



Planbeskrivning detaljplan för Maria Magle 2 i Lund

Granskningshandling

PÅ 13/2021

Upprättad 2023-01-02

Standardförfarande



Innehållsförteckning

Planbeskrivning detaljplan för Maria Magle 2 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
Övriga handlingar	3
Plandata	4
Tidigare kommunala ställningstaganden	5
Planuppdrag	5
Översiktsplanering	5
Gällande detaljplan	5
Fastighetsplaner	6
Förutsättningar	6
Markanvändning, bebyggelse och stadsbild	6
Kulturmiljö.....	8
Trafik och gator	10
Teknisk försörjning	10
Hälsa och säkerhet	11
Undersökning om planen kan medföra en betydande miljöpåverkan	12
Planförslag.....	14
Övergripande karaktär och disposition	14
Markanvändning, bebyggelse och stadsbild	14
Skydd av kulturmiljö	14
Trafik och gator	16
Teknisk försörjning	16
Hälsa och säkerhet	17
Fastighetsbildningsbestämmelser	17
Avvägning mellan motstående intressen	17
Genomförande.....	18

Organisatoriska åtgärder.....	18
Tekniska och ekonomiska åtgärder.....	18
Fastighetsrättsliga åtgärder	19
Konsekvenser.....	19
Konsekvenser som följd av avvägningar mellan motstående intressen	19
Konsekvenser för fysisk miljö	19
Konsekvenser för hälsa och säkerhet.....	21
Sociala konsekvenser	21
Fastighetsrättsliga konsekvenser	22

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?

Petter Eiring

Planarkitekt

Maia Milton

Planchef

Telefon: 046-359 50 00

E-post: stadsbyggnadskontoret@lund.se

Bilder och illustrationer tillhör stadsbyggnadskontoret om inte annat anges.

Sammanfattning

Idag är ca 60 % av fastigheten bebyggd med lokaler uppförda för Frälsningsarmén, nu ombyggt till konserthus, medan resten av fastigheten utgörs av delvis hårdgjord gård. Befintlig byggnad är uppförd i en till två våningar med inredd vind, med fasader av rött tegel och sadeltak av plåt. Gatubilden präglas av äldre tegelbebyggelse i 1-3 våningar.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra tillbyggnad av befintlig byggnad på gårdssidan för utveckling av pågående verksamhet, musik, konsert, evenemang. Syftet är samtidigt att skydda värdefull kulturmiljö, att tillse att del av gården inte överbyggs och att tillbyggnaden ges en höjd och utformning som inte påverkar omgivande fastigheter negativt.

Planförslaget innehåller enbart kvartersmark och innebär att en större del av fastigheten får bebyggas i upp till tre våningar. Östra delen av fastigheten ska förbli obebyggd som öppet gårdsrum. Den befintliga delen mot gatan är kulturhistoriskt värdefull och ska bevaras.

Det finns ett allmänt intresse att värna om riksintresset för kulturmiljö som omfattar hela Lunds stadskärna. Med ett väl anpassat förslag kan tillbyggnaden på innergården bli ett positivt tillskott i den befintliga stadsmiljön och bidra med ytterligare en årsring genom omsorgsfull gestaltning och val av material. Det enskilda intresset att utveckla verksamheten står mot ett annat enskilt intresse av att olägenheter i närområdet inte ska öka. De förändringar som detaljplanen möjliggör bedöms inte ge upphov till några betydande olägenheter som avses i 2 kap. 9 § PBL på angränsande fastigheter. Byggnadsnämnden har den 21 november 2022 beslutat att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planområdets area: 484 m²

BTA samlingslokaler: ca 700 m²

Antal bil-/ cykelparkering: -/-

Inledning

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra tillbyggnad av befintlig byggnad på gårdssidan för utveckling av pågående verksamhet, musik, konsert, evenemang. Syftet är samtidigt att skydda värdefull kulturmiljö, att tillse att del av gården inte överbyggs och att tillbyggnaden ges en höjd och utformning som inte påverkar omgivande fastigheter negativt.

Planförfarande

Detaljplanen hanteras med standardförfarande i delegation eftersom planen bedöms

1. vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande,
2. inte vara av betydande intresse för allmänheten eller av stor betydelse i övrigt **och**
3. inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Detaljplaneprocessen följer plan- och bygglagen SFS 2010:900.

