

Stadsbyggnadskontoret

Granskningsyttrande Östra Torn 27:2 – Torgkvarteren

230128

Bifogat: samrådsyttrande 211222

Vårt samrådsyttrande i ärendet återges in extenso i samrådsredogörelsen med den enda kommentaren:

”Yttrandet medför att planhandlingarna förtydligats. Stadsbyggnadskontoret har fått i uppdrag av Byggnadsnämnden att pröva markens lämplighet för en högre bebyggelse. Stadsbyggnadskontoret har inte initierat projektet. Detta projekt är styrt av en politisk önskan att genomföra dessa höga hus i Lund under vissa förutsättningar som endast delvis kan regleras i detaljplan. Dialog och avtal är andra viktiga styrmedel. En fördjupad studie av utemiljön inom kvarteren har gjorts och redovisas i illustrationsplan och planbeskrivning. Yttrandet medför att bostadsgårdarnas planbestämmelse 'b4' har kompletterats med "... och möjliggöra lekplats".”

Planen i granskningsförslaget är densamma som samrådsförslaget – förutom en ändring av gården i östra kvarteret. Vårt samrådsyttrande är därför fortfarande gällande (bifogas), den förnyade planbeskrivningen medför emellertid ytterligare kommentarer

Samrådsredogörelsens kommentar ovan ger utgångspunkter i vårt granskningsyttrande:

- Stadsbyggnadskontoret har inte initierat projektet ... en politisk önskan
- ... genomföra dessa höga hus ... endast delvis kan regleras i detaljplan
- En fördjupad studie av utemiljön inom kvarteren har gjorts
- planbestämmelse 'b4' har kompletterats med "... och möjliggöra lekplats".”

Samt därtill preciseringar i vårt samrådsyttrande som inte kommenterats eller lett till åtgärder

”Stadsbyggnadskontoret har inte initierat projektet ... en politisk önskan”

En tom brasklapp. Stadsbyggnadskontoret (SBK) har visserligen tagit ”uppdrag” av BN men använder sin kompetens till att formulera förslaget och argumentera för det. Förhandlingar inför samrådsförslaget tycks inte ha dämpat exploatörens ambitioner Mellan samråd och granskning har inget annat hänt än att ’försvara’ förslaget.

SBK visar emellertid sin kluvenhet i planbeskrivningen där SBK närmast förklarar projektet olämpligt (sid 75). Planbestämmelserna säger fortfarande ”i det fall den uppförs högre än 20 vån”, vilket öppnar för ändring av höjd. Antagandet gäller dock den fullständiga planen, man kan inte anta två alternativ. Exploatören får rätt att minska.

Vad innebär "... på sikt anläggandet av Brunnsögstorget"? Kan kvarteret byggas färdigt utan att torget finns? Hur länge?

”... genomföra dessa höga hus ... endast delvis kan regleras i detaljplan”

Egendomligt argument. Detaljplaneförslaget inte bara tillåter byggnadsvolymer utan lägger fast dem och deras användning i planbestämmelser. Antas planen är det vad som gäller, oavsett vissa tveksamheter i planbeskrivning och -bestämmelser.

”En fördjupad studie av utemiljön inom kvarteren har gjorts”

Fördjupningen består endast i att illustrationen är mer preciserad, några egentliga ändringar är inte gjorda, utom att gården i det östra kvarteret har utgått. Taken på 3vånings- resp 4våningshuset har markerats som gårdar, åtskilda av en våning, 250 resp 300 m² inkl 50 m² gräsyta vardera. Solbelysningen förbättrad, men ökad blåsighet. Ändringen har givit ökad byggnadsvolym. Totalt 10% i kvarteret enl beskrivningarna.

Den västra gården har fyllts med cykelskjul och ekonomibyggnader jämte gångvägar. Kvar är 400 m² gräsyta i markplan med garage under. Upphöjt en vån över garagedriften ligger 5 ’privata’(?) uterum i norrläge. Som jämförelse - en fotbollsplan är 6.000 m², en tennisbana 800 m². En förskolegård ska vara minst 3.000 m² enligt Kf direktiv. Resultat högst 1.000 m² fria på gårdarna till 400 bostäder, där ”Planerade bostäder har familjer som målgrupp”. 400, 500, 600 barn? För lek i bostadens närhet.

Taken har möblerats med teknik och annat, Vistelseytor, terrasser har markerats – kan de vara barntillåtna? På 5, 6, 8, 11, 17 och 36 vån. Mikroklimat godtagbart? Under 'syftet' framhålls "odlingsmöjligheter på tak" medan i 'planförslag' sägs sadeltak. Det kan man väl inte odla på.

"... planbestämmelse 'b4' har kompletterats med "... och möjliggöra lekplats"."

