



Börje Fennhagen
0729-91 52 90
borje.fennhagen@lund.se

Tekniska nämnden

Markreservation för del av centrala Brunnshög

Sammanfattning

Serneke har inkommit med ett nytänkande utvecklingsprojekt för bostäder och service kring Brunnshögstorget. Förslaget omfattar två kvarter med flera huskroppar av varierad storlek. Kvarteren består i huvudsak av bostäder, som tillsammans med ett varierat utbud av service, kreativa mötesplatser och handel skapar synergieffekter för området och stadsdelen som helhet. För att skapa underlag för verksamheter och ett levande torg kommer cirka 50 000 kvadratmeter bostäder att skapas i tre högre hus, varav det högsta planeras nå 35 våningar.

Markreservation är det första steget mot en markanvisning och innebär att marken är reserverad åt Serneke för att möjliggöra en fortsatt utveckling av förslaget.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2018-02-22 (denna skrivelse)

Brunnshög - Sammanfattning av visioner, strategier och mål (godkänd av kommunstyrelsens arbetsutskott strategisk samhällsplanering 2016-09-16) (bifogas inte)

Fördjupning av översiktsplanen för Lund NE/Brunnshög (antagen KF 2013-12-19) (bifogas ej)

Information om byggaktören Serneke: <https://www.serneke.se/>

Barnets bästa

Beslutet påverkar barn/unga. Stadsutveckling i syfte att skapa fler bostäder får anses ha positiv effekt för barn och unga. I detaljplaneprocessen kommer hänsyn tas till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen.

Ärendet

I den nordöstra delen av Lund, runt de två forskningsanläggningarna MAX IV och ESS, växer den nya stadsdelen Brunnshög fram. En innovativ, inkluderande och mångfacetterad stadsdel som innehåller bostäder, service och arbetsplatser, där det på sikt kan komma att bo och arbeta uppemot 40 000 personer.

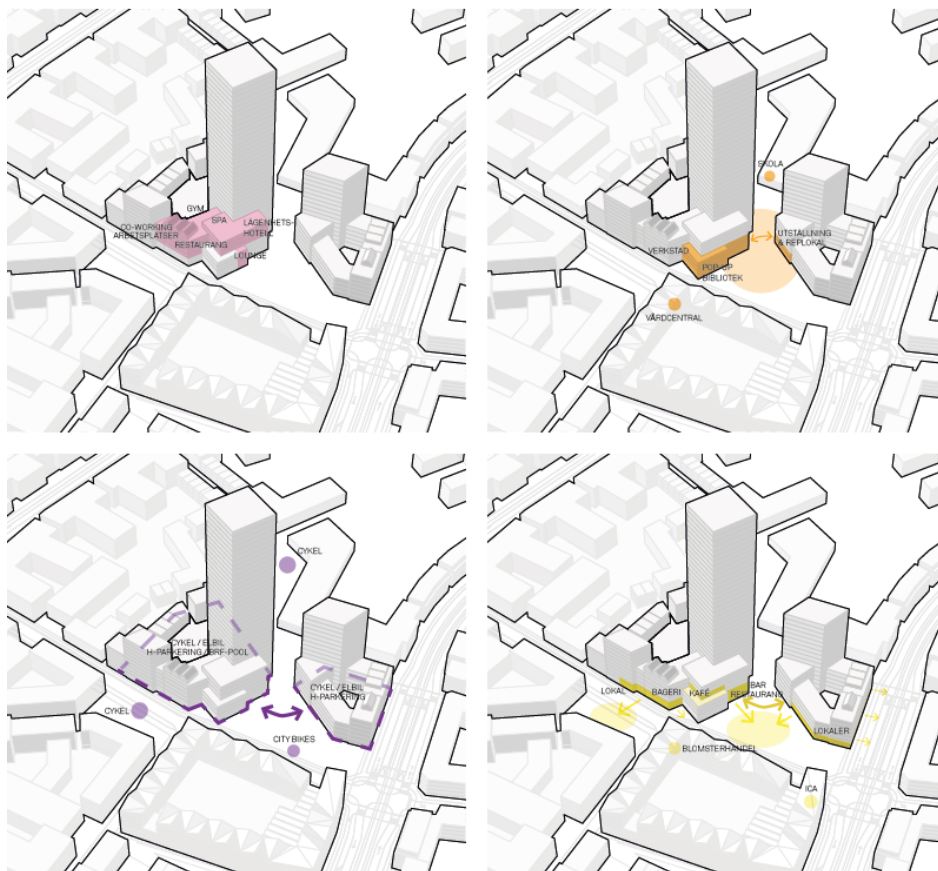
Brunnshög kommer ha närmare 800 nyinflyttade personer om året, med varierande ekonomiska förutsättningar, livssituation, platsanknytning, ålder och ursprung. En så pass snabbt växande stadsdel innebär utmaningar, där behovet är stort av trygga och kreativa miljöer där vi vill vara, växa och utvecklas.



