



Byggnadsnämnden

Antagande av detaljplan för Svartbröder 10 i Lund

Sammanfattning

Detaljplanen omfattar förtätning på innergård med lägenheter i trevåningsbyggnad samt komplementbyggnad i ett plan. För befintlig, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse utökas användningen från enbart bostadsändamål till att även omfatta centrumändamål samt precisering av skyddsbestämmelser och införande av rivningsförbud. Förslaget innebär att en brandvägg byggs mot. Byggherren behöver vid ett genomförande ersätta befintlig ventilation i brandmuren med annan teknisk lösning. Kommunens hållning är att detaljplanen inte riskerar medföra påtaglig 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). Stadsbyggnadskontoret anser att förslaget är förenligt med bestämmelserna i PBL och föreslår att byggnadsnämnden antar detaljplanen.

Beslutsunderlag

Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2020-04-24

Detaljplanekarta med planbestämmelser och illustration 2020-04-24

Planbeskrivning 2020-04-24

Granskningsutlåtande 2020-04-24

2020-04-24

Diarienummer
BN 2020/0154
PÅ 34/2016a

Barnets bästa

Eventuella barn som bor inom fastigheten berörs av detaljplanen eftersom förtätning med ca åtta lägenheter på i dagsläget obebyggd mark kommer att innebära att trädgårdsmiljön och lekytorna minskar. Även om väderstrecken är gynnsamma blir solinfallet på resterande trädgård mindre eftersom brandgaveln blir en djupare byggnadskropp. Den gängse planprocessen enligt PBL innebär dialog med allmänhet, myndigheter och boende. Barns bästa kan vara såväl tillgång till trädgård som tillgång till bostad och lekkamrater. Förtätningen är – utifrån ett stadsbyggnadsperspektiv - så ringa att det inte bedöms vara nödvändigt att höra barn specifikt om förändringen, utan tillräckligt att förlita sig på planprocessen. Inte heller har en särskild barnkonsekvensanalys bedömts vara relevant i planarbetet, eftersom både detaljplanens omfattning och även byggrätten är så starkt begränsade.

Ärendet

Stadsbyggnadskontoret har upprättat en detaljplan med syfte att medge förtätning i form av en byggnad som kan komma att innehålla ca åtta, små lägenheter samt en trädgårdspaviljong för alla boende inom fastigheten Svartbröder 10. Detaljplaneförslaget kombinerar skydd för kulturhistoriskt betydelsefulla byggnader och kvalitativa, nutida tillägg av bostäder och lokaler till staden. För befintliga, kulturhistoriskt värdefulla byggnader föreslås ett bredare användningsområde än enbart bostäder samt preciserade skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Syftet med detta är att skapa en mer robust planläggning som svarar mot centrumets över tid föränderliga behov samt säkerställande av för Lund centrala kulturmiljövärden. För korsvirkeshuset finns idag ett förslag på textilstudio (vård och konservering av kyrkliga textilier). Planbeskrivningen redogör för hur planen kan genomföras och vilka konsekvenser det innebär för omgivningen.

Platsen är del av det riksintresse för kulturmiljö som innerstaden utgör; belägen ett stenkast från Lunds domkyrka och Krafts torg. Marken ingår också i det fornlämningsområde som utgörs av Lunds mest centrala delar. Den tillkommande byggrätten innebär att en högre brandvägg på angränsande fastighet byggs mot med en volym i tre våningar. Genom ett flackt takfall blir takfot ochnock närmast sammanfallande, vilket begränsar omgivningspåverkan. Emellertid finns idag både ventiler och ett mindre fönster i brandmuren, åtgärder för vilka det saknas bygglov eller -anmälan. Bakom fönstret finns en tvättstuga.

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planen inte innebär betydande miljöpåverkan, men har under samrådsskedet framfört

2020-04-24

Diarienummer
BN 2020/0154
PÅ 34/2016a

att ett genomförande kan medföra negativ inverkan på riksintresset för kulturmiljö och att påtaglig skada inte kan uteslutas. Detta och övriga yttranden som har inkommit under planprocessen, har redovisats och bemötts i samrådsredogörelse och granskningsutlåtande.

