

Detaljplan för Svartbröder 10 i Lund, Lunds kommun

BAKGRUND OCH SAMMANFATTNING

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 granskningskedet ges möjlighet att skriftligen yttra sig. I detta dokument, samrådsredogörelsen, redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkommit i samrådsskedet. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje yttrande.

Samråd

Enligt byggnadsnämndens delegationsbeslut har rubricerad detaljplan, upprättad 2019-01-07, varit föremål för samråd under tiden 10 januari – 31 januari 2019. Under samrådstiden har elva yttranden inkommit.

Granskning

Enligt byggnadsnämndens delegationsbeslut har rubricerad detaljplan, upprättad 2020-02-12, hållits tillgänglig för granskning under tiden 19 februari – 11 mars 2020 samt remitterats till berörda myndigheter, nämnder m fl. Under granskningstiden har sammanlagt elva yttranden kommit in, varav flera med inga synpunkter.

Betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planen inte innebär betydande miljöpåverkan, men framförde under samrådsskedet att ett genomförande kan medföra negativ inverkan på riksintresset för kulturmiljö och att påtaglig skada inte kan uteslutas. Under granskningen har framkommit att länsstyrelsens inte har några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap. 10-11 §§ i plan- och bygglagen (PBL). Länsstyrelsens bedömning är att detaljplanen kommer att ha negativ inverkan på riksintresset. Med hänsyn till de argument som av stadsbyggnadskontoret har lyfts fram i PM Kulturmiljö, bland annat verksamhetens kontinuitet på platsen och den anpassade skalan, ser Länsstyrelsen Skåne trots allt att detaljplanen bör kunna genomföras utan att uppnå påtaglig skada.

Samlad bedömning

I sammanvägningen mellan allmänna och enskilda intressen är det kommunens hållning att detaljplaneförslaget inte riskerar medföra allvarlig skada på riksintresset för kulturmiljön, utan är i linje med detsamma. Inte heller är förslaget av den karaktär som avses i 2 kap. 9 § plan- och bygglagen (PBL). Eventuella olägenheter för närboende och

berörda, bedöms vara inom vad som kan anses rimligt i en levande stadskärna av riksintresse för kulturmiljö.

YTTRANDEN

Myndigheter, statliga verk m fl

Länsstyrelsen Skåne

Yttrande i samråd (aktbilaga 23)

Länsstyrelsens samlade bedömning är att det finns frågor som inte är tillräckligt utredda avseende riksintresse för kulturmiljö, varför planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10-11 §§ plan- och bygglagen (PBL) .

Länsstyrelsens konstaterar att fastigheten ligger mitt i Lunds historiska kärna i ett kvarter där större delen av bebyggelsen av kommunen har bedömts vara av högt kulturhistoriskt värde. Området omfattas av riksintresse för kulturmiljövärden och enligt länsstyrelsens bedömning berörs flera av riksintressets utpekade värden av den föreslagna förändringen. Det gäller bland annat den sydsandinaviska bebyggelsetraditionen med sina småskaliga hus i tegel och korsvirke från förindustriell tid samt gårdsrummen och gaturummens karaktär.

Länsstyrelsen bedömer att förslaget endast tillför ett mindre antal lägenheter, samtidigt som den negativa inverkan på kulturmiljön inom riksintresset i Lunds absolut centrala kärna, kan befaras bli relativt stor. De konstaterar att det äldre gårdsrummet bebyggs och menar att dess karaktär därigenom kommer att förändras radikalt.

Vidare beskrivas att det plank eller staket som ska uppföras i fastighetsgräns mot gata innebär att korsvirkeshuset från 1800-talets början inte längre kommer att utgöra en aktiv del av gatumiljön, då sikten in mot byggnaden och gården kommer att hindras. Trots att planbestämmelser har införts för att anpassa den nya byggnaden till de kulturhistoriska värdena i området, menar länsstyrelsen att planillustrationerna visar en byggnad med för området starkt avvikande uttryck.

Utifrån de handlingar och de illustrationer som redovisas bedömer länsstyrelsen sammantaget att planen kan medföra negativ inverkan på riksintresset och att påtaglig skada inte kan uteslutas.

I planen understryks att ett gott helhetsresultat är beroende av en tät dialog med de antikvariska myndigheterna och stadsbyggnadskontoret i det kommande bygglovsskedet samt under projekterings- och byggskedet. Länsstyrelsen anser att denna dialog bör ske inom ramen

för planprocessen med målet att förenkla dialogen inför kommande skeden.

Kommentar

Kommunens delar inte länsstyrelsens bedömning att planen kan medföra negativ inverkan på riksintresset och att påtaglig skada inte kan uteslutas, vilket till granskningen har vidareutvecklats i PM-Kulturvärden 2020-01-21. Kommunen bedömer att länsstyrelsens huvudsakliga invändning mot förslaget är tillägget av nya bostäder.

Kvarteret som är ett av stadens äldsta, har sedan lång tid tillbaka haft en struktur med huvudbyggnader längs med gata och tvärställda halvhus i fastighetsgräns. Dessförinnan var bebyggelsen mer spridd, vilket det aktuella korsvirkeshuset vittnar om, men kvarterets mandelformade utbredning är avläsbar i äldre kartmaterial långt tillbaka. Förslagets grundtanke är förtätning i inre fastighetsgräns genom, en från gatan tillbakaskjuten byggnad, som i volym och karaktär underordnar sig huvudbyggnaden.

