



Henrik Borg  
0463595806  
Henrik.borg@lund.se

Åsa Nyberg  
Stadsbyggnadskontoret

## PM Konsekvensbeskrivning kvarteret Galten, PÅ 2010/30, Lunds kommun

### Sammanfattning

Lunds stadskärna utgör riksintresse för kulturmiljövården enligt Miljöbalkens 3 kapitel. Prövning av eventuell skada på riksintresset görs av Länsstyrelsen. I detaljplaneskedet ska kommunen i dialog med länsstyrelsen bedöma om detaljplaneförslaget riskerar att leda till påtaglig skada på ett riksintresse. Medför åtgärden påtaglig skada på riksintresset och det motstående intresset inte utgörs av ett annat riksintresse, så är åtgärden otillåten. Denna PM utgör en redovisning av de analyser Stadsbyggnadskontoret gjort av den påverkan den föreslagna detaljplanen kan komma att medföra för riksintresset.

#### Slutsatser:

- Åtgärden att riva en del av gatuhuset TePe bedöms kunna medföra risk för påtaglig skada av riksintresse kulturmiljö.
- Åtgärden att riva gårdshuset bedöms kunna medföra risk för påtaglig skada av riksintresse kulturmiljö.
- Åtgärden att möjliggöra ny byggnation i kvarterets inre med en byggnad med byggnadshöjd på 34 meter och en totalhöjd på 40,5 meter, bedöms kunna medföra risk för påtaglig skada av riksintresse kulturmiljö.
- Åtgärden att möjliggöra ny byggnation i kvarterets inre i form av byggnation på TePe-s gård och södersidan av gathuset längs Mårtenstorget bedöms kunna medföra risk för påtaglig skada av riksintresse kulturmiljö.
- Åtgärden att möjliggöra ny byggnation i kvarterets södra och västra del kan beroende på material och gestaltning medföra risk för påtaglig skada av riksintresse kulturmiljö men bedöms inte medföra risk för påtaglig skada av riksintresset med tanke på volymer och byggnadshöjd.
- Åtgärden att möjliggöra ny byggnation i kvarterets östra del mot Råbygatan bedöms inte medföra risk för påtaglig skada av riksintresse kulturmiljö.
- Åtgärden att i detaljplaneförslaget säkerställa kulturvärden genom rivningsförbud, skydds- och varsamhetsbestämmelser bedöms inte medföra risk för påtaglig skada av riksintresse kulturmiljö, utan istället stärka riksintresset.

2019-05-22

## Bakgrund

Lunds kommun har tillsammans med Westbygg AB och NorCap AB, åt två olika konsultteam uppdragit att utreda möjligheterna att förtäta i kvarteret Galten och ge stadsmässighet till det kvarter som sargades av rivningarna inför det planerade gatugenombrottet på 1960-talets mitt. De två teamen leddes av arkitektkontoren Marge respektive CF Möller. Efter inledningen valde beställarna, med stöd av byggnadsnämnden i Lunds kommun, att låta Marge fortsätta arbetet med att planera och skissa på gestaltning av volymerna.

Syftet med denna PM är beskriva konsekvenserna för riksintresset för kulturmiljö med Marges förslag. För att göra det beskrivs riksintressets karaktär och värden. De frågor som behandlas är hur befintlig karaktär påverkas av förslaget, samt hur gatu- och torgmiljö, gårdsmiljöer, bebyggelsens struktur/mönster, bebyggelsens skala och karaktär, siktlinjer och siluett påverkas av förslaget.

## Underlag och förutsättningar.

Kvarteret Galten ligger i Lunds stadskärna inom riksintresse för kulturmiljön, Lund M87. Som underlag för konsekvensbeskrivningen har exploatörens förslag fungerat så som det illustreras av Marge och omsätts till detaljplaneförslag av Stadsbyggnadskontoret. Detaljplaneförslaget möjliggör ett högt hus med en byggnadshöjd på 34 meter och en totalhöjd på 40,5 meter. Vidare underlagsmaterial är visualiseringar från Stadsbyggnadskontoret, FÖP Värna vinna staden 2005. Även gällande ÖP från 2010 och den av kommunfullmäktige beslutade, men ej laga kraftvunna, ÖP 2017 har använts. Kulturmiljöunderlag i form av riksintressebeskrivning, Bevaringsprogrammet Vår Fru rote, uppdatering och revidering av bevaringsprogram för Krafts, Drottens, Clemens och Vår Frus rotar. Utfört av Pia Laike (SBK), Björn Magnusson Staaf (Kulturen) och Gertie Ericsson (Kulturen) 2006-2009. Materialet har lagts in i digitalt kartskikt och färgmarkeringarna har godkänts av Bevaringskommittén, d v s de politiska företrädarna för byggnadsnämnden i bevaringsfrågor. Genom 2009-års supplement har totalt 1020 byggnader och gårdsmiljöer klassificerats i två grader: svart och röd, där svart betecknar "ingår i helhet" och röd betecknar "Värdefull byggnad". I de tidigare bevaringsprogrammen användes endast beteckningen röd. Även Kulturmiljöprogrammet som antogs av Byggnadsnämnden 2017 har använts. Gällande detaljplan är från 1937 och i den finns inga hänsyn till kulturmiljön. För riksintressen: Rapport från Riksantikvarieämbetet Kulturmiljövårdens riksintressen enligt 3 kap. 6 § miljöbalken Handbok 2014-06-23. Riksintressen för kulturmiljövården - Skåne län (M) Områden av riksintresse för kulturmiljövården i Skåne län (M) enligt 3 kap 6 § miljöbalken Dokument uppdaterat 2014-02-18.

2019-05-22

**ÖPL 2010: Ställningstagande Kulturmiljö:**

- Kulturmiljön i Lunds kommun ska bevaras, vårdas och utvecklas så att den bidrar till att förhöja stadens och landsbygdens attraktivitet.
- Den medeltida stadskärnan med sitt gatunät och kvartersstruktur utgör ett särskilt bevarandevärdt element.
- Kvarvarande äldre bebyggelse är av stort värde. Arbetet med bevarandeprogram ska utgöra grund för skydd av denna bebyggelse.
- De större tätorterna har utvecklats kraftigt och planeras växa ännu mer. För att ge dem en egen identitet är det av stor vikt att värna den historiska bebyggelsen och övriga spår av utvecklingen.

**Strategier ÖPL 2017:**

- Ny bebyggelse i befintliga områden ska komplettera och stärka platsens identitet, attraktivitet och bidra till en levande och trygg miljö.
- Stärk förutsättningarna för att arkitekturens och kulturmiljöernas värde synliggörs, uppskattas och potential tas tillvara.
- Använd kulturmiljövärden som en resurs i samhällsförändringar. Kulturvärden ska utvecklas och särskilt värdefulla miljöer ska skyddas.

