

Samrådsyttrande över förslag till

Detaljplan för Altona 3 - PÄ 07/2020

Detaljplaneförslaget för Altona 3 bakom Stadshuset i Lunds stadskärna planeras för att uppföra nya byggnader på en lucka i kvarteret som i nuläget används som parkering. Detta är en del i strävan efter att få nya arbetsplatser eller bostäder i ett centralt läge. Förslaget är särskilt viktigt då det påverkar Lunds stadskärna och stadsbild som helhet och mötena med grannfastigheterna som exempelvis Altona 2, 9, 10 och 13.

Förslaget har goda ambitioner men möter enligt AFSL inte i tillräckligt hög grad omgivningens bebyggelse eller historik.

Med hänsyn till detta vill AFSL framföra följande:

- **Planen i sin kontext och koppling till kommunens egna dokument**

Detaljplaneförslaget föreslår en nybyggnad som ligger bakom Stadshuset där grannfastigheten Altona 2 i norr och Hypotekets huvudbyggnad är klassade som byggnadsminne. I planförslaget nämns: *Platsens omgivning är värdefull och uppförande av nya byggnader måste ske på ett respektfullt vis. Fastigheterna ligger inom riksintresse för kulturmiljö [M87] 3 kap 6§ miljöbalken.*

I översiktsplan 2025 står det: *Stadskärnan omfattas av riksintresse för kulturmiljövård och här ska särskild hänsyn tas till den medeltida gatu- och kvartersstrukturen vid förändring. (...) Byggnaders detaljering, materialval och sinnlighet ska värnas och utvecklas för att stärka stadskärnans kulturhistoriska värde och attraktionskraft. Byggnaden ska stärka stadskärnans grammatik via exempelvis ordning, variation och rytm och utformas för en lång tid.*

AFSL menar att konsekvensanalyser ska i detta fallet vara mer utförliga. Detta för att upprätthålla respekten för riksintresset och grannfastigheterna. Den redovisade gestaltningen som använts för att förtäta fastigheterna Altona 3 och 9 skiljer sig från grannfastigheterna när det gäller våningsantal, rytm, proportioner och detaljering. AFSL hävdar att för att byggnaden ska harmonisera med den befintliga stadskärnan och inneha högkvalitativ arkitektur, bör vertikala element adderas för att bryta den långa vågräta fasaden samt bör fönstersättning bearbetas med mindre och grupperade fönster. Planförslaget relaterar inte i utformningen till kringliggande fasaders artikulering och detaljering i tillräcklig hög grad.

- **Exploatering**

Med tanke på att byggnadens funktion inte ännu är bestämd – kontor eller bostäder eller en blandning – framstår exploateringen som onödigt hög. Vad driver behovet av en påbyggnad med en sjätte våning på befintliga Stadshuset? Kontor eller bostad? Planförslaget missar det långtgående perspektivet, hur står sig denna byggnad i stadsbilden om 100 år? Hela tomten behöver inte ytmaximeras, det borde lämnas rum för större ljus- och innergårdar än det som redovisats.

Den traditionella innerstadens höjdskala, även i detta kvarter, är 2-4 våningar. I den föreslagna planen för Altona 3 förelås bebyggelse från 3 till 6 våningar med möjlighet till indragen takvåning. Förslaget har 4 våningar mot Stora Gråbrödersgatan och 6 våningar mot Kyrkogatan. AFSL har noterat en strävan i variation i taklandskapet vilket är ett steg i rätt riktning, men vi hävdar att den nu planerade höjden mot Kyrkogatan är för hög för att värna om karaktären av Stadshuset och för stadsbilden i stort. Takvåningen bör tas bort för att byggnaden ska anpassas till befintliga omkringliggande takfotshöjder och total bebyggelsehöjd.

