



Maria Linge

Tekniska nämnden

maria.linge@lund.se

Begäran om planändring av fastigheten Koggen 1 samt del av fastigheten Linero 2:1 i Lund

Sammanfattning

Tekniska förvaltningen begär planändring av fastigheten Koggen 1 och del av fastigheten Linero 2:1 i Lund för bostäder. Området ligger söder om Sandbyvägen och väster om Hugins väg. LKF har redan fått en markanvisning inom Koggen 1 och har nu skissat på ett förslag med bebyggelse inom den fastigheten men även en förtätning inom området väster om. LKFs skissförslag rymmer ett serviceboende, ett gruppboende och cirka 50-60 lägenheter.

Beslutsunderlag

Tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 25 juli 2016
Tekniska nämndens beslut den 19 augusti 2015, § 162 (bifogas ej)
Detaljplan för del av Linero 2:1 i Lund, PÅ 24/2010 (bifogas inte)

Barnets bästa

Fler bostäder i allmänhet får anses positivt för barn. Gruppboende/serviceboenden kan rikta sig mot personer med olika behov och i olika åldrar, även unga.

I detaljplanarbetet kommer hänsyn att tas till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen.

Konsekvenser för personer med funktionsnedsättning

Frågor gällande konsekvenser för personer med funktionsnedsättning kommer att behandlas och utredas under planprocessen.

Ärendet

I östra Lund, på Linero, finns fastigheten Koggen 1 som ägs av kommunen. Fastigheten planlades 2010 som kvartersmark för handel men har aldrig sålts eller bebyggt. Väster om Koggen 1 finns planlagd parkmark som främst består av en bullervall men också lite gräsyta. Området gränsar i norr mot Sandbyvägen, i öster mot Hugins väg och söder ut finns förskola och bostäder.

2016-07-25

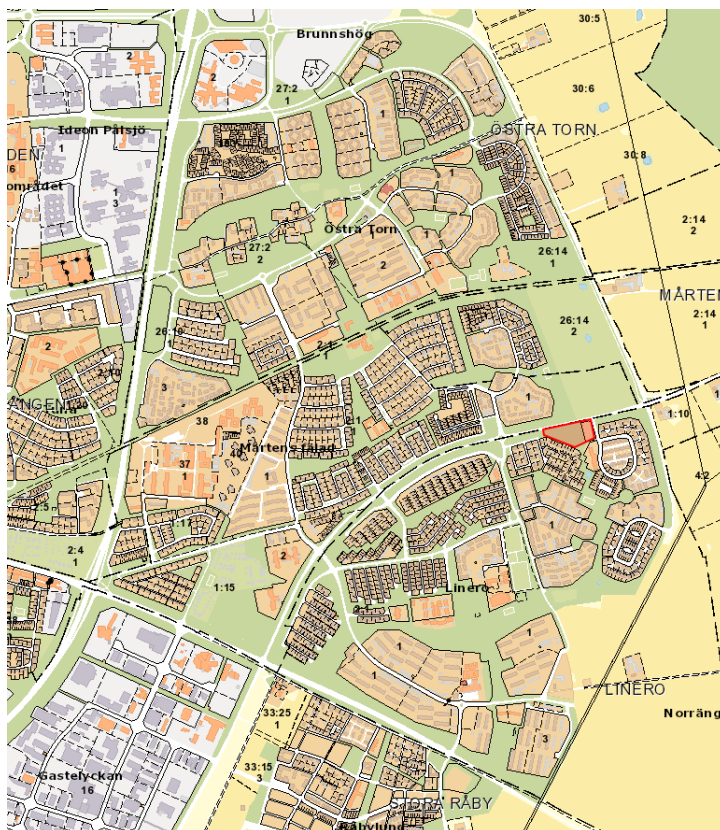
Diarienummer
TN 2016/0241

Bild 1: Översiktsbild över östra Lund, området som tekniska förvaltningen vill planändra är markerat med rött.

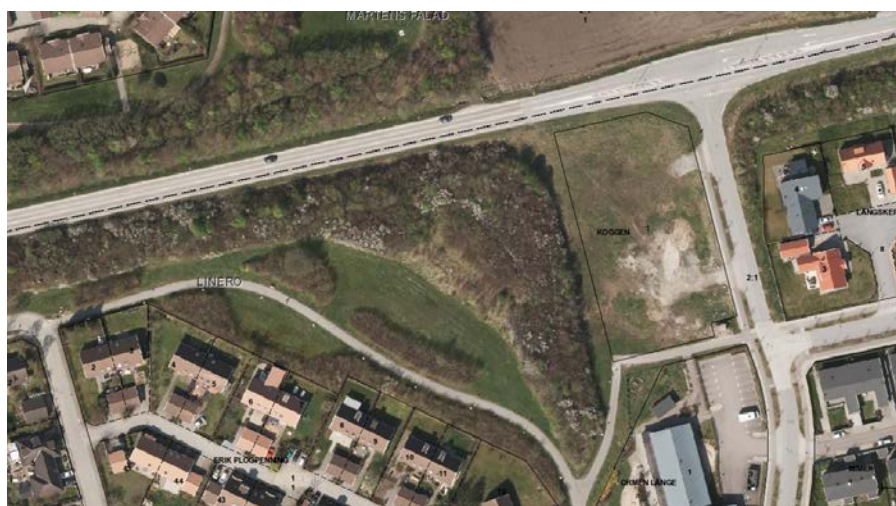


Bild 2: Ortofoto över området.