Som en fördjupning av strategierna i ÖPL 2017 ovan görs ställningstagande för kulturmiljön:

- Kulturmiljövärden ska användas som resurs i samhällsförändringar. Vid planläggning och byggnation ska de befintliga kulturmiljöerna beaktas som en resurs.
- Kulturvärden i bebyggd miljö ska utvecklas. De kulturella, historiska och arkitektoniska arven i form av värdefulla byggnader och bebyggelsemiljöer samt platser och landskap bevaras, används och utvecklas. Särskilt värdefulla kulturmiljöer ska skyddas. De i bevaringsprogrammen uttalade rekommendationerna ska, enligt beslut i kommunfullmäktige, läggas till grund för bygglövsprövning och detaljplanläggning.
- Gatunät och kvartersindelning representerar de riktigt långa tidslinjerna i staden. Dessa bildar grunden för mycket av det som vi förknippar staden med och ska bevaras till största delen. Särskild vikt ska fästas vid det medeltida gatunätet. Viktigt är att ytterligare vidgningar av gaturummet inte accepteras. Skyddet av gatunätet innebär också att det ska ges en utformning så att de gamla strukturerna framgår. Det är

2019-05-22

väsentligt att de gamla infartsgatornas karaktär framgår även efter eventuellt trafiktekniskt motiverade ombyggnader. Relationen mellan gatumark och kvartersmark ska bibehållas. I de delar en medeltida tomtstruktur finns bevarad bör denna bibehållas. Gårdsmiljöerna ska värnas och fler gårdsöverbyggnader bör ej genomföras.

- Bebyggelsens höjd och volym, främst i stadskärnan har stor betydelse för hur miljön upplevs. Hushöjder och våningsantal bör i stadskärnan avvägas mot befintlig bebyggelse. Även höga hus utanför stadskärnan påverkar känsliga miljöer och en strategi för var höga hus kan byggas i tätorten bör tas fram.

#### **Kommentar i ÖPL 2017, om stadskärnan:**

- *Detaljplanarbetet prioriteras för att säkerställa värdena i bebyggelsen, gårdsmiljöer och publika miljöer. Frågan om skala och byggnadshöjd på ny bebyggelse viktig, då byggnader i stadskärnan är mellan en och fem våningar, i många miljöer är den dominerande karaktären bebyggelse i 1-2 våningar. Karaktären är ofta präglad av en omväxlande våningshöjd i samma kvarter.*
- *Äldre byggnader som speglar tidigare sociala sammanhang, byggnadsskick och historiska samband har stor betydelse för miljön och ska behållas för att stadskärnans karaktär ska bevaras. Detta även om enstaka hus kan ha förändrats eller delvis förvanskats, de kan ha värdefulla interiörer, gårdsrum eller volymer som bidrar till att bygga upp karaktären inom RI.*

#### **Kommentar i ÖPL 2017 om Tomtstruktur:**

- *Mindre tomter läggs samman och de historiskt framväxta tomtstrukturerna riskerar att förenklas och samband att försvinna. En tidigare tomtstruktur har varit uppbyggd av smala djupa tomter som styckats och förtätats. Det är viktigt att förvalta småskaligheten.*
- *Mårtenstorget är stadens handelstorg sen 1840-talet, med livsmedelsförsäljning och saluhallen.*

#### **Kommentarer i ÖPL 2017 om stadssiluetten, siktlinjer:**

- *Analys bör göras av vilka av dessa som är mest betydelsefulla och vilken tålighet de har i förhållande till nybyggnation. Utveckling av befintliga underlag bör ske för att bättre nyttja stadskärnans kvalitéer. Förutsättningar för hur nytillskott kan främja stadssiluetten och siktlinjer bör studeras. Breda skivhus och homogena rätvinkliga volymer bör generellt undvikas i tätorten. Domkyrkan har dominerat stadens visuella karaktär sen 1100-talets början och bidrar till identiteten.*
- *Sydskandinaviska bebyggelsetraditionen med sina småskaliga hus i tegel och korsvirke från den förindustriella perioden. Social spännvidd, variation i ålder och utförande, genom successiva rivningar försvinner*

2019-05-22

*allt fler av de enklare husen, det beror på den tekniska livslängden i enkla material i kombination med bristfälliga projekteringar av ändringar och bristande kunskaper om hur exempelvis konstruktioner i lera och timmer underhålls.*

## **Lunds stad, riksintresse för kulturmiljö M87**

*Motivering: Stiftsstad och universitetsstad, en av landets äldsta och mest betydande medeltidsstäder, som speglar utvecklingen från kyrklig metropol till universitetsstad med expansiv utveckling under det sena 1800-talet och 1900-talet. (Skolstad).*

*Uttryck för riksintresset: Det **oregelbundna medeltida stadsplanemönstret** med tillskott från senare tider, **tomtstruktur, platsbildningar**. Domkyrkan, **medeltida hus**, stadsvallen och andra lämningar från medeltiden. Olika byggnader för universitetet och det intellektuella livet. **Stadssiluetten, siktlinjer ut från staden och in mot Lund från det omgivande slättlandskapet**. **Bebyggelsens skala, volym och placering**. Den sydkandinaviska bebyggelsetraditionen med sina småskaliga hus i tegel och korsvirke från den förindustriella perioden, och den mer storstadsmässiga bebyggelsen från 1800-talets slut och 1900-talets början. **Gaturummets karaktär, platsbildningarna och gårdsrummen**. Stadens offentliga byggnader. Järnvägsmiljön som en viktig faktor bakom 1800-talets expansion. **Handels- och hantverksgårdar, och bostäder** och bebyggelseområden som visar levnadsförhållandena för skilda sociala skikt och vid olika tidpunkter. Parker och planteringar, både inne i det medeltida stadsområdet och i zonen runtomkring, vilken dessutom präglas av många institutioner och av villabebyggelse. Spår av gamla infartsvägar, gränser och andra markförhållanden i det som tidigare var obebyggda marker runt staden.*

### **Kommentarer till uttryck för riksintresset med tonvikt på kvarteret Galten:**

*"Det **oregelbundna medeltida stadsplanemönstret** med tillskott från senare tider, **tomtstruktur, platsbildningar**." har bäring på Mårtenstorget och omgivande gator. Mårtenstorget är en platsbildning från 1840-talet och visar stadsutvecklingen under 1800-talet med en ökad befolkningsmängd och mer aktiv handel. Bebyggelsen i kvarteret Galten ger en stor del av karaktären åt torget då detta kvarter utgör torgets södra långsida.*

**Domkyrkan** är närvarande då den syns från en del platser på Mårtenstorget, Domkyrkans symboliska betydelse och fysiska mått ledde till en fullständig dominans i stadsbilden från 1100-talet till fram till 1800-talets slut och 1900-talets början då andra volymer börjar framträda. Domkyrkan spira höjer sig idag 55 meter över marknivå och utgör fortfarande en karakteristisk siluett i många lägen i staden. Bebyggelsen i Galten kan genom fram allt sin storlek men

2019-05-22

också genom materialverkan (eventuella ljusreflektioner) påverka Domkyrkans visuella roll i stadsmiljön. Siktförhållanden mellan Mårtenstorget och Domkyrkan påverkas inte av ny bebyggelse i kv Galten.