Bebyggelsehöjden mot Stora Gråbrödersgatan är i bra relation med grannfastigheterna i norr och söder, dock förstör takkuporna helhetsuttrycket när det gäller total bebyggelsehöjd i relation till husen bredvid. AFSL menar att en annan utformning på takkuporna, där de minskar i storlek och ligger i taklandskapen likt i Altona 2 mot Stora Gråbrödersgatan behövs. AFSL önskar att bebyggelsehöjden mot Kyrkogatan sänks till 5 våningar och att takkuporna ändrar utformning.

- **Kulturhistoriska värden och bevarande**

AFSL anser att det i planförslagets planillustration (s. 33) inte tillräckligt tydligt redovisas vad som ska bevaras, byggas om eller delvis rivas. Detta öppnar för otydlighet och hotar andra delar som ej är definierade. Detta ska stå tydligt i handlingarna för att olika personer och parter ska kunna uttala sig om planförslaget.

Det medför en målkonflikt gällande Altona 3 i fråga om tillvaratagande och bevarande av kulturhistoriska och arkitektoniska värden kontra utnyttjande och nybyggnation. AFSL menar att det finns en risk för att delar eller hela fastigheter inte värderas adekvat och därmed stor risk för långtgående negativa konsekvenser vid tillbyggnation och rivning av befintliga värdefulla byggnadsdelar. Stadshusets karaktär får enligt 8 kap 13 § PBL inte förvanskas. Vi menar att de historiska, kulturella och miljömässiga värdena tryggas genom att bevara befintliga byggnadsstrukturer.

AFSL menar att detaljstudie krävs tidigt i processen för att minimera negativa konsekvenser. Vi har noterat att planförslaget har ett antal symboler i planen för skyddsbestämmelser och rivningsförbud, vilket är bra. Symbolen q₃ måste enligt AFSL analyseras och diskuteras mer i förslaget. I planförslaget påverkar q₃ ytterst lite i utformning och planering, vilket det ska enligt 8:13 PBL. AFSL efterlyser att alla symbolerna och deras innebörder säkerställs.

AFSL menar vidare på att för mycket av den befintliga huvudbyggnaden på Altona 3 tas bort. AFSL menar att rivning ska vara det sista alternativet.

- **“Stråket” och gårdsmiljöerna**

Gaturummens karaktär, platsbildningar och gårdsrummen är en av kännetecknen för Lunds medeltida stadsnät. I planförslaget nämns: *Gårdsrummen i centrala Lund är en del av riksintresse för Lunds stadskärna*. AFSL menar att ljusgårdarna i förslaget inte följer karaktären hos innergårdar i Lunds stadskärna. Gårdarna bör göras större och en annan form prövas.

Det finns i nuläget en ek vid Altona 3, vilket är karaktäristiskt för platsen. Vi har noterat att trädet har tagits bort i planförslaget utan omnämnande. AFSL kräver att en dokumentation om trädet och en konsekvensanalys upprättas i förslaget. Innergårdar hör till karaktären hos ett medeltida stadsnät, speciellt med grönska bakom staket!

AFSL hävdar att “stråket” förstörkvarterets ordning och rytm, speciellt vid mötet med stadshuset. De välbevarade utrymmena i norra delen av bottenvåningen med bevarad fast inredning från banktiden respekteras inte med stråkets möte. AFSL efterlyser en annan plats eller utformning för “stråket”.

- **Planförfarande**

Detaljplanen har enligt förslaget hanteras med standardförfarande eftersom planen bedöms bland annat inte vara av betydande intresse för allmänheten eller av stor betydelse i övrigt och inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. AFSL hävdar dock att det faktiskt är en viktig plan och att den kräver mer än ett standardförfarande. Detta förslag har som primärt syfte att vara en offentlig byggnad som en förlängning av stadshuset åt medborgarna. I planförslaget nämns: *En antikvarisk förundersökning och konsekvensbeskrivning har framtagits och har legat till grund för utvärdering av förslagets lämplighet*. Det utökade behovet av underlagsmaterial finns dock inte tillgängliga i dokumenten för att kunna komma till gagn för allmänheten som vill veta mer eller berörs i närområdet. AFSL kräver att detta ska finnas tillgängligt för allmänheten.