Vid ett betraktande av tidigare åtgärder inom kvarteret och på grannfastigheterna kan konstateras att kvarteret har förändrats under 1900-talet, inte minst i denna östra del. Större volymer avsedda för boende och handel har byggts och utrymme för parkering har etablerats på innergårdar. Bebyggelsen från 1700-talet och tidigare är till stor del borta eller ombyggd; idag dominerar 1800-talsbebyggelsen. Tillägg från 1900-talet återfinns med varierande arkitektonisk kvalitet; några av dessa är idag betecknade som kulturhistorisk bebyggelse – ibland trots att de varken följer kvarterets rådande stadsbyggnadsstruktur eller är iögonfallande, snarare utgör vardagsarkitektur av god kvalitet och uttryck för tiden (Svartbröder 22). Andra utgör påkostade "smycken" som vi inte skulle vilja ha "obyggda", även om de är uppförda i en för tiden aktuell byggnadsstil (Svartbröder 4).

I formuleringen av riksintresset ingår tydligt formuleringar såsom "... med tillskott från senare tider..." och "...vid olika tidpunkter..." vilket understryker att även kulturmiljöer förändras och att förändringen i sig, efter hand, blir en del i riksintresset. Kommunen är därför angelägen om och positiv till att även vår tid får lämna arkitektoniska avtryck inom riksintresset för kulturmiljö.

Aktuellt detaljplaneförslag innebär att korsvirkeshuset får preciserade skyddsbestämmelser och rivningsförbud, vilket är positivt för den sydskandinaviska byggnadstraditionen med småskaliga tegel- och korsvirkeshus från förindustriell tid. Även huvudbyggnaden, som kan betraktas som representant för den mer storstadsmässiga bebyggelsen från det sena 1800-talet, får förstärkt skydd av kulturmiljövärden genom

detaljplanen, då rivningsförbud och förtydligade skyddsbestämmelser införs.

Påverkan på gaturummet av tillkommande byggrätt är starkt begränsad då denna är placerad i det inre av fastigheten. Ett sätt som historiskt har varit ett gängse sätt att utveckla och förtäta. Byggrätten trappas av i riktning mot gata, vilket medför att husbredden mot det offentliga rummet är smal – ca 5-5,5 meter, vilket motsvarar det traditionella halvhusets bredd. Dessa delar av byggrätten, som ligger närmst gatan, har i samrådshandlingen ett avstånd på ca 20 respektive 30 meter till Kiliansgatan. Kommunen delar därför inte länsstyrelsens uppfattning att gaturummets karaktär skulle påverkas negativt på ett sätt som skulle innebära allvarlig skada på riksintresset för kulturmiljö.

Det aktuella gårdsrummet är inte en gårdsmiljö av den typ som särskilt har utpekats i kommunens bevaringsprogram, vilket har bidragit till att kommunen har varit positiv till att utveckla en byggrätt på platsen. Dagens bostäder har utrymmes- och tillgänglighetskrav som skiljer sig från de krav som ställdes på en sekundär bostad i det traditionella halvhuset. Den aktuella byggnadsvolym som ligger till grund för detaljplanen innehåller moderna bostäder som uppfyller dagens krav medan dess fasadmaterial anknyter till plats och tradition. Projektets arkitektoniska finess är således att det bygger vidare på ett traditionellt bebyggelsemönster i innerstaden, men vidareutvecklar detta med ett modernt formspråk och med ett husdjup som kan erbjuda bostäder vilka uppfylla dagens lagstadgade tillgänglighetskrav. Kommunen instämmer inte i länsstyrelsens bedömning att byggrätten skulle innebära en radikal förändring av gårdsrummets karaktär. Kommunen menar istället att planförslaget är inom ramen för en levande innerstads föränderlighet och i linje med riksintresset för kulturmiljö.

Stad har alltid utvecklats och förändrats. En levande innerstad är väsentlig, inte minst för kulturmiljön och riksintresset. Ett genomförande av detaljplanen skulle innebära att ett nattetid, mörkt hörn på en innergård blir bebott av ca åtta hushåll. En brandgavel byggs mot – såsom det en gång var tänkt - och resterande delar av trädgården delas med övriga boende inom fastigheten. Korsvirkehuset, som idag står tomt och förfaller, kan restaureras. Denna småskaliga byggnad får förutsättning för liv, funktion och mening.

*Detaljplaneförslaget kombinerar skydd för kulturhistoriskt betydelsefulla byggnader och kvalitativa, nutida tillägg till staden. Kommunens uppfattning är därför att projektet tillvaratar kulturmiljön på ett sätt som **väl** motsvarar de åtaganden som riksintresset för kulturmiljö innebär –genom att både bevara och utveckla staden.*

Kommunens ställningstagande efter samråd medför att byggrätten består, men att ordet halvhus utgår ur planbestämmelsen. Byggrättens gavlar får tillägg i enbart ett plan; avsikten med detta är att möjliggöra för att ytterligare bryta ner skalan i riktning mot gårdsmiljö och det offentliga rummet. Utformningsbestämmelse avseende nybyggnad får tillägget "Fönsteröppningar ska vara hål i mur; fönsterband får inte förekomma."