Tekniska nämnden beslutade 2015-08-19 att markanvisa fastigheten Koggen 1 till LKF för att de ska kunna uppföra gruppboende/serviceboende åt vård- och omsorgsförvaltningen som har anmält ett behov av fler sådana boenden. Fastigheten Koggen 1 är cirka 3 500 kvadratmeter stor och ligger söder om Sandbyvägen. Den är idag planlagd för handelsändamål. Mark- och exploateringskontoret har vid ett flertal tillfällen försökt hitta en köpare till tomten utifrån detaljplanens ändamål, men det har aldrig lett till någon försäljning.

2016-07-25

Diarienummer
TN 2016/0241

För att kunna uppföra gruppboende/serviceboenden inom Koggen 1 krävs en planändring. Genomförandetiden för detaljplanen gick ut 2016-05-18. Planläggningen kan påbörjas direkt. Slutlig markanvisning/försäljning kan ske i enlighet med kommunens markpolicy när förutsättningarna för projektet är mer kända.

Lunds Kommuns Fastighets AB (LKF) kan erbjuda Vård- och Omsorgsförvaltningen att uppföra den typ av boende som de efterfrågar. Därför har tekniska nämnden markanvisat Koggen 1 till LKF.

LKF har, med hjälp av Kamikaze arkitekter, tagit fram ett förslag på bebyggelse inom Koggen 1 samt på området precis västerut. Inom området kan man få in ett serviceboende med cirka 12 lägenheter, ett gruppboende samt 50-60 lägenheter. Det medför också att del av bullervallen behöver flyttas. En förlängning av Drapavägen som syns i skissen på bild 3 nedan är inte aktuell. Det går att angöra området från Hugins väg.



Bild 3: Skissen över förslag på bebyggelse av Kamikaze arkitekter.

Tekniska förvaltningen vill begära planändring för Koggen 1 samt området väster om fastigheten. Det är redan, i tidigare planarbeten, bestämt att det behövs en gång- och cykeltunnel under Sanbyvägen för att knyta ihop gång- och cykelvägnätet. Infra C har gjort en förprojektering där de har utrett ett möjligt läge för gång- och cykeltunneln. Denna förprojektering blir ett underlag i detaljplanearbetet.

Projektkalkyl

Detta område ingår i projekt 4125 Linero III, ett projekt som redan innefattar ett antal detaljplaner.

Kalkylen förutsätter att en gång- och cykeltunnel byggs. Denna åtgärd har varit en förutsättning även för det ursprungliga projektet, men tunneln är inte byggd. Fortsatt utredning huruvida var och om tunneln placeras kan påverka kostnaden (kalkylerad kostnad 7-8 Mkr). Tillkommande kostnader som inte fanns med i den ursprungliga kalkylen handlar framförallt om flytt av bullervall.

När det gäller intäktsidan är försäljningsintäkten lågt hållen. Intäkt för området som det såg ut tidigare (ett mindre område för handel) låg i nivån 2 000 tkr.

<i>Kostnader (tkr)</i>	Nedlagt t.o.m. 2015	Tillkommande, Kalkyl	Totalt
<i>Gator och park</i>	39 300	10 000	49 300
<i>Fastighetsbildning</i>	250	100	350
<i>Utredningar</i>	350	200	550
<i>Administration</i>	1 600	500	2 100
<i>Diverse</i>	7 300	1 500	8 800
Summa	48 800	12 300	61 100

<i>Intäkter (tkr)</i>	Intäkter t.o.m. 2015	Tillkommande, Kalkyl	Totalt
<i>Försäljning av mark till byggd herrar</i>	68 200	8 000	76 200
<i>Försäljning av fribyggartomter</i>	5 500	0	5 500
<i>Övrigt</i>	1 700	0	1 700
Summa	75 400	8 000	83 400

Sammanfattningsvis bedöms projektet 4125 Linero III kunna ge ett överskott om ca 22 300 tkr efter den föreslagna ändringen av detaljplanen för Koggen 1 och del av Linero 2:1.

Förvaltningens förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslår besluta

att hos Byggnadsnämnden begära planläggning av Koggen 1 och del av Linero 2:1 i Lund.

Håkan Lockby
Teknisk direktör

Anita Wallin
Exploateringschef

Beslut expedieras till:

Akten
Byggnadsnämnden
LKF