

Väckt fråga om byggnadsminnesförklaring av Lunds Stadshall med tillhörande kontorsbyggnad, Fastigheten Sankt Botulf 14, Lunds kommun.

Förslag till beslut

Servicenämnden föreslås besluta

att yttra sig över Länsstyrelsens remiss i enlighet med serviceförvaltningens tjänsteskrivelse "Väckt fråga om byggnadsminnesförklaring av Lunds Stadshall med tillhörande kontorsbyggnad, Fastigheten Sankt Botulf 14, Lunds kommun." upprättad den 18 maj 2021.

Sammanfattning

Den 21 januari 2021 fick Länsstyrelsen in en förfrågan om byggnadsminnesförklaring gällande Lunds Stadshall med tillhörande kontorsbyggnad. Därefter har myndigheten träffat projektledare, stadsantikvarie och förvaltare på plats den 9 februari 2021.

I Länsstyrelsens remiss redogörs för att Lunds Stadshall med tillhörande kontorsbyggnad har höga kulturhistoriska värden. Länsstyrelsen bedömer därför att det kan vara aktuellt att byggnadsminnesförklara Lunds Stadshall och kontorsbyggnad. Följaktligen vill myndigheten få ett utlåtande från Lunds kommun gällande att en eventuell byggnadsminnesförklaring utfärdas för Lunds Stadshall med kontorsbyggnad. Byggnadsminnesförklaringen föreslås gälla först efter att pågående ombyggnadsarbeten är färdigställda. Myndigheten vill ha besked i frågan senast den 15 juni 2021.

Förutsatt att myndighetskrav som exempelvis tillgänglighet och brandkrav tas i beaktande när skyddsbestämmelserna fastställs, så ställer serviceförvaltningen sig i denna tjänsteskrivelse positiva till att större delen av huvudbyggnaden byggnadsminnesförklaras.

2021-05-18

Diarienummer

SN 2021/0146

Serviceförvaltningen förespråkar dock att kontorsbyggnaden liksom de två nedersta våningarna av huvudbyggnaden skall undantas samt att en oberoende värderingsfirma värderar byggnaden med och utan skyddsbestämmelser, för att ge en bild av de ekonomiska konsekvenserna av en byggnadsminnesförklaring.

Serviceförvaltningen föreslås besluta att anta serviceförvaltningens tjänsteskrivelse som sitt yttrande.

Underlag för beslutet

- Serviceförvaltningens tjänsteskrivelse 2021-05-18 Väckt fråga om byggnadsminnesförklaring av Lunds Stadshall med tillhörande kontorsbyggnad, Fastigheten Sankt Botulf 14, Lunds kommun.
- Länsstyrelsens remiss 2021-04-12 Väckt fråga om byggnadsminnesförklaring av Lunds Stadshall med tillhörande kontorsbyggnad, Fastigheten Sankt Botulf 14, Lunds kommun.
- Antikvarisk konsekvensbeskrivning Sankt Botulf 14, Stadshallen, Lunds kommun, Skåne län 2020-11-20 - Upprättad av Maria Sträng byggnadsantikvarie och certifierad sakkunnig avseende kulturvärden.

Ärendet

Bakgrund

Den 21 januari 2021 fick Länsstyrelsen in en förfrågan om byggnadsminnesförklaring gällande Lunds Stadshall med tillhörande kontorsbyggnad. Därefter har myndigheten träffat projektledare, stadsantikvarie och förvaltare på plats den 9 februari 2021.

I Länsstyrelsens remiss redogörs för historiken kring tidigare förfrågningar gällande byggnadsminnesförklaring för Stadshallen i Lund. Vid två tidigare tillfällen har frågan väckts kring byggnadsminnesförklaring. 1994 väcktes frågan av dåvarande stadsantikvarie Claes Wahlöö och på uppdrag av Länsstyrelsen togs en rapport fram år 1999 "*Underlag för byggnadsminnesförklaring*". I rapporten framförs historik, byggnadsbeskrivning av exteriör och interiör samt en redogörelse av de förändringar som skett sedan byggåret. Rapporten sammanfattas av att byggnaden är ett mycket

2021-05-18

Diarienummer

SN 2021/0146

värdefullt och modernistiskt byggnadsverk med höga arkitektoniska och upplevelsemässiga värden.