Syftet med samrådshandlingens krav på staket eller plank grundar sig i att markera kvarterets medeltida gräns mot gaturummet och inte låta gaturummet "rinna ut" i platsen framför korsvirkeshuset. Kravet på staket eller plank utgår då gällande lagstiftning ändå medger detta.

Yttrande i granskning (aktbilaga 51)

Länsstyrelsen har inte har några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap. 10-11 §§ i plan- och bygglagen (PBL).

I länsstyrelsens rådgivning ställer sig myndigheten frågande till att kommunen sedan samrådsskedet har utökat byggrätten samt tillskapat ny byggrätt för uthus. Det gör att ny bebyggelse hamnar närmre det befintliga korsvirkeshuset. Samtidigt är det positivt att kommunen har förtydligat sitt resonemang kring inverkan på platsens kulturvärden. Länsstyrelsens bedömning är att detaljplanen kommer att ha negativ inverkan på riksintresset. Med hänsyn till de argument som lyfts fram i PM Kulturmiljö, bland annat verksamhetens kontinuitet på platsen och den anpassade skalan, ser Länsstyrelsen Skåne trots allt att detaljplanen bör kunna genomföras utan att uppnå påtaglig skada.

Kommentar

Förlängningen, av del av byggrätten i ett plan, syftar till att bryta ner skalan på nytillkommande bebyggelse och möjliggöra exempelvis förråds- eller teknikutrymmen. Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Nämnder och styrelser

Tekniska nämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 22)

Tekniska nämnden beslutar genom delegationsbeslut att tillstyrka bifall till planförslaget under förutsättning att förvaltningens synpunkter beaktas.

Tekniska förvaltningen framför att Kiliansgatan, med en gatusträckning sedan medeltiden, utgör en av stadens vackraste och historiskt mest intressanta gator. Korsvirkeshuset och den gröna förgårdsmarken är en viktig del av kulturmiljön och om den förändras är det negativt för gatubilden.

Förvaltningen är mycket tveksam till placeringen av parkering för funktionshindrade och angöring samt återvinningskärl mellan korsvirkeshuset och gatan. Förslaget att "dölja" ytorna med plank är förvaltningen helt emot. Förvaltningen anser att markplaneringen behöver omorganiseras och att eventuella parkeringsplatser och återvinningskärl i stället bör placeras inne på gården. På detta sätt kan gatubilden bibehållas och hårdgöring för parkeringsplatser ovanpå trädens rotzon undvikas.

Exploateringsavtal kan komma att erfordras för att reglera eventuella markjusteringar, genomförandefrågor och eventuella gatukostnader.

Kommentar

Stadsbyggnadskontoret instämmer i att gatubilden är viktig för Lunds centrala delar; grönska på kvarteretsmark är dock huvudsakligen en fråga för den enskilde fastighetsägaren. Utrymme krävs för att säkerställa lagstadgade tillgänglighetskrav avseende besöksparkering samt vid behov boendeparkering. Att lösa handikapparkering och angöring inne i trädgårdsmiljön skulle innebära såväl biltrafik över aktuell yta (framför korsvirkeshuset) som en mindre och torftigare trädgård, till men för både gatumiljön och samtliga boende. Bättre då att den lilla biltrafik som genereras förläggs nära gata. Att både parkering och avfallshantering gestaltas på ett trivsamt och funktionellt sätt är således även stadsbyggnadskontorets intention.

Syftet med samrådshandlingens krav på staket eller plank grundar sig i att markera kvarterets medeltida gräns mot gaturummet och att det sedan lång tid tillbaka har funnits plank, mur och staket i fastighetsgräns (se även foto sid. 25 i planbeskrivningen). Krav på staket eller plank utgår, men valet av prickmark justeras så att plank kan uppföras. När det blir aktuellt att förnya befintligt staket finns därmed möjlighet till en för kvarteret och gatumiljön tilltalande lösning.

Ingen anläggning av ny gata ingår i projektet och befintlig VA-ledningar bedöms ha tillräcklig kapacitet. Under granskningsfasen har konstaterats att inget exploateringsavtal är nödvändigt.

Yttrande i granskning (aktbilaga 50)
Tekniska nämnden beslutar genom delegationsbeslut att tillstyrka bifall till planförslaget.

Även om tillskottet av bostäder är litet i just detta projekt, så delar förvaltningen att projektet är positivt för att åstadkomma fler attraktiva bostäder i Lunds absolut mest centrala delar. Förvaltningen har inga erinringar mot detaljplanen, men vidhåller som tidigare att

förgårdsmarken med tre karakteristiska träd är viktig för gaturummet och även fortsatt bör vara grön samt innehålla träd som berikar stadsmiljön.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Miljönämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 29)

Planens genomförande innebär att fler bostäder tillkommer i ett centralt läge på bekostnad av minskade grönytor och mer hårdgjorda ytor. Miljönämnden anser att markradonhalt bör undersökas inför byggnation av bostäder i Lund. Bil- och cykelparkering behövs till samtliga boende/lägenheter. Att enbart utgå från de nya bostädernas behov blir då inte tillräckligt. Det är viktigt att det finns plats för cykelparkering på fastigheten och att bilparkeringsbehov kan lösas på annan plats. Även avfallshantering är utrymmeskrävande och det saknas redovisning om hur detta ska lösas på fastigheten.

