



2012-08-13

Handläggare Ole Kasimir  
Tel 046-35 63 74  
E-post ole.kasimir@lund.se

Byggnadsnämnden i Lund

## Detaljplan för Postterminalen 4 i Lund – planbesked

Sockerkokaregatan – Brotorget  
PÅ 13/2012

### Sammanfattning

Paulssons önskar i en detaljplaneprocess få prövat möjligheterna att bygga en byggnad i femton våningar i kv Postterminalen.

Stadsbyggnadskontoret menar att det finns mycket starka argument mot att ändra detaljplanen enligt Paulssons förslag. Planprogrammets stadsbyggnadsidé är i gällande detaljplaner, och därmed i pågående utbyggnad, konsekvent genomförd och ett femtonvåningshus faller helt ur ramen och motverkar den samlade stadsgestaltningen i området. Det är fullt möjligt att inom ramen för gällande detaljplan skapa en profilbyggnad som kompletterar stadsdelen. Ett femtonvåningshus skulle, bland annat på grund av skuggningen, försämra boendekvaliteten i kringliggande kvarter. De svårigheter som finns med att hantera buller från järnvägen accentueras.

### Beslutsunderlag

- Begäran om planbesked, 2012-04-24
- Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2012-08-13p (*denna handling*)
- Program till detaljplan för Sockerbruksområdet, 2005-03-04
- Skrivelse från AB Cyperus, 2012-07-24

### Ärendet

Fastighetsägaren Paulssons (AB Cyperus) har 2012-04-24 begärt planbesked rörande möjligheten för ändring av detaljplan för Sockerbruksområdet Kvarter 5, Postterminalen 4.

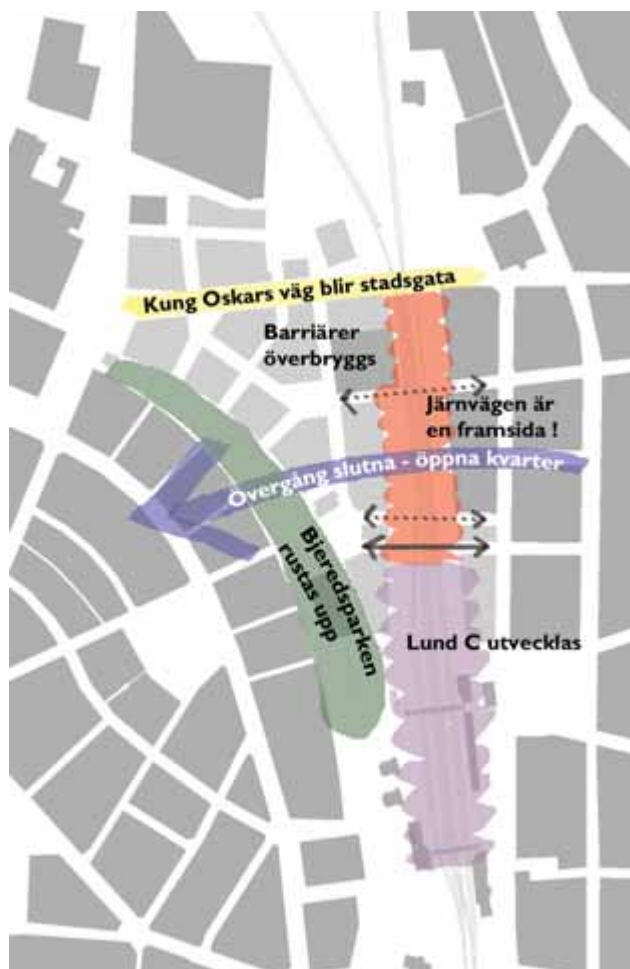
Paulssons bygger för närvarande kvarter 3 och 4 inom Sockerbruksområdet och har stor efterfrågan på rymliga, tillgängliga bostäder av hög kvalitet i detta läge. Paulssons önskar i kvarter 5 en ändring av gällande detaljplan, så att den som Paulssons menar bättre tar tillvara dagens och framtidens förutsättningar att på platsen förverkliga ett representativt bostadshus som utnyttjar tomtens potential stadsbyggnadsmässigt, arkitektoniskt och boendemässigt. Paulssons önskar i en detaljplaneprocess få prövat möjligheterna att bygga en högre byggnad på platsen, i ansökan redovisas en byggnad i femton våningar.

Gällande detaljplan är antagen 2009-06-17. Genomförande tiden går ut 2019-08-27.