" Planförslaget har utvecklats och illustrationerna förtydligats för att visa att utemiljön kan rymma alla funktioner, även kvalitativ utevistelse och lek.", lek för hundratals barn på några få odefinierade kvadratmetrar – det är så långt från en verklighet man kan komma. Jämför stadsparksleken i Lund. I själva verket står 'Lekplats' utan dimensionering, endast som allmänbegrepp.

"Avvägning mellan motstående intressen", tar vi upp då det skiljer sig från samrådet. Beskrivningen sammanfattar: "Nedan redovisas enskilda och allmänna intressen för och emot att möjliggöra en hög exploatering med en mycket hög byggnad. Allmänhetens intresse av att översta våningen i höghuset blir allmänt tillgänglig, att det finns utåtriktade verksamheter i bottenvåningarna och att de höga byggnaderna blir vackra står fram som avgörande för projektet och är tungt vägande. Föreslagen markanvändning bedöms vara lämplig utifrån följande avvägningar", dvs endast argument för och resultatet klart.

Som motargument ser de bara riksintressen, barns goda livsmiljö och lokalklimatet, men avvärjar dem genast.

"Allmänhetens intresse" ovan har även andra dimensioner än det beskrivningen påstår. Se nedan.

vårt samrådsyttrande

Vårt samrådsyttrande sägs ha lett till "att planhandlingarna förtydligats". Samma planförslag återkommer dock, förutom förändring av gården i det östra kvarteret och detaljering av illustrationsplanen betr utemiljön. 10 sidor utökad argumentation bär inga gensvar på våra synpunkter.

Vi kan alltså hänvisa till vårt samrådsyttrande, att detta fortfarande gäller i sin helhet (bifogas). Här påminner vi om viktiga delar och kompletterar i vissa avseenden.

Vår inledning förtjänar att upprepas:

I snart tusen år har Lund manifesterats med Domkyrkan. Alla vägar in mot Lund hade denna som landmärke framför sig. Den identitet orten Lund bär på, kommer av dess tusenåriga utveckling. Med sin Stadskärna skiljer den sig från alla andra städer i Norden. Det är vårt signum.

Förslaget innebär fortfarande att det reses en pelare som ska vara "synlig överallt", "blir ett landmärke", "ska manifestera". Det är avsikten. Dessa nyckelord strider uppenbart mot textens påståenden att den inte påverkar. Man vill ju också belysa.

Det är en egenskap hos vårt seende att fastna för det avvikande -- det är ju vad man vill här. Och pelaren blir, som vi analyserar i förra yttrandet, synligt från stadskärnan, kliver in i stadssilhuetten.

Detta strider uppenbart mot riksintresset Lund (M87) -- se länsstyrelsens samrådsyttrande och riksantikvarieämbetets anvisningar.

Konsekvenser

"SBK bedömer (fortfarande) ... att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan", "att planen är ett effektivt markutnyttjande och hushållning med jordbruksmarken". Påståenden som skulle gälla även om exploateringen halveras.

Miljöpåverkan? Enligt PBL 2 kap § 3 "2. en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper", och MB 1 kap 1§ "... nuvarande och kommande generationer tillförsäkras en hälsosam och god miljö", 6 kap §2 "1. befolkning och människors hälsa". Planförslaget strider uppenbart mot dessa i flera avseenden.

"Friytan (Lekytan) för de boende blir liten", ger tvånget skriva: "De små friytorna måste göras extra kvalitativt gröna och trevliga". 2½ m2/bostad, som en hiss. Uppenbart inte god livsmiljö, varken för barn eller vuxna och främjar inte människors hälsa.

Inte heller familjebostäder upp till 34e vån. Här innehåller planbestämmelserna inga krav på icke öppningsbara fönster eller inneslutna balkonger, även rakt ovanför entrén till huset.

”Betydande miljöpåverkan” föreligger även betr mikroklimatet (som vi analyserat i samrådet), Konsultinsatserna från före samrådet är kvar, har inte ändrats. Alla lundabor vet att det blåser i Lund, än mer/hårdare 50 m högre, uppe på Brunnsberg.

Vi upprepar också: ”En exploateringsgrad 4 överstiger det mesta i landet. Varför, i Lund?” Om man frånräknar trafikytorna, 5,7. Värre än Haga-staden i Stockholm, värst av allt. Standard i Lund är numera ca 1,4 (Solbjer 1,7), långt mindre än hälften. Konsekvenserna är oacceptabla. I granskningsförslaget har skjutits in texter om konsekvenser man bedömt, ”det är positivt ...”: att ge Lund en mycket hög byggnad, ger många bostäder, främjar icke-biltrafik, ger ett ansenligt bidrag till god service och är inte jordbruksmark (s63). ”Motstående intressen” noteras som hänsyn kulturmiljö och hälsa/säkerhet, översvämningsrisker, trafik E22, bra boendemiljö för alla, kommenteras bara ” har hanterats i detaljplanen” – bortförklarningar.