Kommentar

Marken ligger inom normalrisk för radon och källare är inte aktuellt. Markundersökningen redovisar möjliga lösningar för kommande byggnation med hänsyn till radon, vilket byggnadsnämnden menar är tillräckliga åtgärder.

Boende i huvudbyggnaden genererar idag motsvarande 1 bilplats respektive ca 10 cykelplatser, vilket förtydligas i planbeskrivningen. Utrymme finns inom Svartbröder 10 för både befintliga och tillkommande cykelplatser. Ytterligare bilparkering kan lösas på norra sidan av Kiliansgatan, om behov skulle uppstå. Där har fastighetsägaren tillgång till ett sjuttio total parkeringsplatser. Utrymme för återvinningskärl finns både i fastighetens södra del, men också norr om korsvirkeshuset. Prickmarken har justerats så att även inbyggnad kan medges, om detta skulle vara att föredra.

Yttrande i granskning (aktbilaga 41)

Miljönämnden har lämnat synpunkter i tidigare planskede och tillstyrker nu detaljplanen och förutsätter att nämndens tidigare lämnade synpunkter beaktas i den fortsatta plan-och byggprocessen.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Socialnämnden

Yttrande i granskning (aktbilaga 45)

Socialförvaltningen har inget att tillägga till förslaget till detaljplan.

Kommentar

-

VA Syd

Yttrande i samråd (aktbilaga 28)

- Vatten-, avlopp- och dagvattenhantering
Dagvattnet leds till en kombinerad ledning, vilket innebär att dagvattnet till största möjliga mån måste fördröjas inne på fastigheten innan det når VA Syd:s ledning. Eftersom ytan som ska bebyggas är grön bör vattnet fördröjas, så att inte mer dagvatten släpps ut från fastigheten jämfört med idag.
- Utbyggnad av VA-nät
VA Syd ansvarar och bekostar endast anläggningen fram till aktuell fastighetsgräns. Ledningsdragning inom planområdet bekostas av exploatör.

Kommentar

I genomförandebeskrivningen görs ett tillägg så att det tydligt framgår att VA Syd ansvarar för och bekostar vatten- och avloppsanläggningen enbart fram till fastighetsgräns.

Yttrande i granskning (aktbilaga 49)

VA Syd har tagit del av granskningshandlingen och har inget att erinra.

Kommentar

-

Ledningsrättshavare m fl

Kraftringen

Yttrande i samråd (aktbilaga 25)

Kraftringen efterlyser i det fortsatta planarbetet utredning om det behövs planmässigt skydd för de ledningsslag som ska försörja det nya huset. Ett u-område skulle tydliggöra de olika konkurrerande markanspråken vid framtida lovgivning.

I planbeskrivningen står det att fjärrvärmeledning bör förläggas utmed gränsen mot Svartbröder 22. På detta område är det också tillåtet att uppföra uthus. Ett uthus ovanpå en fjärrvärmeledning är inget som Kraftringen önskar eftersom det försämrar tillgängligheten för ledningsunderhåll och avhjälpande av akuta skador med potentiella risker för sak- och personskada.

Kommentar

Dialog har förts mellan parterna under granskningsfasen. Inget u-område införs i plankartan. Kommande skeden får visa mer i detalj hur ledningsdragningar bäst görs och samordnas – inte minst med hänsyn till arkeologin.

Yttrande i granskning (aktbilaga 43)
Kraftringen har inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar

-

Lunds renhållningsverk

Yttrande i granskning (aktbilaga 42)
Renhållningen föreslår en gemensam insamlingsplats för fastighetens kärl. Idag finns endast ett kärl för hushållsavfall. Med nya lägenheter rekommenderas full sortering, placerad nära gatan för så lite dragavstånd som möjligt.

Kommentar

Utrymme bedöms finnas inom erforderliga avstånd. Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

TeliaSonera Skanova Access AB

Yttrande i samråd (aktbilaga 27)
Skanova har kabelanläggningar inom berört planområde, vilka eventuellt kommer att beröras av planens genomförande. Skanova har därför följande synpunkt som de vill få införd i genomförandebeskrivningen:

"Flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa Skanovas kabelanläggningars funktion ska bekostas av exploatören/fastighetsägaren."

Kommentar

Planförslaget innebär ingen påverkan på befintlig ledning. Förtydligande som motsvarar ovanstående införs i genomförande-beskrivningen.

Organisationer och föreningar

Hyresgästföreningen

Yttrande i samråd (aktbilaga 19)

Hyresgästföreningen Lund/Sjöbo är positiva till planförslaget, då Lund behöver fler bostäder till rimligt pris snarast. De framför också att planen syns vara väl avvägd mellan behovet av nya små bostäder och bevarandet av äldre bebyggelse.

Kommentar

-

Yttrande i granskning (aktbilaga 44)

Hyresgästföreningen framhåller samma synpunkter som i samrådet. Planen syns vara väl avvägd mellan behovet av nya, små bostäder och bevarande av äldre bebyggelse. Lund behöver fler hållbara bostäder till rimligt pris snarast möjligt.

