



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

Tekniska nämnden

Markreservation LKF bostäder, service, Portkvarteret, Östra Torn 27:2, Brunnsög – Omedelbar justering

Dnr TN 2020/251

Sammanfattning

LKF föreslås få en markreservation för uppförande av bostadshus med ett inslag av service i del av fastigheten Östra Torn 27:2, i området för kommande detaljplan som går under benämningen Portkvarteret.

Beslutsunderlag

Tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 16 mars 2020.
Protokollsutdrag KS au Strategisk samhällsplanering, daterad 2 mars 2020
Kommunkontorets tjänsteskrivelse, daterad 19 februari 2020

Barnets bästa

Under planprocessen har hänsyn tagits till barn och ungas intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen. Fler bostäder med närhet till skola, förskola och park kan innebära att fler barn får möjlighet att växa upp i en trygg miljö.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunfullmäktige har beslutat att markförsäljning av kommunens mark ska ske till marknadsmässiga priser. Detta pris är uppskattat till 3.500 kronor/kvm. Byggrätten beräknas omfatta 6.200 kvm BTA, vilket ger en intäkt om cirka 21.700.000 kronor. Av detta är 1.860.000 kronor spårvägsbidrag.

Miljömässiga konsekvenser

Hela projektets påverkan på miljö och andra intressen kommer att utredas under planprocessen.

Ärendet

Utbyggnaden av Brunnsnög fortsätter och Lunds kommun allmännyttiga bostadsbolag, LKF, har anmält intresse för nya markreservationer i Brunnsnög. Förslaget är nu att ge en markreservasjon för bostads- och serviceändamål i Östra Torn 27:2, i de så kallade Portkvarteren, se karta nedan. Den aktuella byggrätten kan rymma cirka 80 hyresbostäder och viss service.

Markreservasjonen

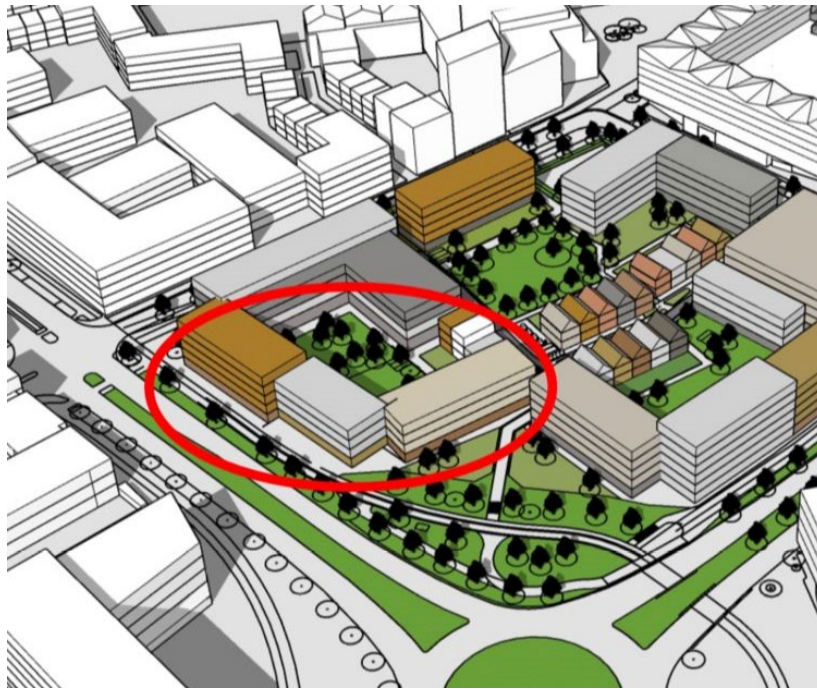
Ambitionen är att cirka hälften av bostäderna i Brunnsnög ska vara hyresrätter och hälften bostadsrätter eller äganderätter. Det finns också en tanke om att blanda upplåtelseformerna i varje kvarter eller delområde.

Just nu är detaljplanen för Portkvarteren på fastigheten Östra Torn 27:2 på samråd. Planarbetet har därmed kommit så långt att markreservationer kan bli aktuella. Ändringar av planförslaget kan komma, men kommunens eget bostadsbolag är införstått med detta.



Genom att ge en tidig markreservasjon får LKF möjlighet att börja utforma förslag till bebyggelse och kan därmed genomföra projektet så fort det finns byggklar mark.

Övriga bostadsbyggrätter i Portkvarteren föreslås fördelas som bostadsrätter. I kvarterets sydvästra hörn föreslår detaljplanen kontorsändamål.



Bostadshus och SÄBO

Samtidigt som LKF föreslås få markreservat för bostäder och service i kvarteret föreslås också en markreservat till samma företag för ett SÄBO, särskilt boende för äldre, i samma kvarter, se KS 2020/0197. Samlokaliseringen kan ge flera fördelar:

- Förvaltningen kan samordnas och driftkostnader kan bli lägre.
- Äldreboendets utemiljö kan samordnas med bostädernas. Ett samnyttjande underlättas om det är en och samma fastighet respektive fastighetsägare. Markanvändningen blir effektiv.
- Genom att en fastighetsägare utvecklar hela kvarteret blir det mer gynnsamma förutsättningar för att återanvända dag- och gråvatten. Vattenreservoarer får plats under jord. Ett pilotprojekt med stöd från EU är aktuellt i samarbete med VA Syd och LKF.

Markreservat till LKF

Det finns inget färdigt projekt eller avtal och därför föreslås en markreservat och inte en formell markanvisning. Nu kommer LKF att utveckla förslag till byggnader och hållbarhetsprestanda. Därefter genomförs försäljningen.

I Utbyggnads- och boendestrategin anges att markanvisning till byggherrar som levererar och garanterar långsiktig förvaltning av hyresrätter ska prioriteras. LKF är en sådan byggaktör som dessutom har visat sig kunna leverera bostadshus med hög kvalitet och god hållbarhet i flera projekt i Brunnsberg. Det står också i strategin att kommunen ska värna om samhällets resurser och eftersträva kostnadseffektiva lösningar vad avser investeringskostnad och driftkostnad i boendemiljöerna. Lösningarna ska vara långsiktigt hållbara.

Lunds kommuns bostadsmarknadsanalys belyser att behovet av fler hyresrätter är stort i staden. LKF har drygt 74.000 personer i sin bostadskö. Det är cirka 9.000 unika sökande till de cirka 200 lägenheter som ska hyras ut varje kvartal.

Vidare förväntas de som kommer till Lund med anknytning till ESS och MAX IV att bidra till en ökad efterfrågan på hyresrätter.

Markreservationen föreslås gälla i två år. Den kan därefter förlängas efter prövning. Lunds kommun förbehåller sig tolkningsföreträde.

Tekniska förvaltningens förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslås besluta

att föreslå kommunstyrelsen att godkänna markreservationen i enlighet med förvaltningens tjänsteskrivelse, samt

att omedelbart justera ärendet torsdag den 16 april 2020.

Mikael Fritzson
Teknisk direktör

Anita Wallin
Exploateringschef

Beslut expedieras till:

Akten

Kommunstyrelsen

LKF AB

Brunnshögsprojektet