

Yttrande från AFSL gällande

Planbeskrivning. Detaljplan för kvarteret Galten i Lund

(Samrådshandling PÅ 30/2010 1281K-P; 2020-05-29)

KULTURMILJÖN

Kv Galten ligger i Lunds stadskärna som är Riksintresse för kulturmiljövård. RAÄ förtydligar: "Kulturmiljövårdens riksintressen är sammanhängande kulturmiljöer..." Som uttryck för riksintresset nämns Lunds oregelbundna medeltida stadsplanemönster, kvarterstrukturen samt bebyggelsens skala med dominans av 1-4 våningshus.

Lunds Översiktsplan 2018 lyfter också fram dessa värden:

"Utgångspunkten för planeringen i Lund bör vara att riksintresse för kulturmiljö är en stor tillgång, en kvalitetsstämpel som vi ska nyttja mer offensivt och utveckla."

"Frågan om skala och byggnadshöjd på ny bebyggelse är viktig, då byggnader i stadskärnan är mellan en och fem våningar"

"Det är viktigt att förvalta småskaligheten"

"... homogena rätvinkliga volymer bör generellt undvikas i tätorten.

Domkyrkan har dominerat stadens visuella karaktär sen 1100-talets början och bidrar till identiteten."

Förvanskad kvartersstruktur

Enligt planbeskrivningen ska detaljplaneförslaget "förtydliga kvarterets gränser" och "läka platsen efter de rivningar som genomfördes i samband med genombrottet". Men i planen klyvs tvärtom kvarteret i två delar av en ny östvästlig rad 4-6-våningshus; norr om husraden byggs ett "nytt" slutet kvarter, söder om husraden placeras busstationen för regionbussarna. Den nya husraden som följer dragningen av det stoppade 60-talsgatugenombrottet kan på plan se ut att ligga inne i kvarteret men kommer i verkligheten att bilda fasadfront mot en öppen plats och upplevas som gräns till ett omformat och krympt kv Galten. Resterande kvartersyta ska ju rymma bussterminalen som flyter ihop med och än mer löser upp den redan misshandlade Lilla Tvärgatan.

Planens verkliga resultat blir att här följa i genombrottets spår och till förmån för trafik fortsatt förvanska kvartersform och gaturum. Planbeskrivningens formulering "Planförslagets

stadsbyggnadsstruktur bygger på ett förtydligande av kvarterets gränser,..." framstår som vilseledande.

Avvikande skala

Detaljplaneförslagets nockhöjder som motsvarar bl a 8-12-våningshus strider mot ÖP 2018 och riskerar att påtagligt skada riksintresset, vilket stadsantikvariern tydligt formulerat i "PM Konsekvensbeskrivning" (PM 150522): "Åtgärden bedöms sammantaget medföra risk för påtaglig skada av riksintresse kulturmiljö."

AFSL konstaterar att ett förverkligande av förslaget i detta avseende skulle utgöra ett prejudikat för fortsatt hög bebyggelse i Lunds stadskärna.

Antikvarisk konsekvensbeskrivning förtigs

Enligt stadsantikvarierns konsekvensbeskrivning bedöms fyra av sex av detaljplaneförslagets åtgärder (rivning av det s k TePe-husets gårdshus, rivning av del av TePe-huset, 40,5 m byggnadshöjd, ny bebyggelse i kvarterets inre mot Mårtenstorget och söder) "sammantaget medföra risk för påtaglig skada av riksintresse kulturmiljö. Anmärkningsvärt nog saknas stadsantikvarierns bedömning i planbeskrivningen. Jämfört med den framstår planbeskrivningens skrivning "Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslagets genomförande sammantaget inte medför påtaglig skada på berörda riksintresse" som vilseledande.

I strid mot Miljöbalken

AFSL finner att den föreslagna detaljplanen i ovan nämnda avseenden bryter mot Miljöbalken (1998:808) 3 kap 6§ som föreskriver: "riksintressen för kulturmiljövården skall skyddas mot påtaglig skada, ... så långt möjligt vid olika myndighetsbeslut."

EXPLOATERING

Skadligt hög exploatering

Detaljplaneförslagets 19 000 kvm bebyggelse innebär en nästan fördubblad exploatering jämfört med planprogram från 2012. Exploateringsökningen torde ha skett i förhandling med den tilltänkta exploatören och AFSL anser att kommunen varit alltför tillmötesgående mot det enskilda intresset på bekostnad av värnande av bl a kultur-, grön- och barnmiljö. Detta bekräftas av bl a den för riksentresset skadliga byggnadshöjden (8-12 vån), förslagets ytterst begränsade gröna friytor samt Vårfruskolans krympta skolgård (se nedan).