Planhandlingar

1. Plankarta med bestämmelser
2. Planbeskrivning och illustrationer

Övriga handlingar

1. Huvudprinciper brand, tillbyggnad av Magle konserthus, etapp 2 och 3, P&B brandkonsult, 2021-11-04, aktilaga 12
2. PM – Kulturmiljö, 2022-02-23, Petter Eiring, aktilaga 23
3. Markteknisk undersökningsrapport (MUR) – Geoteknik och Markmiljö, PQ Geoteknik & Miljö AB, 2022-05-06 reviderad 2022-06-29, aktilaga 18
4. PM – Geoteknik och Markmiljö 2022-06-29, PQ Geoteknik & Miljö AB, aktilaga 19

Plandata



Flygfoto som visar planområdet i central Lund.

Läge

Planområdet är beläget på södra sidan av Magle Stora Kyrkogatan i centrala Lund och omfattar fastigheten Maria Magle 2. Det omges av Folkets hus och ett flerbostadshus.

Areal

Planområdets yta uppgår till 484 m².

Markägoförhållande

Fastigheten inom planområdet är privatägd.

Initiativtagare till planen och ärendegång

Det är fastighetsägaren, Stiftelsen Castrénianum Lundense som har tagit initiativ till planen.

Medverkande i planarbetet

Petter Eiring, SBK

Maria Borisson Lindvall, SBK

Lokal XXX arkitekter AB

[illegible]

5

Förutsättningar

Fastighetsplaner

Någon fastighetsplan finns inte.

Förutsättningar

Markanvändning, bebyggelse och stadsbild

Idag är ca 60 % av fastigheten bebyggd, resten utgör delvis hårdgjord gård (betongplattor, trädäck och mindre planteringar). Byggnaden är uppförd i en till två våningar med inredd vind, med fasader av rött tegel och sadeltak av plåt. Gatubilden präglas av äldre tegelbebyggelse i 1-3 våningar.



Förutsättningar





Kulturmiljö

Byggnaden som uppförts av och för Frälsningsarmén 1899 är byggd i en medeltidsinspirerad renässansstil i rött tegel med rundbågade fönster och ett förhöjt entréparti med hörntoureller och krenelering, en historiserande stil som var vanligt förekommande i slutet av 1800- och början av 1900-talet.

Frälsningsarmén grundades i England 1865 (The Salvation Army) och dess första möte i Sverige hölls 1882. Verksamheten i Lund startade 1894. Verksamheten var som störst kring 1980 och har sedan minskat och upphört. 2010 övertog Stiftelsen Castrénianum Lundense ägandet och påbörjade en ombyggnad för musikverksamhet.

En större renovering och ombyggnad har skett 1965 då fönstren i gårdshuset ändrades liksom porten mot gatan som då var indragen och tredelad och i fasadlivet en låg svart smidesgrind. Något tidigare ändrades även stora delar av salens inredning. Flaggstången har flyttats från taket till fasaden. I en inventering utförd 1977 var taket belagt med grön plåt. Ombyggnader har även gjorts under 1980- och 1990-talen och senast 2011 då nuvarande fastighetsägare tog över byggnaden och anpassade den till musikverksamhet. Salen målades om invändigt, nytt golv lades, utrymningsväg mot gatan ordnades med att den befintliga rundbågiga kolluckan förstörades till en gångdörr som försågs med panel utvändigt. Fönstren mot gatan bytte kulör från grönt till brunt.

Öster om fastigheten gränsar byggnaden till ett bostadshus i två våningar och inredd vind med fasader av gult tegel och övedsandsten från 1908 i klassicerande/jugendstil. Väster om fastigheten gränsar byggnaden till ett modernistiskt/klassicerande bostadshus i två våningar och inredd vind och fasader av rött tegel från 1934 och i kvarterets inre del gränsar fastigheten till Folkets hus från 1969.

Riksintresse för kulturmiljövård

Planområdet ingår i riksintresseområdet Lunds stadskärna (M:K 87)

Planområdet berörs av följande uttryck för riksintresset för

kulturmiljövård: Det oregelbundna medeltida stadsplanemönstret med tillskott från senare tider, tomtstruktur och platsbildningar. Domkyrkan, medeltida hus, stadsvallen och andra lämningar från medeltiden.

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. Stadens offentliga byggnader, järnvägs miljön som en viktig faktor bakom 1800-talets expansion. Handels- och hantverksgårdar, bostäder och bebyggelseområden som visar levnadsförhållandena för särskilda sociala skikt vid olika tidpunkter.

