 50 graders takvinkel. Bestämmelse om högsta byggnadshöjd ändras (+45,2 meter ö.h.) och bestämmelse om högsta nockhöjd (+48,6 meter ö.h.) införs. Bestämmelse om högsta våningsantal utgår.

För egenskapsområde en meter från plangräns i väster och vidare österut införs bestämmelse om högsta nockhöjd (+48,6 meter ö.h.). Bestämmelse om högsta våningsantal, takvinkel och byggnadshöjd utgår. Gårdsflygelns nock ska placeras minst 0,2 meter lägre än gatuhusets nock (+48,8 meter ö.h.) för att bibehålla en tydlig uppdelning mellan gatuhus och gårdsflygel samt för att påbyggnaden inte ska påverka gatubilden. Egenskapsområdet sträcker sig delvis över gatuhusets tak på gårdssidan för att ge tillräcklig höjd för anslutningen mellan de båda byggnadernas tak.

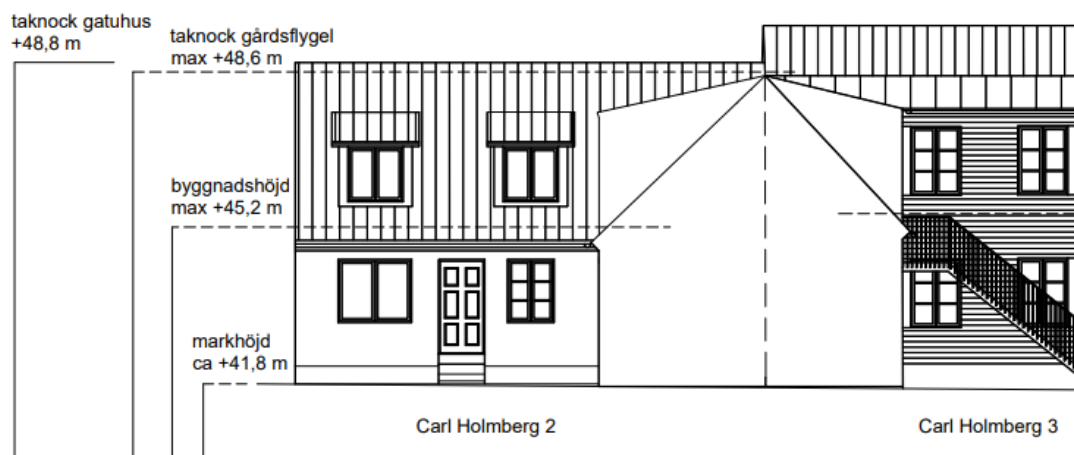
I samband med planändringen justeras även egenskapslinjer för gårdsflygel samt komplementbyggnad i norr så att dessa överensstämmer med befintlig bebyggelse. Det innebär att egenskapsgränsen för gårdsflygel flyttas 0,3 meter norrut och att egenskapsgräns för komplementbyggnad flyttas 1,6 meter österut. 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 utvändig trappa.

Det på plankartan redovisade planområdet justeras till att enbart omfatta fastigheten Carl Holmberg 2, då den södra delen (Carl Holmberg 3) år 2002 ersattes med en ny detaljplan.

Inledning – ändring av detaljplan

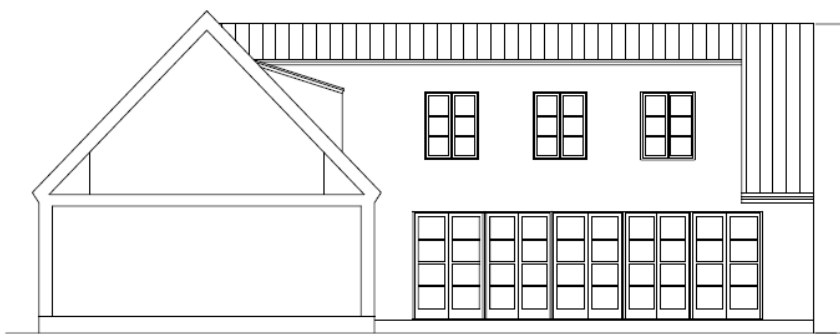


Föreslagna ändringar samt justering av redovisat planområde.



Förslag påbyggnad av gårdsflygel sedd från väster. Den vänstra sidan ingår i aktuell planändring för Carl Holmberg 2. Bild: Nike Arkitektur AB, höjder tillagda av stadsbyggnadskontoret.

Inledning – ändring av detaljplan



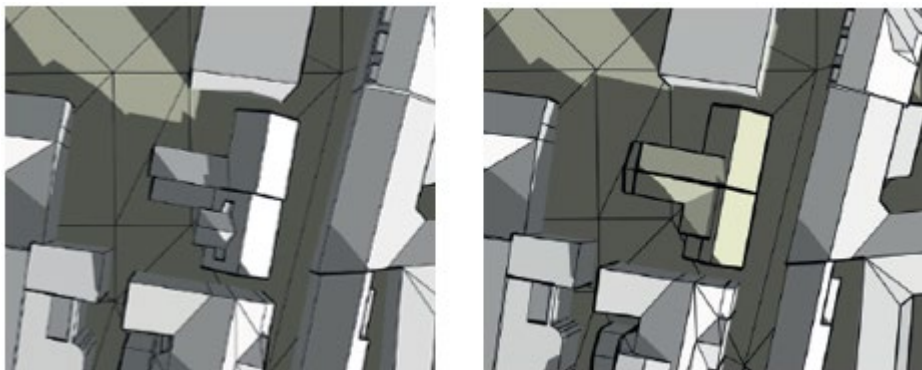
Förslag påbyggnad av gårdsflygel sedd norrifrån. Bild: Nike Arkitektur AB.

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.

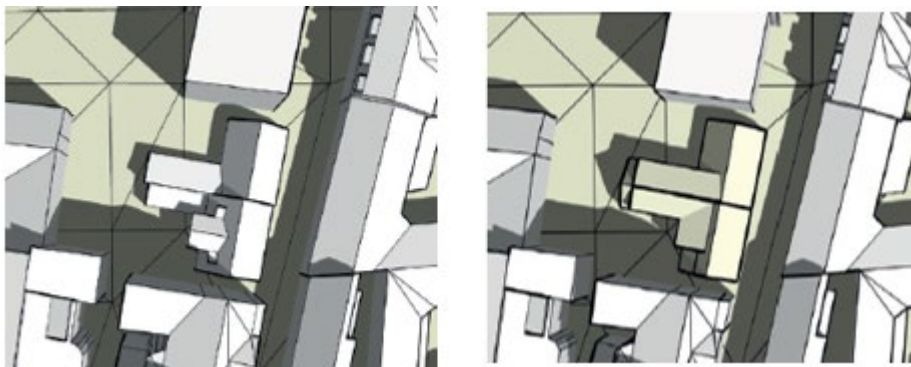
Gatuhuset är markerat som kulturhistoriskt värdefullt i Lunds bevaringsprogram. Byggnaden berörs till liten del av den föreslagna ändringen och då endast i kopplingen mellan de båda byggnadernas tak på gårdssidan. Detaljutformningen kommer att bevakas i samband med bygglov.

Skuggstudier visar att grannfastigheten i väster kommer att påverkas genom ökad skuggning på förmiddagen. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att intresset av att förbättra förutsättningarna för verksamhet i befintlig stadsmiljö genom möjlighet till utökning av lokalytan väger tyngre än påvisad skuggpåverkan på grannfastigheten.



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

Inledning – ändring av detaljplan



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 uppfyllas 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.

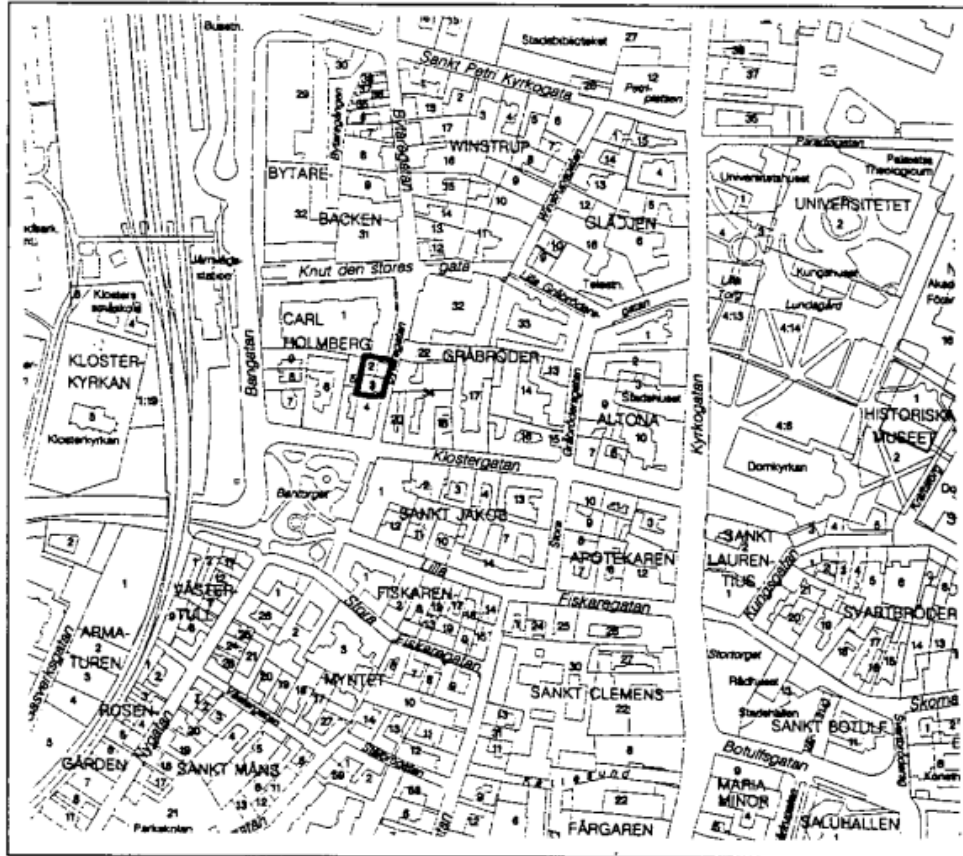
Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (4 kap 40 § PBL).

Förutsättningar

Detaljplan för Carl Holmberg 2 och 3 i Lund, Lunds kommun

Enkelt planförfarande

PÅ 20/99a



Upprättad 1999-09-01

Antagen av BN 1999-10-14

Laga kraft 2000-01-21

Genomförandetiden går ut 2005-01-21

Förutsättningar

Syfte

Planförslaget upprättas för att genom detaljplan pröva ändrat ändamål från bostadsändamål till handel- och hotelländamål.

Handlingar

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

Planområdets läge och befintliga förhållanden

Planförslaget omfattar fastigheterna Carl Holmberg 2 och 3.

Planområdet är beläget i östra delen av kvarteret Carl Holmberg, och gränsar i väster mot Bytaregatan.

Carl Holmberg 2 och 3 är bebyggda med 1 ½-plans hus. Byggnaden på Carl Holmberg 2 har en bredd på ca 7,5 meter och en taklutning på 45° medan Carl Holmberg 3 har en något bredare byggnad på ca 8,5 meter. På baksidan av båda fastigheterna finns mindre trädgårdar på ca 110 m² vardera. Trädgårdarna nås från Bytaregatan via smala passager längs Carl Holmberg 1 respektive Carl Holmberg 4.

Bytaregatan präglas i huvudsak av lägre äldre bebyggelse från 1800-talet. Under 1900-talet har delar av den äldre bebyggelsen ersatts med nya högre byggnader. Byggnaderna längs Bytaregatan från Klostergatan till Knut den stores gata har handelsändamål i bottenvåningen.

Gatuhusen 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. Bytaregatan är idag en gågata. Gångyta och köryta ligger i samma nivå.

Varutransporter, taxi, färdtjänst och fordon från och till fastigheterna längs Bytaregatan får färdas i gågatan i enlighet med av Tekniska förvaltningens beslutade lokala trafikföreskrifter.

Övergripande gång- och cykelstråk i nord-sydlig sträckning (gröna och gula stråken) går i Bytaregatan.

Hållplatser för stadsbusslinjer och länsbusslinjer samt tågstation finns i Bangata-Bantorget.

Gällande plan

För planområdet gäller detaljplan 481, fastställd 1987-11-11. Enligt gällande detaljplan för Carl Holmberg 2 och 3 får fastigheterna endast användas för bostadsändamål i två våningar. För övriga fastigheter i kvarteret Carl Holmberg tillåts handel i bottenvåningen.

Detaljplanen innehåller skyddsbestämmelse q, kulturhistorisk byggnad samt § 38, särskild miljöhänsyn. I bestämmelser till planen står, med q betecknad byggnad får förändring av befintlig byggnad ej vidtagas som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär. Nybebyggelse får ej uppföras. Utan hinder härav kan medges viss begränsad nybebyggelse som med hänsyn till områdets allmänna karaktär prövas lämplig.

Kvarteret Carl Holmberg har i detaljplan åsatts § 38, 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.

Fornlämningar

Fastigheterna är belägna inom Lunds stadskärna som utgör en fast fornlämning. För alla markingrepp fordras därför tillstånd enligt fornminneslagen.

Planförslag

Detaljplanen föreslår en ändring av ändamålsbestämmelsen från i dag bostadsändamål i två plan till handel och hotell. Ändringen föreslås för att möjliggöra en användning av fastigheterna för café och hotellverksamhet.

Gällande fastighetsindelning föreslås ej att påverkas av föreslagen detaljplan.

För Carl Holmberg 2 föreslås en 3,5 meter bred byggrätt längs fastighetsgränsen mot Carl Holmberg 3. ~~Byggrätten ges en maximal byggnadshöjd på 3,0 meter och bestämmelse kring takutformning. Byggrätten tillskapas för att ge möjlighet att tillskapa en caféveranda. Utemiljön kommer att iordningställas för uteservering på gården.~~

Entrén till byggnaden bibehålls, denna nås utomhus från Bytaregatan via befintlig passage. Härifrån nås även uteserveringen. I gällande detaljplan finns en byggrätt på gården för uthus, skärmtak och dylikt, denna byggrätt ~~avses bibehållas~~ *utökas något* i föreslagen detaljplan.

~~Byggnaden på Carl Holmberg 3 har under en längre tid stått under renovering. I bygglovets för denna renovering har meddelats en mindre avvikelse mot gällande detaljplan avseende en mindre utbyggnad mot gården. Denna avvikelse föreslås att regleras i föreslagen detaljplan. I gällande detaljplan finns en byggrätt på gården för uthus, skärmtak och dylikt, byggrätten föreslås bibehållas i föreslagen detaljplan.~~

~~Byggrätt utöver ovan angivna föreslås ej i detaljplanen. Byggnaden har sin entré direkt ifrån Bytaregatan, denna föreslås bibehållas.~~

~~Gården nås via en smal passage längs gränsen mot Carl Holmberg 4. För passagen och för sträckan med motsvarande bredd fram till fastigheten Carl Holmberg 5 gäller servitut med rätt för fastigheten Carl Holmberg 5 att transportera sopor ut till Bytaregatan. Befintligt servitut föreslås att bibehållas i föreslagen detaljplan.~~

Kulturhistorisk värdefull miljö – varsamhet

Genom ~~gatuhusens~~ *gatuhusets* kulturhistoriska värde har ~~dessa detta~~ åsatts en varsamhetsbestämmelse (w). ~~Byggnaderna~~ *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 ~~byggnadernas~~ *byggnadens* ålder och karaktär.

Fasaderna får ej tilläggsisoleras utvändigt ~~och nr 3 ej putsas~~. Dörr och fönsteröppningar i gatufasaden skall bibehållas till form, storlek och antal, dock vore det positivt om den igensatta mittdörren på *Carl Holmberg nr 2* åter togs upp.

~~Dörren och yttertrappan på nr 3 skall bibehållas, en värdefull detalj är den äldre nummerskylten över dörren.~~

~~Fönstersnickerierna på nr 3 skall om möjligt bevaras. Vid eventuellt byte av fönster skall de ersättas av lika avseende material, proportioner, indelning och detaljeringsgrad.~~

De sammanhängande obrutna takfallen mot gatan är av stor betydelse för byggnadernas karaktär. Takteglet på *Carl Holmberg nr 2* bör bibehållas. Vid eventuellt byte av takmaterial skall nytt tak läggas av enkupigt tegel. Skorstenar och ståndränna är viktiga detaljer.

~~Vid ommålning av nr 3 bör en mager mineralfärg användas.~~

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

Trafik, teknisk försörjning mm

Gatunätet påverkas ej av föreslagen detaljplan.

Transporter samt lastning och lossning sker i Bytaregatan. Transporter och uppställningsplats för transportfordon regleras av Tekniska förvaltningens gatu- och trafikkontor.

Fastigheterna är anslutna till kommunalt avlopps- och vattenförsörjningssystem. Fastigheterna är anslutna till befintligt elförsörjningssystem. Fjärrvärme är indraget till fastigheterna.

Parkering

~~Byggrätten för fastigheterna beräknas till 265 m² våningsyta~~

~~Bilparkeringsbehovet för föreslaget användningssätt beräknas till 3 parkeringsplatser.~~ Ett anordnande av parkering på fastigheterna bedöms ej vara möjlig, varför tillskapande av parkeringsplatser ska ske genom parkeringslösen.

Cykeluppställning skall anordnas så att gångtrafiken inte hindras på Bytaregatan. Ca 15 cykelplatser skall anordnas enligt parkeringsnorm för fastigheterna.

Miljökonsekvenser

Omfattningen på de verksamheter som möjliggörs genom föreslagen ändring av ändamål från bostadsändamål till handel- och hotelländamål är ej av den storleken att den bedöms utgöra en ökad miljöbelastning.

Trafikrörelser i Bytaregatan till följd av ändrat användningssätt ger endast marginell förändring i den befintliga miljön vad avser buller och avgaser.

Genomförande

Syfte

Planförslaget upprättas för att genom detaljplan pröva ändrat ändamål, från bostadsändamål till handel- och hotelländamål.

Genomförandetid

Detaljplanen föreslås få en genomförandetid på fem år från det datum den vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för gatumark i anslutning till planområdet.

Avtal

Avtal rörande marköverlåtelse m m erfordras ej. Parkeringsfrågan löses genom avtal.

Fastighetsbildning

Planförslaget strider ej mot gällande fastighetsbildning varför inga fastighetsrättsliga åtgärder erfordras.

Servitut

För utfart till Bytaregatan nyttjar Carl Holmberg 5 ett cirka 2 meter brett område över Carl Holmberg 3 längs gränsen mot Carl Holmberg 4. Utfartsvägen används för gångtrafik och soptransporter. Rättighet härför säkerställs genom bildande av officialservitut eller om utfartsvägen ska användas av flera fastigheter genom bildande av gemensamhetsanläggning. Alternativt kan rättigheten säkerställas genom avtalsservitut.

Genomförande

Fastighetsplaner

Någon fastighetsplan finns ej inom planområdet. Inrättande av servitut eller gemensamhetsanläggning bedöms kunna ske utan stöd av fastighetsplan. Kommer fastighetsplan att erfordras så kan denna upprättas vid detta tillfälle.

Medverkande tjänstemän

Vid upprättande av genomförandebeskrivningen har Rino Johnsson, Lunds Lantmäteri medverkat.

Stadsarkitektkontoret i Lund

Bengt Aronsson

stadsarkitekt

(PÄ 20/99a)

Dick Bengtsson

arkitekt

Stadsbyggnadskontoret i Lund

Maria Milton

Planchef

(PÄ 21-2022 - ändring av detaljplan)

Ella Swahn

Planarkitekt