



Janice Söderlin
Janice.soderlin@lund.se

PM – Avstyckning på Svaneluckykan 3, Stadsparken i Lund.

Bakgrund

Efter beslut i kommunstyrelsen 10 januari 2018 påbörjades en idétävling för Observatoriet. Tävlingsens syfte var att få fram genomförbara förslag som innebär att byggnaden kan rustas upp och fyllas med liv igen.

En jury valde ut tre vinnarförslag och en arbetsgrupp bearbetade förslagen till ett koncept som presenterades till nästa steg.

2019-02-06 föreslog kommunkontoret till kommunstyrelsen att fastställa som inriktningsbeslut det koncept som i rapporten beskrevs som pedagogisk upplevelsemiljö/café och att beställa en fördjupad utredning från serviceförvaltningen som skulle utgå från inriktningsbeslutet. Kommunkontoret föreslog att 500 000 kr skulle avsättas för ändamålet.

2019-03-06 beslutade kommunstyrelsen att återremittera ärendet till kommunkontoret med uppdrag att undersöka möjligheten att överlåta hela eller delar av fastigheten till kulturbärande institutioner så som exempelvis Statens fastighetsverk.

2019-07-04 kontaktade Lunds kommun Statens fastighetsverk med en förfrågan om förvärv av gamla Observatoriebyggnaden i Kv. Svaneluckykan 3 i Lund. Ur handlingarna framkom bland annat att kommunen förvärvade fastigheten från Akademiska Hus 2002 och att observationsbyggnaden har stått oanvänd sedan förvärvet. Lunds kommun har haft svårt att hitta en verksamhet som kan passa i byggnaden samt att byggnadens karaktär försvårar anpassningar i form av tillgänglighet med mera.

2020-01-29 återkom Statens fastighetsverk med besked kring frågan om förvärv av observationsbyggnaden. Kulturmiljöenheten vid Statens fastighetsverk har utrett fastighetens kulturhistoriska värde och bedömt att detta är högt.

Statens fastighetsverks uppgift är enligt beskedet att med god ekonomi förvalta statens byggnader så att det nationella kulturarvet finns tillgänglig för allmänheten och att kulturvärden vårdas och bevaras. Mot bakgrund av den information som Lunds kommun har

lämnat ansåg Statens fastighetsverk att det för tillfället inte finns intresse att förvärva endast observationsbyggnaden. För det fall Lunds kommun väljer att avyttra hela fastigheten såg de dock att ställningstagandet kan omprövas.

Inledning

Detta PM – PM avstyckning på Svaneluckykan 3, Stadsparken i Lund – är en redogörelse kring om det är möjligt och vad som krävs för att avyttra Observatoriebyggnaden alternativt fler byggnader på Svaneluckykan 3 i Lund. Byggnaderna ligger i Observatorieparken som är en del av Stadsparken, vilket gör att fastigheten i sin helhet inte kommer att kunna avyttras till Statens fastighets verk eller annan kulturbärande institution.

Fysisk avgränsning

Området omfattar fastigheten Svaneluckykan 3 Lund som är totalt 17 756 kvadratmeter stort och ägs av Lunds kommun. På fastigheten finns åtta byggnader.



Ortofoto med området markerat

Byggnaderna



1. Seismografhuset
2. Norra instrumenttornet
3. Observatoriebyggnaden
4. Astrografhuset
5. Vaktmästarbostaden (UF/Katedralskolan hyr)
6. Räknehuset (UF/Katedralskolan hyr)
7. Vita paviljongen (UF/Katedralskolan hyr)
8. Magasin/garage (Markentreprenad hyr delvis)

Katedralskolan hyr genom utbildningsförvaltningen in sig i Vaktmästarbostaden, Räknehuset och i den vita paviljongen. Magasinet hyrs till viss del ut till markentreprenad. Verksamheterna har fortsatt behov av lokalerna.

Utöver de här byggnaderna finns Seismografhuset, Norra instrumenttornet, Observatoriebyggnaden och Astrografhuset, samtliga är tomställda.

Stadsparken i Lund

Stadsparken anlades 1911 och omfattades av cirka 10 hektar mark, då hade staden 17 000 invånare. 2011 hade Lunds befolkning ökat till 110 000 invånare.