Fornlämning

Den planerade exploateringen berör en känd fornlämning (RAÄ Lund 73:1 som omfattar Lunds medeltida stadskärna). Alla markingrepp kräver därför tillstånd från länsstyrelsen enligt 2 kap kulturmiljölagen.

Byggnadsminnen

Inom fastigheten finns inga byggnadsminnen. På grannfastigheten Maria Magle 11 finns byggnadsminnet Kanikhuset med medeltida ursprung inbyggt i Folkets hus.

Bevaringsprogram

Byggnadsdelen som är belägen längs gatan och innehåller portgången och salen redovisas som kulturhistoriskt värdefull i bevaringsprogrammet "Lunds stadskärna – bevaringsprogram – Krafts rote etc". Byggnaden utgör sådan särskilt värdefull byggnad som avses i 8 kap 13 § PBL, d v s byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär. Gårdsbyggnaden är däremot inte markerad i bevaringsprogrammet. Den bedöms med hänsyn till sitt innehåll, enkla gestaltning och genomförda interiöra och exteriöra förändringar inte uppnå samma kulturmiljöstatus som gatuhuset. I idag

gällande detaljplan har gårdsbyggnaden prickats bort och får således inte återuppföras ifall den rivs.

Trafik och gator

Riksintresse för kommunikationer

Området berörs av riksintresseområde för framtida höghastighetsjärnväg enligt 3 kap 8 § miljöbalken. Riksintresset består av en bred korridor genom Lunds kommun.

Gatunät, angöring och in-/utfarter

Fastigheten saknar in- och utfartsmöjligheter och får angöras via Magle Stora Kyrkogata som är en prioriterad fotgängarzon med begränsad framkomlighet för biltrafik.

Kollektivtrafik

Fastigheten är belägen cirka 300 meter från busshållplats Botulfsplatsen och cirka 350 meter från busshållplats Kyrkogatan.

Gång-, cykel- och motortrafik

Fastigheten saknar möjlighet att rymma parkering för bilar och cyklar.

Teknisk försörjning

Fastigheten är ansluten till Krafringens fjärrvärmenät och VA Syds vatten- och kombinerat spill- och dagvattennät. Området ligger inom verksamhetsområde för VA.

Dagvatten

Fastigheten belastar VA Syds kombinerade ledningssystem med servis i Magle Stora Kyrkogata. I samråd med VA Syd har bedömts att ett enklare resonemang om dagvattenhanteringen är tillräckligt då områdets belastning på recipienten Höje å är liten i sitt sammanhang på grund av fastighetens ringa storlek och att det rör sig om en tillbyggnad till befintlig byggnad samt att gården redan till övervägande del är hårdgjord varför skillnaden efter tillbyggnad blir mycket liten. Dagvattnet passerar Källby avloppsreningsverk innan det når Höje å.

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 miljö kvalitetsnormer för ytvatten har Höje å dålig ekologisk status med kravet att uppnå god ekologisk status 2027. Den kemiska ytvattenstatusen (exklusive kvicksilver) är bedömd som god.

Renhållning

Lunds renhållningsverk sköter hämtning och återvinning av avfall.

Hälsa och säkerhet

Risker/Farligt gods

Planområdet ligger 1 km från rekommenderad färdväg för farligt gods.

Buller

Verksamheten är inte känslig för buller från vägtrafik. Verksamheten som sådan kan orsaka visst buller under evenemang. Åtgärder i form av tilläggsisolering har vidtagits för att minimera störningar för omgivningen.

Luft

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

Markens beskaffenhet

Markteknisk undersökningsrapport (MUR) – Geoteknik och Markmiljö, PQ Geoteknik & Miljö AB, 2022-05-06, reviderad 2022-06-29, visar att marken består av fyllnadsmassor, mulljord, kulturjord ner till 2,2 meter och därunder lera och lermorän ner till 6,0 meter. Grundvattennivåer uppmättes till mellan 2,7 och 3,8 meter under markytan.

Inga kompletteringar med avseende på geoteknik bedöms behövas i nuläget men efter fastslagen grundläggningsmetod kan eventuellt kompletterande (HfA) sondering vara nödvändig.

Markradon

Planområdet klassificeras som ett lågriskområde, baserat på genomförd markteknisk undersökning.

