

# Granskningsutlåtande för detaljplanen del av Winstrup 11 i Lund, Lunds kommun

PÄ 08/2023

1281K-P343

Upprättad 2024-09-18



## Innehåll

<b>Om planprocessen</b> .....	<b>2</b>
Samråd .....	2
Granskning .....	2
<b>Sammanfattning</b> .....	<b>2</b>
<b>Yttranden</b> .....	<b>3</b>
Myndigheter, statliga verk med flera .....	3
Nämnder och styrelser .....	4
Ledningsägare .....	7
Organisationer och föreningar .....	8
<b>Samlad bedömning</b> .....	<b>10</b>
Justeringar efter granskning .....	10

## Om planprocessen

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 granskningsskedet ges möjlighet att skriftligen yttra sig. I detta dokument redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkommit. Inkomna yttranden finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande återfinns efter varje yttrande.

## Samråd

Enligt byggnadsnämndens delegationsbeslut har rubricerad detaljplan, upprättad 2024-04-24, varit föremål för samråd under tiden 3 maj 2024 – 24 maj 2024. Underrättelse om samråd har skickats till myndigheter, nämnder och organisationer privatpersoner och övriga. I samrådet har 12 yttranden inkommit.

## Granskning

Enligt byggnadsnämndens delegationsbeslut har rubricerad detaljplan, upprättad 2024-06-07, hållits tillgänglig för granskning under tiden 26 juni – 9 augusti 2024. Underrättelse om granskning har skickats till myndigheter, nämnder och organisationer privatpersoner och övriga. I granskningen har 12 yttranden inkommit.

## Sammanfattning

Under samrådet inkom frågor rörande hur räddning ska ske med stegbil till byggnadens fasader, om marken behöver utredas för föroreningar samt frågor rörande kulturmiljö.

Efter revideringar skickades detaljplanen ut på granskning. Inga kvarstående motstående intressen bedöms kvarligga.

Den samlade bedömningen är att planförslaget efter genomgången process inte bedöms leda till olägenheter såsom avses i 2 kap 9§ PBL utan kan tas till antagande.

## Yttranden

### Myndigheter, statliga verk med flera

#### Länsstyrelsen Skåne yttrande i samråd (aktbilaga 32)

Länsstyrelsen delar kommunens syn på att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33§ p.5 PBL.

Länsstyrelsen delar också bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. Miljöbalken.

Enligt 2 kap kulturmiljölagen (KML) 12 § behöver den som vill rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning be Länsstyrelsen om tillstånd. Detta anges i planbeskrivningen men det behöver förtydligas att även åtgärd som täcker över fornlämning behöver tillstånd. I samband med tillståndsprövningen kan Länsstyrelsen även ställa krav på genomförandet av arkeologiska åtgärd som förundersökningar, undersökningar och schaktningsövervakningar. Kostnaden för liknande åtgärd åvilar arbetsföretaget. Hänvisning till anmälningsplikten i fallet att det påträffas fornlämningar under arbete inom detaljplanområdet behövs inte, eftersom inga arbeten kan utföras utan Länsstyrelsens tillstånd.

För att den planerade tillbyggnaden inte ska bli markant från gaturummet vore det önskvärt om och byggrätten drogs in en bit på fasaden och hörnet på den ursprungliga byggnaden lämnades fritt.

Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

#### Kommentar

Planbeskrivningen har fått redaktionella ändringar för att återge att även övertäckning behöver tillstånd av Länsstyrelsen. Hänvisning till anmälningsplikten har tagits bort.

Tillbyggnaden har dragits in så lång det är möjligt från den södra gaveln just med hänsyn till de argument som Länsstyrelsen framför. Det är dock inte möjligt att dra in den längre från gatan.

#### Länsstyrelsen Skåne yttrande i granskning (aktbilaga 43)

Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

**Lantmäterimyndigheten i Lund yttrande i samråd (aktbilaga 22)**

Lantmäteriet har inga synpunkter på planförslaget.

**Lantmäterimyndigheten i Lund yttrande i granskning (aktbilaga 40)**

Lantmäteriet har inga synpunkter på planförslaget.

**Region Skåne yttrande i samråd (aktbilaga 21)**

Region Skåne avstår att yttra sig över detaljplanen.

**Region Skåne yttrande i granskning (aktbilaga 41)**

Region Skåne avstår att yttra sig över detaljplanen.

**Trafikverket yttrande i samråd (aktbilaga 23)**

Trafikverket bedömer att planförslaget inte har någon påverkan på statlig transportinfrastruktur och har därmed inget att erinra.

**Nämnder och styrelser**

**Tekniska nämnden yttrande i samråd (aktbilaga 29)**

Tekniska nämnden har inga synpunkter.

**Tekniska nämnden yttrande i granskning (aktbilaga 46)**

Tekniska nämnden har inga synpunkter.

