

2021-10-08

Diarienummer  
BN 2021/0299  
PÅ 30/2019

Astrid Avenberg Rosell  
Planarkitekt

## Samråd för detaljplanen del av Östra Torn 27:2 (Torgkvarteren)

### Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar

att skicka ut detaljplan för del av Östra Torn 27:2 (Torgkvarteren) för samråd

### Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av 50 000 m<sup>2</sup> bostäder, hotell, boende med inslag av vård, mindre gymnasieskola, kommersiella lokaler och servicelokaler samt parkeringsgarage i källaren inom två kvarter intill Brunnshögstorget. De högsta byggnaderna kommer att ha en för Lund avvikande skala, 36, 17 respektive 11 våningar höga. Uppemot 1 500 personer förväntas bo, besöka eller arbeta i kvarteren.

De allmänna intressena att öka bostadsbyggandet och att möjliggöra god service för besökare och boende i Lund kan uppnås med denna detaljplan. Konsekvenserna för bland annat trafik, buller, vind, skuggning, friytor, genomförandet på allmän plats samt sociala konsekvenser har studerats. Justeringar av planförslaget har gjorts för att hantera konsekvenserna på bästa sätt.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden beslutar att skicka ut planförslaget på samråd.

### Underlag för beslutet

- Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2021-10-08
- Detaljplanekarta med planbestämmelser och illustration 2021-10-08
- Planbeskrivning 2021-10-08

2021-10-08

Diarienummer  
BN 2021/0299  
PÅ 30/2019

## Ärendet

### **Bakgrund**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av 50 000 m<sup>2</sup> bostäder, hotell, eventuellt gymnasieskola, kommersiella lokaler och servicelokaler samt parkeringsgarage i källaren inom två kvarter. Huskropparna ska ha varierande storlek och de högsta byggnaderna kommer att ha en för Lund avvikande skala, 36, 17 respektive 11 våningar höga. Uppemot 1 500 personer förväntas bo, besöka eller arbeta i kvarteren.

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 föreslås 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 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. Provfasader 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.

Konsekvenserna för bland annat grundläggning, trafik, buller, vind, skuggning, frytor, dagsljus, dagvattenfördröjning, skyfall, teknisk infrastruktur, genomförandet på allmän plats,

2021-10-08

Diarienummer  
BN 2021/0299  
PÅ 30/2019

fastighetsbildning samt sociala konsekvenser har studerats. Justeringar av planförslaget har gjorts under planarbetet för att hantera konsekvenserna på bästa sätt.

Det effektiva markutnyttjandet bidrar till god hushållning med mark men gör att friytorna inom planområdets kvarter blir små och delvis förlagda till upphöjda gårdar och på takterrasser. De höga byggnaderna kommer att skugga omgivande gaturum och kommande kvarter norr om planområdet men vinden är inte ett stort problem.

Trafiken kommer att öka i och med den höga exploateringen, men har hanterats genom att biltrafiken 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.

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.

### **Föredragning**

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till detaljplan där de överväganden och ställningstaganden som gjorts hittills framgår i planbeskrivningen. Stadsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden beslutar att skicka ut planförslaget på samråd.

### **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.

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett förslag till detaljplan.

2021-10-08

Diarienummer  
BN 2021/0299  
PÅ 30/2019***Barnets bästa***

Beslutet berör barn indirekt, barn kommer att bo i bostäderna som kan komma att byggas inom planområdet. Detaljplanen har utarbetats för att följa barnkonventionen. En barnkonsekvensanalys visar att planen ger en halvbra miljö för barn. Positivt är att säkra skolvägar och 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 per lägenhet.

***Ekonomiska konsekvenser***

Kostnaderna för planarbetet finansieras genom avgift enligt taxa.

Ole Kasimir  
Planchef

Astrid Avenberg Rosell  
Planarkitekt

**Beslutet skickas till**

Enligt sändlista