Förorenad mark

Laboratorieresultat visar på förekomst av markförorening i form av metaller samt PAH med uppmätta värden som ger klassificering MKM (mindre känslig markanvändning) eller IFA (icke farligt avfall). Utförd undersökning av föroreningar i mark är översiktlig och behöver eventuellt, beroende på grundläggningsmetod m.m. kompletteras i ett senare skede. Med planerad markanvändning, fest-/konferenslokal samt konsertverksamhet (ej bostäder), klassas marken som mindre känslig markanvändning (MKM), enligt Naturvårdsverkets (NVs) nomenklatur.

Översvämning och skyfall

Befintlig bebyggelse ska skyddas till så hög nivå som anses rimligt i förhållande till konsekvenser och kostnader. Lunds kommun har tillsammans med VA Syd tagit fram Översvämningsplan för Lunds kommun. Målet är att minst säkra bebyggelsen mot ett 50-årsregn med klimatfaktor. I Lunds kommuns skyfallskartering från 2016 visas att

Förutsättningar

fastigheten är något översvämningskänslig och berörs av ett maximalt vattendjup om 0,1 - 0,3 meter, vilket innebär besvärande framkomlighet, varför åtgärder för att minska konsekvenserna behövs.

Räddning

Fastigheten är belägen inom normal insatstid (10 min). Ett särskilt brandtekniskt utlåtande har gjorts över inledande skisser.

Sammanfattningsvis konstateras:

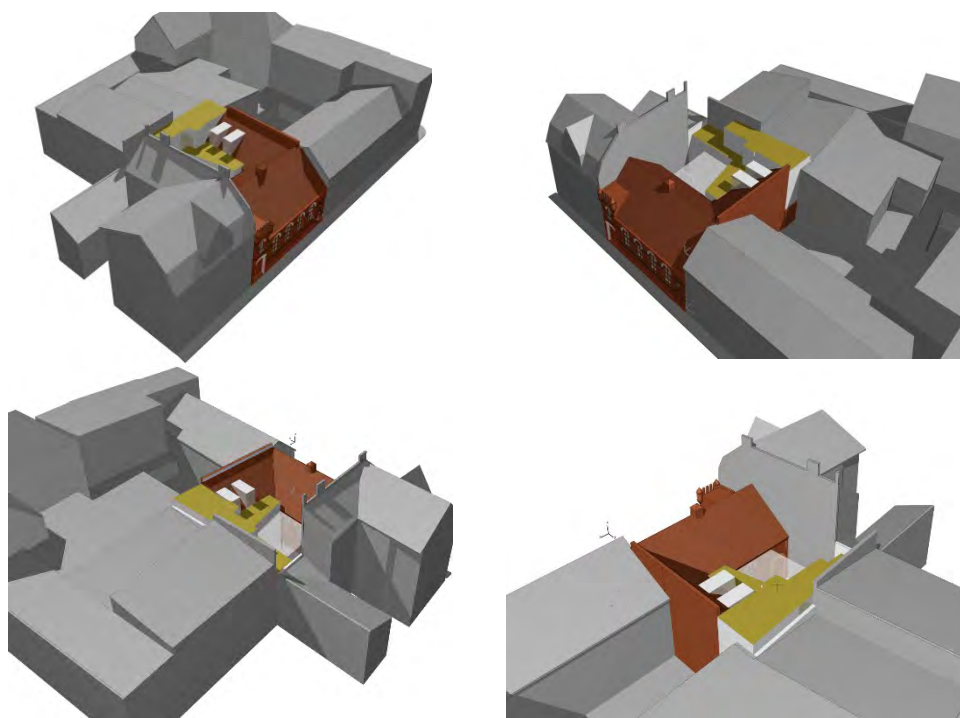
1. Befintlig konsertsal är att betrakta som ej berörd i projektet, förutom avseende att utrymningsförutsättningarna till viss del berörs i projektet.
2. Byggnadsklassen är Br2.
3. Verksamhetsklass är Vk 2B inom konsertsal. Det bedöms dock rimligt att reducera maximalt tillåtet personantal till 300 med tanke på de befintliga förutsättningarna (t.ex. ej talat utrymningslarm)
4. Verksamhetsklassen är 2A inom tillbyggda delar inkl. administrationsbyggnaden (det är ej rimligt att fler än 150 personer kan befinna sig inom samma brandcell i de tillbyggda delarna samtidigt då största publika ytan är ca 75 m²).
5. Plan 1 respektive 2 inom tillbyggnaden/administrationsbyggnaden bedöms varken i etapp 2 eller 3 inrymma fler än 30 personer.
6. Den framtagna brandskyddslösningen som presenteras nedan baseras på att tillbyggnaden inkl. administrationsbyggnaden förses med en automatisk vattensprinkleranläggning.