För att möta dessa utmaningar har Serneke tillsammans med arkitektfirman Semrén & Månsson utvecklat ett nytänkande förslag kring Brunnshögstorget som fokuserar på synergieffekter i möten mellan boende, fastighetsägare och besökare. Tillsammans vill de skapa en tät stadsdel med ett diversifierat utbud av offentliga rum och lokaler där människor från olika ursprung och förutsättningar kan mötas.

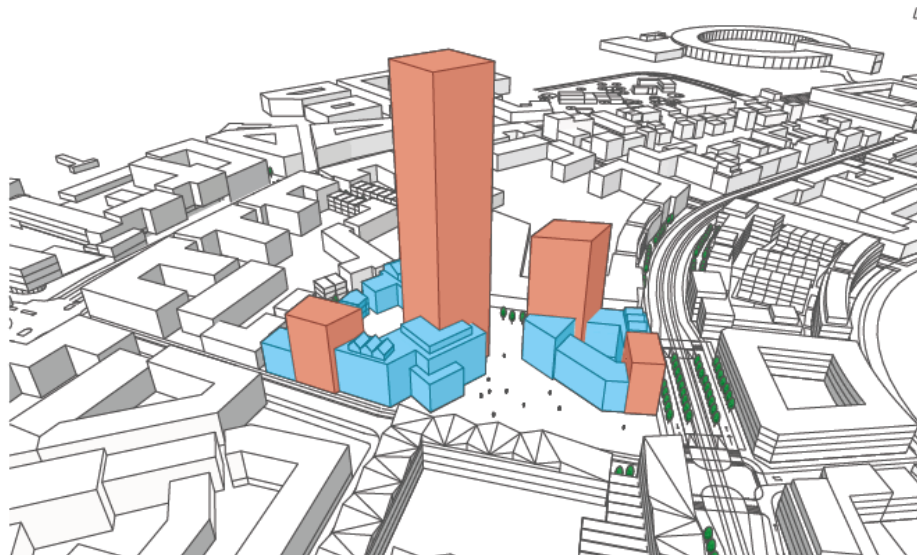


2018-02-22

Diarienummer
TN 2018/167

Kvarteren består i huvudsak av bostäder, som tillsammans med ett varierat utbud av service, kreativa mötesplatser och handel skapar synergieffekter för området och stadsdelen som helhet. För att åstadkomma ett levande torg som upplevs tryggt dygnet runt, krävs utöver ett varierat utbud även ett större bostadsutbud som skapar liv under dygnets lugnare timmar.

Förslaget omfattar två kvarter där en varierad sammansättning av huskroppar, tillsammans med den planerade dagligvarubutiken, bildar en stark enhet kring torget. Genom att i tre högre kroppar tillföra och fokusera erforderlig mängd bostäder, cirka 50 000 kvadratmeter, kan en långsiktigt hållbar lösning uppnås utan att ta ytterligare mark i anspråk kring torget. De tre högre huskropparna markerar viktiga siktlinjer mot omgivningen och bildar tillsammans en tydlig orienterbarhet i stadsdelen, det högsta planeras nå 35 våningar. Kvarteren är medvetet gestaltade för att bryta ner skalan från de högre huskropparna och samtidigt skapa en varierad stadsbild, som tillsammans bildar en samlad kvartersstruktur. Kring torget är den lägre, mänskliga skalan i fokus och de högre byggnaderna får därför en något bakomliggande placering.



- Varierad skala som trappar ner mot torg
- Högre skala skapar orienterbarhet i området
- Lägre skala framhäver den intimare miljön

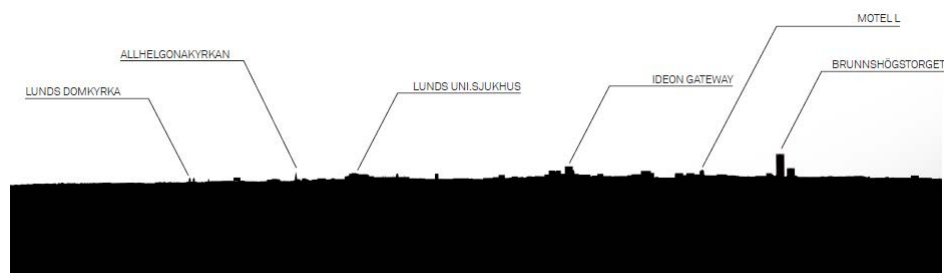
Tidigare ställningstaganden

Bebyggelse och skala i Brunnshög beskrivs i Lund NE Brunnshög – Vision och mål. Där står att 4-5-våningsbebyggelse, med Lunds centrum som förebild, ska vara dominerande. Men ”Högre...bebyggelse kan skapa en överraskande, upplevelserik och intressant stadsbild”.

I den fördjupade översiktsplanen från 2013 nämns också Lunds innerstad som förebild. ”Men det ska också finnas möjlighet att rymma profilbyggnader med en annan skala och andra funktioner än dem man hittar i Centrala Lund”.

I dispositionsplanen för Centrala Brunnshög, där de aktuella kvarteren är belägna, står återigen att grundhöjden är 4-5 våningar, men att vissa högre symbolbyggnader, som kan bli platsbildande, kan utgöra undantag från denna huvudregel.

2018-02-22

Diarienummer
TN 2018/167

Vy från Dalbyvägen västerut.

Byggnadshöjden på det högsta huset, över 100 meter, gör det till det högsta i Lund. Ideon Gateway är 18 våningar högt och därmed bara drygt hälften så högt. Studier har gjorts av stadssiluetten och byggnaden kommer att synas på längre avstånd, exempelvis från Dalby, Bjärred och från E22 på väg mot Lund. Byggnaden kommer inte att kunna ses från Lunds centrala delar, annat än från takterasser och balkonger. Höjden kommer dock att studeras vidare inför en eventuell markanvisning.

Fortsatt process

Brunnshögstorget ska utvecklas till att bli ett ledande exempel inom hållbar stadsutveckling. Boende och allmänhet kommer att bjudas in för att i dialog med kommun, fastighetsägare och övriga intressenter studera och utveckla de funktioner och synergier som ska ge liv åt torget. En ansökan om medel för en förstudie har lämnats till Vinnova 25 januari 2018 i samarbete med bl a Lunds universitet, WSP och Sensative AB. Nya dialogverktyg kommer att testa designkonceptet på målgrupper i innovativa miljöer för att ta reda på vilka processer, mötesplatser och teknik som fungerar bäst och var efterfrågan/behov finns.

Markanvisningsprocess

Sernekes förslag överensstämmer väl med kommunens Markpolicy som anger att direktanvisning av mark kan ske till en byggherre som har ett intressant, nyskapande koncept eller som föreslår en innovativ förädling på kommunägd mark alternativt uppvisar ett projekt som är särskilt hållbart ur miljö- ekonomiska-, eller bostadssociala aspekter. Det överensstämmer även väl med Lunds kommuns Utbyggnads- och boendestrategi 2025 som antogs av kommunfullmäktige den 29 september 2016 där fokusering på stadsdelarnas attraktivitet genom

2018-02-22

Diarienummer
TN 2018/167

förtätning och vitalisering av centrummiljöer, planering intill högklassiga kollektivlägen, i områden som redan påbörjats, prioriteras.

Markreservation är det första steget mot en markanvisning och innebär att marken är reserverad åt Serneke för att möjliggöra en fortsatt utveckling av deras förslag. I detta skede kommer vi bland annat utreda hur vi säkerställer ändamål och hög hållbarhetsprestanda, studera höjden på husen, utreda omfattning på tilldelning samt förhandla fram pris för byggrätten. Bli utfallet av utvecklingsarbetet positivt kan en direktanvisning till Serneke erbjudas och detaljplanearbete inledas hösten 2018. Beräknad byggstart kan bli 2020–2021 vilket innebär att byggnaderna preliminärt kan stå färdiga med början 2023. Markreservationen gäller som längst till 2019-03-31.

Byggaktören

Serneke är ett nytänkande och expansivt byggföretag verksam inom bygg, anläggning, projektutveckling och fastighetsförvaltning. Bolaget startades 2002 av Ola Serneke och har under de senaste åren varit ett av Sveriges snabbast växande företag. De arbetar med flera uppmärksammade projekt som tex stadsdelen Karlastaden i Göteborg med 2000 lägenheter och nordens högsta hus Karlatornet. Prioritet Serneke Arena är Nordens största multisportanläggning med såväl kommersiella som ideella aktörer inblandade. Nya lägenheter i norra Borstahuset och äventyrsbad och multisportarena i Landskrona är andra exempel på projekt företaget driver. Utvecklingen av Fröfabriken, före detta Weibulls fabriker, till en mötesplats med inomhusodling, mikrobryggeri, konstnärskollektiv m m är ytterligare ett.

Förvaltningens förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslår besluta

Att föreslå kommunstyrelsen godkänna markreservationen i enlighet med förvaltningens tjänsteskrivelse.

Håkan Lockby
Teknisk direktör

Anita Wallin
Exploateringschef

Beslut expedieras till:

Akten
Teknisk nämnd