Väckt fråga kring byggnadsminne avslogs den 22 augusti 2003. I beslutet konstaterades att Stadshallen har ett stort kulturhistoriskt värde främst ur arkitekturhistoriskt perspektiv, samt är av stor vikt för stadsbilden. Däremot bedömdes att de ändringar som utförts på byggnaden invändigt och utvändigt, gjorde att byggnaden inte ansågs uppfylla kraven på synnerligen märklighet. Vilket en byggnadsminnesförklaring kräver. Däribland en ny hiss och lanternin, åtgärder som aldrig har utförts.

Andra gången som frågan om byggnadsminnesförklaring väcktes var under 2014. Länsstyrelsen fattade beslut om avslag den 21 januari 2015 med skälet att de uppgifter som framkom i den väckta frågan inte var skäl nog att ompröva det tidigare beslutet som fattats. Länsstyrelsen har valt att utreda aktuell väckt fråga på nytt, med hänsyn till att en del av tidigare åtgärder inte utförts, samt att det pågår projektering inför renovering av Stadshallen.

Föredragning

Ett byggnadsminne är exempelvis en kulturhistorisk värdefull byggnad som har byggnadsminnesförklarats enligt särskilda bestämmelser i kulturmiljölagen. En byggnadsminnesförklaring innebär att byggnaden måste bevaras för all framtid och bestämmelsen ses vanligtvis som det starkaste kulturhistoriska skyddet en byggnad i Sverige kan få. Byggnad som är byggnadsminnesförklarad får inte förvanskas, byggas om eller rivras. Varje byggnadsminne ska ha tydliga fastställda skyddsbestämmelser eller skyddsföreskrifter. Föreskrifterna ska ange bestämmelser för vård, underhåll och i vilket avseende ändring inte får ske. En bestämmelse kan också ange krav på standard och skick för aktuell byggnad. Ett skydd bör dock inte vara mer omfattande än nödvändigt för att bibehålla kulturhistoriska värden.

När Länsstyrelsen sätter skyddsbestämmelserna ska hänsyn tas till användning och även ägarens skäliga önskemål. Lunds kommun äger Stadshallen med intilliggande kontorsbyggnad och byggnaderna förvaltas av serviceförvaltningen genom Lundafastigheter. Enligt gällande stadsplan från 1964 har varken Stadshallen eller intilliggande kontors-/affärsbyggnad skyddsbestämmelser som K- respektive Q- märkning. Byggnaderna finns med i Lunds bevaringsprogram:

https://bevaringsprogram.lund.se/wiki/Stortorget_7 . Stadshallen är rödmarkerad i programmet och enligt konsekvensbeskrivning som upprättats av sakkunnig, likställs detta med skyddsbestämmelsen Q,. Detta innebär enligt sakkunnig att byggnaden skyddas genom 8 kap

2021-05-18

Diarienummer

SN 2021/0146

§ 13 i plan- och bygglagen. En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas. Enligt plan- och bygglagen 8 kap 17 § ska ändringar av byggnader alltid utföras varsamt och hänsyn tas till byggnadens karaktärsdrag. Större delen av planerade åtgärder på Stadshallen och kontorsbyggnaden omfattas inte av bygglovsplikt, likväl påverkar åtgärderna byggnadens kulturvärden och berörs av förvanskingsförbud och varsamhetskrav i enlighet med PBL.

Lunds kommun genom serviceförvaltningen tar ett stort ansvar som fastighetsägare, varpå inför kommande renovering antikvariska utredningar har beställts. Samt att ett gestaltungsråd tillkommit som tillsammans med byggnadsantikvarier har ett stort inflytande kring utformning, materialval och utförande. Detta i enlighet med ovan beskrivning.

Lunds Stadshall uppfördes 1965–68 efter ritningar av Klas Anshelm och består av två byggnader, själva Stadshallen och ett kontorshus i öster. Projektering är klar och produktion pågår för att anpassa byggnaderna till dagens krav gällande värme, energi, ventilation, tillgänglighet, brand och säkerhet. Enligt nuvarande tidplan kommer projektet att hålla på till 2022.

Huvudbyggnad (A –byggnaden)

Huvudbyggnaden omfattar cirka 5300 kvm inklusive garageplan och bottenplan. Förutsatt att myndighetskrav som exempelvis tillgänglighet och brandkrav tas i beaktande när skyddsbestämmelserna fastställs, så ställer sig serviceförvaltningen positiv till att större delen av huvudbyggnaden byggnadsminnesförklaras. Byggnaden hanteras redan idag med varsam hand och en byggnadsminnesförklaring skulle sannolikt kunna vara en än bättre assurans för det kulturarv som Stadshallen bär med sig.

