



Maria Linge  
046-35 50 79  
maria.bielak@lund.se

Tekniska nämnden

## **Preliminär markanvisning rörande del av Galgevangen 1:20 till Veidekke Bostad AB**

Dnr 13/552

### **Sammanfattning**

Veidekke Bostad AB har presenterat ett förslag för uppförande av tre punkthus vid Fader Bergs väg. Området som tas i anspråk av projektet är cirka 3 000 kvm stort och är ett mycket passande förtätningsprojekt.

### **Beslutsunderlag**

Tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2013-09-06  
Veidekke Bostad ABs förslag på byggnation, daterad 2012-01-25  
Veidekke Bostad ABs förslag på byggnation, alternativ med utökad BTA, daterad 2012-08-29

### **Barnens bästa**

I detaljplaneläggningsen ska hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tas. Barns och ungas miljö påverkas av exploatering på allmän platsmark. Platsen ovanpå skyddsrummet används idag av barn och ungdomar till viss del för lek. Dock upplevs hela området med skyddsrummet och masten som osäkert och de har utsatts för skadegörelse. I och med bebyggelsen skapas en typ av rum längs med gång- och cykelbanan och parken blir trevlig och mer tryggt att vistas i, vilket är positivt både för unga och gamla.

### **Ärendet**

Vid Fader Bergs väg finns idag en tomt som är planlagd som allmän plats men ianspråktagen, dels av ett underjordiskt skyddsrum, dels av en mobilmast. Skyddsrummet byggdes 1957 av civilförsvaret och fungerade länge som ledningscentral. 1990 togs den ur bruk och i mitten av samma årtionde tog Lundafastigheter över förvaltningen av anläggningen. Tomten ligger i anslutning till St Jörgens park.

Lundafastigheter som förvaltar skyddsrummet, önskar att bli av med anläggningen. Den har varit nedlagd sedan länge och innan den svetsades igen 2009 var det stora problem med inbrott och skadegörelse där. Skyddsrummet innebär idag en säkerhetsfråga och i tornet som sticker upp ovan jord har skett många inbrott. Anledningen till att marken där skyddsrummet ligger är planlagd som allmän plats är att man inte gjorde detaljplaner för skyddsrum och ledningscentraler då deras lokalisering behövde vara hemlig.

Mobilmasten ägs av Telia och står på ett anläggningsarrende. Arrendet har ett års uppsägningstid och går att säga upp så att det upphör den 31 december 2014. Masten omgärdas av stängsel och teknikbyggnader, se bild nedan.



*Mobilmasten inom området som föreslås bebyggas, vy från Fader Bergs väg.  
Bild från Google Maps.*

Redan för ett par tre år sedan visade Veidekke upp ett förslag på förtätning av det aktuella området. Det handlar alltså om ett förtättningsprojekt som har diskuterats ett bra tag. Förslaget på bebyggelse har visats för Stadsbyggnadskontoret som har ställt sig positiva till det.

Föreslagen bebyggelse består av tre stycken fyravåningshus som vinklas och placeras vid en stickväg som går parallellt med Tornavägen. Husen placeras mellan stickvägen och befintlig cykelväg. Mellan stickvägen och Tornavägen föreslår Veidekke att markparkering med carportar placeras. Totalt blir det cirka 30 lägenheter med upplåtelseformen bostadsrätt. Tillhörande denna skrivelse har skickats med två förslag på bebyggelse, det enda som skiljer dem åt är total BTA då det ena förslaget innebär att husen blir cirka två meter bredare. I den kommande planprocessen får man utreda vidare rörande exploateringsnivåer.

Ifall skyddsrummet kan vara kvar, helt eller delvis, vid byggnation av bostäderna, är inte bestämt utan beror på resultatet från diverse utredningar rörande konstruktionen. Priset för byggrätten är satt utifrån inställningen att skyddsrummet inte innebär någon extraordinär grundläggning och därtill eventuella merkostnader vid byggnation. Idag är det alltså inte känt hur man ska göra med skyddsrummet.

Intrånget medför inte att några direkta funktioner i parken försvinner. Förvaltningen avser att återkomma med en bedömning kring behovet att avsätta del av köpeskillingen till särskilda åtgärder utöver de exploateringsåtgärder som detaljplanen kommer att medföra. Ett förslag på åtgärd kan vara att rusta upp kring plaskdammen. Samtidigt uppmanas byggherren till varsamhet med befintliga träd och buskar och att ägna särskild uppmärksamhet åt ny, kompletterande växtlighet på sin kvartersmark.

Villkor för en preliminär markanvisning:

- att ny bebyggelse utformas i enlighet med den gestaltning som utvecklas i samråd med stadsbyggnadskontoret
- att upplåtelseformen är bostadsrätt och priset för byggrätten är i nivå 6 000 kr per kvm uppvärmd och ljus BTA i dagens priser och med idag kända förutsättningar för tomtens anordnande och nyttjande
- att marken överläts i befintligt skick
- att kommunen iordningställer allmän plats enligt detaljplanens illustration
- att byggherren svarar för att ordna parkering enligt norm i anslutning till fastigheten
- att byggherren iordningställer kvartersmark inom tilldelad fastighet
- att utformningen av den yttre miljön och anpassningen till omgivande mark ägnas stor omsorg
- att i möjligaste mån bevara befintliga träd och komplettera med nya träd och buskar som kompensation för ianspråktagen grönyta
- att tillträde till tilldelad fastighet sker tidigast i samband med lagakraftvunnen fastighetsbildning och senast 18 månader efter laga kraft vunnen detaljplan
- att köpeskillingen erläggs vid tillträdet
- att bostäderna basanpassas enligt kommunens program Bättre för alla, utgåva 3
- att ambitionskontrakt tecknas enligt MBP Syd, version 2, lägst klass A
- att anslutningsavgift för vatten och avlopp utgår enligt gällande taxa för VA SYD:s allmänna vatten- och avloppsanläggning
- att alla myndighetsavgifter inkl planavgift åvilar byggherren
- att byggherren har beredskap för att svara för att dagvatten fördröjs på den tilldelade fastigheten
- att kommunen (Serviceförvaltningen) erbjuder förhyra/köpa två bostäder i projektet för kommunens bostadssociala åtaganden
- att fastighetens cykelparkeringar uppfyller en god standard, vilket innebär att cykelparkeringarna placeras helt i anslutning till byggnadernas respektive entré, att cykelparkeringarna har låsmöjligheter intill ramen samt att de är väderskyddade. Cykelparkeringarna bör uppföras med särskild belysning dock ska de minst vara upplysta. Därtill ska det inom fastigheten finnas tillgång till stationär luftpump för cyklar
- att kommunen svarar för samtliga kostnader vid förekomst av föroreningar eller arkeologi
- att följa kommunens markpolicy i övriga, relevanta delar.

## **Förslag till beslut**

Tekniska nämnden föreslås besluta

att på ovan redovisade villkor preliminärt anvisa del av Galgevången  
1:20 i Lund till Veidekke Bostad AB

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN I LUND

Göran Eriksson  
Teknisk direktör

Anita Wallin  
Exploateringschef

*Beslut expedieras till:*

Akten  
Förvaltningschefen  
Veidekke Bostad AB