



## Samråd om detaljplan för kvarteret Galten i Lund

### Sammanfattning

Syftet är att möjliggöra bebyggelse med högt markutnyttjande för handel, service, kultur, skola och boende, allmän parkering i garage, en attraktiv mötesplats på allmän plats, hållplatser för regionbuss, tillräckliga friytor för Vårfruskolan samt att skydda och utveckla den kulturhistoriskt intressanta bebyggelse som avses bevaras.

Ny bebyggelse i kvartersgräns ger förutsättningar att läka platsen från tidigare rivningar. Tillkommande byggnader ska accentuera det nya Galten; ett kvarter med varierat innehåll som kan bidra till vitalisering av Mårtenstorget.

Det högsta husets påverkan på riksintresset för kulturmiljö belyses i en kulturmiljökonsekvensbedömning. Berörda av ersättningsanspråk med avseende på rivningsförbud och skyddsbestämmelser enligt 8 kap 13 § plan- och bygglagen (PBL), kommer att föreläggas.

Byggnadsnämnden föreslås besluta skicka ut detaljplanen för samråd och förelägga de som kan inkomma med ersättningsanspråk.

### Beslutsunderlag

Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2020-05-29

Detaljplanekarta med planbestämmelser 2020-05-29

Illustration 2020-05-29

Planbeskrivning 2020-05-29

### Barnets bästa

En så pass omfattande förtätning i stadens absoluta centrum påverkar med nödvändighet även barn. I detta fall finns dessutom skola inom planområdet, vilket innebär direkt koppling till skolbarnens vardag. Rent areellt finns konflikter mellan olika särintressen inom Galten. I det parallella uppdraget var skolgårdens befintliga areal, innehåll samt paviljongens byggnadsvolym aspekter att förhålla sig till och få med i förslaget.

Det förslag som har legat till grund för planarbetet innehåller skolgård på tak, för att kompensera för ytor som idag har tagits i

2020-05-29

Diarienummer  
BN 2020/0212  
PÅ 30/2010

anspråk som skolgård. Taket utgör också del i busshållplatsen. Lösningen förutsätter tredimensionell fastighetsindelning, där både allmän plats och kvartersmark ingår.

Taket kräver både investering och noggrann detaljutformning för att på ett bra sätt kunna kopplas till skolgården och bidra till en attraktiv hållplats. Generellt bedöms inte skolgård på tak fullt ut kunna kompensera för motsvarande kvadratmeter skolgård på mark. Uppvuxen vegetation och gröna ytor som idag används av skolan kommer att påverkas vid ett plangenomförande, vilket medför utmaningar för återetablering.

Den bollplan som tas i anspråk kan bedöms kunna förläggas på skolans framsida, men är då något mindre till sin storlek.

En viss avsmalning av Lilla Tvärgatan respektive Råbygatan till förmån för skoländamål ingår i detaljplanen. Skolvägar påverkas av föreslagen förtätning, även om den direkta utformningen av dessa ligger utanför detaljplanens innehåll.

Vårfruskolan står enligt uppgift inför kommande renovering och ombyggnad. Skoländamålet har fått utökad byggrätt norr om huvudbyggnaden. Rätt förvaltat kan detta vara en möjlighet till en innerstadsskola med nya och andra möjligheter. Hur skolmiljön bäst kan tas till vara inom kvarteret får utvecklas inom ramen för den fortsatta planprocessen.

Kommande arbete, gärna i tätare dialog med ansvarig förvaltning, verksamhet och brukare, kan visa en framkomlig väg så att skolbarnens utemiljö fortsatt blir attraktiv och stimulerande.

2020-05-29

Diarienummer  
BN 2020/0212  
PÅ 30/2010

## Ärendet

### ***Förslagets innehåll och konsekvenser***

- Ny bebyggelse i kvartersgräns ger förutsättningar att läka platsen från de rivningarna som genomfördes i samband med genombrottet. Tillkommande byggnader och funktioner ska accentuera det nya Galten; som genom sitt läge i staden och varierade innehåll bidrar till en vitalisering av Mårtenstorget.
- Strukturen bygger på att bevara samtliga tre gathus mot Mårtenstorget och att i gårdsmiljön bakom dessa välbekanta byggnader medge nutida tillägg av bebyggelse.
- Sydvästra delen av planområdet medger underjordisk parkering i två plan. Syftet med detta är att frigöra Mårtenstorget från bilparkering. Infart till garaget kommer att ske från Bankgatan.
- Östra delen av planområdet utgörs alltjämt av kvartersmark för bostäder och skola samt i norr, invid Mårtenstorget, även av lokaler för handel och centrumändamål.
- Allmän plats finns huvudsakligen i västra delen av planområdet. Två platsbildningar möjliggörs; mötesplatsen med en storvuxen platan centralt i kvarteret respektive busstorget i korsningen av Bankgatan-Lilla Tvärgatan.
- Tre passager på allmän plats utgör genvägar och binder samman Mårtenstorget, Bankgatan och busstorget.
- Vårfruskolans ytor omfördelas och skolgårdens ytor omprogrammeras till sitt innehåll.
- Avsikten med en utökad byggrätt norr om skolans huvudbyggnad är att ytor för skolbyggnad respektive skolgård kan fördelas om över tid, så att såväl ändamålsenliga undervisningslokaler som kvalitativ utemiljö kan uppnås.
- Inom ytan för busstorget finns möjlighet till skolgård på tak och underliggande parkeringsgarage. Om bussarna i en framtid får en annan placering eller andra funktionskrav medger detaljplanen att ytan omfördelas till torg eller skola. Sekundär användning (S) även av stadens "golv" syftar till att markytan i framtiden kan omfördelas.

2020-05-29

Diarienummer  
BN 2020/0212  
PÅ 30/2010

- Det högsta husets påverkan på riksintresset för kulturmiljö, belyses närmare i en kulturmiljökonsekvensbedömning, där även övriga av detaljplanens effekter på kulturmiljön framgår.

### **Avvägning mellan motstående intressen**

Avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen handlar i hög grad om att balansera detaljplanens genomförbarhet i relation till stadsbyggnadsmässiga kvaliteter, utrymme för skola och skolgård samt påverkan på stadskärnans attraktionskraft och kulturmiljö.

Ett genomförande av planförslaget skulle tillföra nya byggnader i kvarteret som följer stadskärnans grundläggande planstruktur, där bebyggelsen skapar tydliga gatu- och gårdsrum. Förslaget innebär samtidigt att ett fåtal byggnader med kulturhistoriska värden helt eller delvis rivs, vilket har vägts mot de möjligheter detta ger för att utveckla kvarteret som mötesplats. I detaljplaneförslaget har avvägningen gjorts att de rivningar och tillägg som föreslås är möjliga att pröva till förmån för utveckling av stadskärnans mötesplatser och attraktivitet.

Förtätning av innerstaden påverkar många. Förvisso innebär förslaget viss negativ påverkan på enskilda intressen, men sammantaget bedöms olägenheten vid ett genomförande inte vara av den art som avses i 2 kap 3 § ÄPBL (1987:10). I nya PBL finns motsvarande bestämmelse i 2 kap 9 § PBL (2010:900).

### **Stadsbyggnadskontorets förslag till beslut**

#### ***Byggnadsnämnden föreslås besluta***

att skicka ut detaljplanen för kvarteret Galten i Lund för samråd  
att förelägga de som kan inkomma med ersättningsanspråk

Ole Kasimir  
planchef

Åsa Nyberg  
planhandläggare

*Beslut expedieras till:*  
Enligt sändlista