

## § 305 Begäran om planändring för del av Stor Råby 33:15 (kv. Arkaden)

Dnr TN 2021/0618

### Beslut

Tekniska nämnden beslutar

att hos byggnadsnämnden begära planändring för del av fastigheten Stora Råby 33:15 i enlighet med förutsättningar som anges i tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse, samt

att uppdra åt exploateringschefen i Lunds kommun att teckna planavtal för planändringen.

### Sammanfattning

Denna begäran om planändring avser del av Stora Råby 33:15 som ägs av Lunds kommun. Kvarteret har fått namnet Arkaden och gällande detaljplan tillåter byggnation av bostäder och handel. Det har emellertid framkommit att planbestämmelserna inte har utformats korrekt och att bygglov inte kan beviljas enligt Byggnadsnämndens intentioner. Framlagt förslag till begäran om planändring sker i syfte att möjliggöra de ursprungliga planeringsavsikterna och för att säkerställa den ekonomiska genomförbarheten för kvarteret Arkaden.

### Yrkanden

Jan Annerstedt (FNL) yrkar med instämmande av Magnus Liljeroth (SD) och Margareta Kristensson (S) bifall till förvaltningens förslag till beslut.

### Beslutsgång

Ordförande Jan Annerstedt (FNL) ställer proposition på sitt eget med fleras yrkande och finner det vara bifallet.

### Underlag för beslut

- Tekniska förvaltningen tjänsteskrivelse, 2021-06-13
- Utformningsförslag för planändring
- Gällande detaljplan för Södra Råbylund III Söder

### Beslutet skickas till

Akten

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2021-09-21

---

Justerare

Utdragsbestyrkande

## Tekniska nämnden

Tid och plats 2021-09-21 klockan 17.30–21.30, ajournering klockan 18:53 - 19:15, Kristallen plan 7, Brotorget 1, Lund

### Beslutande

#### Ledamöter

Jan Annerstedt (FNL), ordförande  
Cecilia Barnes (L), vice ordf, närvarande via Teams  
Karin Svensson Smith (MP), 2:e v ordf, närvarande via Teams  
Rolf Nilsson (FNL), närvarande via Teams  
Lena Fällström (S), närvarande via Teams  
Mikael Thunberg (S), närvarande via Teams  
Margareta Kristensson (S), närvarande via Teams  
Magnus Liljeroth (SD), närvarande via Teams

#### Tjänstgörande ersättare

Per Jakobsson (M), närvarande via Teams, samt tjänstgörande istället för Lars Leonardsson (M)  
Ann-Christine Larsson (C), närvarande via Teams, samt tjänstgörande istället för Johan Nilsson (C)  
Rebecca Johansson (V), närvarande via Teams, samt tjänstgörande istället för Steingrimur Jonsson (V)

### Övriga närvarande

#### Ersättare

Martin Martinez y Rique (L), närvarande via Teams  
Alexander Wallin (M), närvarande via Teams  
Gunnar Linde (KD), närvarande via Teams  
Johnny Hulthén (S), närvarande via Teams  
Björn Arvidsson (S), närvarande via Teams  
Shahad Lund (MP), närvarande via Teams  
Annika Nilsson (FI), närvarande via Teams

#### Övriga

Anita Wallin, exploateringschef, närvarande via Teams  
Heléne Öhrström, administrativ chef  
Johan Gomér, gatuchef, närvarande via Teams  
Karl-Oscar Seth, stadsträdgårdsmästare, närvarande via Teams  
Mikael Fritzson, teknisk direktör  
Pernilla von Strokirch, projektchef, närvarande via Teams  
Emina Ligata, administratör  
Jonas Hansson Raquette, IT-sekreterare

#### Justerare

Lena Fällström (S)

#### Paragrafer

§ 298–328, varav § 302 och 304 är omedelbart justerade

Sammanträdesdatum

2021-09-21

Diarienummer

TN 2021/0249

Tid och plats för justering    Tekniska förvaltningen den 5 oktober 2021 kl. 12:00

## Underskrifter

Sekreterare

---

Emina Ligata

Ordförande

---

Jan Annerstedt (FNL)

Justerare

---

Lena Fällström (S)

## ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ

Tekniska nämnden

Sammanträdesdatum

2021-09-21

Paragrafer

§ 298–301, 303 och 305–328

Datum då anslaget sätts upp

2021-10-06

Datum då anslaget tas ned

2021-10-28

Förvaringsplats för protokollet

Tekniska förvaltningen, Brotorget 1, Lund

Underskrift

Emina Ligata

Justerare

Utdragsbestyrkande

## Begäran om planändring för del av Stora Råby 33:15 (kvarter Arkaden)

### Förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslås besluta

- att hos byggnadsnämnden begära planändring för del av fastigheten Stora Råby 33:15 i enlighet med förutsättningar som anges i tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse, samt
- att uppdra åt exploateringschefen i Lunds kommun att teckna planavtal för planändringen.

