

2020-11-06

Diarienummer

BN 2020/0360

PÅ 14/2016a

Maja Skoog
Planarkitekt

Samråd om detaljplan för kvarteret Margrededal

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att skicka ut detaljplanen för kvarteret Margrededal i Lund, Lunds kommun på samråd

Sammanfattning

Syftet med planen är möjliggöra en omvandling och förtätning av kvarteret Margrededal med i huvudsak bostäder. Planområdet föreslås även innehålla publika lokaler, en ny sträckning av Harderbergspåret, parkeringsanläggning och park. Utöver parkeringsplatser för boende och besökande ska parkeringsanläggningen rymma 130 platser som genom parkeringsköpsavtal är knutna till kvarteret Margrededal. Kvarter Margrededal utgör den centrala stadens entré från Söder.

Förtätningen med bostäder föreslås ske med blandad och varierad bebyggelse, tre slutna kvarter i varierad skala med privata gröna gårdar mot Södra vägen för att tydligare definiera och stärka gaturummet medan en luftigare bebyggelse föreslås i mötet med befintlig park och stadskärnan i form av fyra enskilda parkhus, som kontrast till stadskärnan. Skalan inom planområdet variera mellan tre- åtta våningar och omfattar ca 470 bostäder och en inbyggd parkeringsanläggning. Kvarteren bryts upp av nya nord-sydliga stråk, gränder, som kopplar samman kvarteret Margrededal med Järnåkra och stadskärnan.

Underlag för beslutet

- Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2020-11-06
- Detaljplanekarta med planbestämmelser och illustration 2020-11-06
- Planbeskrivning 2020-11-06

2020-11-06

Diarienummer

BN 2020/0360

PÅ 14/2016a

Ärendet

Bakgrund

Tekniska nämnden, Midroc, Riksbyggen och Veidekke inkom 2016-04-22 med en gemensam ansökan gällande detaljplaneläggning av del av Innerstaden 2:1 m fl. En begäran om planläggning har tillsammans med andra planförfrågningar i närområdet behandlats genom upprättande av ett planprogram. I planprogrammet för Söderport anges rekommendationer för struktur och ny bebyggelse inom planområdet som är vägledande för kommande detaljplaner inom området. Planprogrammet gavs inriktningsbeslut av Byggnadsnämnden 2018-08-23 och byggnadsnämndens arbetsutskott gav den 23 augusti 2018 uppdrag om att upprätta en ny detaljplan för kvarteret Margretedal.

Planens syfte är att möjliggöra en omvandling och förtätning av kvarteret Margretedal med i huvudsak bostäder. Planområdet föreslås även innehålla publika lokaler, en ny sträckning av Hardebergaspåret, parkeringsanläggning och park.

Kvarter Margretedal utgör den centrala stadens entré från söder. Området ligger i anslutning till Stadsparken och Mejeriet i väster, den historiska stadskärnan och Södra Esplanaden i norr, ny bebyggelse längs Hardebergaspåret i öster, och bostadsområdet Järnåkra i söder.

Förtätningen med bostäder föreslås ske med blandad och varierad bebyggelse om tre till åtta våningar och omfattar ca 470 bostäder och en inbyggd parkeringsanläggning. Utöver parkeringsplatser för boende och besökande ska parkeringsanläggningen rymma 130 platser. Dessa platser är genom parkeringsköpsavtal knutna till kvarteret Margretedal. Tre slutna kvarter föreslås i varierad skala med privata gröna gårdar mot Södra vägen för att tydligare definiera och stärka gaturummet medan en luftigare bebyggelse föreslås i mötet med befintlig park och stadskärnan i form av fyra enskilda parkhus, som kontrast till stadskärnan. Kvarteren bryts upp av nya nord-sydliga stråk, gränder, som kopplar samman kvarteret Margretedal med Järnåkra och stadskärnan. Söder om Södra Esplanaden bevaras och utvecklas befintligt parkstråk där parkhus föreslås placeras i grönska med stor hänsyn till värdefulla gamla träd. Vid Stora Södergatan föreslås en ny nod med hållplatsläge för stads- och regionbussar. Vid denna nod knyts även Hardebergaspåret ihop med stadsparken som föreslås få en ny sträckning centralt genom området.

Lunds kommun har tecknat ett samarbetsavtal med Midroc, Nordr och Riksbyggen som ska ligga till grund för och följas upp av

2020-11-06

Diarienummer

BN 2020/0360

PÅ 14/2016a

exploateringsavtal samt erforderliga marköverlåtelseavtal och överenskommelser om fastighetsreglering. Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och Midroc, Nordr och Riksbyggen innan detaljplanen kan antas.

Planförslaget innebär ändrad utsikt och viss påverkan av skuggning för omkringliggande boende. De enskilda intressena, som boende i intilliggande fastigheter kan ha, har vägts mot det allmänna intresset av att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse i ett kollektivtrafikhärläge och ombyggnad av gaturum och ny trafikstruktur till förmån för gång- och cykeltrafikanter. Vid avvägningen mellan dessa olika intressen har de allmänna intressena värderats tyngre.

Bedömning har gjorts att förslaget inte har någon påverkan på det allmänna intresset Natura 2000-området väster om planområdet och eller medför någon betydande påverkan på riksintresset för kulturmiljö.

Föredragning

Detaljplaneprocessen följer plan- och bygglagen SFS 2010:900. Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till detaljplan där de överväganden och ställningstagande som gjorts hittills framgår i planbeskrivningen. Stadsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden beslutar att skicka ut planförslaget på samråd.

Beredning

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för en ny detaljplan. Detaljplanen handläggs i enlighet med plan- och bygglagens bestämmelser om standardförfarande.

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett förslag till detaljplan. Stadsbyggnadskontoret har undersökt om genomförandet av detaljplanen kan medföra en betydande miljöpåverkan vilket planen inte bedöms göra.

Barnets bästa

När planförslaget har arbetats fram har hänsyn tagits till barns intressen, behov och situation. En barnkonsekvensanalys har inte bedömts relevant i ärendet.

Förutsättningar för ytor för lek och gröna innergårdar ges till barn inom planområdet. För gårdar som ligger mellan parkhusen finns även direkt anslutning till befintlig park. Från det centrala gång- och cykelstråk som föreslås genom området nås även stadsparken och andra delar av staden. Idag består platsen i huvudsak av hårdgjorda

2020-11-06

Diarienummer

BN 2020/0360

PÅ 14/2016a

ytor och lokaler för industriverksamheter samt parkering. Att ändra markanvändningen till bostäder bedöms positivt ur ett barnperspektiv.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnader för planarbetet finansieras genom avgift enligt taxa.

Ett samarbetsavtal är tecknat mellan kommunen och exploitörerna inom Margretedal 1-4 för att reglera kostnader, fördelning av byggrätter och genomförandefrågor. Samarbetsavtalet ska ersättas av exploateringsavtal innan detaljplanen kan antas. I exploateringsavtalet regleras bland annat kostnader för utbyggnad av allmän plats.

Ole Kasimir
Planchef

Maja Skoog
Planarkitekt

Beslutet skickas till

Enligt sändlista