

2021-01-26

Diarienummer
BN 2021/0016
L 2020-001343

Fredrika Lönnaeus
Bygglövsarkitekt

Ansökan om bygglov för ändrad användning, tillbyggnad och utvändiga ändringar, Sankt Botulf 14

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar

- att bevilja ansökan om bygglov för ändrad användning, tillbyggnad och utvändiga ändringar
- att motivera beslutet i enlighet med vad som anges under rubriken föredragning i stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse
- att ta ut en avgift på 31 734,00 kronor
(alternativ, ej beslut enligt förslag, 24 599,00 kronor)

Sammanfattning

Lundafastigheter ska utföra en rad åtgärder i Stadshallen. Byggnaden ska renoveras invändigt, och anpassas för att möta dagens krav på brandsäkerhet och ventilation. För att ventilationsutrymmen och toaletter i kontorsbyggnaden på andra sidan Vårfrugatan ska kunna nyttjas för stadshallen skapas två gångbroar i luften över till andra sidan. Stadshallen byggs även till med ventilationsschakt mot nordväst. Utöver detta inreds ett café i lokalen mot Vårfrugatan och en restaurang i den sydvästra lokalen. Båda verksamheterna får serveringsytor på entréplan och nya personalutrymmen på källarnivå. I anslutning till restaurangen byggs ett bageri och ett bryggeri. Lokalen på hörnan mot Botulfsplatsen blir foajé och eventytta. Utvändigt ändras byggnaden där dörrar byts ut, där takhuvar och markiser tillkommer, och där skärmtaket ovan huvudentrén återställs.

Underlag för beslutet

- Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2021-01-26, Ansökan om bygglov för ändrad användning, tillbyggnad och utvändiga ändringar
- A-40.1-101, plan 08, 2021-02-01
- A-40.1-102, plan 09, 2021-02-01
- A-40.1-103, plan 10, 2021-02-01

2021-01-26

Diarienummer
BN 2021/0016
L 2020-001343

- A-40.1-104, plan 11, 2021-02-01
- A-40.1-105, plan 12, 2021-02-01
- A-40.1-106, plan 13, 2021-02-01
- A-40.1-107, plan 14, 2021-02-01
- A-40.2-101, sektion A-A, 2021-02-01
- A-40.2-102, sektion B-B och C-C, 2021-02-01
- A-40.2-103, sektion D-D, 2021-02-01
- A-40.3-101, fasader mot norr, nordväst och väst, 2021-02-01
- A-40.3-102, fasader mot söder och öster, 2021-02-01
- A-40.3-103, fasader kontorsbyggnad, 2021-02-01
- A-41.1-101, takplan, 2021-02-01
- A-49.1-101, rivning, 2021-02-01
- A.49.1-102, rivning, 2021-02-01
- A.49.1-103, rivning, 2021-02-01
- A.49.1-104, rivning, 2021-02-01
- A.49.1-105, rivning, 2021-02-01
- A.49.1-106, rivning, 2021-02-01
- A.49.1-107, rivning, 2021-02-01
- Yttranden från stadsantikvarien, 2020-07-28, 2020-10-16, 2020-11-19 och 2021-02-01.
- Utlåtande från sakkunnig tillgänglighet, 2021-01-26
- Yttrande från sakkunnig kulturmiljö, 2021-01-25
- Yttrande från tillgänglighetsrådgivaren, 2020-12-08
- Antikvarisk konsekvensbeskrivning, 2020-11-24
- Ansökningsblankett 2020-06-23

Ärendet

Bakgrund

Lundafastigheter har valt att endast ansöka om de åtgärder som är bygglovspliktiga; tillbyggnaderna, den ändrade användningen till café respektive restaurang, och de utvändiga ändringarna. Anmälningsspliktiga åtgärder så som ändringar i den bärande konstruktionen och ändrad invändig planlösning har Lundafastigheter valt att inte få prövade i detta skede. I bygglovet har tillgänglighet och varsamhet vad gäller kulturvärden därför endast granskats i de delar som omfattas av bygglovspliktiga åtgärder. De delar av byggnaden som endast påverkas av anmälningsspliktiga åtgärder ska granskas inför startbesked, liksom detaljerad utformning såsom val av invändiga dörrar och utseende på trapphissar.