### **Socketbruksområdet**

Planprogram för Socketbruksområdet (Fabriksgatan, västra Spoletorp och Lerbäck) upprättades 2005-03-04. Planprogrammet redovisar en tydlig stadsbyggnadsidé, vilken ligger till grund för de detaljplaner som reglerar pågående utbyggnad av den nya stadsdelen.

*”Visionen för Socketbruksområdet är att låta stenstaden ta språnget över järnvägen och att även på den västra sidan bygga stad i klassisk mening, med dess variation i form och innehåll. Stads kärnan kan utvidgas och nya attraktiva bostäder och arbetsplatser skapas. Stenstadens täthet, skala och varierade utbud ska eftersträvas.*



Stadsbyggnadsidé. Ur program till detaljplan 2005-03-04.

*En utgångspunkt för den nya bebyggelsen är stenstadens täta miljö, men även Byggmästaregatans öppna kvarter. Inom området ska en övergång mellan slutna och öppna kvarter, från öster mot väster, ske. På så sätt kan en attraktiv och tät stadsmiljö skapas i området samtidigt som goda solförhållanden och Bjerredsparkens kvaliteter tas tillvara.*

*Området ska upplevas tillgängligt, tryggt och attraktivt att vistas i och röra sig igenom. De nya kvarteren ska sammanlänkas i sin utformning med*

*omgivningen och tillåta en naturlig genomströmning av alla trafikslag, vilket ger liv åt staden och underlag för service. Traditionella gator, torg och kvarter skapar tydliga uppdelningar av privata, halvprivata och offentliga rum. En sekvens av platser och stadsrum bildas och området kopplas till omgivande gatunät till en sammanhängande väv.*

*Avgörande för stadslivet är att olika verksamheter integreras i området. Inom stadsdelen ska därför finnas plats för olika slags arbetsplatser, bostäder för olika behov, butiker, skola, rekreation och idrott. En lika viktig förutsättning för en livaktig stadsmiljö är genomströmning och flöden, vilket ger underlag för service och bidrar till mångfald. Entréerna till området ska ges en omsorgsfull utformning. Den barriäreffekt som järnvägen och Kung Oskars väg har ska så långt möjligt överbryggas.”*



*Programillustration till Sockerbruksområdet. Flygfoto: Ingvar Nilsson, stadsbyggnadskontoret  
Illustration/montage: Dominik Darasz, DKD Perspektiv*

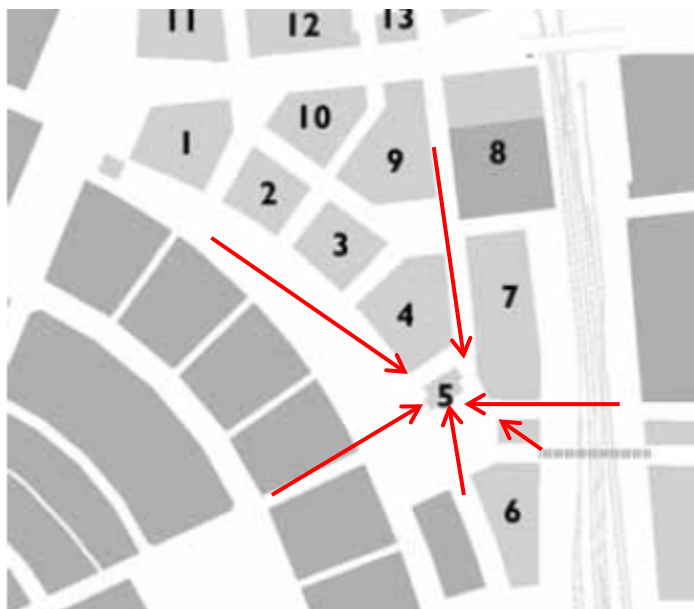
Planprogrammets stadsbyggnadsidé är i gällande detaljplaner, och därmed i pågående utbyggnad, konsekvent genomförd. I dialogen med de fastighetsägare som varit med och tagit fram detaljplanerna har alla parter varit eniga om att planprogrammets stadsbyggnadsgrepp ska genomföras. Samtliga fastighetsägare har i den processen jämkat sina olika intressen för att medverka till en välfungerande helhet. Detaljplanen för kv Postterminalen togs fram när Wihlborgs fastigheter ägde marken. De föreslog under processens gång att man i kvarter 5 skulle uppföra en hotellbyggnad i sexton våningar, men drog tillbaka förslaget efter diskussion med stadsbyggnadskontoret om vikten av att genomföra det samlade stadsbyggnadsgreppet för Sockerbruksområdet. Paulssons har, med

gällande detaljplan som grund, förvärvat kvarteret från Wihlborgs fastigheter.