**medeltida hus** (Krognoshuset på Mårtenstorget är en rest av en större medeltida gårdsbildning som dominerat bebyggelsen i det område som nu utgör Mårtenstorget, dammar och trädgård har ingått i gårdsmiljön). Krognoshuset påverkas inte av bebyggelse i kvarteret Galtens inre delar då gatulinjen mot Mårtenstorget endast ändras i mindre utsträckning och den befintliga strukturen med tre äldre byggnader i två våningar bevaras.

**Stadssiluetten, siktlinjer ut från staden och in mot Lund från det omgivande slättlandskapet.** Dessa frågor är studerade i de visualiseringar som genomförts av SBK. Den planerade nya bebyggelsen i kvarteret Galten introducerar en för stadskärnan ny skala med en byggnadshöjd på 34 meter och en totalhöjd av 40 meter. I jämförelse kan nämnas att Domkyrkotornens spiror mäter 55 i höjd över marken och att höghuset på Smålands nation vid fonden av Råbygatan mäter 28 meter i byggnadshöjd med sina 9 våningar. Visualiseringar har genomförts för att undersöka effekten den höga volymen på Galten får i stadssiluetten och i siktlinjer.

**Bebyggelsens skala, volym och placering. Den sydsandinaviska bebyggelsestraditionen med sina småskaliga hus i tegel och korsvirke från den förindustriella perioden, och den mer storstadsmässiga bebyggelsen från 1800-talets slut och 1900-talets början.** Bebyggelsens skala och våningsantal har reglerats i stadskärnan under lång tid. Idag är, bortsett från Domkyrkotornen och enstaka spiror, bebyggelsen utformad i en till fyra våningar med några undantag som går upp i 6 våningar. De äldre fastighetsindelningarna med byggnader avpassade efter detta har i några miljöer bevarats och i andra fall lagts samman till större enheter. I Lund är även kontrasterna mellan det äldre byggnadsskicket och den begynnande industrialiseringens högre byggnadshöjder karaktärsskapande. Detta representeras tydligt i Mårtenstorgets södra sida.

**Gaturummets karaktär** (gatumiljöerna runt Galten), **platsbildningarna** (Mårtenstorget sen 1840-talet) **och gårdsrummen (Mårtenstorget 8).** Befintliga förhållanden: Galten är ett stort kvarter för att vara i Lund. Kvarteren är vanligen slutna mot gaturum och med enstaka passager genom, i några fall finns struktur från äldre handelsgårdar kvar. I stadskärnan utgör en bebyggelse uppförd under perioden 1800-1849 en mycket liten del av den totala bebyggelsen. Den aktuella perioden är den då de tre husen längs Mårtenstorgets södra sida uppfördes och torget lades ut. Klart är att det finns endast få 1800-tals eller äldre byggnader kvar i denna del av Lund. Rivningar eller restaurering av 1800-talets bebyggelse eller 1900-talet påverkar

2019-05-22

i hög grad hur stadsmiljön upplevs. I kvarteret Galten revs en stor del av bebyggelsen på 1960-talet.

**Stadens offentliga byggnader**, Mårtenstorget med Saluhallen och Konsthallen, Vårfruskolan f d folkskola. I detta projekt är Vårfruskolan mest betydelsefullt som representant för stadens offentliga byggnader, då den med sin omgivande skolgård och stödjande bebyggelse utgör en stor del av kvarterets karaktär.

**Handels- och hantverksgårdar, och bostäder och bebyggelseområden som visar levnadsförhållandena för skilda sociala skikt och vid olika tidpunkter.** Kvarteret innehåller byggnader och gårdsmiljöer med ursprung i 1800-talets handels- och hantverksgårdar (TePe-huset med gårdsmiljö, Mårtensgatan 4 o 6. Även bostadsmiljön på Råbygatan 4 och det f d bostadshuset på Lilla Tvärgatan 35 (Vårfruskolans annex) illustrerar tillsammans med det stora bostadshuset från 1906 på Mårtenstorget 10, levnadsförhållande vid olika tidpunkter och med olika sociala villkor.

## Konsekvensbeskrivning

Lunds stadskärna utgör riksintresse för kulturmiljövården enligt Miljöbalkens 3 kapitel. Prövning av eventuell skada på riksintresset görs av Länsstyrelsen. I detaljplaneskedet ska kommunen i dialog med länsstyrelsen bedöma om detaljplaneförslaget riskerar att leda till påtaglig skada på ett riksintresse. Medför åtgärden påtaglig skada på riksintresset och det motstående intresset inte utgörs av ett annat riksintresse, så är åtgärden otillåten. Länsstyrelsen kan upphäva kommunens beslut om detaljplan om man befarar påtaglig skada på riksintresset. Kommunen har då möjlighet att överklaga beslutet till regeringen. Också den som fått byggrätter genom planen och som förlorar dessa byggrätter genom länsstyrelsens beslut har möjlighet att överklaga beslutet till regeringen. Denna PM utgör en redovisning av den analys Stadsbyggnadskontoret gjort av den påverkan den föreslagna detaljplanen kan komma att medföra för riksintresset.

Beskrivningen syftar till att:

- kommentera konsekvenserna av framtaget förslag på ny bebyggelse utifrån riksintresse kulturmiljö.
- Kommentera hur ny bebyggelse i placering, volym och skala förhåller sig till befintlig struktur och arkitektur.
- Kommentera huruvida upplevelsen av det höga huset på Galten 28 påverkar värdena i riksintresset.
- Kommentera hur rivningarna av äldre byggnader i kvarteret påverkar värdena i riksintresset.

2019-05-22

Uttryck för riksintresset finns i:

Bebyggelsens skala, orientering och karaktär, dess rumsliga samband och karaktärsdrag. I uppbyggnaden med bebyggelsens förhållande till gata och gårdsrum. De materiella uttrycken för de kulturhistoriska värdena, främst i form av bebyggelsehistoriska, socialhistoriska och arkitekturhistoriska värden. Men också de upplevelsevärden som en över tid sammansatt miljö skapar.

Karaktärsdrag för kvarteret Galten:

- Ingår i den täta kvartersstaden, följer den äldre kvartersindelningen och gatunätet.
- Skala, volymer, proportioner med tradition i stadskärnans äldre bebyggelse. Idag består bebyggelsen i kvarteret av 1-4 våningar men med inredd vind. I stadskärnan i övrigt består bebyggelsen av hus i 1-4 våningar men med enstaka inslag av 5-6 våningar. Bebyggelsen längs övriga Mårtensgatan präglas av en och tvåvåningsbyggnader med några inslag av tre våningar. Bebyggelsen längs Bankgatan innehåller många byggnader i fyra våningar. Längs Råbygatan finns två- och trevåningsbyggnader med ett undantag i form av fyra våningar med frontespis i hörnet.
- Hustyp - sammanbyggda, en-tvåfamiljs och flerfamiljs, verksamheter i bottenvåningen och bostäder i övre våningar.
- Byggnaderna är orienterade med långsida mot gatan, vilket följer traditionen i staden. Byggnaderna uppförda i gatuliv bortsett från Vårfruskolan och gårdshusen.
- Taklandskapet utgörs till största delen av sadeltak, men med inslag av takbalustrad på bankbyggnaden samt plantak och pulpettak på mindre uthus. I området finns övervägande sadeltak, särskilt längs Råbygatan där sadeltak finns även på senare bebyggelse.
- Gårdsmiljöer bildas i kvarterets norra och östra del. I två fall finns en gårdsmiljö med gatuhus och gårdshus samt trädgård, TePe och Galten 7.
- Färgsättning, från rött, gult, vitt. rött tegel, rödaktig puts, ljusgul kalkfärg, gult tegel, vit puts. Denna färgsättning präglar även omgivande kvarter.
- Fasadmateriel: puts, ädelputs, tegel, kalkat tegel, markerade socklar. Fasadmateriel gård: puts, korsvirke.
- Fönstersättning, vertikalt orienterade fönster i mur, träfönster, inga fönsterband.
- Entréer, åt gata samt åt gård.
- Trädgårdar i kvarterets inre (TePe-huset och Galten 7) med gröna ytor, planteringar, stenläggningar och träd. Mark i kvarterets norra, södra och östra del hårdgjorda med asfalt.