Utvecklingsplanen för Lunds stadspark antogs år 2009 av Tekniska förvaltningen med en tillhörande budget för att renovera och utveckla Stadsparken i etapper. Utvecklingsarbetet har pågått sedan 2009 i olika etapper som redovisas i utvecklingsplanen.

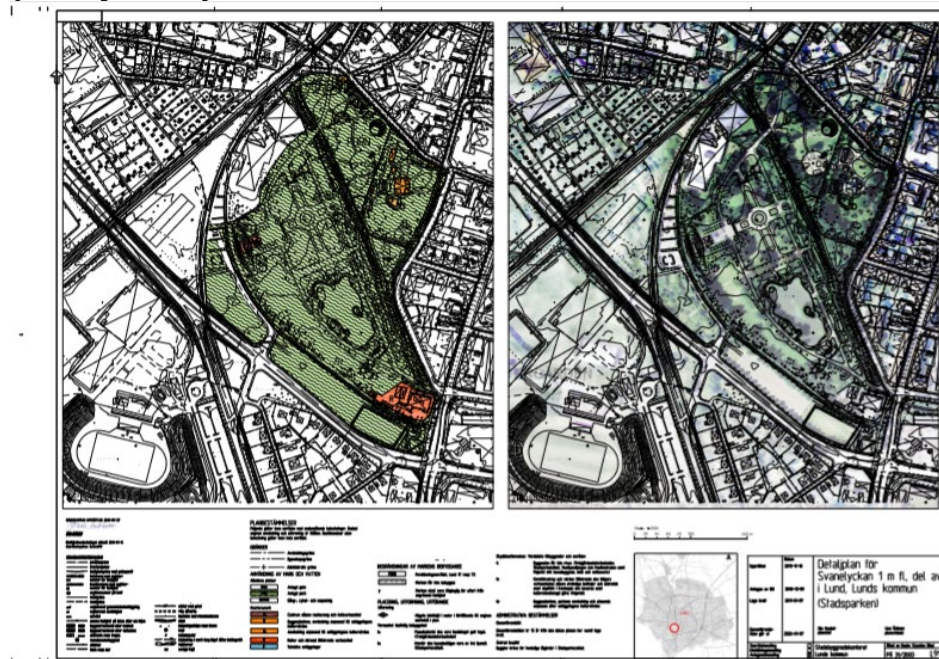
Följ nedan länk för att läsa utvecklingsplanen:

https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwj07uqE4LrqAhXGxaYKHemjCYoQFjAAegQIAhAC&url=https%3A%2F%2Fwww.lund.se%2Fglobalassets%2Flund.se%2Fupp_gora%2Fparker-och-gronomraden%2Fstadsparken%2Futvecklingsplan-liten-vers.pdf&usg=AOvVaw3r1jmVjrlj-T6tNNcFM8jM

Kostnaden för att genomföra utvecklingsplanen under denna tioårsperiod har varit cirka 80 MSEK varav 70 MSEK i investeringsmedel och 10 MSEK i periodiskt underhåll.

År 2010 antogs det en ny detaljplan för Stadsparken. Detaljplanen omfattades bland annat av en utökning av parken med 5 hektar mark (Södra Lekan och Observatoriet), totalt omfattades stadsparken därmed av cirka 15 hektar mark.

Detaljplan Svaneluckyan 1 m.fl. del i Lund, Lunds kommun (Stadsparken).



Detaljplan samt planbeskrivning för Svaneluckyan 1 m.fl. i Lund, antagen 2010-12-09. <https://www.lund.se/globalassets/detaljplaner/1281K-915-B1537.pdf>

Syftet med detaljplanen var att planlägga stadsparken som parkmark samt att pröva lämpligheten för att utöka parkens yta genom en

sammanslagning, dels med Observatorieparken och dels med området mellan Ringvägen och Hardebergaspåret.

Grönstruktur

I planbeskrivningen redogörs det för vikten av områdets grönstruktur och gestaltning. Lunds stadskärna är den tätaste delen av hela Lund och innehåller minst andel tillgänglig grönyta. Samtidigt finns här några av kommunens äldsta parker och trädgårdar med en stor andel mycket gamla träd och rester av äldre trädgårdsanläggningar.

