

Bilaga 2

Bakgrund och kommentarer till ändrad användning av fastighet Jöns Petter Borg 9, Lund.

Vill härmed ge Er bakgrund och kommentarer till varför vi anser att ett tillfälligt bygglov för ändrad användning för del av fastighet Jöns Petter Borg 9 bör beviljas.

När nuvarande detaljplan beslutades 2007-04-26 förhyrde Tetra Pak hela den berörda fastigheten och fyllde den med kontor men även en produktionslinje samt lager.

Tetra Pak har flyttat ut från hela fastigheten sedan ett flertal år tillbaka och aktuell lokal har förhyrts av ett bolag som bedrivit en lagerbutik från 2014 fram till hösten 2020 i denna.

Efter bolaget flyttade ut har vi fått förfrågningar från ett flertal branscher med olika verksamheter som önskar förhyra lokalen. Det är allt från industri- och produktionsföretag till ett flertal företag som önskar bedriva hälso- och sportverksamhet, så som padel.

Att Tetra Pak redan förhyrde hela fastigheten är förmodligen grunden till att fastigheten fortsatte klassas som *industri och kontor* vid detaljplanens upprättandet 2007. Detta då vi anser att den användningen egentligen inte uppfyller detaljplans i övrigt övergripande syfte.

I gällande detaljplan, 1281K-836-A667, framgår att gestaltningen av trafikplats Råby är av stor vikt för hur entrén till staden kommer upplevas och visionen för utvecklingen av området är att den ska innehålla stadsrum med olika karaktär samt funktion.

Detaljplanen tillåter även nya kontorsbebyggelser med stadsmässig utformning norr och söder om Ruben Rausings gata vars syfte är att vara en buffert mellan industriområdet (Tetra Pak's site) och bostäderna.

Att ha möjlighet att förlägga industri- eller produktionsverksamhet i denna fastighet anser vi därför inte vara en lämplig verksamhet att fylla ett stadsrum med. Det skulle även innebära att bufferten mellan industriområdet och bostäderna försvinner.

Detta skulle förmodligen innebära en risk för en större påverkan för boende i närområdet än vad tidigare lagerbutik eller önskad ändrad användning till padelhall kommer göra.

Vårt mål som fastighetsbolag är att utveckla våra fastigheter och vår byggda stad för att fylla dessa med syfte samt mening.

För att skapa attraktiva, konkurrenskraftiga samt trygga stadsrum behöver vi fastighetsägare och kommuner ha ett gemensamt helhetsfokus bortom fastigheternas fyra väggar.

En stad som inte ges möjlighet till attraktiva näringar sluter nämligen sig, vilket resulterar i en otrygg och ointressant miljö. Det som en gång var mer givet, stadens puls och dragningskraft, kommer i framtiden vara beroende av att stadens rum fylls med attraktiva, konkurrenskraftiga och innovativa sammanhang.

Därför önskar Castellum att utveckla denna fastighet och vi har därför valt att söka ett tillfälligt bygglov på 5-år för ändrad användning av fastigheten. Detta för att möjliggöra en etablering av padelhall i fastigheten.

Sammanfattade argument:

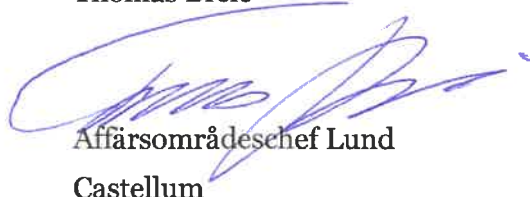
- Skapar en inbjudande entré till staden vid trafikplats Råby.
- En etablering av padelhall kommer öka hela områdets attraktivitet, konkurrenskraft samt trygghet då det kommer leda till ett mer levande stadsrum i anslutning till både bostäder och E22. Idag förekommer det exempelvis "endast" verksamhet på dagtid måndag till fredag och därefter är området i stort folktomt.
- Aktuell del av fastigheten har redan inrymt kommersiell verksamhet med lagerbutik under sex års tid. Således har det förkommit verksamhet för allmänheten med likvärdigt antal besök på vardagarna som en önskad etablering av padelhall kommer innebära.
- Etablering av padelhall görs i en fastighet byggd i betong och med begränsat antal banor om tre.
- Tetra Pak förhyrde hela den aktuella fastigheten när gällande detaljplan upprättades 2007. Detta är förmodligen den främsta anledningen till att fastigheten förblev och är den enda som klassas som industri och kontor. Alla övriga nya fastigheter, byggda och byggrättsklara, i detaljplanen är klassad antingen som kontor, handel eller hotell.
- I detaljplanen framgår följande, "*Visionen för utvecklingen längs Ruben Rausing's gata är: Ny kontorsbebyggelse med inslag av handel såväl norr som söder om Ruben Rausing's gata, med en stadsmässig utformning och som buffert mellan industriområdet och bostäderna.*"

Den aktuella fastigheten är inklämd mellan kontor, handel samt hotellfastigheter och bostäderna. Om ny industri- eller produktionsverksamhet skulle etableras i aktuell fastighet, vilket vi i grunden inte vill etablera trots att vi fått förfrågningar, skapas inte en stadsmässig utformning och den buffert mot industriområdet för bostäderna som önskas i detaljplanens syfte uppfylls inte.

Med bakgrund till ovan önskar vi:

- Att beslut tas direkt i byggnadsnämnden. Vi önskar såldes inte yttrande oss på förslag till beslut från stadsbyggnadskontoret.
- Att byggnadsnämnden beslutar att bevilja tillfälligt bygglov för ändrad användning av fastighet Jöns Petter Borg 9.
- Att på sikt omarbета och ändra gällande detaljplan för att möjliggöra fortsatt padel spel även efter att det tillfälliga bygglovet gått ut och därmed även utveckla samt bibehålla områdets och stadsrummets "nya" karaktär med möten, puls samt dragningskraft.

Thomas Brcic



Affärsområdeschef Lund
Castellum