2019-05-22

- Öppen busshållplats i kvarterets sydvästra del.
- Skolgård, avgränsad åt gata med staket och viss växtlighet i kvarterets sydöstra del.

### **Kulturhistorisk värdebeskrivning**

Kvarteret Galten är ett centralt stadskvarter invid Mårtenstorget. Beläget längs den äldre infartsgatan Mårtensgatan. Kvartersformen är oregelbunden och har tradition från åtminstone 1600-talet. Den följer en gammal gatuindelning även om gatorna är breddade. Kvartersstruktur och gatunät har ett värde som är knutet till möjligheterna att förstå den äldre stadens organisation.

I kvarteret Galten finns förutsättningar för att beskriva stadens utveckling från 1800-talets början genom 1900-talet till idag genom bebyggelsen. Vi kan se hur kvartersindelning och gatunät formats under medeltiden vilket präglar kvarteret än i dag. Bebyggelsen har under 1800-talet koncentrerats till större infartsgator (Mårtensgatan). Vid utläggningen av Mårtenstorget på 1840-talet, bevarades bebyggelsen på södra sida Mårtensgatan. Detta är illustrerat av de låga husen från 1800-talets början, något som idag är en ovanlig bebyggelsekategori. Stadens expansion under 1900-tal märks i området genom utökade butikslokaler, bostadshus Jugendhuset (Ramklint) och Torna sparbank samt stadens byggnader som folkskola, saluhall och köttbesiktningsbyrå. Skillnaderna mellan den lägre enklare bebyggelsen i kvarteret Toppen och den högre mer påkostade bebyggelsen längs Mårtensgatan, illustrerar gatornas olika historiska funktioner.

Byggnaderna i kvarteret utgörs av småskaliga traditionella bostads- och verksamhetsbyggnader från 1800-talets början, bankbyggnad och bostads/butiksbyggnad från 1900-talets första hälft, skolbyggnad från 1800-talets mitt med senare komplementbyggnad, ett butiks/kontorshus från 1990-talet anpassat i volym och taklutning till den låga bebyggelsen i miljön. Majoriteten av bebyggelsen ska säkerställas med rivningsförbud, skydds- och varsamhetsbestämmelser men en restaurangbyggnad från 1970-talet och ett gårdshus från 1800-talets början men omgestaltat på 1920-talet, är avsedda att rivas.

Bebyggelsens värde utgörs dels av de äldre byggnaderna som representerar en i staden sällsynt kategori, dvs småskalig bebyggelse från 1800-talets början i den sydsvenska byggnadstraditionen. Skilda utformningar av gatufasad och gårdsfasad markerar olika förhållningssätt till publika och mer privata ytor. De tre låga byggnaderna längs Mårtenstorget utgör en samlad miljö med stort värde för att kunna förstå staden och bebyggelsestraditionen före industrialiseringen. De tre husen har ändrats sedan uppförandet och den nuvarande volymen mot Mårtenstorget skapades på 1920-talet.

Den samlade gårdsmiljön bakom TePe-huset har ett stort värde för förståelsen av 1800-talets och det tidiga 1900-talets

2019-05-22

stadsmiljö med gårdar avgränsade från gatan och torget. Gårdsmiljön representerar en nu mycket ovanlig men tidigare vanlig utformning av handels- och hantverksgårdar i stadskärnan som funnits längs de större infartsgatorna. TePehuset består av två byggnader som sammanfogats och den västra av dessa höjdes till nuvarande höjd 1923. Gårdshuset i samma miljö, har ursprungligen varit stall men byggdes om till bostadshus under 1900-talets början. Utformningen av gårdshuset är idag präglad av ombyggnaden 1923 men byggnaden bygger tillsammans med TePehuset och mindre uthus en värdefull samlad gårdsmiljö. Den kvarvarande resten av en tidigare omfattande trädgård i fastighetens södra del, ger en koppling till kvarterets tidigare gröna och lummiga karaktär, en i Lund vanlig karaktär på 1800- och 1900-talen.

Även de byggnader som tillkom under 1900-talets början med bankhuset och det stora jugendhuset har stora värden som representanter för stadens expansion och industrialismens byggnadsskick.

Till värdet i kvarteret räknas även den stora folkskolan som tydligt kan knytas till stadens utveckling, befolkningsökning och satsningen på allmän skola under 1800-talet. Skolhusets stora volym som resultatet av två byggnadsetapper.

För varje hus finns även värden som bebyggelse-historiska värden, arkitektoniska värden, socialhistoriska värden.

Fornlämningen i form av under mark dolda kulturlager representerar stora värden som möjliggör framtida kunskap om stadens förflutna.

Ett förstärkande värde är byggnadernas sällsynthet. Från perioden 1800-1849 beräknas finnas knappt 20-gårdshus bevarade i Lunds stadskärna, från samma period finns ett 90-tal byggnader i gatuliv i Lunds stadskärna. Vid rivningarna på 1960-talet försvann många byggnader från 1800-talet, under rivningar på 1990-talet försvann ytterligare några. I bilaga 1 och 2 finns kartor som redovisar bevarade byggnader från perioderna 1800-1849 och 1850-1879.

### **Konsekvensbeskrivning kulturmiljö**

De antikvariska bedömningarna utgår från en skala för de konsekvenser en förändring kan medföra.

- Stora negativa konsekvenser: uppstår när påverkan sker i kulturmiljö med höga bevarandevärden.
- Små negativa konsekvenser: uppstår när värdebärare av mindre betydelse påverkas eller tas bort. Samband och strukturer kan även i framtiden uppfattas.
- Positiva konsekvenser: uppstår när kulturhistoriska samband och strukturer tydliggörs eller förstärks.
- Inga konsekvenser: ingen påverkan av befintliga kulturvärden.

2019-05-22

**Bedömning av eventuell skada på riksintresse kulturmiljö**

Riksintresse kulturmiljö ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Det innebär att helhetsmiljön ska vara läsbar även efter en förändring. Ett ingrepp som innebär att ett område förlorar de värden som motiverar dess utpekande ska bedömas som påtaglig skada. Vad som utgör en påtaglig skada är alltid platsspecifikt och sammanhängande med åtgärdens art och omfattning.

Bedömningskriterier:

- Om åtgärden påverkar kulturhistoriskt värde gällande riksintresse kulturmiljö.
- Om fastslagen negativ påverkan av riksintresse kulturmiljö är irreversibel.

**1. Bedömning av detaljplaneförslaget gällande rivning av gårdshus.**

Antikvarisk bedömning:

- Föreslagen rivning av TePe-husets gårdshus medför en permanent förändring av områdets fysiska miljö.
- Påverkan på befintliga karaktärsdrag och struktur bedöms vara stor. Områdets karaktär och läsbarhet ändras avseende både bebyggelse- och gårdsstruktur genom att den sista bevarade gårdsmiljön från 1800-talets början som representerar handelsgårdarna längs Mårtensgatan förändras. Gårdsmiljön är idag inte tillgänglig men endast en stängd port skiljer gårdsmiljön från de publika ytorna i kvarteret. I ett angränsande kvarter finns en annan gårdsmiljö bevarad, bakom Östra Mårtensgatan 16 (kvarteret Östertull 40) men den är från 1900-talets början och 1800-talets slut och skiljer sig från TePe genom att husen är större och uppförda med bränt tegel.

Slutsatser:

- Åtgärderna att riva gårdshuset bedöms kunna medföra risk för påtaglig skada av riksintresse kulturmiljö.

**2. Bedömning av detaljplaneförslaget gällande rivning av del av gatuhus.**

Antikvarisk bedömning:

- Föreslagen rivning av västra delen av TePe-huset medför en permanent förändring av områdets fysiska miljö. Det finns en äldre tradition av passage mellan husen i Lund för att ge möjlighet till passage av fordon och personer, även i

2019-05-22

tättbebyggda stråk. I många fall byggdes släppen med tiden igen och ersattes med överbyggd portgång. Under 1900-talets början fanns även i kvarteret Galten en passage, i torgets södra sida men slutet med port. De traditionella passagerna har i bebyggelse från 1800-talet varit cirka 2,5 meter breda, i detaljplaneförslaget medges en passage med fyra meters bredd i gatuliv. Ett släpp på mer än 3 meter bedöms ge en negativ påverkan på miljön längs Mårtensgatan genom att de öppnar en vid vy in mot kvarterets inre vilket riskerar att sammanblandning av passage och gata görs och att upplevelsen av de tre byggnaderna som en samlad enhet påverkas negativt, TePe-huset riskerar därmed att distanseras från de övriga två och det kan sammantaget med de nya bakre volymerna ge risk för en kraftig visuell påverkan. Sett i ett ordinarie gaturum kanske passagen inte skulle vara så tydlig men platsbildningen Mårtenstorget ger en möjlighet till lång visuell kontakt med kvarterets inre genom passagen. Sett i kombination med den planerade rivningen av gårdshuset finns även risk för kumulativ skada.

Slutsatser:

- Åtgärderna att riva en del av gatuhuset TePe bedöms kunna medföra risk för påtaglig skada av riksintresse kulturmiljö.

**3. Bedömning av detaljplaneförslaget gällande ny byggnation i kvarterets inre med en byggnad med byggnadshöjd på 34 meter och en totalhöjd på 40,5 meter.**

Antikvarisk bedömning:

- Föreslagen ny bebyggelse medför en permanent förändring av områdets fysiska miljö.
- De tre bevarade äldre byggnaderna längs Mårtenstorgets södra sida (Mårtenstorget 4, 6 o 8) bildar tillsammans med omgivande högre byggnader banken (Mårtenstorget 2) och jugendhuset (Mårtenstorget 10) en stadsmiljö med stor visuell känslighet, för platsbildningen Mårtenstorget, även en mindre ändring kan därför ge en påtaglig skada.
- Påverkan på befintliga karaktärsdrag, strukturer, funktioner och samband bedöms vara mycket stor då den påverkar bebyggelsemönstret i området på och omkring Mårtenstorget. Områdets karaktär och läsbarhet ändras avseende bebyggelsestrukturen. Idag präglas höjden på stadskärnans bebyggelse av 1-4 våningsbyggnader men med enstaka undantag på 5-6 våningar. I det nuvarande detaljplaneförslaget möjliggörs en byggnadshöjd på 34 meter och en totalhöjd på 40,5 meter vilket motsvarar 11 fulla bostadsvåningar +

2019-05-22

takresning. Utanför stadskärnan finns exempel på högre byggnader så som Smålands nation (Kv Gylleholm byggnadshöjd 28 meter, våningsantal 9 och Postterminalen 4 vid Brotorget intill kommunhuset Kristallen med en totalhöjd på 34 meter och våningsantal 10. I stadskärnan har idag endast Domkyrkan en höjd som märkbart höjer sig över den övriga bebyggelsen genom höjden på korsen som kröner tornen på 57 meter. En nybyggnation av den som den planerade detaljplanen kan möjliggöra i kvarteret Galten, kommer genomgripande att förändra karaktären på stadsrummet vid Mårtensstorget irreversibelt.

- Påverkan på befintliga karaktärsdrag och strukturer bedöms som stor då den gårdsmiljö (TePe-husets insida), med bebyggelsemönster som under 1800-talet var vanligt längs Mårtensgatan men nu endast finns här, ersätts med en byggnad. Denna miljö uppmärksammades men gavs inte högsta prioritet vid inventeringen av stadskärnan 2006. Stora negativa konsekvenser: uppstår när påverkan sker i kulturmiljö med höga bevarandevärden.
- Påverkan på befintliga karaktärsdrag, strukturer, funktioner kopplad till stadens siluett och siktlinjer bedöms vara liten då den påverkar endast bebyggelsemönstret i närområdet kring Mårtensstorget. Från exempelvis Österport skymtar bara den höga byggnaden, från Lundagård likaså. Genom utformningen med sadeltak smälter strukturen in i stadsmiljön från de flesta håll den syns på. Små negativa konsekvenser för siluett och siktlinjer.

Slutsats:

- Åtgärden bedöms sammantaget kunna medföra risk för påtaglig skada av riksintresse kulturmiljö.

#### **4. Bedömning av detaljplaneförslaget gällande ny byggnation i kvarterets inre.**

- Föreslagen ny bebyggelse medför en permanent förändring av områdets fysiska miljö.
- Påverkan på befintliga karaktärsdrag och strukturer bedöms som stor då den gårdsmiljö (TePe-husets insida), med bebyggelsemönster som under 1800-talet var vanligt längs Mårtensgatan men nu endast finns här, ersätts med en byggnad. Denna miljö uppmärksammades men gavs inte högsta prioritet vid inventeringen av stadskärnan 2006. Stora negativa konsekvenser: uppstår när påverkan sker i kulturmiljö med höga bevarandevärden.
- Påverkan på befintliga karaktärsdrag och strukturer bedöms som mindre då de båda gårdsmiljöer (Mårtensstorget 4 och 6) med gårdsflyglar, ett för 1800-talet vanligt bebyggelsemönster byggs igen i markplanet med en envånings butiksbyggnad.

2019-05-22

Denna miljö är delvis förenklad med senare rivningar och nybyggnader och den nya planen ger små negativa konsekvenser: uppstår när värdebärare av mindre betydelse påverkas eller tas bort.