Utformning

Förslaget vilar på att storlek och komplexitet ska hanteras med god gestaltning. ”... att de höga byggnaderna blir vackra står fram som avgörande för projektet”. Men bestämmelserna saknar krav för detta, lämnar det till planbeskrivningen, dvs inget annat än förhoppningar. Vad det skulle vara skjuts till avtal och bygglöv, utan insyn och påverkansmöjligheter.

Vind

Vindkonsulternas fullständigt obegripliga slutrapport är inte ändrad. Förhållandena sägs fortfarande vara ”mycket bra”, ”är mycket lugnt” (s69). Datorprogrammen måste ha tappat bort topografin. Preciserade skrivningar om ”vindeffekter på komforten”. ”Torgkvarteren har bearbetats för att optimera planen utifrån bl.a. lokalklimatet” är inte trovärdigt, inte de vindförhållanden som redovisats. Det blåser, som alla lundabor vet.

Livsvillkor

Vi frågade i samrådet ” Är detta ett godtagbart experiment?”

Familjebostäder (med barn) i skyskrapa som förutsätter tillgång till ”tyst uteplats...” (s53) men får i planförslaget 2½ m2/lgh att dela på. Ett experiment utan förankring i forskning, utan möjlighet till jämförelser.

Påståendet/önskemålet ”Gårdar med lek för små barn, att springa lite och cykla trehjulning på,” saknar relation till utrymme och konfliktrisker. Ytorna ”är små” som man skriver. Extremt små. När ’lekplatsen’ redan är full vart tar barnen vägen? Ut i omgivningarna. Var är föräldrarna då? Planbeskrivningen säger ”Dessa omgivande grönytor blir viktiga som friytor” (s70). På andra sidan trafiken, utom synhåll ...

Barn- och socialkonsekvensanalysen (s73-), måste uppfattas som en generell produkt utan förankring i programmet för detta projekt. Väsentliga delar av analysen får ingen motsvarighet. Översiktsplanen stadgar ”... liksom tillgång till en bra bostadsgård. Barns möjligheter till lek och fysisk aktivitet i vardagen är direkt beroende av närmiljöns utformning. Tillräckliga stora ytor för barns vistelse behöver säkerställas ...” (del 2 sid 22). Tillräckligt är snarare 10 x 2½ m2.

”Det främjar grannkontakten att stöta ihop på gården”, ett uttryck hämtat från andra miljöer med färre aktörer. Här är det ca tusen boende varav hundratals barn. Sådana villkor skapar anonymitet. Hjälper inte med ”en primär uteplats placeras på gården”. Finns det, menar man ”kan kompletterande uteplatser så som balkonger placeras utan hänsyn till bullernivåer”. Att bo i lägenhet (med barn?) på, säg 30e våningen, med öppningsbara fönster och balkong. Mikroklimatet är väsentligt sämre än förslaget vill påskina, skuggade gårdar och påfrestande vindbyar och virvelvindar - jmf med höghusgruppen ’Malmö Live’.

Konklusion

Vi avslutade vårt samrådsyttrande med:

Är detta förslag verkligen vad Lunds kommun vill?

Är det så här förslag till kommunfullmäktige ska vara?

Vi svarar sammanfattningsvis att förslaget är ett experiment som inte är godtagbart. För de livsvillkor det skulle erbjuda barn och familjer. "Erfarenhet saknas av bostäder i höga hus med denna skala" (s74)

Ett experiment och en ambition som kostar radikal förändring av Lunds silhuett och därmed identitet. Riksintresset ignoreras. Är det vad Lund vill? Att devalvera sina unika värden. Brösta sig med de högsta husen, som alla andra.

För att ta ansvar att antaga en plan som förväntas genomföras, byggas, för att kunna ta det ansvaret måste man (varje politiker) kunna förstå vad förslaget säger, vad det får för konsekvenser för människor och miljö. Faktiskt kunna föreställa sig, kunna leva sig in i hur en vardag skulle gestalta sig för boende och verksamma.

Det här förslaget är märkligt ambivalent: utemiljö underkänns i planbeskrivningen (bl a s75) Granskningsförslaget kommer nu med "redovisning av alternativ användning", en flexibel detaljplan (s30). Inte möjligt. Fullmäktiges ev antagande måste ändå baseras på det dimensionerande i förslaget, dvs erbjudna friytor, mikroklimat som konsekvens och full höjd.

Detta planförslag kan alltså inte vara "förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande". Det ska prövas här.

"Betydande miljöpåverkan" föreligger, klimat (vind, skugga); den visuella miljön, riksintresset, människors livsvillkor etc och överexploateringens följder.

PBL 2 kap § 3; MB 1 kap 1§, 6 kap 2, 6,7§§ och Lunds ÖP

Antas planen är det vad som gäller. Det kan inte accepteras.

För AFSL
Stadsmiljöföreningen AFSL
info@afsl.se

Thomas Hellquist
Ordf

Lennart Nord
v ordf
0706734274