På garageplan finns parkering, teknikutrymme, skyddsrum samt reservkraft. På bottenplan (under entréplan) finns efter renovering; bryggeri, bageri, beredningskök, kylrum, omklädningsrum med mera. Dessa våningsplan i huvudbyggnaden är i något sämre skick än övriga våningsplan. Förvaltningen bedömer att de här våningarna inte har i närheten av de attribut som byggnadens övriga delar. De två nedersta våningsplanen behöver också kunna vara mer anpassningsbara för framtida verksamhet än övriga delar av byggnaden, därför vill serviceförvaltningen framhålla att det är angeläget att de här våningsplanen undantas skyddsbestämmelser och väckt fråga om byggnadsminnesförklaring.

2021-05-18

Diarienummer

SN 2021/0146

Stadshallen kräver mycket resurser gällande tid, kunskap och kostnader. Serviceförvaltningen vill vara tydlig med att en byggnad som byggnadsminnesförklaras driver kostnader för framtida underhåll och investeringar, som redogjorts för ovan samt under avsnittet om kostnader. Samtidigt så är detta faktorer som det redan idag tas stor hänsyn till vid projektering, framförallt gällande huvudbyggnaden. Det finns en svårighet i avvägning mellan antikvarisk bedömning och tillgänglighet. Exempel på detta är fråntillgänglighet från scenen, det har även funnits en del motstridigheter mellan andra myndighetskrav som brand och bevarande.

Kontorsbyggnad (B – byggnaden)

Kontorsbyggnaden omfattar 2000 kvm och stora delar har rivits och byggts om. I denna byggnad finns butiker, kontor och längst upp en lägenhet som byggs om till teknikutrymme. På de två nedersta våningarna ligger ett garage som sträcker sig under båda byggnaderna. Exteriört bevaras nuvarande siluett av Stadshallen. Serviceförvaltningen bedömer att denna byggnad och dess lokaler i hög grad behöver vara levande och flexibla för att möta framtidens krav på kontor och butikslösningar. Denna del har, precis som de två nedersta planen i huvudbyggnaden, väldigt få tidstypiska attribut som bör kunna liknas vid synnerligen märklighet. Fråga om att byggnadsminnesförklara Stadshallen har tidigare avslagits då de renoveringar som tidigare utförts förändrat byggnaden i sådan omfattning att byggnaden inte ansågs uppfylla kraven på synnerligen märklighet. Slutligen framhåller serviceförvaltningen att det är angeläget att denna byggnad (B – byggnaden), i sin helhet undantas från skyddsbestämmelser och väckt fråga om byggnadsminnesförklaring.

Beredning

Ärendet har beretts av berörda tjänstepersoner inom serviceförvaltningen i dialog med stadsbyggnadskontoret.

Barnets bästa

En barnkonsekvensanalys har inte bedömts relevant i ärendet.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget att byggnadsminnesförklara Stadshallen inklusive kontorsbyggnaden kan komma att få ekonomiska konsekvenser. Den ekonomiska skadan kan bland annat uppstå om byggnadernas marknadsvärde påverkas negativt. Fastighetsägaren kan kompenseras om denne lider ekonomisk skada. Det är värt att ha i

2021-05-18

Diarienummer

SN 2021/0146

minnet att väldigt få ersättningar historiskt sett, har utgått till följd av byggnadsminnesförklaringar.

Om skyddsbestämmelserna inte är kombinerade med rivningsförbud så bör de normalt sett inte ha någon påtaglig inverkan på marknadsvärdet. Förvaltningen föreslår att en oberoende värderingsfirma värderar byggnaden med och utan skyddsbestämmelser för att ge en bild av bestämmelsernas påverkan på byggnadens marknadsvärde. Skyddsbestämmelser är också kostnadsdrivande på så vis att det ger högre underhålls- och driftskostnader. För att kunna göra en korrekt bedömning av kostnaderna behöver en redogörelse tas fram med omfattningen av de skyddsbestämmelser som byggnadsminnesförklaringen i det aktuella fallet innebär.

Pål Svensson
Servicedirektör

Pernilla Nevsten
Fastighetschef

Beslutet skickas till

För verkställighet eller motsvarande åtgärd:
Länstyrelsen

För kännedom:
Stadsbyggnadskontoret
Kommunstyrelsen