### Sammanfattning

Denna begäran om planändring avser del av Stora Råby 33:15 som ägs av Lunds kommun. Kvarteret har fått namnet Arkaden och gällande detaljplan tillåter byggnation av bostäder och handel. Det har emellertid framkommit att planbestämmelserna inte har utformats korrekt och att bygglov inte kan beviljas enligt Byggnadsnämndens intentioner. Framlagt förslag till begäran om planändring sker i syfte att möjliggöra de ursprungliga planeringsavsikterna och för att säkerställa den ekonomiska genomförbarheten för kvarteret Arkaden.

### Underlag för beslutet

- Tekniska förvaltningen tjänsteskrivelse, 2021-06-13
- Utformningsförslag för planändring
- Gällande detaljplan för Södra Råbylund III Söder

### Ärendet

Denna begäran om planändring avser del av fastigheten Stora Råby 33:15 som ägs av Lunds kommun. Planändring föreslås för ett kvarter inom gällande detaljplan för Stora Råby 33:15 m.fl. i Lund (utgörande utbyggnadsområde Södra Råbylund III Söder). Kvarteret har fått namnet Arkaden. Se figur 1 och 2.

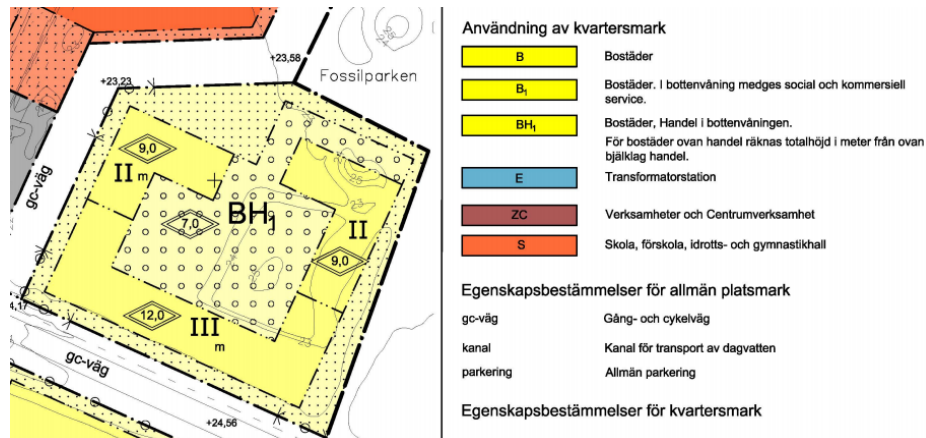
Inom Arkaden tillåter gällande detaljplan byggnation av bostäder och handel. Det har emellertid framkommit att planbestämmelserna inte har utformats korrekt och att bygglov inte kan beviljas enligt Byggnadsnämndens intentioner.

2021-06-13

Diarienummer

TN 2021/618

För Arkaden finns sedan tidigare en markreservations till Coop Sverige AB (Coop). En förutsättning i markreservations var att Coop, som avsåg att verka som hyresgäst för butiken, skulle återkomma till förvaltningen med förslag på samarbetspartner och tillika byggherre för kvarteret. Efter förslag från Coop att Skanska Sverige AB (Skanska) ska verka som byggherre har förvaltningen framlagt ett förslag på markanvisningsavtal som hanteras i ett separat ärende till nämnden.



Figur 1 - Utdrag ur gällande detaljplan för kvarteret Arkaden.



Figur 2 - Översiktsskarta (gällande detaljplan), Arkaden markerad uppe i högra hörnet.

### Föredragning

Sedan gällande detaljplan vunnit laga kraft har bristerna kring planbestämmelsernas utformning framkommit. Skanska har presenterat ett förslag på utformning av byggnation inom Arkaden. Efter dialog med bygglovsavdelningen har det konstaterats att utformningsförslaget inte kan genomföras med gällande planbestämmelser. Framför allt begränsas våningsantal för bostäder ovan handelsvåning till en till två våningar, vilket inte varit intentionen i planarbetet. Involverade i planprocessen har förutsatt att detaljplanen medger två till tre våningar ovan handelsvåning. Utan en planändring bedöms de ekonomiska möjligheterna att genomföra projektet som små.