VÅRFRUSKOLAN

Den höga exploateringen går ut över Vårfruskolans utemiljö (i strid mot inriktningsbeslut från SBK 22 okt 2015). Norra delen av skolgården bebyggs med 4-6-våningshus. Minskad skolgård föreslås kompenseras med lekyta på ett betongdäck 5 m över busstationen, med allt vad det innebär av risker. Förslaget strider mot Barnkonventionen och "Barnens bästa, strategi för att stärka barnets rättigheter i Lunds kommun" från 2012.

PARKERINGSGARAGET

Föråldrad p-planering för stadskärnan

Detaljplaneförslagets underjordiska p-garage i två plan för 233 p-platser motiveras med dels att garaget ska ersätta Mårtenstorgets parkering, dels att de boende ska beredas p-plats enligt gällande parkeringsnorm. AFSL konstaterar att det är otidsenligt att med ett nytt stort p-garage och boendeparkering direkt under fötterna bygga fast ökade bilströmmar till stadskärnan. Av inte minst klimatskäl står vårt bilbeteende inför förändringar i nära framtid, och därför bör istället flexibla och resurssnåla p-lösningar prioriteras. AFSL konstaterar också att förslaget bryter mot Lunds nästan femtioårig policy att undvika p-anläggningar innanför stadskärnan. Sedan p-huset Färgaren trots protester byggdes på 1970-talet har bl a p-husen Dammgården, Margeretelund, Svane, Arena Park samt Västra stationstorgets garage placerats utanför vällen, Stadshallens garage har stängts och avgiften för gatuparkering succesivt höjts. Strategin bör behållas då såväl miljö, trivsel och hälsa tjänar på minskad bilism i stadskärnan.

Konsekvensbeskrivning saknas

Detaljplaneförslagets p-garage saknar en konsekvensbeskrivning. Man tycks varken ha beaktat att t ex påbyggnad av parkeringarna vid Coop och Margeretelund kan ge ytterligare 350 platser till en bråkdel av det underjordiska garagets kostnad eller att en promenad mellan kv Galten och p-husen Färgaren och Dammhagen eller Coops takparkering tar respektive 3, 4,5 och 2 minuter.

Om kommunen sänker sin parkeringsambition för kvarteret Galten kan kvarteret exploateras mindre hårt.

REGIONBUSSHÅLLPLATSEN

Störande busstation kvar

Efter gatugenombrottets rivningar etablerades i kv Galten en hållplats/vändplats för regionbussarna. Trots att bussterminalen i femtio år stört boende, skola och känslig stadsbild ska den enligt detaljplaneförslaget ligga kvar, fast förskjuten söderut till Lilla Tvärgatan. Här placeras bussterminalen, i planen vilseledande kallad "torg med skolgård som sekundär användning", på en del av Vårfruskolans lekområde och mittemot låga gatuhus från 1800-talet.

Detaljplaneförslaget innebär i detta avseende en missad chans att äntligen befria bostads- och skolmiljöerna i och vid kv Galten från busstationen och istället flytta regionbussarna samt omfördela deras hållplatslägen längs slingan Bankgatan, Botulfsgatan, Stora Södergatan.

AFFÄRSTORGET

Kvarterstorg i strid mot stadens grammatik

Detaljplanen förslår inne i kv Galten en kommersiell anläggning bestående av ett torg och ett s k multihus för bl a biograf och butiker. Torget, som placerats nedanför 12-våningshuset, har en passage norrut till Mårtenstorget som kräver att det s k TePe-huset kapas, en öppning söderut till busstationen samt ett tredje stråk mot Bankgatan placerat intill nedfarten till p-garaget. Själva torget kommer att ligga i skugga under en stor del av året och vara utsatt för vindturbulens från höghuset.

AFSL konstaterar att passager och affärsanläggningar genom kvarter inte fungerar i Lund, vilket Bytaregången, Wernergallerian och Bytaregränden visar. Det beror kanske på att stadskärnans intima gatunät och småskaliga bebyggelse som helhet fungerar som en attraktiv "utomhusgalleria". Förutom att vara onödigt och ett ekonomiskt riskprojekt, strider ett kommersiellt torg inne i kv Galten också mot Lunds historiska "stadsgrammatik" där gator och torg bildar offentliga rum medan kvarterens inre är privata.