***Brotorget – en entréplats till Lund C och en förplats till Kristallen***

Det aktuella kvarteret (nr 5) ligger vid det nya Brotorget och kommer att utgöra torgets norra sida. På södra sidan ligger kv Kristallen (kvarter 6) där kommunens nya förvaltningsbyggnad är under uppförande, på den östra sidan pågår detaljplaneläggning av kvarter 7 med ny kontors- och bostadsbebyggelse. Brotorget kommer att få en lutande del som utgörs av en gång- och cykelramp till den nya Skyttelbron.

Kvarter 5 beskrivs i planprogrammet och i gällande detaljplan som ett punkthus vid torget. Det ligger mycket exponerat i den nya stadsdelen och kommer att vara väl synligt i flera av de nya gatorna och längs de nya stråken. Huset samspelar med sin placering och skala med kvarteren längs det nya gång- och cykelstråket i Bjerredsparkens östra kant och är en del i helhetsgestaltning av torgrummet och parkrummet och utgör en viktig fondbyggnad som bidrar till gestaltningen av områdets entréer. Det finns därför särskilda skäl att ge byggnaden en omsorgsfull utformning.



*Utsnitt ur program till detaljplan. Kvarter 5 ligger mycket exponerat i stadsdelen. Röda pilar redovisar gator och stråk där byggnaden är i blickfånget.*

Paulssons menar i sin ansökan om planbesked att mycket har hänt på platsen sedan den nu gällande detaljplanen form bestämdes, särskilt poängterar bolaget att Kristallen tagit konkret form, inklusive ny bro över järnvägen. Paulssons menar att platsen norr om Kristallen skulle må väl av att markeras mer kraftfullt, och att Kristallen skulle behöva matchas av en byggnad av hög klass och dignitet, något som bolaget menar är svårt att förverkliga inom gällande plan.

Utformningen av kvarteret Kristallen, vilken avgjorts genom en arkitekt-tävling, har haft sin utgångspunkt i planprogrammet för Sockerbruksområdet. I programmet redovisas även den nu beslutade gång- och



cykelbron över järnvägen (Skyttelbron). Dessa förhållanden var således utgångspunkten för nu gällande plan för kv Postterminalen.

Det kan diskuteras hur olika platser i staden behöver markeras. Kristallen kommer att bli en tydlig profilbyggnad vid Brotorget och Lund C och den blir väl synlig från såväl västra sidan järnvägen som från Bangatan och Clemenstorget. Kristallen har en allmän funktion för kommunmedborgarna och lämpar sig därför mycket väl som landmärke i staden. Paulssons menar att denna profilbyggnad behöver matchas av ett hus med en för stadsdelen avvikande byggnadshöjd. Stadsbyggnadskontoret menar att det är fullt möjligt att inom ramen för gällande detaljplan skapa en profilbyggnad som kompletterar stadsdelen, vilket låter sig göras utan att bryta mot den hittills konsekvent genomförda stadsbyggnadsidéen. Ett exempel på en profilbyggnad som samspelar väl med omgivningens skala är Domkyrkoforum i Lund.

### *Stadens skala*

Utgångspunkten för stadsgestaltningen är stenstadens täthet, skala och varierade utbud. Sockerbruksområdet kommer med nu gällande detaljplaner att bli den tätaste bostadsstadsdelen i Lunds kommun.