Kommentar

-

Föreningen Gamla Lund

Yttrande i samråd (aktbilaga 20)

Föreningen gamla Lund framför att planförslaget innebär en volymmässigt, välstuderad förtätning med i huvudsak bevarad gårdsmiljö, utan nämnvärd skuggpåverkan av omgivande bebyggelse. Utformningen som "halvhus" mot brandmur bedöms vara i överensstämmelse med traditionen i Lunds historiska stadskärna. Befintlig bebyggelse skyddas genom planbestämmelser mot rivning eller större förändring. Föreningen framför att den framtida miljön kan bli av hög kvalitet.

Föreningen Gamla Lund ser positivt på detaljplanens principer för utformningsbestämmelser. Det kan diskuteras, huruvida den i bild antydda, modernistiska utformningen lever upp till detaljplanens gestaltungsprinciper och vad "nutida formspråk" innebär i en miljö som denna.

Med dessa kommentarer tillstyrker Föreningen Gamla Lund samrådsförslaget.

Kommentar

Det är detaljplanens innehåll som nu prövas. Bebyggelsens uttryck, detaljerade formspråk och tekniska byggnadssätt kommer att prövas mot denna plan i framtida bygglovsskede. Syftet med planbestämmelserna är att skapa möjligheter och styra i en riktning, men medge frihet för

arkitektonisk gestaltning i dialog mellan byggherre, arkitekt, bygglovshandläggare och antikvarie. Ett tillägg har gjorts i bestämmelsen avseende utformning för att styra framtida diskussioner om fönstersättning.

Yttrande i granskning (aktbilaga 47)

Föreningen Gamla Lund godkände med vissa kommentarer kring nybyggnadens modernistiska utformning samrådsförslaget. I planbeskrivningen har riktlinjerna för nybebyggelsens utformning förtydligats. Den i planbeskrivningen antydda nybyggnaden är dock med sin modernistiska karaktär, inte minst vad gäller takform, något främmande i miljön, vilket i någon mån frångår planbeskrivningens intentioner. Detta bör studeras närmare i bygglovsprocessen. Föreningen är också tveksam till användningen av begrepp som "nutida formspråk", då byggnader idag utformas på många olika sätt, beroende av kontext och funktion.

Med dessa kommentarer tillstyrker Föreningen Gamla Lund granskningsförslaget.

Kommentar

Avsikten med föreslagna användningar och termen "nutida formspråk" i planbestämmelse är att detaljplanen ska kunna vara aktuell under längre tid och bidra till blandad stad och högkvalitativ arkitektur inom kulturmiljön – även i framtiden. "Nutida" syftar således till framtida tolkningar.

Kommunala funktionshinderrådet Lund

Yttrande i samråd (aktbilaga 26)

Funktionshinderrådet har följande synpunkter:

- Bra att hur tillgängligheten har beaktats, är beskrivet. Dock får nivåskillnader - även små sådana - inte lösas som stegvisa nivåskillnader utan måste lösas med ramper i enlighet med BBR.
- Det står i planbeskrivningen att det ska vara åtta, små lägenheter, ca 20 kvm. Det är synnerligen viktigt att centrala, tillkommande bostäder är tillgängliga och användbara för personer med rörelsenedsättningar. Man har som person med rörelsenedsättning ytterst få användbara alternativ i det befintliga bostadsbeståndet. 20 kvm är en liten yta, på vilken det är svårt att uppfylla dessa krav.
- Det är möjligt att tillgängliggöra hus som är skyddsvärda. Jämför exempelvis Lunds domkyrka och stationshus. För att göra avsteg

från tillgänglighets- och användbarhetskraven behöver det göras en analys som i så fall visar varför avsteg ska anses tillåtna.

- För de byggnader som kommer att ändra användningsområde blir det starkare tillgänglighetskrav (publika miljöer).
- Utrymningsmöjligheterna för personer med olika funktionsnedsättningar måste tillgodoses i de olika byggnadstyperna.

Kommentar

Det är plankartan som är det juridiskt bindande dokumentet, medan planbeskrivningen är en förklaring och förtydligande till kartans innehåll. Att antalet åtta är angivet ska ses som information, men det som säkerställs genom kartan är en volym med vissa begränsningar – inte det exakta antalet lägenheter. Anledningen till att volymen är djupare i hörnet av fastigheten är att kunna möjliggöra tillgänglighet, medan de grundare avsnitten utgör en anpassning till omgivningens skala.

För både bostäder och lokaler finns kommande bygglovs-, projekterings- och byggskeden där tillgängligheten succesivt kommer att bli allt mer preciserad. Hur tillgängligheten löses för de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna behöver diskuteras på plats inom ramen för fortsatt bygglovsprocess.

Övriga

Kirstin Ann Kriz och Dario Kriz

Yttrande i samråd (aktbilaga 21)

Nybyggnation i direkt anslutning till huvudbyggnaden på vår fastighet (nedan kallad Huvudbyggnaden) är något vi emotsätter oss på grund följande skäl:

- Huvudbyggnaden är utländsk beskickning (Republiken Sloveniens konsulat) och föreslagen nybyggnation påverkar verksamheten negativt.
- Huvudbyggnaden, byggd på 1800-talet, är väldigt mekaniskt känslig och dess tillstånd kommer att påverkas negativt av att man gräver i dess närhet eller belastar den externt.
- Huvudbyggnadens vägg (som kallas brandvägg i detaljplaneförslaget) innehåller ventilationsöppningar samt ett vädringsfönster i tvättstugan vilka är nödvändiga för byggnadens funktion, trivsel och användning.

