

Janice Söderlin
Lokalförsörjningsplanerare

Detaljplan för kvarteret Margretedal i Lund - samråd

Förslag till beslut

Servicenämnden beslutar

att såsom svar i samrådet avseende Detaljplan för kvarteret Margretedal i Lund, hänvisa till serviceförvaltningens tjänsteskrivelse 14 januari 2021.

Sammanfattning

Detaljplan för kvarteret Margretedal i Lund har översänts på remiss till serviceförvaltningen från byggnadsnämnden.

Syftet med detaljplanen är i huvudsak att möjliggöra en omvandling och förtätning av kvarteret Margretedal med cirka 470 nya bostäder. Planförslaget innehåller också publika lokaler, en ny sträckning av Hardebergaspåret, parkeringsanläggning och park. Parkeringsanläggningen föreslås rymma 130 platser som ska kunna nyttjas av boende med besökare men som även är knutna till hela kvarteret Margretedal genom parkeringsköpsavtal.

Bostadsförtätningen föreslås ske med blandad bebyggelse om tre till åtta våningar. Tre slutna kvarter med privata gårdar i den södra delen av planområdet längs med Södra vägen. I mötet med befintlig park och stadskärnan planeras för en luftigare bebyggelse med en struktur av fyra enskilda parkhus som kontrast gentemot stadskärnan. Kvarteret Margretedal utgör den centrala stadens entré från Söder.

Det serviceförvaltningen framförallt bedömer beröra förvaltningen är planbestämmelser och bevarandekrav som planeras för befintliga byggnader inom fastigheten Tullbommen 1.

Detaljplanen är nu föremål för remiss i samrådsskedet.

Underlag för beslutet

- Serviceförvaltningens tjänsteskrivelse – Detaljplan för kvarteret Margretedal 2021-01-14.
- Underrättelse samråd 2020-12-03.

2021-01-14

Diarienummer

SN 2020/0332

- Planbeskrivning - Detaljplan för kvarteret Margretedal 2020-11-06.
- Detaljplanekarta med planbestämmelser och illustration - Detaljplan för kvarteret Margretedal 2020-11-06.
- Byggnadsnämndens protokollsutdrag 2020-11-19 § 221.
- Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse – Detaljplan för kvarteret Margretedal 2020-11-06.

Ärendet

Bakgrund

Tekniska nämnden, Midroc, Riksbyggen och Veidekke inkom 2016-04-22 med en gemensam ansökan om detaljplaneläggning av del av Innerstaden 2:1. Planförfrågan behandlades tillsammans med andra planförfrågningar från området genom upprättandet av ett planprogram. Aktuellt detaljplaneförslag har därmed föregåtts av planprogrammet för Söderport som omfattar ett större område, Margretedal, Karhögstorg och del av Järnåkra. Planprogrammet gavs inriktningsbeslut av Byggnadsnämnden den 23 augusti 2018.

Aktuellt planförslag omfattar:

- Kvartersmark för bostäder, handel, centrumverksamhet och parkering.
- Allmän platsmark för park, gata och gång- och cykeltrafik.
- Bevarande av kulturhistorisk miljö.
- Bestämmelser gällande utformning och placering.

Serviceförvaltningens yttrande till föreslagen detaljplan för Margretedal innefattar de befintliga kulturhistoriska byggnaderna inom planområdet som ägs och förvaltas av Lunds kommun genom Lundafastigheter.

Föredragning

Planbestämmelser

Inom planområdet på fastigheten Tullbommen 1 finns två byggnader, som har bedömts som kulturhistoriskt värdefulla och som ägs och förvaltas av kommunen genom Lundafastigheter. Båda byggnaderna har i planförslaget åsatts med skydds- och varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud. Byggnaderna har även fått möjlighet till en mindre utbyggnad på plan ett. Detta för att kunna förbättra användningsmöjligheterna och för att kunna göra vissa tillgänglighetsanpassningar utan att de kulturhistoriska värdena fördärvas. Serviceförvaltningen ser positivt på de

2021-01-14

Diarienummer

SN 2020/0332

bevarandekrav som åsatts byggnaderna och instämmer i det kulturhistoriska värde som byggnaderna tillför. Den här typen av byggnader kan medföra viss svårighet när det kommer till att möta myndighetskrav, som vid till exempel tillgänglighet och brand. Möjlighet till utbyggnad i ett våningsplan för båda byggnaderna är därför mycket välkommet och ökar potentialen för byggnaderna att vara attraktiva som användbara lokaler även i framtiden.

I planprogrammet förmedlades en tydlig riktning mot en mer publik verksamhet här och för samtliga byggnader som vetter mot Stationsparken. I aktuellt detaljplaneförslag följs denna inriktning, befintliga byggnader i den östra delen av parken rekommenderas att få ett mer publikt innehåll, centrum- och kulturverksamhet, som också kan integreras i parken. Entrén till parkstråket förordas att breddas åt öster genom att befintligt gatukök tas bort. På detta sätt är intentionen med planförslaget att synliggöra och förtydliga den historiska kontext som tidigare funnits mellan stationsbyggnad och banbyrå med banmästarbostad och järnväg (nuvarande Hardebergaspåret).

Serviceförvaltningen ser det som en lovvärd vision för kvarteret att byggnaderna ska ha ett publikt innehåll och har haft en kontinuerlig dialog kring detta tillsammans med stadsbyggnadskontoret. Södra station har nyligen blivit vakant och det före detta bostadshuset är kommande vakant. Serviceförvaltningen vill påminna om att ett krav på publik verksamhet minskar möjligheten att hyra ut lokalerna inom de kommunala förvaltningarna – till vilka förvaltningens huvudsakliga uppdrag vänder sig. De verksamheter inom de kommunala förvaltningar som för närvarande har behov och intresse av lokalerna består inte av någon publik verksamhet. Förvaltningen tolkar inte en publik verksamhet i planförslaget som tvingande utan en intention som bör tas i beaktande vid val av framtida hyresgäst, detta är positivt. Lokalerna har senast fungerat som kontorsverksamhet och det är värdefullt att detta möjliggörs även fortsättningsvis.

Serviceförvaltningen påminner om sitt yttrande gällande planprogrammet där det framfördes att kommunfullmäktige sedan tidigare påtalat vikten av att servicenämnden effektiviserar kommunens lokalbestånd. Det innebär att i det fall en publik verksamhet skulle bli tvingande, skulle det kunna innebära att båda byggnaderna blir aktuella för försäljning, gällande detta scenario hänvisar serviceförvaltningen till förvaltningens remiss till planprogrammet för Söderport.

2021-01-14

Diarienummer

SN 2020/0332

Beredning

Ärendet har beretts av berörda tjänstepersoner inom serviceförvaltningen i dialog tillsammans med berörda tjänstepersoner inom stadsbyggnadskontoret.

Barnets bästa

Stadsbyggnadskontoret har i planprogrammet behandlat barnperspektivet. Idag består större delen av planområdet av hårdgjorda ytor och industriverksamhet med parkering. En ändring av markanvändning till bostäder bedöms som positivt för barn och underlaget har arbetats fram med hänsyn till barn. Serviceförvaltningen ansluter sig till den angivna bedömningen.

Ekonomiska konsekvenser

Utökande av varsamhetsbestämmelser av byggnaderna inom Tullbommen 1 kan komma att något fördyra framtida underhållsåtgärder. I övrigt bedöms inte förslaget att medföra några ekonomiska konsekvenser.

Pål Svensson
Servicedirektör

Pernilla Nevsten
Fastighetschef

Beslutet skickas till

För verkställighet eller motsvarande åtgärd:

För kännedom: