



Planbeskrivning detaljplan för del av Winstrup 11 i Lund

Samrådshandling

Upprättad 2024-04-16

PÄ 08/2023

1281K-P

Standardförfarande



**LUNDS
KOMMUN**

Innehåll

Planbeskrivning detaljplan för del av Winstrup 11 i Lund	1
Vad är en detaljplan?	1
Planprocessen	1
Vill du komma i kontakt med oss?	1
Sammanfattning	2
Inledning.....	3
Planens syfte	3
Planförfarande	3
Planhandlingar	3
Plandata	3
Tidigare kommunala ställningstagande	5
Planuppdrag	5
Översiktsplanering	5
Gällande detaljplaner	5
Förutsättningar	6
Markanvändning, bebyggelse och stadsbild	6
Historik och/eller kulturmiljö	6
Grönstruktur och offentliga rum	8
Service	8
Trafik och gator	9
Teknisk försörjning	9
Hälsa och säkerhet	10
Undersökning om planen kan medföra en betydande miljöpåverkan	10
Planförslag.....	12
Övergripande karaktär och disposition	12
Markanvändning och bebyggelse	13
Skydd och hänsyn till kulturmiljö	14
Trafik och gator	14
Teknisk försörjning	15
Hälsa och säkerhet	15
Avvägning mellan motstående intressen	16
Genomförande.....	16
Organisatoriska åtgärder.....	16

Tekniska och ekonomiska åtgärder	16
Fastighetsrättsliga åtgärder	17
Konsekvenser.....	18
Konsekvenser som följd av avvägningar mellan motstående intressen	18
Konsekvenser för fysisk miljö	18
Sociala konsekvenser	18

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?

Christoffer Lindskov

Planarkitekt

Maria Milton

Planchef

Telefon: 046-359 50 00

E-post: stadsbyggnadskontoret@lund.se

Bilder och illustrationer tillhör stadsbyggnadskontoret om inte annat anges.

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten av att ändra användning från enbart bostadsändamål till att även innefatta centrumverksamhet vilket ger möjlighet för både, kontor, restaurang och bostäder. För att möjliggöra en personalingång till restaurangverksamheten föreslås en tillbyggnad prövas längs den västra fasaden, samt även inredning av vinden genom att möjliggöra uppförande av takkupor. För att skydda den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden införs rivningsförbud, skyddsbestämmelser och varsamhetsbestämmelser.

I övrigt bedöms detaljplanen inte innebära någon förändrad markanvändning och byggnadens fotavtryck ökar endast marginellt där tillbyggnaden sker.

Detaljplanen beräknas kunna genomföras utan svårigheter och bedöms inte ge upphov till olägenheter enligt vad som avses i 2kap. 9§ PBL vid genomförandet.

Planområdets area: 600 kvm

BTA bostäder, kontor och service: ca 540 kvm

Inledning

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten av att ändra användning från enbart bostadsändamål till att även innefatta centrumverksamhet vilket ger möjlighet för både, kontor, restaurang och bostäder. För att möjliggöra en personalingång till restaurangverksamheten föreslås en tillbyggnad prövas längs den västra fasaden, samt även inredning av vinden genom att möjliggöra uppförande av takkupor. Detaljplanen inför även rivningsförbud, varsamhetsbestämmelser och skyddsbestämmelser för den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden.

Planförfarande

Detaljplanen hanteras med standardförfarande eftersom planen 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

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning och illustrationer

Plandata



Orienteringskarta med utritat planområde

Inledning

Läge

Planområdet omfattar den sydvästra delen av fastigheten Winstrup 11.

Areal

Planområdets yta uppgår till ca 600 m².

Markägoförhållande

Fastigheten inom planområdet är privatägd.

Initiativtagare till planen och ärendegång

Det är fastighetsägare som har tagit initiativ till planen.

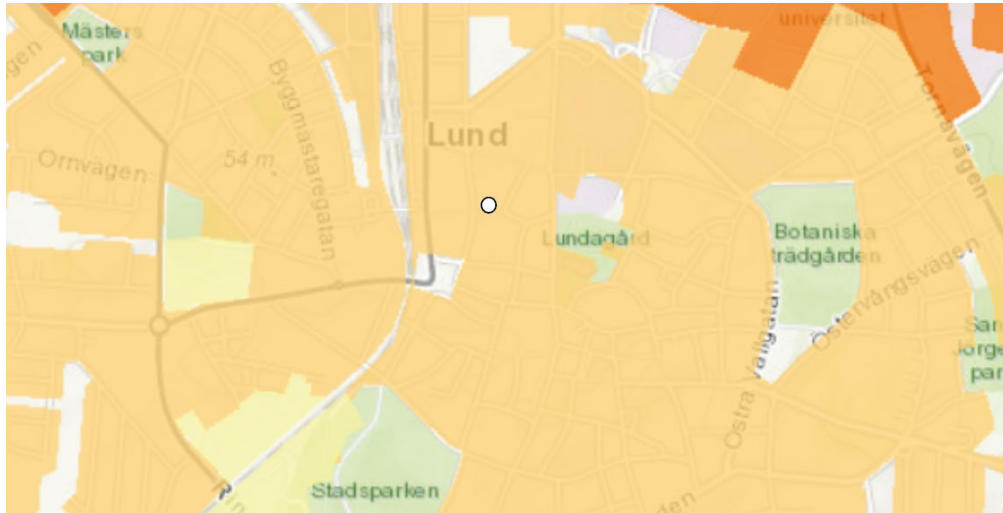
Tidigare kommunala ställningstagande

Planuppdrag

Byggnadsnämnden, BN, fattade beslut om planläggning 2023-12-07.

Översiktsplanering

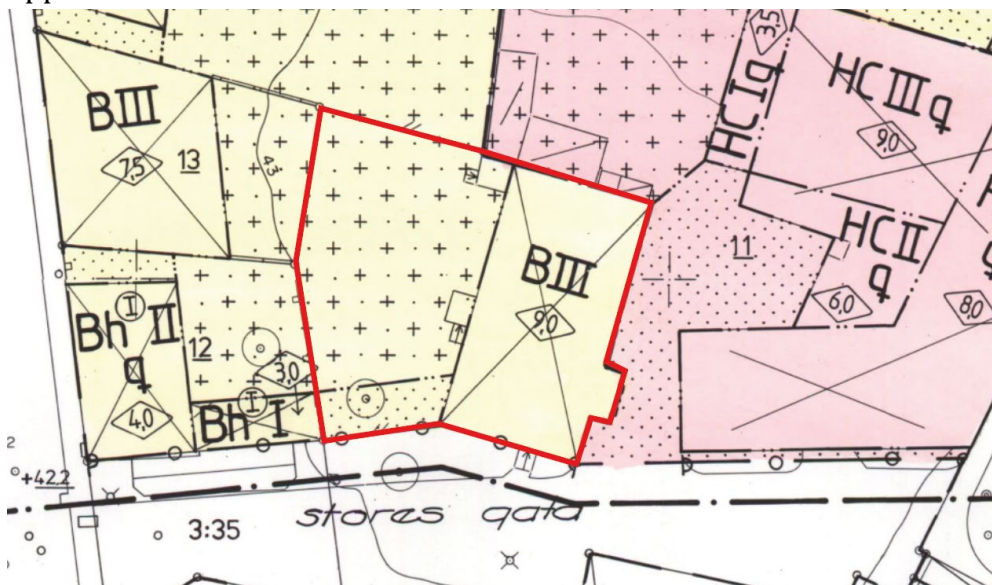
Enligt översiktsplanen, ÖP 2018, är området utpekad som ett område med blandad bebyggelse. Att utöka andelen möjliga användningar sammanfaller väl med strategierna för innerstaden som presenteras i översiktsplanen. Speciell hänsyn behöver tas till kulturmiljö dock.



Planområdets läge med översiktsplanens bebyggelse

Gällande detaljplaner

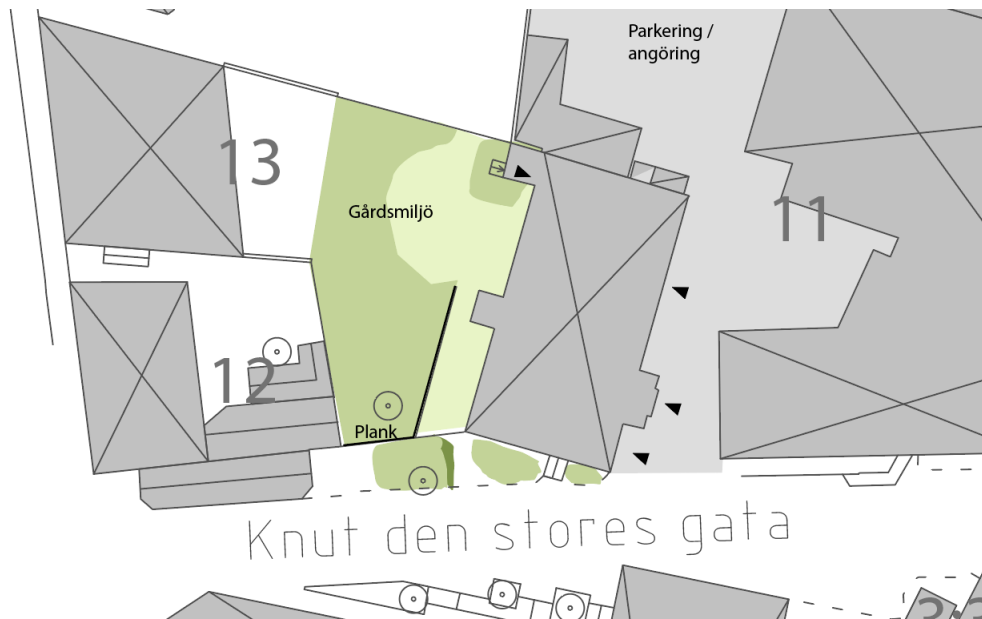
Gällande detaljplan möjliggör bostadsändamål i tre våningar för byggnaden samt gårdsmiljö där uthus och dylikt undantagsvis får uppföras.



Kartbild som visar planområde och underliggande äldre detaljplan.

Förutsättningar

Markanvändning, bebyggelse och stadsbild



Markanvändning i nuläget.

Byggnaden är belägen med gaveln i vinkel ut mot Knut den stores gata. Längs den östra sidan är en körbar infart till fastigheten där också parkering och angöring sker. Den västra sidan har en lummig innergårdsmiljö som är belägen bakom ett plank ut mot gatan.

Historik och/eller kulturmiljö

Riksintresse för kulturmiljövård

Hela planområdet ingår i riksintresseområdet Lunds stadskärna (M 87). Planområdet berörs av följande uttryck för riksintresset för kulturmiljövård:

Nedan återges uttryck för riksintresseområdet Lunds stadskärna som anses relevanta för planområdet:

- Det oregelbundna medeltida stadsplanemönstret med tillskott från senare tider, tomtstruktur och platsbildningar.
- Bebyggelsens skala, volym och placering.
- Den skandinaviska bebyggelsetraditionen med småskaliga hus i tegel och korsvirke från den förindustriella perioden, och den mer storstadsmässiga bebyggelsen från 1800-talets slut och 1900-talets början.
- Gaturummens karaktär, platsbildningar och gårdsrummen.

Förutsättningar

- Handels- och hantverksgårdar, bostäder och bebyggelseområden som visar levnadsförhållandena för särskilda sociala skikt vid olika tidpunkter.

Fornlämning

Den planerade exploateringen berör en känd fornlämning då hela Lunds innerstad faller inom detta begrepp. Alla markingrepp kräver därför tillstånd från länsstyrelsen enligt 2 kap kulturmiljölagen.

Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas (i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen).

Byggnadsminnen

Byggnaden är inte klassad som byggnadsminne.

Bevaringsprogram



Kartbild som visar byggnaden som rödmarkerad i bevaringsprogrammet för Clemens och Drottens rotar.

Byggnaden som detaljplaneområdet omfattar redovisas som kulturhistoriskt värdefull i bevaringsprogrammet "Lunds stadskärna – bevaringsprogram – Clemens och Drottens rotar" enligt den revidering som skedde 2006.

Beskrivning sker nedan:

Bakom Elverket, på gården, ligger ett tvåvåningshus, uppfört 1894 och då inrett till bostäder. Fasaden är av grågult tegel och taket täckt med röd falsplåt. Bostadshuset är uppfört innan elverket som uppfördes på samma fastighet 1907. Det är byggt i två våningar med källare samt delvis inredd vind. Sockel och fasad av gult tegel i kryssförband. Mittgesims och takfotsgesims av utkragat tegel. Sadeltak belagt med röd plåt i

Förutsättningar

skivtäckning med ståndränna. I västra takfallet en kupa samt en balkong med bröstning i röd plåt. Tre skorstenar i gult tegel varav en med utkragat krön. Fönstren ursprungliga eller äldre korspostfönster i brun kulör. Två utvändiga källarnedgångar i östra fasaden. Utskjutande trapphus i östra fasaden. Norra gaveln är slammad och försedd med en sentida utrymningstrappa i metall samt ett utanpåliggande hisschakt. Här finns även två mindre tvåluftsfönster. Dörrar sentida bortsett från ett par i östra fasaden som utförts som spegelindelade pardörrar med överljus. Gården asfalterad men en bit trädgård i väster med gräsmatta och mindre planteringar finns kvar.”



Bilder från bevarandeprogrammet

Grönstruktur och offentliga rum

Topografi och vegetation

Den västra innergårdsmiljön är lummig och används främst som vistelsemiljö för en avdelning förskoleverksamhet som hyr en del av byggnaden.

Friytor, lek och rekreation

Fastigheten Winstrup 11 har en Montessoriförskola som använder de tillgängliga gårdsrum som finns för friyta till lek. I övrigt är fastigheten belägen mitt i centrala Lund med tillgång till parker och offentliga rum.

Service

Offentlig service

En Montessoriförskola är belägen i bottenplan av byggnadens norra del.

Förutsättningar

Kommersiell service

Källarplan av byggnadens södra del används för restaurangverksamhet.

Trafik och gator

Gatunät, angöring och in-/utfarter

Det finns en infart till fastigheten från Knut den stores gata. Infarten leder till en parkeringsplats där angöring och tillgänglighet kan lösas för transporter.

Kollektivtrafik

Planområdet är beläget ca 170 meter från Lunds centralstation där busstrafik, spårvägstrafik och tågtrafik angör frekvent.

Gång-, cykel- och motortrafik

Planområdet är beläget precis invid ett utpekat gång- och cykelstråk genom staden. I övrigt bedöms det vara god tillgänglighet och parkeringsmöjligheter.

Parkeringsnorm och parkering

Parkeringsbehovet ska tillgodoses inom fastigheten eller genom parkeringsköp enligt gällande parkeringsnorm.

Teknisk försörjning

Fastighetens läge i centrala Lund gör att anslutningar till vatten, dagvatten, fjärrvärme, avfallshantering mm. är anordnat.

Dagvatten

Lunds kommun har tillsammans med VA Syd tagit fram Dagvattenplan för Lunds kommun. Enligt Åtgärdsplan för dagvatten ligger planområdet i ett avrinningsområde för dagvatten Lund K1.

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten.

I stort sett allt dagvatten i Lunds kommun rinner till Höje å och Kävlungeån via dagvattenledningar, diken och små vattendrag. Vattendragen, som fungerar som dagvattenrecipienter, har i dagvattenplanen klassificerats efter hur stort flöde och vilka mängder av närsalter och föroreningar recipienterna kan ta emot beroende på deras speciella förutsättningar. Vattenmyndigheten har fattat beslut om statusklassificering och miljökvalitetsnormer för alla vattenförekomster.

Planområdet ingår i huvudavrinningsområdet Höje å. Enligt dagvattenplanen är Höje å känslig för ökad vattenföring och närsalter samt mycket känslig för föroreningar. Enligt Vattenmyndighetens beslut om statusklassificering och miljökvalitetsnormer för ytvatten har Höje å dålig ekologisk status med kravet att uppnå god ekologisk status 2033.

Förutsättningar

Den kemiska ytvattenstatusen (exklusive kvicksilver) är bedömd som god.

Dricksvatten och spillvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten.

Hälsa och säkerhet

Buller

Enligt översiktliga bullerkartläggningar från översiktsplan 2018 verkar området inte utsatt för gränsöverskridande bullernivåer. Detta kan förklaras med de låga trafikvolymerna på omgivande gatunät, samt att de har gågatukaraktär och således låga hastigheter.

Luft

Miljökvalitetsnormerna, MKN, för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken, MB, gäller för kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

Baserat på översiktlig mätning av halterna för kvävedioxid, svaveldioxid och partiklar (PM10/PM2,5) överskrids inte gränsvärdena inom planområdet/Lunds kommun.

Markradon

Planområdet klassificeras som ett normal-riskområde, detta är baserat på markmiljöutredning/översiktlig radonkartläggning.

Räddning

Planområdets läge bedöms ha god tillgänglighet för räddningsinsats.

Undersökning om planen kan medföra en betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer med vägledning av miljöbedömningsförordningen (2017:966) att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 5-8 §§ miljöbalken, MB. Det innebär att miljöeffekterna inte redovisas i en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap MB utan integreras i planbeskrivningen. I bedömningen av planförslagets miljöpåverkan har följande omständigheter vägts in i bedömningen:

Detaljplanen medger endast en annan användning inom befintliga lokaler med en marginell ändring av en mindre tillbyggnad och takkupor för att inreda vinden. I övrigt kommer ingen nybyggnation att ske och påverkan på omgivningen bedöms som mycket begränsad.

Förutsättningar

Länsstyrelsen, de kommuner och andra myndigheter som på grund av sitt särskilda miljöansvar som kan antas bli berörda av planen ska yttra sig särskilt om denna bedömning.

Planförslag

Övergripande karaktär och disposition

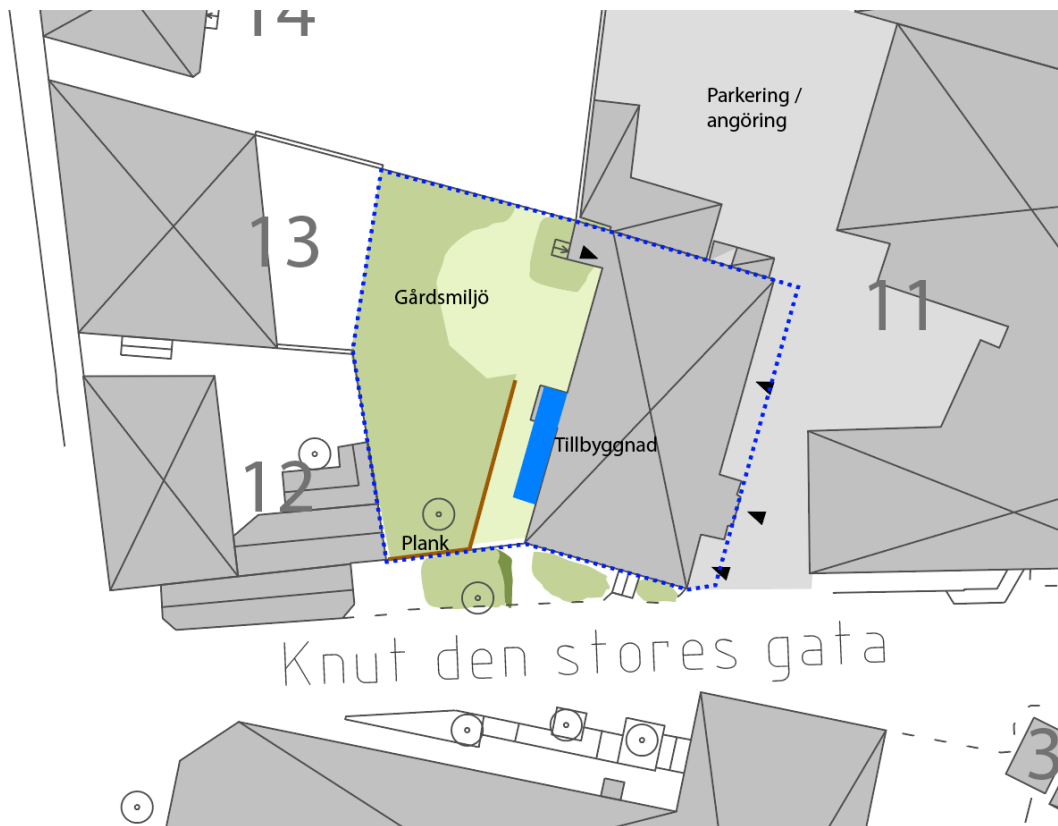


Illustration över planområdet med tillbyggnad

Planförslaget avser möjliggöra ny användning och uppförande av takkupor på en redan befintlig byggnad inne i stadskärnan. Utöver endast bostadsändamål tillåts verksamheter, service och kontor. För att möjliggöra detta föreslås bestämmelsen C-centrumändamål.

En mindre tillbyggnad önskas längs den västra sidan av byggnaden för ny personalingång till restaurangverksamhet i bottenplan. Tillbyggnaden är smal, endast 1,4 meter bred utformas med varsamhet för att smälta in väl i byggnadens och omgivningens kulturmiljö.

Takkupor kommer att tillåtas att uppföras till högst 40 % av fasadlängden under förutsättning att de enskilt inte blir längre än 1.2 meter. Detta för att bättre falla anpassas till byggnadens uttryck.

Detaljplanen innefattar:

- Ny användning utöver bostadsändamål, förslagsvis C-centrumverksamhet.
- Byggrätt för tillbyggnad längs västra fasaden

Planförslag

- Möjlighet att uppföra takkupor till högst 40 % av fasadlängden
- Rivningsförbud för byggnaden
- Varsamhetsbestämmelser och skyddsbestämmelser för bevarande av viktiga arkitektoniska detaljer.

Markanvändning och bebyggelse

Planförslaget möjliggör en bredare användning i de täta kvarteren av Lunds innerstad. En ny tillbyggnad längs den västra fasaden möjliggör en personalentré in till bottenvåningens restaurang. Byggnadens vind kan komma att få takkupor och således möjlighet att hyra ut till kontorsverksamhet. Tillgänglighet löses genom hiss i trapphus.



*Fasad från väster där den nya tillbyggnaden är markerad med röda linjer.
Illustration: Gunilla Svensson arkitektkontor*



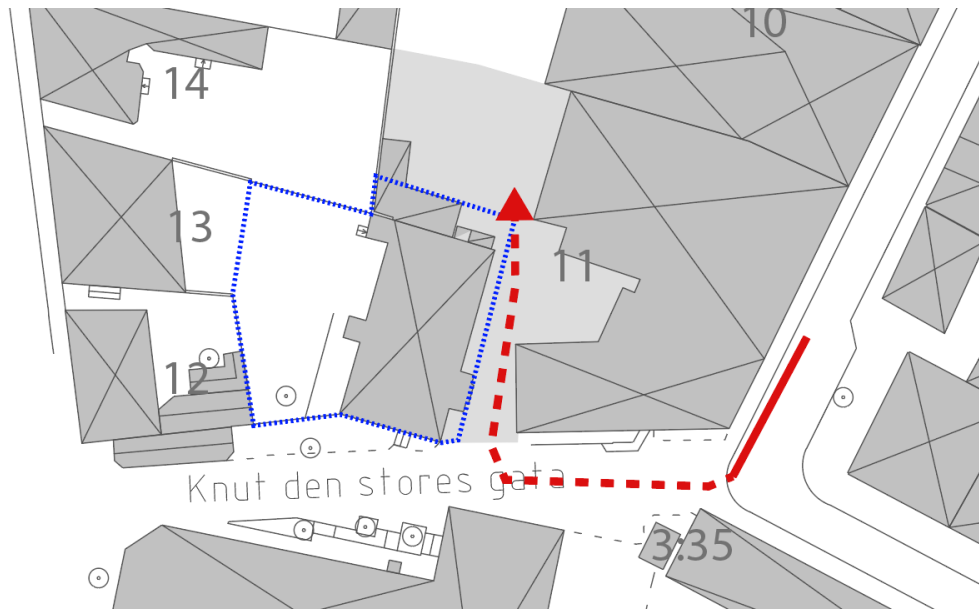
Fasad från öster. Nya förslagna takkupor som smälter väl in i övrig stil på byggnadens bandplåttak. Illustration: Gunilla Svensson arkitektkontor.

Skydd och hänsyn till kulturmiljö

Byggnaden som planområdet innefattar redovisas som kulturhistoriskt intressant och får ett skydd mot rivning. Det har därför åsatts rivningsförbud i enlighet med 8 kap 13§ PBL.

Det förekommer också skydds- och varsamhetsbestämmelser (k och q) för att bevara utseendet på tegelbyggnaden samt att fönster ska i huvudsaklig omfattning bevara ursprunglig karaktär avseende material, dimensioner, indelning, slagning och hängning.

Trafik och gator



Körbar infart till fastigheten kan ske via Knut den stores gata.

Planförslaget

Planförslaget innebär ingen ny trafikföring från dagens situation. Angöring till fastigheten sker via Knut den stores gata som är gångfartsgata för endast behörighetstrafik.

Det finns tillgänglighetsparkering inom rekommenderade avstånd till entré.

Närheten till stadens kollektivtrafiknät är en stor fördel för verksamheter och bostäder på platsen. Inom endast 150-200 meter från planområdet finns tillgång till tåg-, spårvägs- och busstrafik.

Parkeringsnorm och parkering

Eftersom detaljplanen medger olika användningar såsom bostäder, verksamheter, kontor och dylikt används det högsta möjliga riktvärde för parkeringsnorm för att beskriva hur det kan lösas. Parkering granskas i samband med bygglovets när det specificeras vilken verksamhet som kommer att åstadkommas.

Den högsta parkeringsnorm i detta centrala läge innebär 8 platser per 1000kvm yta. Eftersom hela byggnaden är 500 kvm blir antalet parkeringsplatser således 4 st. Dessa bedöms kunna ligga på innergården, öster om byggnadskroppen.

Teknisk försörjning

Geoteknik, grundläggning

Endast en mindre tillbyggnad tillskapas som ny byggnation på platsen. Dess grundläggning anses inte innebära någon ovanlig konstruktion eller på annat vis behöva analyseras djupare.

El

Anslutning sker till omkringliggande nät.

Dricksvatten och spillvatten

Anslutning sker till omkringliggande nät.

Dagvatten

Anslutning sker till omkringliggande nät.

Renhållning

Renhållning bör kunna fortsätta ske enligt dagens modell.

Hälsa och säkerhet

Risker/Farligt gods

Planområdet är beläget på ett säkert avstånd från transporter av dessa slag.

Buller

Det finns inga indikationer på att planområdet utsätts för gränsöverskridande buller från omgivande gatunät.

Markradon

Planområdet ligger inom normalriskområde likt övriga stadskärnan.

Förorenad mark

Det finns inget som tyder på att marken har föroreningar.

Genomförande

Räddning

Räddning kan ske med hjälp av uppställning av bärbar stege på den norra gaveln av byggnaden.

Avvägning mellan motstående intressen

Detaljplanen gör en avvägning att det är möjligt att åstadkomma nya användningar, en tillbyggnad och nya takkupor. För att skydda en bevarandevärd byggnad införs ett rivningsförbud i detaljplanen, vilket kan anses vara ett allmänt intresse av att bevara Lunds kulturhistoriska miljö. Vidare införs också varsamhetsbestämmelser och skyddsbestämmelser för arkitektoniska detaljer.

Genomförande

Organisatoriska åtgärder

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 15 år 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).

Huvudmannaskap

Det råder privat huvudmannaskap inom detaljplaneområdet.

Avtal

Det avses inte upprättas några avtal för detaljplanens genomförande.

Tekniska och ekonomiska åtgärder

Utbyggnad, ansvarsfördelning och kostnadsfördelning av allmänna anläggningar

Inga allmänna anläggningar behöver byggas ut.

Utbyggnad, ansvarsfördelning och kostnadsfördelning på grund av arkeologi, grundläggning och marksanering

Alla nödvändiga markarbeten inför byggnation på marken bekostas av exploatören.

Inlösen, ersättning

Ingen inlösen av mark till följd av rivningsförbud kommer att ske.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Rättigheter

Detaljplanen har ingen allmän platsmark eller u-områden.

Gemensamhetsanläggningar

Ansökan om fastighetsbildning, kostnader mm

Det ankommer på berörda fastighetsägare att hos Lantmäterimyndigheten i Lund ansöka om fastighetsbildning, inrättande av gemensamhetsanläggning eller upplåtelse av ledningsrätt. Med ansökan följer lantmäterikostnader samt eventuell skyldighet att utge ersättning för mark eller utrymme för rättighet. Lantmäterikostnader åläggs den som har nytta av respektive åtgärd eller annat vid överenskommelse. Lantmäterikostnader betalas normalt av ansökaren av åtgärden eller efter en överkommen fördelning mellan flera berörda sakägare. Lantmäterikostnaden kan i vissa fall fördelas av Lantmäterimyndigheten efter skälighet eller nytta av en åtgärd om en överenskommelse om fördelning ej har träffats mellan berörda sakägare.

Konsekvenser

Konsekvenser som följd av avvägningar mellan motstående intressen

Detaljplanen möjliggör nya användningsområden inom en tidigare bostadsbyggnad. Detta kan innebära exempelvis fler besökare till restaurangen, och verksamheter som befolkar platsen på andra tider av dygnet. Detaljplanens genomförande bedöms få mycket marginell effekt mot omgivningen då ingen reell ny byggnadsarea tillskapas utan endast befintlig byggnad används på nya vis.

Konsekvenser för fysisk miljö

Riksintressen

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära en påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljö. De föreslagna takkupor och den tillbyggnad som föreslås ska följa lokal byggnadstradition och bedöms kunna smälta väl in i omgivande arkitektur.

Sammantaget bedöms inte planförslagets genomförande medföra någon betydande påverkan på riksintresset.

Kulturhistoriskt intressant bebyggelse

Byggnaden som omfattas av detaljplaneändringen är kulturhistoriskt intressant och beskrivs i bevarandeprogrammet för Lunds stadskärna. Den har också därav försetts med ett rivningsförbud, skyddsbestämmelser och varsamhetsbestämmelser.

Miljö kvalitetsnormer

Luftkvalitet

Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte medföra att gränsvärdena överskrids.

Dagvatten

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka avrinning av dagvatten eller övriga vattenfrågor på något nämnvärt vis.

Sociala konsekvenser

Barnperspektiv

En tillbyggnad för en personalentré, takkupor och nya användningar av en befintlig byggnad har inte bedömts påverka barns miljö på något betydelsefullt sätt. Den montessoriförskola som har en avdelning inhyrd i den norra flygeln av byggnaden kan fortsätta sin verksamhet i enlighet med dess bygglöv och friytan påverkas inte av detaljplanen.

En barnkonsekvensanalys har inte bedömts vara relevant i ärendet.

Konsekvenser

Service

Planförslaget bedöms inte innebära ett behov av utbyggnad av service i närområdet.

Tillgänglighet

Genomförandet 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. Om genomförandet innebär att befintliga byggnader ska ändras eller vid nybyggnation inom redan ianspråktaga tomter kan kraven komma att undantas helt eller delvis.

Stadsbyggnadskontoret i Lund

Maria Milton

Planchef

Christoffer Lindskov

Planarkitekt