

2022-11-16

Diarienummer
BN 2022/0216
PÅ 30/2019

Astrid Avenberg Rosell
Planarkitekt

Granskning av detaljplanen del av Östra Torn 27:2 (Torgkvarteren)

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att detaljplan för del av Östra Torn 27:2 (Torgkvarteren) i Lund ska hållas tillgänglig för granskning

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av bebyggelse fördelat på två kvarter som innehåller olika funktioner som ger synergieffekter. Kvarteren med en bruttoarea om cirka 55 000 m² ska innehålla bostäder med nytänkande boendeformer, hotell, boende med inslag av vård, publika funktioner, mindre gymnasieskola, mötesplatser, gemensamhetslokaler samt kommersiella lokaler och servicelokaler i bottenvåningarna och parkeringsgarage för cyklar och bilar i källaren. Huskropparna ska ha varierande storlek med odlingsmöjligheter på tak och gårdar. De högsta byggnaderna kommer att ha en för Lund hög höjd, 36, 17 respektive 11 våningar. Byggnaderna ska vara vackra, hållbara och innovativa. Den högsta byggnadens översta våning ska vara en utsiktsplats och allmänt tillgänglig. Uppemot 1 500 personer förväntas bo, besöka eller arbeta i kvarteren.

Allmänhetens intresse av att översta våningen i höghuset blir allmänt tillgänglig, att det finns utåtriktade verksamheter i bottenvåningarna och att de höga byggnaderna blir vackra står fram som avgörande för projektet.

De höga husen med bostäder och verksamheter förväntas ge ökat underlag till service samt bli ett viktigt landmärke.

Kommunen äger marken och ett markanvisningsavtal har upprättats. Arrendeavtal och köpekontrakt kommer att upprättas i anslutning till att planen antas och innehålla överenskommelser om köpet, parkeringslösningar, finansiering av allmän plats, publika lokaler, hållbarhetsfrågor, kvalitetsprogram och gestaltungsfrågor.

2022-11-16

Diarienummer
BN 2022/0216
PÅ 30/2019

Stadsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden beslutar att hålla planförslaget tillgängligt för granskning.

Underlag för beslutet

- Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2022-11-16
- Detaljplanekarta med planbestämmelser och illustration 2022-11-16
- Planbeskrivning 2022-11-16
- Samrådsredogörelse 2022-11-16

Ärendet

Bakgrund

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av bebyggelse fördelat på två kvarter som innehåller olika funktioner som ger synergieffekter. Kvarteren med en bruttoarea om cirka 55 000 m² ska innehålla bostäder med nytänkande boendeformer, hotell, boende med inslag av vård, mindre gymnasieskola, publika funktioner såsom mötesplatser och gemensamhetslokaler samt kommersiella lokaler och servicelokaler i bottenvåningarna och parkeringsgarage för cyklar och bilar i källaren. Huskropparna ska ha varierande storlek med odlingsmöjligheter på tak och gårdar. De högsta byggnaderna kommer att ha en för Lund hög höjd, 36, 17 respektive 11 våningar. Byggnaderna ska vara vackra, hållbara och innovativa. Den högsta byggnadens översta våning ska vara en utsiktsplats och allmänt tillgänglig. Uppemot 1 500 personer förväntas bo, besöka eller arbeta i kvarteren.

Allmänhetens intresse av att översta våningen i höghuset blir allmänt tillgänglig, att det finns utåtriktade verksamheter i bottenvåningarna och att de höga byggnaderna blir vackra står fram som avgörande för projektet och är tungt vägande.

Planbestämmelser reglerar detta till viss del. Avtal och gemensam gestaltningsprocess kompletterar styrningen.

Marken har tidigare använts för jordbruksändamål, men är tagen ur drift sedan 2007. Den är delvis asfalterad för parkering och uppställningsplats för paviljonger samt en utomhusutställning och enkel skatepark.

De höga husen med bostäder förväntas ge en ökad intensitet och underlag till servicen, samt bli ett viktigt landmärke. Det västra större kvarteret före-slås innehålla bostäder, hotell, servicelokaler och kommersiella lokaler och det högsta huset samt byggnader i varierande höjd från en till elva våningar kring en gård. Det östra mindre kvarteret föreslås innehålla bostäder samt kommersiella

2022-11-16

Diarienummer
BN 2022/0216
PÅ 30/2019

lokaler i bottenvåningen, och innehålla ett sjutton våningar högt hus samt byggnader från tre till åtta våningar kring en upphöjd gård.

Kommunen äger marken och ett markanvisningsavtal har upprättats. Köpekontrakt och arrendeavtal kommer att upprättas innan detaljplanen antas. Köpekontraktet kommer bland annat att innehålla överenskommelser om köpet, parkeringslösningar, finansiering av allmän plats, publika lokaler, hållbarhetsfrågor, kvalitetsprogram och gestaltungsfrågor. Byggnadernas gestaltning blir betydelsefull för hela Brunnskögs karaktär beroende på sin skala och placering vid torget. Därför föreslås en process där speciell tyngd ges åt frågan. Proov på del av fasad i full skala ska visas och godkännas av stadsbyggnadskontoret.