**Miljönämnden yttrande i samråd (aktbilaga 30)**

För att bedöma riskerna för människors hälsa och säkerhet för föreslagen markanvändning krävs att föroreningssituationen undersöks. En undersökning till en detaljplan ska ge svar på föroreningsnivån i mark för att säkerställa att den föreslagna markanvändningen är lämplig eller om det föreligger saneringsbehov. En undersökning bör föregås av en historisk inventering för att planera undersökningens utformning och vilka ämnen som bör analyseras i uttagna prover.

I Lunds stad är det normalt att påträffa förhöjda halter föroreningar i jord på grund av fyllnadsmassor eller annan antropogen påverkan som exempelvis läckage från byggnader och biltrafik. Ofta behöver både jord och grundvatten provtas för att risker med eventuella föroreningar ska kunna bedömas.

Miljöförvaltningen vill upplysa om möjliga konsekvenser av att omvandla en äldre byggnad till att innefatta såväl bostäder som den breda bestämmelsen centrumändamål. Miljöförvaltningen är medveten om att det inte finns ett formellt hinder i PBL att en byggnad innefattar såväl bostadsändamål som centrumändamål. Det kan dock uppstå konflikter mellan användningarna som kan vara värda att beakta.

Exempelvis måste framtida restaurangkök planeras så att ventilationslösningar inte skapar buller för omgivande bostäder. Planbestämmelsen skulle kunna förtydligas med ett sådant resonemang. För att ge förutsättningar att minska framtida konflikter kanske bestämmelserna om bostäder och centrum ska styras till specifika våningar.

Miljöförvaltningen vill lyfta frågan om att reglera genomsläppligheten på grönytan för att minska graden hårdgöring. Det är viktigt att beakta växtligheten och krontäckningsgrad. Det är viktigt att även små innergårdsmiljöer kan infiltrera dagvatten i den mån det går.

### **Kommentar**

Stadsbyggnadskontoret noterar miljöförvaltningens synpunkter. I detta fall görs bedömningen att en markundersökning inte är aktuell för att klargöra möjligheterna att genomföra detaljplanens syfte som innebär en mycket liten tillbyggnad, takkupor och ändrad användning i byggnaden. Den del av detaljplanen som avser trädgården har helt undantagits ur detaljplanen. Stadsbyggnadskontoret har granskat äldre material och kan inte hitta några tydliga belägg för att det skulle funnits något på tomten som skulle framkalla markföroreningar.

Att undersöka marken kan vara värdefullt men bedöms i dessa omständigheter inte utgöra ett nödvändigt beslutsunderlag för en detaljplan.

Bestämmelserna om bostadsändamål och centrumändamål bedöms vara förenliga med en flexibel innerstadsmiljö såsom den som avses åstadkommas på platsen. Övriga frågor får hanteras i bygglov.

Stadsbyggnadskontoret delar miljöförvaltningens syn på innergårdens vikt av att förbli grön. Men dess reglering uteblir ur denna detaljplan och den fortsätter att regleras enligt äldre detaljplan från 1989.

### **Miljönämnden yttrande i granskning (aktbilaga 47)**

Miljöförvaltningen har utöver sitt samrådsyttrande inget nytt att erinra i sakfrågorna. Miljöförvaltningen önskar dock belysa en allmän hållning om behovet av miljötekniska markmiljöundersökningar där innerstaden generellt bör planeras med förutsättningar kring markmiljö i åtanke. Om ingen undersökning utförs behöver det motiveras varför det inte finns en risk för föroreningar. Detta eftersom innerstaden har en historia av tillverkning och verksamheter.

Miljöförvaltningen vill slutligen upplysa om att det idag bedrivs förskoleverksamhet inom byggnaden för aktuell detaljplan. I planbeskrivningen nämns detta kortfattat. Utifrån bestämmelsen C-centrumändamål kan inte förskola ingå, då centrum enbart medger utbildning utan ytkrävande aktivitet.

Förskola kan ingå i B som bostadskomplement men då i begränsad omfattning. Det kan behöva förtydligas att förskolan ska inrymmas som bostadskomplement där förskola kan tillåtas i begränsad omfattning. Det kan då också behöva förtydligas vad omfattningen innebär i barnantal och att användningen inte får ha störande inverkan på bostadsändamålet.

#### **Kommentar**

Stadsbyggnadskontoret noterar miljöförvaltningens synpunkter rörande markföroreningsfrågor.

Förskolan har endast en avdelning inom planområdet. Deras kontaktadress och huvudändamål ligger utanför planområdet på Winstrup 10. Förskolans lämplighet bedöms vara förenlig med bostadsändamålet i detta fall på samma bedömningsgrunder som gjordes när bygglövet lämnades för verksamheten.

### **Räddningstjänsten Syd yttrande i samråd (aktbilaga 20)**

I befintlig bebyggelse används Räddningstjänstens bärbara stegar för utrymning. Vid utökning av byggnaden med takkupor på vindsplan och tillbyggnad av en personalingång på västra sidan är det viktigt att säkerställa att utrymningsmöjligheterna inte påverkas. Stegar måste kunna resas för att nå både befintliga och nya lägenheter, vilket kan försvåras av takkupor. Enligt planbeskrivningen kan räddning ske från den norra gaveln. Räddningstjänsten Syd påpekar att detta inte räcker för att täcka alla lägenheter. Stegar måste kunna resas längs alla fasader. Byggnadens kulturhistoriska värde kan begränsa andra utrymningslösningar, vilket måste beaktas i den fortsatta planeringen. För detaljer om krav på räddningsvägar och uppställningsplatser hänvisas till Räddningstjänsten Syds råd och anvisningar på deras hemsida.