Undersökning om planen kan medföra en betydande miljöpåverkan

Byggnadsnämnden har med vägledning av miljöbedömningsförordningen (2017:966) den 21 november 2022 beslutat att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra en 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:

Planen innebär ingen ändring av markens användning. Inga internationella direktiv eller konventioner berörs. Riksinteresset för kulturmiljö stärks genom införande av skydds- och varsamhetsbestämmelser för delar av bebyggelsen värda att bevara. Den

ökade exploateringsgraden innebär förmodat intrång i fornlämning. Det finns en viss ökning av risk för översvämning och belastning på dagvattennätet med anledning av den ökade exploateringen. Förekommande miljökvalitetsnormer, MKN, innehålls, inga riktvärden överskrids. Slutsatsen av undersökningen är att planens genomförande innebär få och ringa konsekvenser för miljön och människors hälsa. Någon formell miljöbedömning enligt MB ska därför inte genomföras.



Föreslagna tillbyggnader i grönt och vitt, befintliga byggnader i rött

Planförslag

Övergripande karaktär och disposition

Planförslaget innehåller enbart kvartersmark och innebär att en större del av fastigheten får bebyggas i upp till tre våningar. Sydöstra delen av fastigheten ska förbli obebyggd som öppet gårdsrum. Den befintliga delen mot gatan är kulturhistoriskt värdefull och ska bevaras.

Markanvändning, bebyggelse och stadsbild

Planområdet omfattar 484 m². Förslaget omfattar ca 700 m² BTA.

Planförslaget ändrar inte på något väsentligt sätt den markanvändning som gällande plan har möjliggjort: kontors-, affärs- eller därmed jämförligt ändamål, bland annat samlingssal, däremot föreslås att användningsbestämmelsen ändras från H till C (centrum) för att bättre överensstämma med dagens plansystem. Användningen centrum ska enligt 5 kap 3 § Boverkets föreskrifter för detaljplan, BFS 2020:5 tillämpas för områden för kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Även komplement till verksamheten centrum ingår i användningen. Någon närmare precisering av användningen bedöms inte vara nödvändig. Bebyggelsen begränsas med så kallad prickmark (mark som inte får bebyggas) så att en del av fastigheten fortsätter att vara öppet gårdsrum och med höjdbestämmelser så att bebyggelsekaraktären och skalan i kvarteret bevaras.

Idag finns en planstridig tillbyggnad som inom gällande plan är belägen på prickmark. Både befintlig och ny föreslagen tillbyggnad ges byggrätt, det vill säga prickmark föreslås delvis tas bort. I syfte att bevara byggnadens yttre och dess påverkan på stadsbilden föreslås byggnadshöjd mot gatan inte ändras. Gårdslängan föreslås ges en **byggnadshöjd om 10,8 meter** för att möjliggöra upp till tre våningar. Ny tillbyggnad föreslås få en **byggnadshöjd om 7,6 meter**.

Skydd av kulturmiljö

Planförslaget berör en känd fornlämning, Lunds stadskärna med medeltida kulturlager av varierande djup. Alla markgrepp kräver därför tillstånd från länsstyrelsen enligt 2 kap kulturmiljölagen. Intentionen är att minimera ingreppen i fornlämningen med hjälp av en lätt grundläggningskonstruktion i foamglas. Alla nya rördragningar sker inom befintlig byggnad och tillkommande hiss utförs som en låghastighetshiss som klarar sig med ett minimalt grundläggningsdjup, 60 mm.

Byggnadsdelen längs gatan bedöms som kulturhistoriskt intressant och bör skyddas mot rivning. Ett PM Kulturmiljö med förslag till planbestämmelser har tagits fram av stadsantikvarien. Byggnadens värde består av dels ett arkitektur- och samhällshistoriskt värde – byggnaden är uppförd i en medeltidsinspirerad renässansstil typisk för sin tid och för byggnadens frikyrkliga användning med anknytning till försvar (Frälsningsarmén), dels ett miljömässigt värde med sina dekorerade tegelfasader och rundbågade fönster som tillför stadsbilden stora upplevelsevärden. Det finns ett samlat allmänt intresse av att i stora drag bevara fasaden som den är mot gatan samt salen med sin läktare, sitt välvda tak med dragstag och rundbågade fönster. Gatuhuset förses därför med varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud i enlighet med 8 kap 13 § PBL.

För att säkerställa de kulturhistoriska värdena bör större till- och ombyggnadsarbeten föregås av en antikvarisk förprojektering.