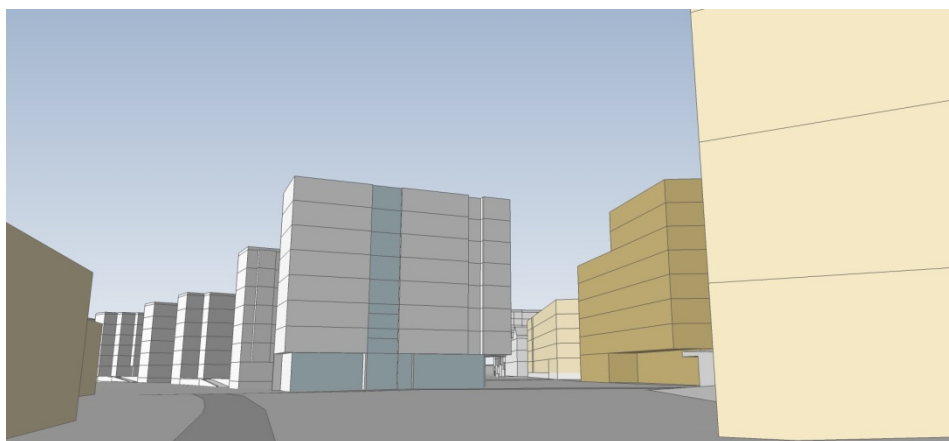
Att bebyggelsen har en sammanhängande skala är viktigt för upplevelsen av att stenstaden, och därmed stadskärnan, utvidgats till den västra sidan av järnvägen.

Skalan på bebyggelsen är också avgörande för upplevelsen av stadsrummen och därmed för stadens attraktivitet. Man kan konstatera att höga byggnader sällan tillför torget de ligger vid kvaliteter som gör platsen i sig mer attraktiv. Referenser på höga byggnader vid torgrum i regionen är exempelvis det sk Favörhuset vid Värnhemstorget i Malmö eller Hilton vid Triangeln.



*Favörhuset vid Värnhemstorget i Malmö. Storleken på den av Paulssons föreslagna nya byggnaden vid Brotorget i Lund inlagd med konturlinje.*

Bebyggelsen kring Brotorget samspelar i gällande detaljplaner skalmässigt med varandra och kommer att ligga i det övre spannet av byggnadshöjder i den nya stadsdelen, med åtta våningar bostäder respektive sju våningar kontor. Torget blir ett stadsrum med kraftfull bebyggelse som kommer att upplevas som en del i en tät storstadsmässig stadsmiljö. Brotorget ska förnyas med en byggnad i femton våningar i kvarter 5.



*Volymskisser på Brotorget enligt gällande detaljplan, respektive enligt Paulssons förslag. Brotorget ska förnyas med en byggnad i femton våningar i kvarter 5. Modellbild: SBK. Modell av Paulssons förslag till bebyggelse är framtagen av SYDARK/Konstruera.*

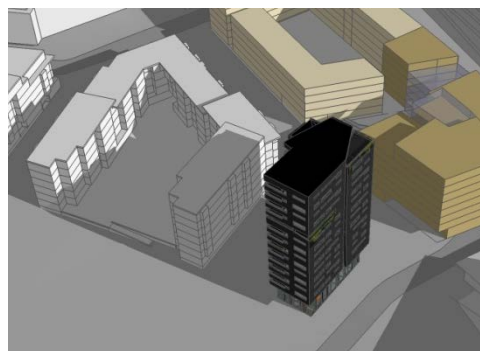
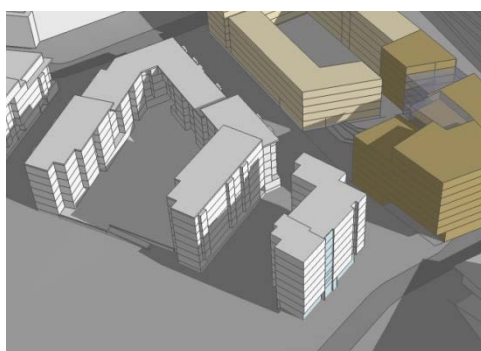
Den nya stadsdelens möte med Bjerredsparken präglas av öppna kvarter med en gemensam taklinje i en svag kurva med sju våningar i norr, sex våningar i mitten som höjer sig mot söder till sju och åtta våningar och som avslutas med Kristallens sju kontorsvåningar. Bebyggelsen möter den konsekventa skalan på 1940-talsbebyggelsen på andra sidan parken och skapar en fin rumslighet. Ett femtonvåningshus i kvarter 5 faller helt ur ramen och motverkar den samlade stadsgestaltningen i området.