Lunds stadskärna har höga värden för kulturmiljön. Dessa värden återfinns i allra högsta grad i Stadsparken. Här finns bland annat spåren av Parkbolagets trädgård och fornminnet Högevall. Stadsvallen utgör en mycket betydande del av parken och är en av dess grunder genom den promenad som skapades 1821. Mycket höga värden innehar även den intilliggande Observatorieparken som regleras som byggnadsminne med mycket höga kulturhistoriska värden genom dels sin parkgestaltning och dels byggnaderna.

Stadsparkens naturvärden är även de mycket höga. Här återfinns många rödlistade arter och området har fått Natura 2000 status genom hålträdklokryparens förekomst i parken. Stadsparken ligger i en struktur av grönska som löper från de centrala delarna vidare till Höje ås dalgång. Stadsparken angränsar till Arenaområdet med Arenan, fotbollsplaner för träning och matcharena, ishall samt Arenabostäder.

Den ökade förtätningen av innerstaden innebär ett ökat tryck på grönytor. Stadsparken är en av Lunds äldsta parkmiljöer och har en mycket värdefull rekreativ miljö för boende i närheten och besökare i staden.

Med cirka 125 000 invånare under 2020 har stadens befolkning ökat betydligt, vilket skapar ett växande behov av rekreation och grönytor. Utökningen av stadsparken som gjordes 2010 grundade sig på en befolkning på 110 000 invånare. Med en stadigt växande befolkning samt att ytorna i Stadsparken har ett oerhört högt kulturvärde är areorna i allra högsta grad viktiga att råda över.

Möjligheter till eventuell avstyckning från Svaneluckykan 3

Enligt kommunens lantmäterimyndighet utgörs fastigheten Svaneluckykan 3 av kvartersmark för byggnadsminne, användning är anpassad till anläggningens kulturvärden samt av allmän parkmark.

Enligt 3 kapitlet 1 § fastighetsbildningslagen ska varje fastighet som bildas vara lämplig för sitt ändamål. Styckningslotten utgörande gamla Observatoriet får inte tillgång till allmän gata direkt från

fastighetsgräns. Således behövs rättighet bildas för styckningslotten att ta väg över stamfastigheten fram till allmän gata (Svanegatan i norr alternativt Gyllenkroks allé i öster). Vidare behövs rättighet bildas för vatten- och avloppsledningar för styckningslotten på stamfastigheten.

Enligt 3 kapitlet 2 § fastighetsbildningslagen strider det mot gällande detaljplan att bilda servitut för väg, vatten- och avloppsledningar för styckningslotten på allmän parkmark. Lämplighetsvillkoret enligt 3 kapitlet 1 § fastighetsbildningslagen är således inte uppfyllt eftersom styckningslotten saknar rätt till vatten och avlopp samt väg till och från allmän gata.

För att möjliggöra en avstyckning enligt ovan krävs en ändring av detaljplanen som är förenlig med reglerna i fastighetsbildningslagen.

Detta innebär även att byggnad nummer fem (Vaktmästarbostaden) kan vara möjlig att avstycka mot parken utan att det krävs en detaljplaneändring. Det förutsätter att kraven enligt fastighetsbildningslagen är uppfyllda. Det vill säga att det inte finns några enskilda ledningar som ligger inom allmän platsmark som försörjer byggnaden.

I detta fall gränsar kvartersmarken direkt mot allmän gata vilket gör att det eventuellt kan vara möjligt att stycka av denna byggnad till en egen fastighet. Detta förutsätter att det i övrigt inte finns några erinringar från bygglovsavdelningen som till exempel att parkeringsbehovet ska inrymmas inom fastigheten, då behöver allmän parkmark inkluderas i kvartersmarken, vilket strider mot 3:2 § FBL.

Byggnadsnämnden kan ha invändningar kring att det är värdefulla byggnader och att man inte får ändra områdets karaktär genom fastighetsbildningen. Om en avstyckning blir aktuell bör detta undersökas vidare. Lantmäterimyndigheten samråder alltid med Byggnadsnämnden vid lantmäteriförrättningar och har de erinringar behöver hänsyn tas till detta vid fastighetsbildningen.

Utifrån ovan nämnda resonemang krävs det, för att möjliggöra en avstyckning, en ändring av detaljplanen som är förenlig med reglerna i fastighetsbildningslagen. Detta resonemang gäller även om försäljning av ytterligare byggnader skulle aktualiseras. Möjligen skulle Vaktmästarbostaden (nummer fem) vara möjlig att stycka av mot parken utan att det krävs en detaljplaneändring.