2021-01-26

Diarienummer

BN 2021/0016

L 2020-001343

Föredragning

Fastigheten omfattas av stadsplan 1281K-245:C1767 som fastställdes 16 oktober 1964.

Byggnaden är betecknad med A, allmänt ändamål. Beteckningen förekommer i äldre planer och betyder att marken ska användas för verksamheter som har kommun, landsting eller staten som huvudman. Privata huvudmän tillåts när användningen förblir densamma som när huvudmannen var allmän. Därför kan till exempel privata skolor placeras på A. Lokalerna mot Botulfsgatan används idag som klädbutik och samlingslokal, och har tidigare utnyttjats för andra kommersiella ändamål. Det finns inget arkiverat bygglovsbeslut från när användningen ursprungligen frångick det allmänna ändamålet, och inget beslut från när nuvarande verksamheter flyttade in. Det innebär att utgångsläget är planstridigt. Ansökan innebär dock att den befintliga planstridigheten upphör eftersom de idag aktiva verksamheterna längs Botulfsgatan försvinner.

Ändrad användning

Lokalen i byggnadens sydvästra del byggs om från samlingslokal till restaurang. Lokalen får ett nytt kök, ett nytt diskrum och en ny större toalett. En trappa och en befintlig hiss leder ner från serveringen till källarplanet där ett bryggeri och ett bageri ska etableras. Här föreslås även förråd och kylrum.

Den sydöstra lokalen mot Botulfsplatsen innehåller idag en klädbutik, men ska i framtiden fungera som eventyta.

Lokalen längs Vårfrugatan på byggnadens nordöstra sida görs om från butik till café. Personalutrymmen för kontor, tvätt och omklädningsrum inreds på våningen under.

Eftersom stadshallen är betecknad med A på plankartan är användningsområdena café och restaurang planstridiga. Stadsbyggnadskontoret menar att café och restaurang är verksamheter som utgör lämpliga komplement till användningen som bestämts i stadsplanen. Mitt i stadskärnan är efterfrågan på caféer och restauranger stor, och i anslutning till konsertsalen är det lämpligt att kunna tillreda mat och dryck. Lokalerna utgör endast en mindre del av byggnaden och det är ingen tvekan om att byggnaden fortfarande har ett allmänt huvudsyfte. Avvikelserna har en så begränsad påverkan på byggnaden och området att en planändring inte krävs. De kan därför beviljas enligt 9 kap 31 c § PBL.

2021-01-26

Diarienummer

BN 2021/0016

L 2020-001343

Kommunens tillgänglighetsrådgivare har i sitt yttrande påtalat brister i tillgängligheten i de delar som berörs av den ändrade användningen. Den nya toaletten i restaurangen som är tänkt att vara tillgänglig för funktionsvarierade får inte tillräckliga mått eftersom en befintlig pelare inkräktar på utrymmet. Sökande har motiverat avsteget med att pelaren inte kan flyttas, och att en utökning av toaletten åt andra hållet skulle medföra att den mindre WC:n bredvid inte får plats. Stadsbyggnadskontoret bedömer att toaletten trots pelaren är så stor att den blir användbar för en stor grupp individer. Med hänsyn till byggnadens förutsättningar kan avsteget medges.

Den befintliga personalhissen som åker ner från restaurangen till bageriet och bryggeriet är inte tillräckligt stor för att vara tillgänglig. Inte heller caféet blir tillgängligt för personal i rullstol. Den befintliga hissen i caféet är för liten, och personalutrymmena ligger på plan 09 dit den som sitter i rullstol inte kommer. Hissen fortsätter ner till garaget på plan 08 som alltså inte heller blir tillgängligt. Det finns dessutom ingen tillgänglig personaltoalett i caféet. Avstegen är stora, men stadsbyggnadskontoret bedömer att de bör medges med hänsyn till kulturmiljön och byggnadens fysiska förutsättningar. Det skulle innebära alltför stora ingrepp att bygga in större hissar och ännu en tillgänglig toalett i caféet, utöver den som redan lagts till för cafégäster. Stadsbyggnadskontoret bedömer att åtgärderna skulle förvanska byggnaden, och avsteg bör därför medges.