- Ny bebyggelse speglar den fastighetsindelning som lagts samman till färre större enheter, bebyggelsemönstret ger större byggnader och större gårdsbildningar än tidigare utformning men den tidigare bebyggelsen revs redan på 1960-talet. I den planerade detaljplanen föreslås flera nya gårdsbildningar skapas i kvarteret vilket anknyter till traditionell stadsbild. Bortsett från ovan nämnda påverkan av gårdsmiljön TePe, bedöms åtgärden medföra små negativa konsekvenser respektive inga konsekvenser för befintliga befintliga kulturvärden. Emellertid bedöms det finnas risk för påtaglig skada om gestaltningen av nybyggnaderna i kvarterets mitt genom material, kulör och gestaltning, visuellt påverkar Mårtenstorget och den traditionella bebyggelsen längs dess södra sida.

Slutsats:

- Åtgärden bedöms kunna medföra risk för påtaglig skada av riksintresse kulturmiljö.

Övrigt:

- Gårdsmiljöerna i den traditionella staden har i vissa fall varit publikt tillgängliga på ägarens villkor. Att verksamheter drivs i gårdsmiljöerna är en del av traditionen och ofta drevs handel eller hantverk på gårdarna. De passager eller portar som har lett in på gårdarna har varit försedda med grind eller port för att reglera tillträdet. I fråga om Carlssons trädgård har det funnits en passage öppen sen åtminstone 1920-talet utan synlig port/grind i gatuliv. Det finns en risk att stadslivet på torget påverkas om det inre av kvarteret Galten hamnar i fokus, att det dränerar torget och stadsmiljön på liv. Det finns en möjlighet att nya verksamheter i kvarteret Galtens inre ökar tillströmningen av besökare till området och minskar risken för stadskärnans utarmning vilket ger en positiv konsekvens. Oavsett resultatet för stadslivet påverkas inte ändrade förutsättningar för detta de fysiska uttrycken för riksintresset.

2019-05-22

**Detaljplaneförslaget: ny byggnation i kvarterets södra och västra del total nockhöjd mellan 26,6 meter, 24 meter och 18,2 meter.**

Antikvarisk bedömning:

- Föreslagen ny bebyggelse medför en permanent förändring av områdets fysiska miljö men berör den del av kvarteret som rivits på 1960-talet. Denna del av stadsmiljön har en lägre visuell känslighet än andra delar av kvarteret.
- Kvartersstrukturen i södra delen kan visuellt påverkas beroende på hur busshållplatsen med skärmtak gestaltas i markplan, en möjlighet är att miljön upplevs som att kvarteret slutar i byggnadslinjen och att busshållplatsen därmed uppfattas som ett eget kvarter. Det är en möjlighet som förstärks om det finns ett visuellt samband mellan byggnadernas södra fasader och Råbygatan norr om Vårfruskolans huvudbyggnad.
- Förslagets påverkan på befintliga karaktärsdrag, strukturer, funktioner och samband med bäring på riksintresset, bortsett från kvartersindelningen, bedöms vara liten. Områdets karaktär och läsbarhet kvarstår avseende bebyggelsestruktur.
- Genom byggnation i kvarterets västra del definieras Bankgatan åter efter decennier av upplöst stadsrum, detta leder till en positiv konsekvens då gatunät och kvartersstruktur tydliggörs och förstärks.
- Volymerna på bebyggelsen i västra och södra delen av kvarteret skiljer sig från den äldre bebyggelsen i kvarteret men håller sig ändå i gatufasad samma storlek som den bebyggelse som uppförts under 1900-talets andra hälft i andra delar av stadskärnan. Avgörande för hur volymerna uppfattas i stadsmiljön är hur stora takvolymerna blir och i vilken taklutning. I förslaget ligger nockhöjd på 26,6 och taklutningen på 50-60 grader. Avståndet till den äldre traditionella bebyggelsen i kvarteret Toppen är gynnsam men den kraftiga taklutningen, materialanvändning och eventuella reflektioner i glasytor kan påverka befintliga kulturvärden i kvarterets omgivning särskilt kvarteret Toppen söder om.

**Slutsats:**

- Åtgärden kan beroende på material och gestaltning medföra risk för påtaglig skada av riksintresse kulturmiljö men bedöms inte medföra risk för påtaglig skada av riksintresset med tanke på volymer och byggnadshöjd.

2019-05-22

### **5. Detaljplaneförslaget: ny byggnation kvarterets östra del mot Råbygatan**

- Föreslagen ny bebyggelse medför en permanent förändring av områdets fysiska miljö men i en mindre omfattning.
  - En negativ konsekvens uppstår eftersom bebyggelsekaraktären med sadeltak längs Råbygatan och omgivande gatumiljö bryts med det tänkta plantaket. Påverkan på befintliga karaktärsdrag, så som sadeltak bedöms föreligga.
  - En negativ konsekvens kan uppstå om höjden på tillkommande bebyggelse avviker från övrig bebyggelse längs Råbygatan, antal våningar som möjliggörs är fem samt en nockhöjd på 17 meter. En lägre del på tre våningar med nockhöjd på 10,2 närmast gatan ger mindre visuell påverkan i det täta gaturummet.
  - De tidigare rivningarna längs Råbygatan (Galten 19 och 25) ska läsas samman med den föreslagna nybyggnationen på Galten 19 då de, även om de utfördes på 1990-talet, är utförda efter att riksintresseområdet avgränsades. Här finns risk för att summan av tidigare skada och tillkommande skada tillsammans innebära att riksintresset påtagligt skadas (kumulativ skada).
  - En positiv konsekvens uppstår när gatulinjen och stadsrummet stärks genom att luckan efter det tidigare rivna gatuhuset byggs igen.
- Slutsats:
- Åtgärden bedöms inte medföra risk för påtaglig skada av riksintresse kulturmiljö.

### **6. Detaljplaneförslaget: säkerställande av kulturvärden**

- Genom de rivningsförbud, skydds- och varsamhetsbestämmelser som införs i detaljplanen säkerställs en del av de kulturhistoriska värdena som lyfts fram i Bevaringsprogrammet. Det ger positiva konsekvenser i förhållande till befintlig detaljplan där skydd saknas.
- Slutsats:
- Åtgärden bedöms inte medföra risk för påtaglig skada av riksintresse kulturmiljö.

#### **Övrigt:**

- Detaljplanen innehåller förslag på att nybyggnaden längs Bankgatan innehåller ett släpp i övre våningarna. Det skulle låta dagens fristående gavel av bankhuset kvarstå som en karaktärsskapande del i gatumiljön.
- Byggnaderna mot torget kan restaureras/återställas för att tydliggöra den historiska kopplingen till 1800-talets



2019-05-22

bebyggelse och den förindustriella stadens bebyggelsemönster. En restaurering kan återställa en del av fasaderna i bottenvåningen och ge tillbaka en del av detaljeringen och materialen. Det skulle kunna stärka riksintresset för kulturmiljö. Detaljplaneförslaget säkerställer inte en restaurering av fasaderna men möjliggör en sådan.