Detaljplaneförslaget kommer att utgöra en extrem förändring av utemiljön kring vår fastighet, vilket kommer att förstöra dess unika karaktär. Därför emotsätter vi oss att åtta lägenheter byggs samt den föreslagna ändringen av användningen för befintlig bebyggelse från B (bostäder) till BC (bostads- och centrumändamål).

Kommentar

Kommunen delar inte synpunkten att konsulatets verksamhet riskerar att påverkas negativt av föreslagen nybyggnad på angränsande fastighet. Detsamma gäller förändringen av användning från B till BC avseende befintliga byggnader.

De tekniska åtgärder som behövs för att genomföra föreslagen byggrätt är byggherren skyldig att iakttas, vilket bevakas under kommande bygglovsprocess samt byggtid.

Brandväggens konstruktion och syfte är att byggas mot samt att skilja den ena fastigheten från den andra. För den nya byggnaden kommer en motsvarande konstruktion att uppföras. De ventilationsöppningar i brandmuren som finns idag saknar bygglov och kan ersättas med annan teknisk lösning. Det åligger byggherren att redogöra för denna tekniska lösning. Innan detaljplanen kan genomföras ska avtal redovisas där det framgår att parterna är överens om hur vädringsfönster och ventiler i den brandmur som skiljer fastigheterna åt ska hanteras.

Yttrande i granskning (aktbilaga 48)

Fastighetsägarna är fortsatta mot att detaljplanen antas av samma skäl som framförts i tidigare yttrande. Utöver det anför de följande:

- Det krävs en separat utredning för att klargöra hur konsulatet kommer att påverkas.
- Fastighetsägarna delar inte kommunens synpunkt om att framtida byggherrar kan ge några meningsfulla garantier för den tidsrymden (20-30 år), under vilken fastigheten, kan komma att skadas.
- Kommunen hävdar att bygglov saknas för ventilationsöppningar och fönster, emellertid, eftersom dessa har funnits i över 50 år, åberopas gammal hävd som grund för ovanstående argumentering.

Kommentar

Yttrandet har medfört att sökanden som underlag till detaljplanen har redovisat ett alternativ på teknisk lösning för ventilation av den byggnad

som vid ett genomförande kommer att byggas mot. Denna lösning återges i korthet i planbeskrivningen.

Bakom det aktuella fönstret finns en tvättstuga; inte ett bostadsrum. Även om fönstret har funnits en längre tid bedöms det inte vara nödvändigt med dagsljusintag via grannfastighet (Svartbröder 10) i markplan till ett sekundärt utrymme av denna karaktär (bostadskomplement). Därför bedöms marken inom Svartbröder 10 vara lämplig för i detaljplanen angivet ändamål.

Det allmänna intresset fler bostäder står således mot de enskilda intressena av oförändrad boendemiljö. Ett tillskott av små lägenheter i centrum och en utveckling av stadsmiljön genom att underlätta för fler verksamheter i kulturskyddad bebyggelse bedöms här väga tyngre än det enskilda intresset att bevara befintlig situation.

Fastighetsägarna har hävdad en påtaglig skada på deras honorärkonsulat utan att på något sätt redovisa vari denna skada skulle bestå av. Därför, och då stadsbyggnadskontorets bedömning är att inget utredningsbehov föreligger, föranleder denna invändning ingen åtgärd. När detaljplanen ska genomföras ska byggherren ta hänsyn till den ventilation som idag sker via brandmuren och ersätta denna med annan likvärdig ventilationslösning, vilket har förtydligats och redovisats i planbeskrivningen.

Yttrandet föranleder inga ändringar i plankartan.

Noah Tunbjer och Emanuel Tunbjer

Yttrande i samråd (aktbilaga 24)

Fastighetsägarna till en av fastigheterna som gränsar till Svartbröder 10 framför sina starkaste reservationer mot föreslagna ändringar i form av nybyggnation och ändrad användning. Skälen till detta är betydelsen av att bevara befintlig miljö av kulturhistoriskt värde, olägenheter för kringliggande fastigheter vid nybyggnation, att förändrad användning av Svartbröder 10 påverkar deras fastighet ofördelaktigt och att den föreslagna detaljplanen och användningen av Svartbröder 10 saknar förankring i "påstådda strävansmål för stadskärnan". I sitt yttrande redogör fastighetsägarna bland annat för följande:

För fastighetsägare i närområdet har, enligt yttrandet, hittills funnits tydliga begränsningar i möjligheterna att genomföra även mindre förändringar såsom exempelvis byggande av kupor, byte till modernare fönster etc. Fastighetsägarna ställer sig därför frågande till att det då inte finns hinder mot att uppföra ett trevåningshus med – enligt deras mening -starkt avvikande karaktär. Med hänvisning till likabehandlingsprincipen utgår de från att det även på andra

fastigheter kan förväntas medges nybyggnationer likt den nu föreslagna; för det är väl inte så att det erbjuds olika möjligheter beroende på vilken fastighetsägare det är fråga om?

Om detaljplaneförslaget skulle genomföras har fastighetsägarna invändningar mot utformningen som, sett från gatan, inte bedöms harmoniera med korsvirkeshuset utan refereras till som nybyggnad med närmast häpnadsväckande arkitektur.

Fastighetsägarna befarar stora olägenheter vid nybyggnation, då redan mindre arbeten i området enligt yttrandet ska ha medfört betydande sättningar i närliggande bebyggelse.