Tillbyggnaderna

Tre cirkulära ventilationsschakt i varierade höjder placeras vid den nordvästra fasaden där stadshallen möter rådhuset. Schakten löper vertikalt längs med det befintliga trapphuset. Marken är prickmarkerad i den gällande stadsplanen och får inte bebyggas.

Två gångbroar byggs till mellan stadshallens foajé på plan 11 och kontorshuset på andra sidan Vårfrugatan. Gångbroarna avviker från stadsplanen, enligt vilken byggnader på denna plats ska placeras under marken där den befintliga källaren sträcker ut sig.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planavvikelserna sammantagna kan beviljas enligt 9 kap 31 § PBL. Avvikelserna är till ytan små, och medför inte att byggnadens karaktär ändras. Utrymmena krävs för att möta dagens tekniska krav som inte fanns när stadsplanen fastställdes.

De utvändiga schaktens utformning har reviderats efter synpunkter från stadsantikvariern och sakkunnig inom kulturmiljö. Den

2021-01-26

Diarienummer

BN 2021/0016

L 2020-001343

nuvarande utformningen består av tre cylindrar. Cylindrarna är klädda i skivtäckt kopparplåt och bedöms väl anpassade till byggnadens karaktär. Eftersom de placeras med en distans till väggen kan de uppföras med minimala ingrepp på den befintliga fasaden.

Gångbroarna utförs med glasväggar och koppartak. Svarta stålbalkar av samma profil som de befintliga balkarna under huvudentrén skärmtak används. Gångbroarna bedöms anpassade till kulturmiljön. Mellan stadshallen och rådhuset finns redan en gångbro som beviljades bygglov 2009. De nya broarna blir ett tydligt modernt inslag som inte bedöms dominera över den ursprungliga utformningen. Material och dimensioner är valda med hänsyn till formspråket i originalbyggnaden. Varken stadsantikvarien eller certifierad inom kulturmiljö har haft några invändningar mot gångbroarna.

Utvändiga ändringar

Skärmtaket ovanför stadshallens huvudentré återställs till ursprungligt utseende. Den dörr som har lett ut på skärmtaket från andra våningen tas bort och glaspartiet återställs till originalutförande. En ny dörr sätts in till sceningången mot Rådhuset. Ovan fönster mot söder ersätts befintliga markiser med nya. Glaspartiet i entrén mot Botulfsplatsen återställs till originalutförande. Även glaspartier i entrén till caféet återställs. På stadshallens tak tillkommer ny brandgasevakuering och nya takhuvar. I kontorsbyggnadens entré längs Vårfrugatan sätts en ny pardörr och en ny entrédörr in. En ny pelare muras upp med stenar från befintlig byggnad. På den norra sidan av kontorsbyggnadens högre del skapas en ny öppning för ventilation i fasaden. De ventilationshuvar som placeras på kontorsbyggnadens tak behandlas i ett separat bygglovsärende.

Stadsantikvarien har inte haft några invändningar mot ändringarna. Stadsbyggnadskontoret menar att de utförs med respekt för det befintliga husets kulturvärden.

Tillgänglighetsrådgivaren har yttrat sig kring de nya dörrarna. I yttrandet framförs att markbeläggningen framför de entréer som berörs av bygglovet ska bytas ut så att marken består av ett jämnt och halkfritt material istället för dagens smågatsten. Eftersom det bara är dörrarna som byts ut – det skapas inga nya entréer – ställer stadsbyggnadskontoret inga sådana krav på markens anordnande. Sökande har därför inte redovisat markbeläggningen framför entréerna.

2021-01-26

Diarienummer
BN 2021/0016
L 2020-001343

Sammanfattning

De åtgärder som omfattas av ansökan innebär avvikelser från gällande stadsplan och från krav på tillgänglighet. Avvikelserna är motiverade med hänsyn till den befintliga byggnadens karaktär och förutsättningar. Ansökan innebär även förbättringar vad gäller kulturmiljön eftersom flera av de yttre ändringarna syftar till att återställa dörrar till originalutseende. Stadsbyggnadskontoret föreslår därför att ansökan beviljas.