#### **7. Detaljplaneförslaget: övriga kommentarer**

- Förslaget bygger på en för stadskärnan mycket hög exploatering som kommer att påverka den finmaskiga stadsmiljön (idag 1-4 våningar, undantagsvis upp till 6 våningar).
- En samlad miljö så som upplevs av Mårtenstorget 4, 6 o 8, motsvaras av två andra miljöer i staden, bebyggelse på Stora Södergatan (kvarteret Katedralsskolan) och Bredgatan (Kvarteret Paradis), men det väl exponerade läget vid Mårtenstorget ger en särskild gynnad möjlighet att uppleva bebyggelsemönstret.
- Den i detaljplanen föreslagna nya bebyggelsen riskerar att te sig homogen även om subtila nyanser i gestaltningen ingår. Risken är att den befintliga karaktären av den traditionella stadens brokighet och successiva utveckling blir otydlig och underordnad den sammantagna väldiga byggnadsvolym som planeras. Det kan medföra negativa konsekvenser avseende det uttryck för riksintresset som handlar om den sydskandinaviska bebyggelsetraditionen och den mer storstadsmässiga bebyggelsen från 1800-talets slut och 1900-talets början.

Henrik Borg, Stadsantikvarie

2019-05-22

**Bilddilaga**

BILDBILAGA 1 bevarade byggnader 1800-1849 Ill Birgitta Nilsson

BILDBILAGA 2 bevarade byggnader 1850-1879 Ill Birgitta Nilsson

BILDBILAGA 3 Marges förslag med hög byggnad och öppen passage genom nuvarande TePe-huset.

BILDBILAGA 4 ritningar och bilder TePe-huset

**Källor:**ÖPL 2017 <https://www.lund.se/oplasmer>

ÖPL 2010

[https://www.lund.se/globalassets/lund.se/traf\\_infra/oversiktsplan/op2010/op-2010-antagandehandl-2-sbk.pdf](https://www.lund.se/globalassets/lund.se/traf_infra/oversiktsplan/op2010/op-2010-antagandehandl-2-sbk.pdf)

Värna och vinna staden, fördjupning av översiktsplanen för staden Lund PÅ 34/2000 – ANTAGANDEHANDLING. antogs av kommunfullmäktige 2005-10-27

Boverket: <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/Allmant-om-PBL/teman/riksintressen/riksintressen-i-pbl/riksintressen-i-detaljplan/>

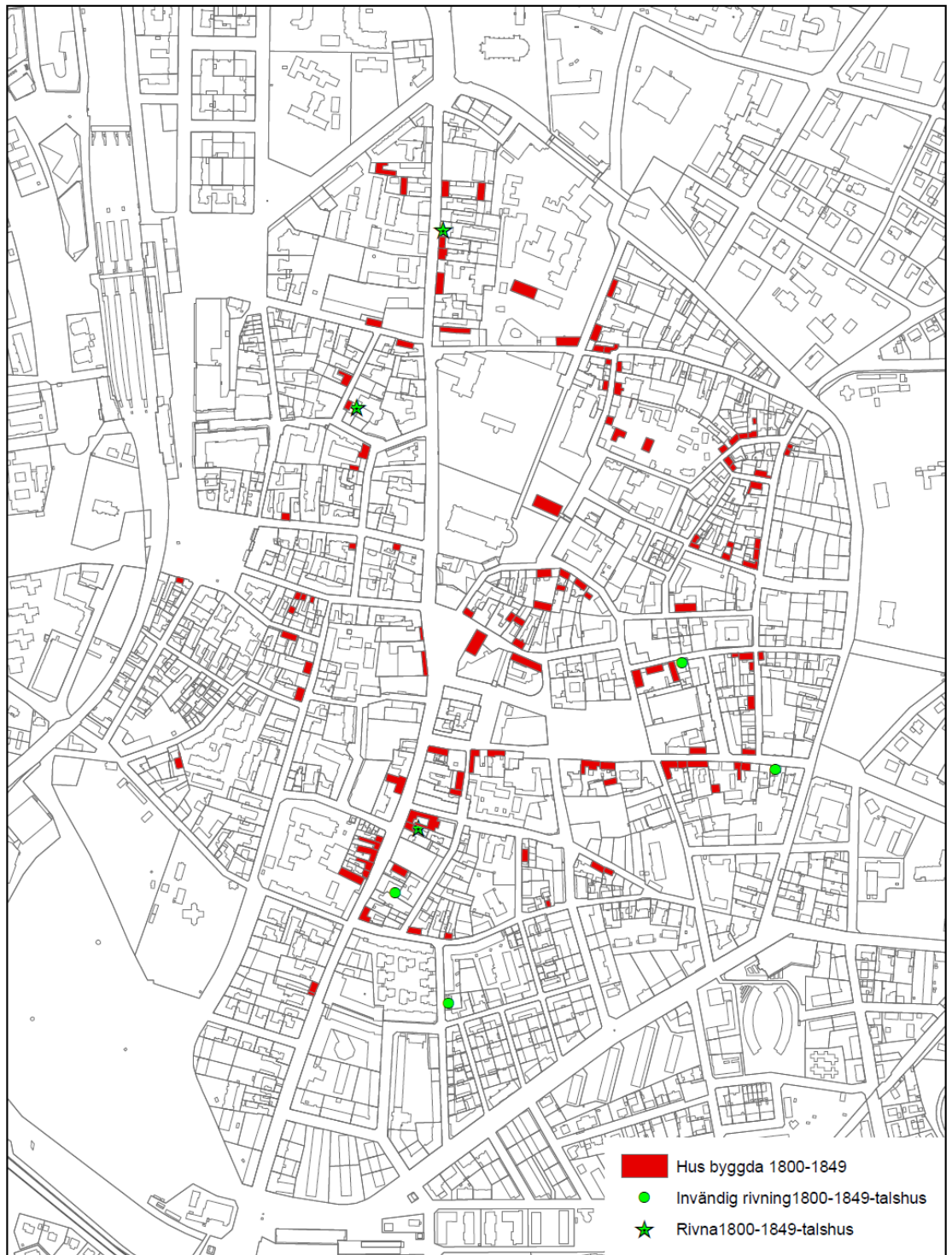
Byggnadsnämndens bygglovarkiv, Lunds kommun.