Under granskningen har framkommit att länsstyrelsens inte har några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap. 10-11 §§ PBL. Länsstyrelsens bedömning är dock att detaljplanen kommer att ha negativ inverkan på riksintresset, men 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.

Några väsentliga förändringar av planförslaget har inte gjorts efter granskningen. Sökanden har redovisat en princip för hur ventilationen av grannfastighetens huvudbyggnad kan lösas. När detaljplanen ska genomföras ska byggherren ta hänsyn till ventilationen som idag sker via brandmuren och ersätta denna med annan likvärdig ventilationslösning. Närmast boende är fortsatt kritiska till planförslaget. Deras invändningar gäller bland annat störningar och påverkan på deras fastigheter.

Motivering av stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Ärendet har handlagts som standardförfarande enligt bestämmelserna i 5 kap. PBL. Planförslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan och länsstyrelsens granskningsyttrande till översiktsplanen. Stadsbyggnadskontoret anser att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och länsstyrelsen delar denna bedömning.

Det finns ett uttalat behov av fler bostäder i centrum. Även om tillskottet av bostäder är litet, är det intressant som ett av flera projekt för att åstadkomma fler attraktiva bostäder i Lunds absolut mest centrala delar och därigenom bidra till en levande innerstad. Den bredare användningen för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse betyder att möjlighet för varierande, småskaliga funktioner som fungerar väl med byggnadernas kulturmiljövärden och tekniska förutsättningar kan prövas i bygglov.

Bakom fönstret som byggs för finns en tvättstuga; inte ett bostadsrum. Även om fönstret har funnits en längre tid bedöms det inte vara nödvändigt med dagsljusintag via Svartbröder 10 till ett sekundärt utrymme av denna karaktär (bostadskomplement). Tekniska lösningar finns för att hantera ventilation av byggnad belägen på grannfastighet, vilket närmare redovisas i

2020-04-24

Diarienummer
BN 2020/0154
PÅ 34/2016a

planbeskrivningen. Eventuella olägenheter för närboende och berörda, bedöms vara inom vad som kan anses rimligt i en levande stadskärna av riksintresse för kulturmiljö. Därför bedöms marken inom Svartbröder 10 vara lämplig för i detaljplanen angivet ändamål.

Det allmänna intresset fler bostäder och levande innerstad står 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.

I den avvägning som sker mellan allmänna och enskilda intressen å ena sidan och motstående sådana på andra sidan, har stadsbyggnadskontoret kommit fram till att detaljplaneförslaget inte riskerar medföra allvarlig skada på riksintresset för kulturmiljön. Inte heller har det sammantaget framkommit att konsekvenserna av ett genomförande når den nivå att detaljplanen kan medföra en betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL för grannfastigheter eller andra berörda.

Kommunens uppfattning är att detaljplanen tillvaratar kulturmiljön på ett sätt som väl motsvarar de åtaganden som riksintresset för kulturmiljö innebär – genom att både bevara och utveckla stadskärnan.

Kontoret bedömer att införandet av rivningsförbud i detaljplan för byggnader inte medför rätt till ersättning. Berörda fastighetsägare har inget att erinra mot att rivningsförbud införs och har inga anspråk på ersättning eller inlösen.

Stadsbyggnadskontoret anser att förutsättningarna i plan- och bygglagen för antagande av detaljplanen är uppfyllda och föreslår att byggnadsnämnden beslutar att anta detaljplanen.

Stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta

- att anta detaljplan för Svartbröder 10 i Lund
- att motivera beslutet i enlighet med stadsbyggnadskontorets förslag

Maria Milton
biträdande planchef

Åsa Nyberg
planhandläggare

2020-04-24

Diarienummer
BN 2020/0154
PÅ 34/2016a

Beslut expedieras till:
Enligt sändlista