Viktiga delar av gatuhuset är tegelfasaden med sina olika dekorativa element (formtegel, toureller, krenelering, takfotsgesims och band av glaserat tegel), fönsterindelning och rundbågade träfönster med fast spröjs.

Gatuhusets fasader mot gården har också högt värde. Viktiga delar är tegelfasaden och de rundbågade fönstren med fast spröjs.

Interiört har salen högt värde. Viktiga delar är rummets form och volym, spegeldörrar mot portgången, fönsterindelning och läktare. Ändringar av interiören har skett genom åren varför den inte längre är i originalskick.

Däremot är inte gårdshuset markerat i bevaringsprogrammet och bedöms mindre känsligt för förändringar. Byggnaden har genomgått interiöra och exteriöra förändringar och saknar gatuhusets rikare artikulering. Viktiga delar är tegelfasaderna. Gården är också mindre känslig för förändringar då den åt öster, väster och söder avgränsas av höga brandgavlar av tegel och plåt och därmed har låga upplevelsevärden. I riksintresset för kulturmiljö nämns bland mycket annat stadskärnans gårdsrum som viktiga beståndsdelar. Innergårdar är synnerligen vanliga fenomen i svenska städer och den aktuella gården är inte på något sätt unik. Den aktuella gården bedöms genom sitt låga upplevelsevärde tåla en högre exploatering utan att riksintresset skadas. Däremot finns det i Lunds stadskärna många andra gårdsrum med högre miljömässiga och kulturhistoriska värden, t ex bostads-, handels- och hantverksgårdar med lång historisk kontinuitet och många funktioner. Intresset av att bevara dessa gårdar som är med om att konstituera

riksintresset bevakas i alla plan- och bygglovsärenden och väger tungt i avvägning mot andra intressen.

Följande bestämmelser föreslås gälla för att skydda värdefull kulturmiljö:

k₁ – Kulturhistoriskt värdefull byggnad som exteriört ska bibehållas till sin karaktär med avseende på volym, proportioner, material, färgsättning, fönsterform och detaljeringsnivå samt interiört i form av sal med läktare.

r₁ - Byggnad får inte rivas (avser gatuhuset, inte gårdsbyggnaden).

Trafik och gator

Planområdet angränsar till prioriterad fotgängarzon. Magle Stora Kyrkogata är dubbelriktad för cykeltrafik och enkelriktad för biltrafik. Utmed hela planområdet finns kantstensparkeringar för bilar.

Angöring och in-/utfarter

Fastigheten går ej att komma in på med motorfordon.

Kollektivtrafik

Fastigheten är belägen ca 300 m från busshållplats Botulfsplatsen och ca 350 m från busshållplats Kyrkogatan. Kollektivtrafikförsörjningen får därmed anses godtagbar.

Teknisk försörjning

Förslaget innebär ingen ändring av den tekniska försörjningen.

Geoteknik, grundläggning

Tillbyggnaden avses ske med lätt grundläggning i form av foamglas.

El och fjärrvärme

Fastigheten är ansluten till Kraftringens el- och fjärrvärmenät.

Vatten, dagvatten och spillvatten

Fastigheten är ansluten till VA SYDs dricksvattennät och kombinerade ledningsnät för spill- och dagvatten. För att minska risken för ökade dagvattenflöden från fastigheten och i bästa fall förbättra situationen planeras för sedumtak på nya tak, ca 114 kvm, utom glastaket (senare etapp, ca 56 kvm) som kan fungera som fördröjning av dagvattnet tillsammans med plantering av del av gårdsytan som inte bebyggs. I samband med att glastaket byggs kan det bli aktuellt att även ordna ett mindre dagvattenmagasin inne på gården.

Renhållning

Lunds renhållningsverk ska även fortsättningsvis sköta avfallshämtningen.

Hälsa och säkerhet

Gällande krav på radon, luftkvalitet och bullerskydd bedöms kunna innehållas utan vidare åtgärder.

Baserat på genomförda markprovtagningar redovisas markföroreningar inom Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Miljöteknisk utredning visar att sanering av marken inte är nödvändig med föreslagen markanvändning Centrumändamål. Men vid kommande mark- och grundläggningsarbeten behöver förorenade massor tas om hand vid bortforsling, trots att den föreslagna markanvändningen inte föranleder saneringskrav. Efter att grundläggningsmetod för kommande byggnation avgjorts och behov av schaktdjup är känt kan ytterligare provtagning behöva göras för att avgöra mängd massor som vid schakt berörs och behöver efterbehandlas. Skriftlig anmälan till tillsynsmyndigheten om grundläggningsschaktning krävs innan markarbeten påbörjas.