- **Mikroklimat/skuggning**

De inre delarnas planerade ljusgårdar ger ljus till de nya lokalerna och till grannhuset i norr. Ljusinsläppet till Altona 2, "ljusgård" och "atrium" samt Altona 10 är inte tillfredsställande och ger stor skuggbildning under större delen av året. AFSL önskar att storleken på innergårdar ökar, sänka takhöjd eller omgestaltas för att få tillfredsställande dagsljus hela året om.

Planförslaget missar risken för spridning av ljusföroreningar in i Altona 13 på grund av bebyggelsehöjd samt de stora fönsterna i fasaden mot Stora Gråbrödersgatan. Detta ger sämre vistelsemiljö på Stora Gråbrödersgatan och i Altona 13. Detaljplanen för Altona 3 ska styra hur fasadens fönster ser ut med hänsyn till ljusföroreningar och den omgivande kulturhistoriskt värdefulla miljön.

AFSL kräver att ljusföroreningarna redovisas och åtgärdas i detaljplanen.

- **Miljöpåverkan och trafik**

Planförslaget redovisar inte planens miljöeffekter via en miljökonsekvensanalys och livscykelanalys, vilket AFSL anser som nödvändigt. Enligt planförslaget har inte den antikvariska konsekvensbeskrivningen tagit hänsyn till om det är rimligt att riva delar av anläggningen utifrån ett hållbarhetsperspektiv eller hur det vid ombyggnad går att arbeta cirkulärt med återbruk. AFSL menar att hållbarhetsperspektivet ska tas hänsyn och redovisas i en analys.

Vi har noterat i planen att svängradien för bil via infarten till Altona 10 är för liten, denna behöver ökas. Även bredden på infarten behöver öka från 3,5 m till 4 meter om logistiktransport och utryckningsfordon ska få plats och manövrera. Plats för utryckningsfordon i infarten nämns inte i förslaget, vilket AFSL anser måste finnas med.

- **Syfte och kvalitet av vistelsemiljöerna**

Konsekvensbeskrivningen utgår från förslaget om att bebygga fastigheterna med kontor istället för bostäder, medan planförslaget har redovisat att de är öppet för båda. Skillnaderna beroende på val av de två spåren är för stora på utformning, exploatering och ljusinsläpp. AFSL anser att planförslaget måste ta tydlig ställning till vilket spår som väljs och arbeta utefter denna.

Kvaliteten i utemiljöerna på innergårdarna är en aspekt som inte nämns i förslaget. AFSL menar att lektyr eller vistelseyr som främjar en god bebyggd miljö bortses i förslaget. En sund vistelsemiljö ska präglade utformningen och planeringen från början. Ytmaximering för att

uppnå tillräckligt många arbetsplatser via den tillkomna ytan ska inte tränga undan en sund vistelsemiljö. AFSL menar att antalet arbetsplatser ska anpassas efter byggnaden utefter vad som är rimligt av byggandens kontext.

Sammanfattning

AFSL anser:

- att bebyggelse över fem våningar mot Kyrkogatan ska undvikas i Altona 3.
- att takkuporna ändrar utformning och fönsterstorlek mot Stora Gråbrödersgatan.
- att krav på fasaders artikulering tydliggörs.
- att detaljstudie ska finnas tidigt i planprocessen för bevarandefrågor.
- att mer av den befintliga huvudbyggnaden Altona 3 bevaras.
- att befintlig grönstruktur kartläggs och analyseras.
- att den antikvariska förundersökningen och konsekvensbeskrivningen finns tillgänglig för den breda allmänheten.
- att ett behagligt mikroklimat på innergårdarna med mer dagsljus måste skapas.
- att en redovisning av planens miljöeffekter och hållbarhetsperspektiv måste redovisas i förslaget.
- att förslaget tar tydlig ställning till att bebygga fastigheten med kontor eller med bostäder.

Lund den 19 oktober 2025

För Stadsmiljöföreningen AFSLs styrelse

Olivia Sell

Thomas Hellquist

0707517692