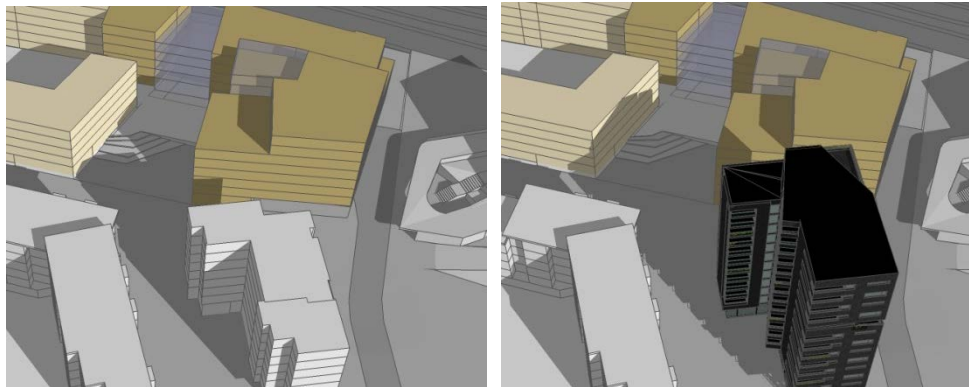
*Volymskisser på Bjeredsparken enligt gällande detaljplan, respektive enligt Paulssons förslag. Ett femtonvåningshus i kvarter 5 faller helt ur ramen och motverkar den samlade stadsgestaltningen i området. Modellbild: SBK. Modell av Paulssons förslag till bebyggelse är framtagen av SYDARK/Konstruera.*

### **Skuggning**

En stor utmaning vid planering av tät stadsbebyggelse är att åstadkomma goda solförhållanden på trånga gårdar och i täta gatumiljöer. Det föreslagna femtonvåningshuset kommer att skugga bakomvarande kvarter nr 4 och kvarter 7 som nu planläggs längs järnvägen. Vid höst/vårdagjämning skulle den viktiga eftermiddagssolen minska i en skisserad "pocket park" i kvarter 7 och på förmiddagen kommer kvarter 4 att skuggas kraftigt. Huset skulle därför försämra boendekvaliteten i kringliggande kvarter.



*Skuggstudie höst/vårdagjämning kl 10:00. Kvarter 4, 5 och 7 enligt gällande detaljplan/pågående planarbete, respektive kvarter 5 enligt Paulssons förslag. Ett femtonvåningshus i kvarter 5 skuggar kvarter 4 på förmiddagen. Modellbild: SBK. Modell av Paulssons förslag till bebyggelse är framtagen av SYDARK/Konstruera.*



*Skuggstudie höst/vårdagjämning kl 14:00. Kvarter 4, 5 och 7 enligt gällande detaljplan/pågående planarbete, respektive kvarter 5 enligt Paulssons förslag. Ett femtonvåningshus i kvarter 5 skuggar skisserad pocket park i kvarter 7 på eftermiddagen. Modellbild: SBK. Modell av Paulssons förslag till bebyggelse är framtagen av SYDARK/Konstruera.*

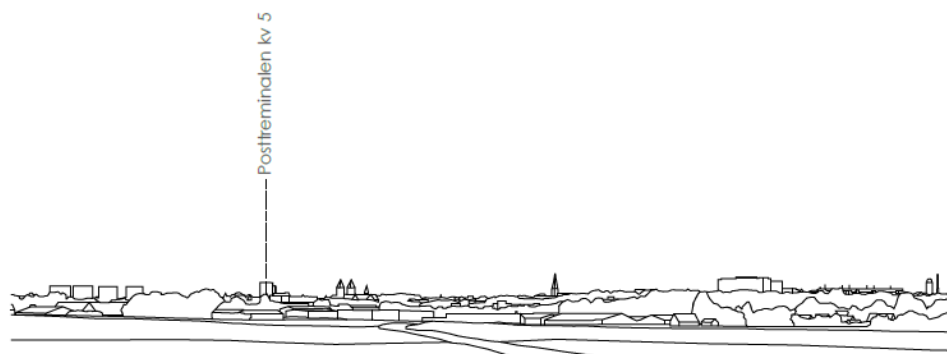
### ***Riksintresset Lunds stadskärna***

Den nya stadsdelen Sockerbruksområdet är en utvidgning av Lunds stadskärna. Den gränsar till det område som är utpekad som riksintresse för kulturmiljö M: K87. Nu aktuell fråga berörs av följande uttryck för riksintresset:

- Stadssiluetten, siktlinjer ut från staden och in mot Lund från det omgivande slättlandskapet.