Risker/Farligt gods

Planförslaget påverkas inte av några risker med farligt gods.

Översvämning och skyfall

Avvattning av dagvatten sker inom den egna fastigheten, men vid skyfall behöver markhöjdsättningen möjliggöra att vatten kan evakueras genom portiken ut mot gatan i norr, för att inte riskera översvämning in i byggnaderna. Marken inne på gården behöver därför höjas något. Markhöjdsättningen föreslås regleras med bestämmelse om föreskriven markhöjd.

Räddning

Utrymning sker ut mot gata via nödutgång i salens nordvästra hörn samt via gården och porten i fastighetens östra del.

Fastighetsbildningsbestämmelser

Fastighetsbestämmelser bedöms inte nödvändiga.

Avvägning mellan motstående intressen

Det finns ett enskilt intresse av att utveckla verksamheten som om detaljplanen genomförs får bättre plats för besökare/deltagare och enklare servering inomhus inom fasigheten i pauser, före och efter musikföreställningar eller i samband med andra arrangemang. Det finns ett annat motstående enskilt intresse av att störningar i form av buller och olägenheter som skuggning, inte ska öka på angränsande fastigheter. Det finns ett allmänt intresse av att bevara den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen. I en avvägning mellan de olika allmänna och enskilda intressena bedöms att det enskilda intresset att utveckla verksamheten är förenligt med det allmänna intresset att bevara den

riksintressanta kulturmiljön och det enskilda intresset att betydande olägenheter på grannfastigheterna inte uppstår.

Genomförande

Organisatoriska åtgärder

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 60 månader 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

Planen innehåller ingen allmän platsmark. Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken på gatan angränsande till planområdet.

Avtal

Kommunen förutsätter att inga åtgärder beträffande allmän plats är nödvändiga till följd av att detaljplanen genomförs. Utgångspunkten är därför att ett exploateringsavtal inte behöver träffas. Skulle förutsättningarna ändras eller att exploateringen trots detta innebär kostnader för kommunen för åtgärder inom allmän plats, ska exploatören stå för dessa kostnader.

Tillståndsprövning

Tillstånd krävs för ingrepp i fornlämning och inhämtas i god tid från Länsstyrelsen innan byggstart. Skriftlig anmälan till tillsynsmyndigheten om grundläggningsschaktning krävs innan markarbeten påbörjas.

Tekniska och ekonomiska åtgärder

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

Byggherren står för tillstånd och kostnader med anledning av arkeologi, grundläggning och marksanering.

Inlösen, ersättning

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjas.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Inga fastighetsrättsliga åtgärder krävs. En fastighetsbestämning rekommenderas men bedöms inte absolut nödvändig för planens genomförande.

Konsekvenser

Konsekvenser som följd av avvägningar mellan motstående intressen

Den större byggnadsvolymen bedöms ge inga eller försumbara olägenheter i form av minskad solinstrålning på grannfastigheterna. Verksamheten bedöms inte alstra mer buller än i dagsläget.

Konsekvenser för fysisk miljö

Riksintresse för kulturmiljövården

Riksintresset för kulturmiljö bedöms stärkas i och med att värdefull bebyggelse, byggnadsdelen längs gatan, förses med varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud. Gårdshuset är inte markerat i bevaringsprogrammet och är mindre känsligt för förändringar då det har genomgått interiöra och exteriöra förändringar, har en alldaglig karaktär och saknar gatuhusets rikare artikulering.

Det aktuella gårdsrummet minskas i omfång. Den aktuella gården är mindre känslig för förändringar då den inte är öppen för en bredare allmänhet och då den åt öster, väster och söder avgränsas av höga brandgavlar av tegel och plåt och därmed har låga upplevelsevärden. I riksintresset för kulturmiljö nämns bland mycket annat stadskärnans gårdsrum som viktiga beståndsdelar. Innergårdar är vanliga fenomen i svenska städer och den aktuella gården är inte på något sätt unik. Däremot finns det i Lunds stadskärna många andra gårdsrum med högre miljömässiga och kulturhistoriska värden, t ex bostads-, handels- och hantverksgårdar med lång historisk kontinuitet och många funktioner. Intresset av att bevara dessa gårdar som är med om att konstituera riksintresset bevakas i alla plan- och bygglovsärenden och väger tungt i avvägning mot andra intressen.