#### **Kommentar**

Räddningsvägar är av yttersta vikt och måste tillgodoses för att bygglov ska kunna lämnas.

Vindsplan som för närvarande ska inhysa ett kontor kan utrymma med stege uppställd mot gavel i norr, vilket är indikerat på ritning. Skulle vindsplan delas upp i två delar så kan stege alternativt stegbil ställas upp längs Knut den Stores gata. Gällande plan 2 kan bärbar stege ställas upp kring den östra fasaden, viktigt är att lokaler är genomgående så att de har fönster mot öst, och byggnadens ringa storlek bör medföra att lokaler ej går att utföra annat än genomgående från öst-väst. Således kommer det inte finnas behov att utrymma byggnaden från dess västliga fasad.

### **Räddningstjänsten Syd yttrande i granskning (aktbilaga 39)**

Räddningstjänsten Syd har i samrådet lämnat synpunkter på utrymningsmöjligheter från byggnaden, vilka har besvarats i samrådsredogörelse, varför Räddningstjänsten Syd inte har något att erinra på planen i granskningsskedet.

## **Ledningsägare**

### **Kraftringen yttrande i samråd (aktbilaga 26)**

Om förändrad markanvändning leder till en utökning av befintlig elanslutning kan det medföra att ytterligare elkabel och kabelskåp behövs. Placering av dessa behöver lösas om behov uppstår. Kabelskåp placeras vanligtvis inom allmän plats. I övrigt har Kraftringen inga synpunkter på planförslaget.

#### **Kommentar**

Stadsbyggnadskontoret noterar Kraftringens synpunkter.



### **Kraftringen yttrande i granskning (aktbilaga 42)**

Kraftringen har inget att erinra

### **Lunds renhållningsverk yttrande i samråd (aktbilaga 24)**

Renhållningsverket har inget att erinra.

### **Lunds renhållningsverk yttrande i granskning (aktbilaga 45)**

Renhållningsverket framför följande:

Kommer miljörummet att flyttas? Om Miljörummet flyttas ber vi er beakta att i nuläget är det 22 meter dragväg och en förhoppning är att en eventuell flytt inte ger en längre dragväg.

Kommer underlaget vi drar kärlden på att ändras? Endast hårdgjorda ytor såsom plattsättning eller asfalt är godkänt. Vi ber sökanden redovisa hur avfallshanteringen ska ske under byggtiden för att säkerställa att vi kan tömma kärlden under tiden fastigheten byggs om.

Kommer vi kunna stanna utanför fastigheten som vi gör idag?

#### **Kommentar**

Det finns i nuläget inga planer på att flytta miljörummet. Stadsbyggnadskontoret uppmanar fastighetsägaren att diskutera byggskedet tillsammans med renhållningsverket så avfallshanteringen fungerar acceptabelt. Angöring till fastigheten ska fortsatt ske på samma sätt som i nuläget. Detaljplanen reglerar inte underlagsmaterialet på fastigheten.

### **VA Syd yttrande i granskning (aktbilaga 38)**

VA Syd har inget att erinra.

## **Organisationer och föreningar**

### **Föreningen gamla Lund yttrande i samråd (aktbilaga 27)**

Föreningen Gamla Lund ställer sig positiv till planförslaget, som bidrar till en förstärkning av stadskärnans miljökvaliteter genom mer mångsidig användning av befintlig bebyggelse.

### **Föreningen gamla Lund yttrande i granskning (aktbilaga 44)**

Föreningen Gamla Lund bibehåller samma synpunkter som i samrådsskedet.



## **Samlad bedömning**

Under granskningsskedet har endast ett fåtal synpunkter inkommit.

Efter granskning har planbeskrivningen fått redaktionella ändringar för att bättre beskriva förskolans inordnande under bostadsändamålet. Dessa ändringar bedöms inte innebära väsentliga förändringar av planförslagets karaktär.

De allmänna intressena att möjliggöra för en högre variation i Lunds innerstad kan uppnås med denna detaljplan. Att säkerställa ett bevarande av byggnaden anses vara ett allmänt intresse. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att det inte finns några starka motstående intressen.

Den samlade bedömningen är att planens genomförande inte medför intressekonflikter enligt 4 kap 36 § eller olägenhet enligt PBL kap 2 § 9 PBL, utan kan tas till antagande.

## **Justeringar efter granskning**

### **Planbeskrivning**

- Planbeskrivningen har fått redaktionella ändringar.

Stadsbyggnadskontoret i Lund

Maria Milton  
Planchef

Christoffer Lindskov  
Planarkitekt