I såväl stadslivets som den historiska kulturmiljöns intresse bör därför butiker i kv Galten vända sig mot de omgivande gatorna och fotgängarströmmar ledas längs trottoarerna, medan kvarterets inre ges en privat eller halvprivat prägel.

BOSTÄDER

Fördelning av upplåtelseformer saknas

AFSL konstaterar att detaljplaneförslaget inte anger vilken typ av bostäder som planeras. För att säkerställa att tillskottet av bostäder verkligen minskar bostadsbristen genom att komma också behövande till del, samt för att motverka inkomst- och åldersbaserad segregation, bör planen ange fördelning av hyresrätter och bostadsrätter samt ange önskvärd andel senior- och ungdomsbostäder.

MARKANVISNINGSAVTAL

Detaljplaneförslaget är knutet till ett preliminärt markanvisningsavtal med exploatören CentrumShopping Lund AB, ett 50/50 % s k joint venture mellan den danska utvecklaren, NorCap Development A/S och Wästbygg AB.

Kommunen skänker bort marken

Enligt avtalet som tecknades i december 2016 ska kommunen bekosta de arkeologiska undersökningarna i samband med byggnationen. Länsstyrelsen har ännu inte lagt ut anbudsfrågan på kostnaderna, men kommunen har satt ett tak på 70 mkr, vilket är samma belopp som exploatörerna ska betala för marken i kv Galten. Det innebär att Lunds kommun i praktiken skänker bort marken. Därutöver ska kommunen betala exploatören 40 mkr för p-platserna, dock utan att få del av parkeringsintäkterna.

Avtal ingicks utan ekonomisk kontroll av motparten

Avtalet ingicks utan att ha föregåtts av en kontroll av byggföretagen. Hade så skett skulle Lunds kommun ha upptäckt att ett av bolagen p g a sviktande ekonomisk förmåga var iblandade i en byggskandal i Falkenberg 2007. På en fråga den 29 nov 2018 uppgav projektutvecklare Lena Bengtsson på Lunds Tekniska förvaltning "att det är först när detaljplanen är klar som vi ser anledning att granska köparens ekonomiska möjligheter att genomföra projektet." Anledningen till den sena granskningen angavs vara att det kan gå lång tid mellan markanvisning och köp, och att de ekonomiska förutsättningarna snabbt kan ändras.

AFSL finner, i ljuset av att en privatperson idag inte kan teckna ens ett mobilabonnemang utan föregående kreditupplysningskontroll, det ytterst anmärkningsvärt att kommunen ingått avtal om en fastighetsaffär i kv Galten för flera hundra miljoner kronor utan att först syna motpartens ekonomi. Det är så dags när detaljplanen är fastställd och avtalet går i verkställighet. AFSL anser att

det riskfyllda förfarandet bör granskas av juridisk expertis och kommunrevisorerna, i synnerhet om det tillämpas generellt i kommunens detaljplanehantering.

Det preliminära markanvisningsavtalet för kv Galten gäller i fem år om parterna inte överenskommer om en förlängning. Detta ger Lunds kommun möjligheten att frånträda avtalet 2021, vilket AFSL starkt rekommenderar av affärsmässiga skäl.

BEARBETNING

Sammantaget har detaljplaneförslaget stora svagheter som visar på bristande förståelse för både kvarteret som kulturmiljö och för vilka prioriteringar stadskärnan behöver. Istället för att utnyttja det dubbla tillfället att fullt ut reparera en historisk stadsbild vars värde årligen ökar och samtidigt tillföra ny bebyggelse anpassad till morgondagens verklighet, så gör planen varken-eller. I förvånande grad konserverar den 1900-talets syn på exploatering och trafikplanering. "Framtiden" signaleras med höghus och lekyta för skolbarnen på busstationens tak, medan busshållplatsen får fortsätta att slå sönder kvarteret och fler bilar bjuds in bland bostadshusen via en garagedfart från Bankgatan. Slutsatsen kan bara bli att detaljplaneförslaget måste återremitteras till stadsbyggnadskontoret för bearbetning.

För AFSL (*Aktionsgrupper för samhällsbyggande i Lund*)

Thomas Hellquist Lennart Nord Christer Hjort Ulla Knutsson Anitha Bruun
0705328857