Bevaringsprogrammet:

<http://bevaringsprogram.lund.se/wiki/bevaringsprogram/>

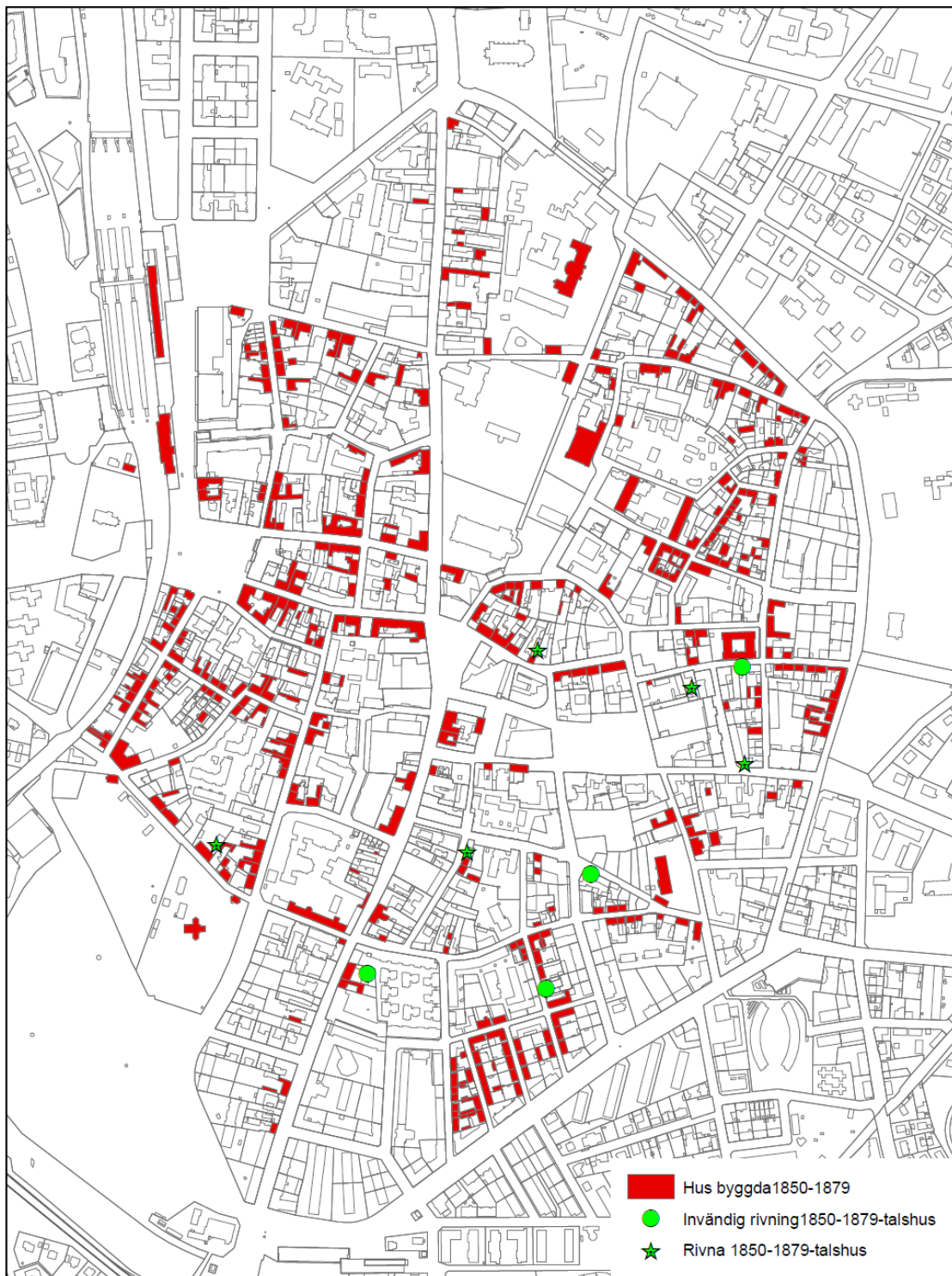
2019-05-22

### 1800-1849

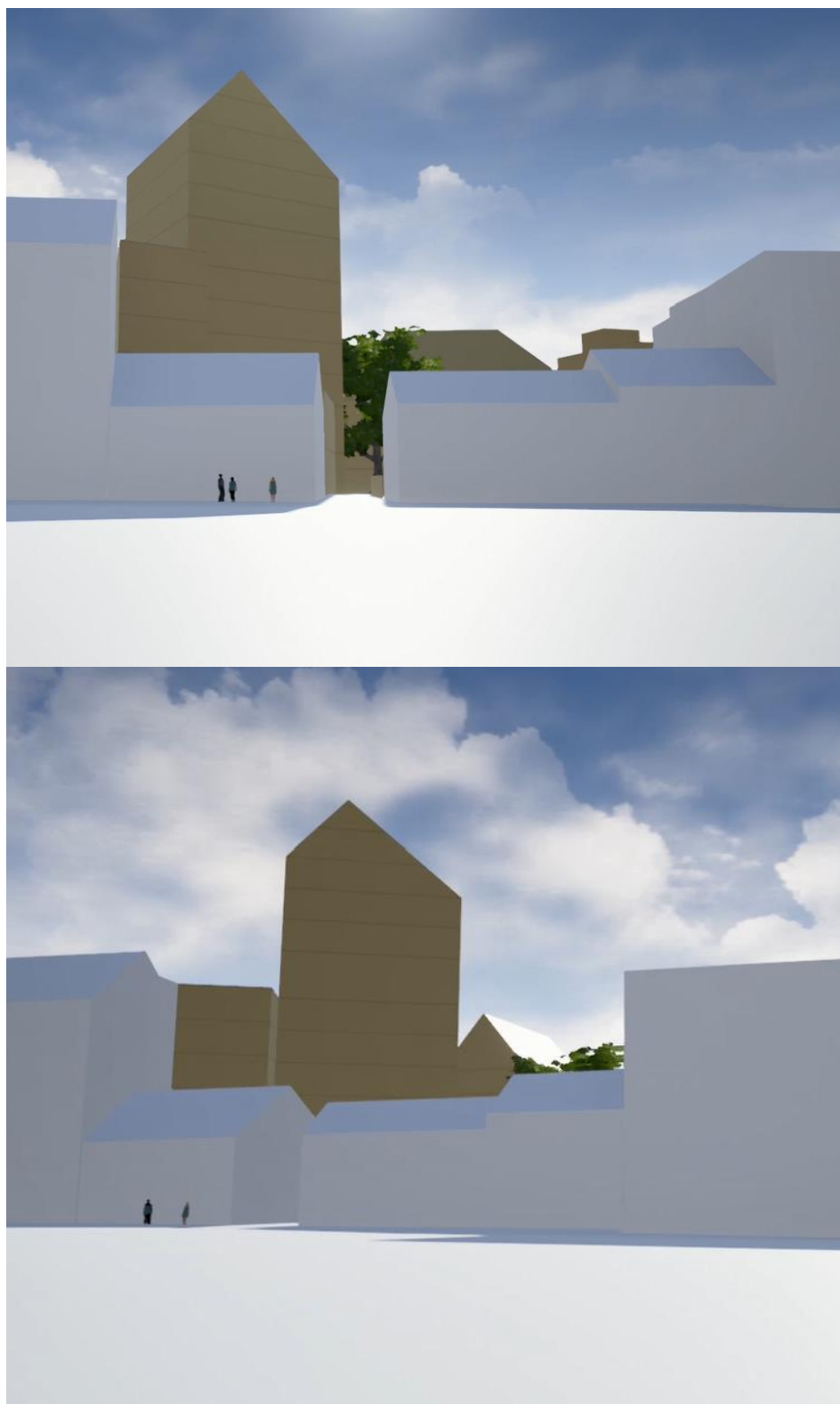


2019-05-22

### 1850-1879



2019-05-22



Marges förslag med hög byggnad och öppen passage genom nuvarande TePe-huset.



2019-05-22



TePes gårdshus byggt 1813, ombyggt 1923.