Framlagt förslag till begäran om planändring till följd av den oavsiktliga begränsningen i planbestämmelserna sker efter samråd med plan-

2021-06-13

Diarienummer

TN 2021/618

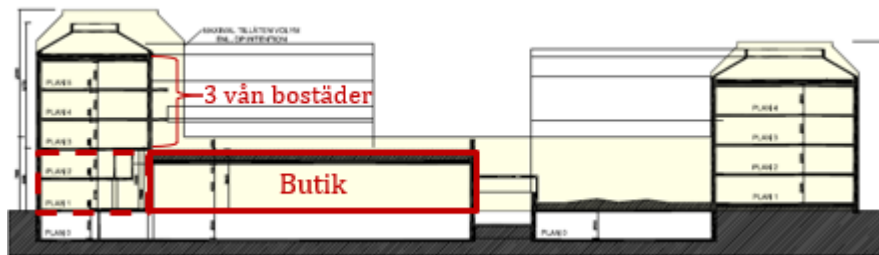
avdelningen. För att uppnå planeringsavsikterna för kvarteret Arkaden och för att säkerställa den ekonomiska genomförbarheten behöver en planändring ske. Planändringen bedöms vara av mindre karaktär och förvaltningens uppfattning efter dialog med planavdelningen är att en ändring kan komma till stånd senast till sommaren 2022. Utifrån denna tidplan finns möjligheten att byggnationsstart kan ske som planerat under 2022 trots att föreslagen planändring måste ske.

### **Syfte med planändringen**

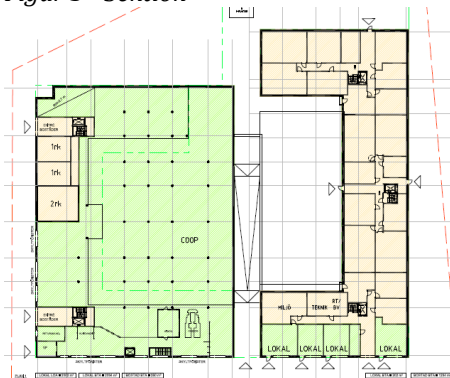
Begäran om planändring inom kvarteret Arkaden syftar till att ge förutsättningar för byggnation enligt vad som var intentionen med nu gällande detaljplan. Till grund för en kommande planändring bifogas utformningsförslag från Skanska.

Vid en planändring är det väsentligt att planbestämmelserna formuleras så att en bostadsbyggnation om minst två till tre våningar ovan takbjälklag för handel kan genomföras, samt i övrigt tillåter våningsantal enligt utformningsförslaget. Utdrag ur utformningsförslaget, figur 3 och 4, visar hur Arkaden kan planeras för en bostadsbyggnad med bottenvåning för butik, samt en fristående bostadsbyggnad med inslag av små lokaler. Parkeringsplatser till butiken och bostäderna anordnas i källarplan.

Förvaltningen utgår också från att andra förbättringsmöjligheter för kvarteret Arkaden som framkommer under arbetet med planändringen kommer att beaktas.



Figur 3 - Sektion



Figur 4 – Förslag på utformning av bottenvåning med butikslokal i grön och bostäder med beige färg, se även bifogat utformningsförslag.

2021-06-13

Diarienummer

TN 2021/618

**Beredning**

Ärendet har beretts av tekniska förvaltningen. Tekniska förvaltning har i separat ärende till tekniska nämnden framlagt förslag till markanvisningsavtal med Skanska för kvarteret Arkaden.

**Barnets bästa**

Föreslagen begäran om planändring medför att fler bostäder kan byggas inom kvarteret Arkaden utan att ytterligare mark tas i anspråk. Området Södra Råbylund har flera stora parker för lek, flera förskolor och en ny grundskola är under byggnation. Ur ett barnperspektiv är det därför positivt med åtgärder som bidrar till att fler bostäder kan byggas i Södra Råbylund.

**Ekonomiska konsekvenser**

Vid en planändring kommer förvaltningen ha kostnader för planavgift. Förvaltningens kostnader för planutredningar bedöms vara mycket begränsade då området nyligen planlagts och förslaget inte bedöms avvika i sådan omfattning att utredningar måste göras om. Vid en försäljning efter planändring bedöms kommunens intäkt från markförsäljning uppgå till minst 25 miljoner kronor. Delar av intäkterna bidrar till att finansiera utbyggnaden av allmän platsmark inom Södra Råbylund III söder. Givet att planändringen sker så erhåller kommunen en större försäljningsintäkt jämfört med om en försäljning sker till dagens planförutsättningar.

Mikael Fritzon  
Teknisk direktör

Anita Wallin  
Exploateringschef

**Beslutet skickas till**

För verkställighet eller motsvarande åtgärd:  
Akten  
Byggnadsnämnden