Kvarvarande yta i aktuellt ärende säkras med byggförbud i form av prickmark. Sammantaget bedöms inte planförslagets genomförande medföra någon påtaglig skada på riksintresset.

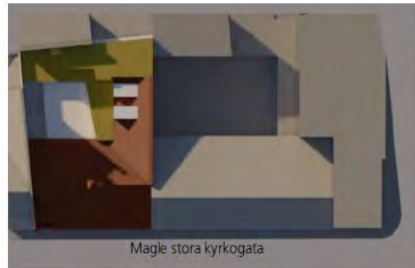
Stadsbild

Stadsbilden bedöms inte påverkas. Byggnadens volym, färg och form förändras inte mot gatan och tillbyggnaden på gården blir inte synlig utifrån.

Genomförande

Mikroklimat

Den föreslagna bebyggelsens skuggning har studerats. Studierna visar att det uteslutande är omgivande taklandskap som får en viss ökad skuggning medan uteplatser eller bostäder inte påverkas.



21.e mars kl 10.00



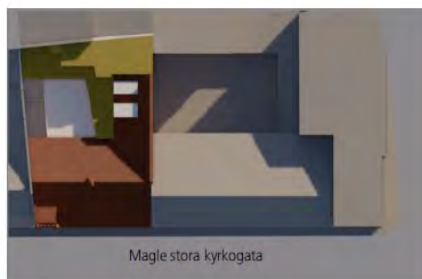
21.e juni kl 10.00



21.e mars kl 12.00



21.e juni kl 12.00



21.e mars kl 16.00



21.e juni kl 16.00

Skugganalys som redovisar skuggsituationen vid vårdagjämning samt midsommar.

Miljö kvalitetsnormer

Luftkvalitet

Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet. Trafiktillskottet etc. från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse.

Vattenkvalitet

Ett genomförande av detaljplanen och föreslagna åtgärder bedöms leda till att möjligheterna att uppnå MKN för vatten inte försämras. Denna bedömning görs med hänvisning till projektets ringa omfattning inklusive de åtgärder med gröna tak och mindre dagvattenmagasin som planeras. Människors hälsa och säkerhet bedöms därför inte påverkas.

Dagvatten

Genom tillbyggnadens begränsade omfattning och att gården redan idag till övervägande del är hårdgjord bedöms ett genomförande av planen ge försumbar påverkan på dagvattenflödena från fastigheten. Sedumtak på nya tak, ca 114 kvm, utom glastaket (senare etapp, ca 56 kvm) kan fungera som fördröjning av dagvattnet tillsammans med plantering av del av gårdsytan som inte bebyggs, vilken ger positiva konsekvenser för dagvattensituationen. I samband med att glastaket byggs kan det bli aktuellt att även ordna ett dagvattenmagasin.

Konsekvenser för hälsa och säkerhet

Ett genomförande av planen får inga eller mycket små konsekvenser för människors hälsa och säkerhet. Farligt godstransporter, verksamheter med skyddsavstånd, vibrationer, bullrande verksamheter eller trafik, elektromagnetiska fält etc. förekommer inte i närheten. Mätning av radon visar att fastigheten betraktas som lågriskmark. Miljöteknisk utredning visar att sanering av marken inte är nödvändig med föreslagen markanvändning men att bortforsling av förorenade massor behöver ske.

Skyfall och översvämning

I planförslaget säkerställs en ändrad höjdsättning av gården så att vatten vid skyfall kan evakuera till gatan genom porten i norr. Därmed bedöms negativa konsekvenser vid skyfall inte uppstå.

Sociala konsekvenser

Barnperspektiv

En barnkonsekvensanalys har inte bedömts vara relevant i ärendet då detaljplanen i första hand påverkar vuxna, men även barn kan komma att utnyttja lokalerna i framtiden i form av musikaktiviteter för barn, vilket bedöms enbart positivt ur ett barnperspektiv.

Tillgänglighet

Genomförande av planen genom om- och tillbyggnad innebär att kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade kan uppnås och förbättras jämfört med idag. Hur kraven på tillgänglighet i detalj kommer att tillgodoses redovisas i samband med byggnads- och markprojekteringen och avgörs därmed vid kommande bygglovsprövning.

Genomförande

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Planen bedöms inte få några fastighetsrättsliga konsekvenser.

Stadsbyggnadskontoret i Lund

Maria Milton
Planchef

Petter Eiring
Planarkitekt