Fastighetsägarna ställa sig frågande till om det verkligen är byggnadsnämndens plan för tillvaratagandet av karaktären i kulturkvadranten att möjliggöra kommersiell verksamhet, där det hittills endast har funnits bostäder. De undrar om detta inte står i direkt kontrast till det påstådda strävansmålet att förtäta stadsmiljön med fler bostäder? De båda fastighetsägarna ifrågasätter om ett uppförande av ett studentboende verkligen är att betrakta som en sådan önskad förtätning, då det antas vara permanentboende som eftersträvas. Fastighetsägarna hävdar att i den rofylldhet, som är ett utslag av få bostäder, uppföra studentboende i tre plan innebär ett beaktansvärt ingrepp i boendemiljön; inte minst med hänsyn till de fester och det stora antalet personer i omlopp, som ett sådant boende antas medföra.

Även leveranser med lastbil varje vecka och parkeringsplats för funktionshindrad i omedelbar närhet till deras fastighet, bedöms utgöra stor förändring i jämförelse med den grönska som finns på platsen idag. Därtill kommer leveranser och parkering på andra sidan Kiliansgatan, i anslutning till domkapitlet. Att detaljplaneförslaget öppnar upp för centrumverksamhet, bedöms av fastighetsägarna kunna få än mer långtgående, menliga konsekvenser för boendemiljön.

Avslutningsvis påpekas i yttrandet att det uppenbarligen föreligger en grundläggande motsättning mellan viljan att förtäta stadsmiljön med nybyggnation enligt förslaget, respektive strävan att värna kulturhistoriskt betydelsefull miljö. Åtgärder som de nu föreslagna kan inte av fastighetsägarna på något sätt anses vara uttryck för bevarande av stadskärnans unika karaktär. De anser att ett påstående i sådan riktning vore närmast löjeväckande.

Kommentar

Kommunens strävan med förtätning av stadskärnan inom befintlig infrastruktur möjliggör för fler bostäder och en levande stad. För att möjliggöra aktuell förtätning krävs en detaljplaneändring. Att ett

centralt kvarter kan innehålla fler användningar än boende är en del i att understödja en levande stadsmiljö. Svartbröder är ett kvarter som under århundraden innehållit en stor mängd funktioner, således inte enbart boende. På fastigheten Svartbröder 9 har exempelvis tidigare funnits ett bageri med tillhörande brödbutik. Denna del är idag avstyckad, har fastighetsbeteckningen Svartbröder 25 och gränsar till aktuellt planområde.

Att bygga nytt, bygga om eller underhålla är skilda saker. Plan- och bygglagen ställer krav på att kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inte får förvanskas. Det som nu är föremål för prövning är detaljplanens innehåll. Bebyggelsens uttryck, detaljerade formspråk och tekniska byggnadssätt kommer att prövas mot denna plan i framtida bygglovsskede. Syftet med planbestämmelserna är att skapa möjligheter och styra i en riktning, men medge frihet för arkitektonisk gestaltning i dialog med bygglovshandläggare och antikvarie. Att nutida arkitektur kan integreras i innerstadens kulturmiljö finns närliggande exempel på.

De tekniska åtgärder som behövs för att genomföra föreslagen byggrätt är byggherren skyldig att iakttä, vilket bevakas under kommande bygglovsprocess samt byggnation.

Detaljplaneförslaget medger små lägenheter, som inte är begränsade till studentboende. Även om tillskottet av bostäder (ca 8 lägenheter) i nybyggnad, användning av korsvirkeshuset – som idag står tomt – och möjlighet för centrumverksamhet i en begränsad del av huvudbyggnaden innebär förändring för grannfastigheten, är kommunens uppfattning att påverkan ligger inom ramen för vad som är rimliga förändringar för fastighetsägare och boende i innerstad.

Krav på tillgänglig besöksparkering och möjlighet för handikapplats regleras i lag. Transporter till och från korsvirkeshuset kommer att ske i begränsad omfattning, men är en förutsättning för att kunna driva verksamhet och behöver därför beaktas. Med hänsyn till omfattning bedöms ingetdera av byggnadsnämnden utgöra allvarlig skada på angränsande fastighet.

Yttrande i granskning (aktbilaga 46)

Fastighetsägarna vidhåller vad som tidigare har framhållits, under samrådstiden, i angivet yttrande. De vill också framhålla vad länsstyrelsen i sitt yttrande i ärendet gett uttryck för angående den negativa inverkan på kulturmiljön samt om att planillustrationerna visar en byggnad med för området starkt avvikande uttryck.

Kommentar

Kommunen hänvisar till tidigare lämnade kommentarer och till länsstyrelsens bedömning i granskningsskedet. Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

SAMLAD BEDÖMNING

Till grund för detaljplaneförslaget ligger en förtätningssidé om ett mindre antal, moderna smålägenheter som kan komplettera stiftelsens befintliga verksamhet samt ny användning av korsvirkeshuset som idag står tomt. Denna förtätning och möjliga förändring innebär i korthet:

- Nybyggnad (ca 8 lägenheter och en paviljong gemensam för alla boende/verksamma) samt besöksparkering (1 handikapplats)
- Verksamhet för textilkonservatorer (i korsvirkeshuset) och möjlighet till angöring för leveranser
- Möjlighet till centrumverksamhet i mindre än hälften av huvudbyggnadens bottenvåning; i övrigt fortsatt boende som idag

Byggrätten för nybyggnad är placerad indragen från Kiliansgatan och begränsas i höjd av befintlig brandmur. Bredden på volymen är vid respektive siktlinje från gatan nedbruten till ca 5-5,5 meter för att hålla skalan nere, men ändå möjliggöra lägenheter som kan uppfylla dagens tillgänglighetskrav. Detta breddmått är jämförbart med det traditionella halvhuset.