Beslut om avgift

Byggnadsnämnden föreslås besluta att ta ut en avgift för handläggningen av ärendet. Avgiften är uträknad efter taxa antagen av kommunfullmäktige och tas ut enligt följande.

Beslut om lov, beviljande	24 599, 00 kr
Expediering och kungörelse	324,00 kr
Hörande av fler än 10 grannar	6 811,00 kr
Totalt	31 734,00 kr

[Alternativ, ej beslut enligt förslag]

Beslut om lov, avslag	24 599,00 kr
-----------------------	--------------

Beredning

Ansökan har skickats på remiss.

Tillgänglighetsrådgivaren och sakkunnig inom tillgänglighet har erinrat att projektet borde betraktas som en enda stor ombyggnad där samtliga åtgärder inklusive ändringar i sessionssalen och konsertsalen räknas in. Tillgänglighetskrav skulle då ställas på hela byggnaden istället för på enbart de delar som omfattas av aktuell ansökan. Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att det är sökande som avgör vad de vill söka bygglov för. I denna ansökan ingår endast de bygglovspliktiga åtgärderna, och det är därför endast de delarna av huset som har granskats. Anmälningsspliktiga åtgärder granskas inför startbesked.

Stadsantikvarien har främst uttryckt en oro inför de kommande skedena i processen. Sakkunnig inom kulturmiljö har tagit fram en antikvarisk konsekvensbeskrivning där invändiga ändringar kommenteras. Det är enligt stadsantikvarien av stor vikt att sakkunnig inom kulturmiljö är med och tar fram kontrollplanen inför startbesked, och kallas till det tekniska samrådet.

2021-01-26

Diarienummer

BN 2021/0016

L 2020-001343

Tekniska förvaltningen önskade att markhöjder vid entréer skulle förtydligas. Sökande har redovisat markhöjderna.

Räddningstjänsten har inte haft någon erinran.

Eftersom åtgärderna strider mot detaljplanen har berörda grannar givits möjlighet att yttra sig. Inga grannar har erinrat sig.

Lagbestämmelser som förslaget grundar sig på

Av 9 kap. 30 § första stycket PBL framgår att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
 - a) överensstämmer med detaljplanen, eller
 - b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen,
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

Trots det får bygglov enligt 9 kap. 31 b § PBL ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och avvikelsen är liten, eller åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Utöver vad som följer av 31 b § får enligt 9 kap. 31 c § bygglov ges efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden

1. är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller
2. innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

Om avvikelser tidigare har godtagits enligt 30 § första stycket 1 b, 31 b eller 31 c §, ska enligt 9 kap. 31 d § PBL en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare har godtagits.

2021-01-26

Diarienummer
BN 2021/0016
L 2020-001343

Enligt 9 kap. 31 e § PBL får bygglov enligt 31 b eller 31 c § inte ges om åtgärden kan antas medföra betydande miljöpåverkan, eller begränsning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen.

Enligt 9 kap 32 a § PBL får bygglov ges för en åtgärd på mark som enligt detaljplanen utgör kvartersmark för allmänt ändamål, även om sökanden inte är ett offentligt organ.

Om det allmänna ändamålet inte är närmare angivet i en plan, får dock bygglov enligt första stycket ges endast om åtgärden innebär att fastigheten och det byggnadsverk som åtgärden avser används för det allmänna ändamål som fastigheten och byggnadsverket senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd.

Av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5 PBL framgår att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan samt möjligheterna att hantera avfall. Bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Enligt 2 kap. 9 § PBL får lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

I 8 kap. PBL finns regler om vilka krav som ställs på byggnader. Där står det bland annat att en byggnad ska vara lämplig för sitt ändamål, ha en god form-, färg- och materialverkan, och vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga (8 kap. 1 §).

Barnets bästa

En barnkonsekvensanalys har inte bedömts relevant i ärendet.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget medför inga ekonomiska konsekvenser.

2021-01-26

Diarienummer

BN 2021/0016

L 2020-001343

Petter Eiring
Bygglovschef

Fredrika Lönnaeus
Bygglovsarkitekt

Beslutet skickas till

Enligt sändlista

Överklagande

Beslutet kan överklagas till Länsstyrelsen Skåne. Mer information om hur du överklagar skickas ut i samband med beslutet.