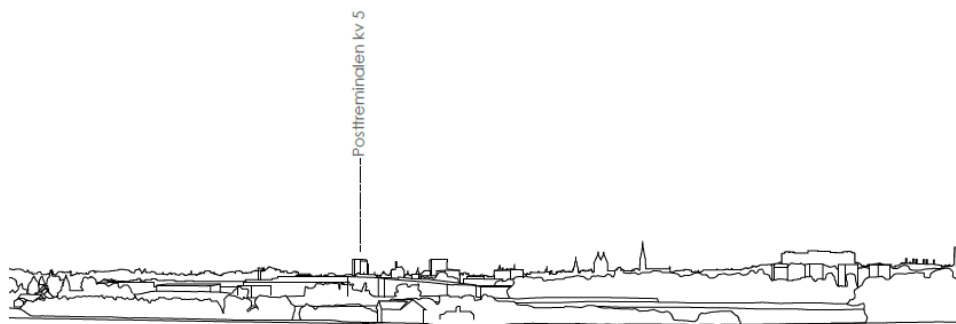
Postterminalens åtta våningar kommer inte att bli synliga i stadssiluetten. Bebyggelsen kommer att bli en del av den bebyggelsemassa som utgör stenstaden i centrala Lund norr om Clemenstorget.

Paulssons har låtit ta fram siluettstudier för det föreslagna femtonvåningshuset. Huset blir väl synligt i samtliga de studerade vyerna; från Hardeberga, Bjellerup, Uppåkra, Lomma och Fjellie. Det ligger i vyer som idag inte har högre bebyggelse, det skymmer inte någon av de befintliga landmärkena, men ger ett påtagligt nytt inslag i siluetten.



*Siluettstudie. Vy från Bjellerup.*





*Silnettstudie. Vy från Uppåkra.*

Det föreslagna femtonvåningshuset kommer från stadskärnan i huvudsak att skymmas av framförliggande bebyggelse. Huset kommer att bli synligt ifrån Bangatan och i begränsad vinkel även från Clemenstorget. Paulssons menar i sin skrivelse att huset kan ge Clemenstorget rumslig stöd i väster. När ny bebyggelse i kvarteret Spoletorp kommer till kommer huset att skymmas och endast i mycket begränsade vinklar bli synligt från Clemenstorget.



*Fotomontage. Vy från Bangatan. SYDARK/Konstruera.*



*Fotomontage. Vy från Clemenstorget. SYDARK/Konstruera.*

***Buller från järnvägen***

När gällande detaljplan upprättades togs ett flertal olika studier av bullerförhållandena från järnvägen fram. Man studerade särskilda planlösningar och byggrättens form har anpassats till möjligheterna att hantera buller enligt de riktvärden som gäller för trafikbuller och Boverkets riktlinjer för hur riktvärdena ska tillämpas.

Länsstyrelsen beslutade att överpröva kommunens beslut att anta detaljplanen, men hänvisning till bullerförhållandena i första hand i kvarter 5. Länsstyrelsens huvudsakliga grund för beslutet var att antalet lägenheter som inte klarar riktvärdena befarades vara för högt. Efter ytterligare detaljstudier och förtydliganden beslutade Länsstyrelsen att kommunens beslut att anta planen inte skulle hävas.

Bullerproblematiken accentueras med Paulssons förslag. Dels blir det fler bullerexponerade lägenheter, dels kommer ett högt hus inte på samma sätt att skärmas av framförliggande bebyggelse.

***Samlad bedömning***

Stadsbyggnadskontoret menar sammanfattningsvis att det finns mycket starka argument mot att ändra detaljplanen enligt Paulssons förslag:

- Planprogrammets stadsbyggnadsidé är i gällande detaljplaner, och därmed i pågående utbyggnad, konsekvent genomförd. Ett femtonvåningshus i kvarter 5 faller helt ur ramen och motverkar den samlade stadsgestaltningen i området.
- Det är fullt möjligt att inom ramen för gällande detaljplan skapa en profilbyggnad som kompletterar stadsdelen.
- Huset skulle försämra boendekvaliteten i kringliggande kvarter.
- Bullerproblematiken accentueras.

**Stadsbyggnadskontorets förslag till beslut**

Byggnadsnämnden beslutar

**att** meddela att Lunds kommun inte avser att i detaljplan pröva sökandens förslag till ny bebyggelse i kvarter 5 inom Sockerbruksområdet i Lund.

STADSBYGGNADSKONTORET I LUND

Inga Hallén  
stadsbyggnadsdirektör

Ole Kasimir  
planchef

Lotta Wallin  
biträdande planchef

*Beslut expedieras till:*

AB Cyperus, Kyrkogatan 13, 222 22 Lund  
Akten