Planförslagets inpassning i den kulturhistoriskt värdefulla miljön har förtydligats i PM-Kulturvärden under granskningsfasen. Anpassning till den kulturhistoriskt värdefulla miljön ingår i planbestämmelserna, men kommunen är öppen för modern arkitektur i samklang med befintlig bebyggelse. Närliggande projekt med offentlig byggnation – Domkyrkoforum - har visat att det är möjligt att skapa nya stadsbyggnadsvärden inom riksintresset genom nutida arkitektur. Inom detaljplanen finns utrymme för en profan byggnad, innehållande bostäder att göra ett liknande avtryck.

Projektets arkitektoniska finesse är att det bygger vidare på ett traditionellt förtätningssmönster i innerstaden, men med en volym som medger moderna och tillgänglighetsanpassade bostäder. Aktuellt detaljplaneförslag innebär dessutom att korsvirkeshuset får preciserade skyddsbestämmelser och rivningsförbud, vilket är positivt för den sydskanadinaviska byggnadstraditionen med småskaliga tegel- och korsvirkeshus från förindustriell tid. Även huvudbyggnaden, som kan betraktas som representant för den mer storstadsmässiga bebyggelsen från det sena 1800-talet, får förstärkt skydd av

kulturmiljövärden genom detaljplanen, då rivningsförbud och förtydligade skyddsbestämmelser införs. Vissa justeringar har gjorts utifrån inkomna yttrande inför granskning, men huvudidén i förslaget är oförändrad.

I sammanvägningen mellan allmänna och enskilda intressen är det kommunens hållning att detaljplaneförslaget inte riskerar medföra allvarlig skada på riksintresset för kulturmiljön, utan är i linje med detsamma. Eventuella olägenheter för närboende och berörda, bedöms vara inom vad som kan anses rimligt i en levande stadskärna av riksintresse för kulturmiljö. Inte heller är förslaget av den karaktär som avses i 2 kap. 9 § PBL. Tekniska lösningar finns för att hantera ventilation av byggnad belägen på grannfastighet.

Utöver redaktionella ändringar har följande justeringar gjorts efter samrådet.

Plankarta:

- Byggrättens gavlar har fått tillägg i enbart ett plan; avsikten med detta är att möjliggöra för att ytterligare bryta ner byggnadens skala i riktning mot gårdsmiljö och det offentliga rummet. Detta innebär ungefär 25 kvm tillkommande BTA
- Utformningsbestämmelsen har kompletterats med "Fönsteröppningar ska vara hål i mur; fönsterband får inte förekomma."
- Prickmark har justerats i utbredning och precisering
- Plusmark har justerats i utbredning
- Krav på staket eller plank utgår och medges genom val av prickmark
- Ordet "halvhus" har ersatts med ordet "byggnad" i planbestämmelse avseende placering
- Bildtext har justerats och lyder nu:
"Att kvarterslinjen markeras genom staket, grindar, murar och fasadliv ger fokus mot domkyrkans absid - ett förhållande som ska bibehållas."
- Ytterligare ett foto av huvudbyggnadens tegelarkitektur ingår i plankartan.

Planbeskrivning:

Planbeskrivningen har uppdaterats för att överensstämma med förändringar enligt ovan (plankartan). Därutöver har följande ändringar gjorts:

- Texterna har reviderats så att det tydligt framgår att det handlar om en vidareutveckling av traditionen att bygga halvhus
- Bildtext s. 8 i granskningshandlingen har kompletterats
- Kartbild över kulturmiljön har uppdaterats (s. 14 i granskningshandlingen)
- Bildtext till ritning på halvhuset inom fastigheten Svartbröder 25 har kompletterats(s. 15 i granskningshandlingen)



- En bild (sid. 16 i samrådshandlingen) har ersatts med en höstbild medan en annan bild helt har utgått och bildtext har uppdaterats
- Dagens parkeringsbehov beskrivs under förutsättningar

- Kartbild över ledningar (sid. 21 i samrådshandlingen) med tillhörande bildtext har utgått
- En sektion av föreslagen byggnadsvolym redovisas på s. 25 i granskningshandlingen
- En av bilderna på s. 27 har bytts ut
- Avsnittet om genomförande har uppdaterats avseende ledningar och exploateringsavtal
- Avsnittet konsekvenser har utökats avseende påverkan på intilliggande fastigheter samt uppdaterats och kompletterats avseende kulturmiljö

Efter granskningen har inga väsentliga ändringar gjorts. Planbeskrivningen har förtydligats avseende konsekvenser för fastigheten Svartbröder 25 och avvägningarna mellan allmänna och enskilda intressen har utvecklats.

STADSBYGGNADSKONTORET I LUND

Maria Milton
biträdande planchef

Åsa Nyberg
planarkitekt