De allmänna intressena att öka bostadsbyggandet och att möjliggöra god service för besökare och boende i Lund kan uppnås med denna detaljplan. Planförslaget ger Lund en mycket hög byggnad som blir ett landmärke som markerar Brunnskögstorget. Planförslaget medverkar till många bostäder, en stark koncentration av människor, och därmed underlag för service.

Riksintresset för kulturmiljö, Lunds stadssiluett, samt riksintresset för transporter, framkomlighet på E22, påverkas inte av detaljplanens genomförande.

Konsekvenserna av ett effektivt markutnyttjande är att friytorna inom planområdets kvarter blir små och delvis förlagda till upphöjda gårdar och på takterrasser samt att de höga byggnaderna kommer att skugga omgivande gaturum och kommande kvarter norr om planområdet.

Trafiken kommer att öka i och med den höga exploateringen, men har hanterats genom att biltrafiken minimeras och kanaliseras till källargaraget som har entré nära Patentgatan samt till befintligt parkeringshus vid Odarslövsvägen. Planförslaget har utvecklats för att främja cykeltrafik och kollektivtrafik, göra torgytorna så bilfria som möjligt samt ha god trafiksäkerhet.

Föredragning

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till detaljplan där de överväganden och ställningstaganden som gjorts hittills framgår i planbeskrivningen.

Efter samråd har planhandlingarna justerats avseende på inkomna yttranden, miljöteknisk markundersökning, utredning om grundvattennivåer och masshantering vilka biläggs planen. Vidare

2022-11-16

Diarienummer
BN 2022/0216
PÅ 30/2019

har bullerutredningen reviderats, torgets dagvatten och skyfallshantering har utretts och ledningssamordning fortgår. Handlingarna har kompletterats med en bedömning av påverkan på riksintresset Lund (M87) och den avvägning som gjorts i lokaliseringen. Planbestämmelser angående det högsta huset har justerats angående påbyggnader på toppen och balkongernas storlek. Hantering av trafikbuller har preciserats, liksom krav på torgets bjälklag, markhöjder, sikttrianglar i gathörnen och sanering av marken.

Det finns en intressekonflikt mellan hög exploatering och friyta inom kvarteren för lek och utevistelse, detta har poängterats i flera yttranden. Planförslaget har utvecklats och illustrationerna förtydligats för att visa att utemiljön kan rymma alla funktioner, även kvalitativ utevistelse och lek.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden beslutar att hålla planförslaget tillgängligt för granskning.

Beredning

Serneke beviljades en markreservation av kommunstyrelsen 2018-05-02. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2019-11-18 att rekommendera tekniska nämnden att ge markanvisning till Serneke vid Brunnhögstorget, del av Östra Torn 27:2, och att beställa plan för densamma. Tekniska nämnden beslutade 2019-12-11 att beställa plan samt ge markanvisning. Marken är reserverad med ensamrätt åt Serneke under 36 månader för att möjliggöra en fortsatt utveckling av förslaget.

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 2020-03-31 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att utreda förutsättningar för en ny detaljplan, att handläggas i enlighet med plan- och bygglagens bestämmelser om utökat förfarande.

Byggnadsnämndens beslutade 2021-10-21 att skicka ut detaljplanen på samråd. Den har varit föremål för samråd under tiden 1 november till 22 december 2021.

De yttranden som kom in finns sammanställda och kommenterade i samrådsredogörelsen. Under samrådet har stadsbyggnadskontoret undersökt om genomförandet av detaljplanen kan medföra en betydande miljöpåverkan och kommit fram till att den inte gör det. Ett beslut om detta har fattats.

Ett granskningsförslag har därefter upprättats. Förslaget har bearbetats för att möta synpunkter i yttrandena och för att tillmötesgå framtidens marknad genom att förtydliga planens

2022-11-16

Diarienummer
BN 2022/0216
PÅ 30/2019

flexibilitet i fråga om fördelning mellan andelen bostäder respektive andelen kommersiella verksamheter och kontor.

Stadsbyggnadskontoret bedömer med vägledning av miljöbedömningsförordningen (2017:966) att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 5-8 §§ miljöbalken, MB.

Barnets bästa

Beslutet berör barn indirekt, barn kommer att bo i bostäderna som kan komma att byggas inom planområdet. Detaljplanen har utvecklats och visar att genomförandet kan ge en bra miljö för barn. Positivt är att bostadsgårdarna ska innehålla lekplatser, att det finns säkra skolvägar, att god kollektivtrafik underlättar för barnfamiljer samt att det finns god tillgång till stadsdelspark för lek och rekreation. Negativt är att det blir liten andel lägenheter i markplan och det blir liten yta bostadsgård i markplan per lägenhet.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaderna för planarbetet finansieras genom avgift enligt taxa.

Maria Milton
Planchef

Astrid Avenberg Rosell
Planarkitekt

Beslutet skickas till

Enligt sändlista