



Lena Bengtsson

Tekniska nämnden

Lena.bengtsson@lund.se

Begäran om planläggning av Stora Råby 33:15 samt Stora Råby 33:25 (Södra Råbylund III söder inkl. Slipsen)

Sammanfattning

Ett av kommunens större utbyggnadsområden är Södra Råbylund. Som utgångspunkt för utbyggnaden finns fördjupning av översiktsplan för Linero – Norränga – Stora Råby. För att möjliggöra att området byggs färdigt behöver återstående kommunal mark mellan Prästavägen alternativt Sydöstravägen och detaljplaneområde som omfattar Södra Råbylund II (PÅ 18/2009 1281K-P59) planläggas. Detaljplaneläggning mellan Sydöstravägen och Södra Råbylund II kan ge möjlighet till byggnation av ca 650 bostäder. En förutsättning för 250 av dem är att område mellan Sydöstravägen och Prästavägen (Slipsen) utvecklas vilket är förenat med kostnader för bl.a. sanering av mark och öppnande av dagvattenkulvert. Vid planläggning av Slipsen förutsätts det att bevakning av dessa kostnader ska göras så att de står i rimlig proportion till nyttan av nya bostäder.

Beslutsunderlag

Tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse, daterad den 16 december 2015
Fördjupning av översiktsplanen för Linero – Norränga – Stora Råby, antagen av KF 2008-08-28, bifogas inte

Barnets bästa

Fler bostäder ger möjlighet för barn i olika familjekonstellationer att hitta ett boende som speglar deras önskemål och behov. Närhet till skola, förskola och park kan innebära att fler barn får möjlighet att växa upp i en trygg miljö. I den kommande detaljplaneprocessen samt vid därefter följande gestaltning och projektering av de allmänna anläggningarna kommer barns bästa att beaktas.

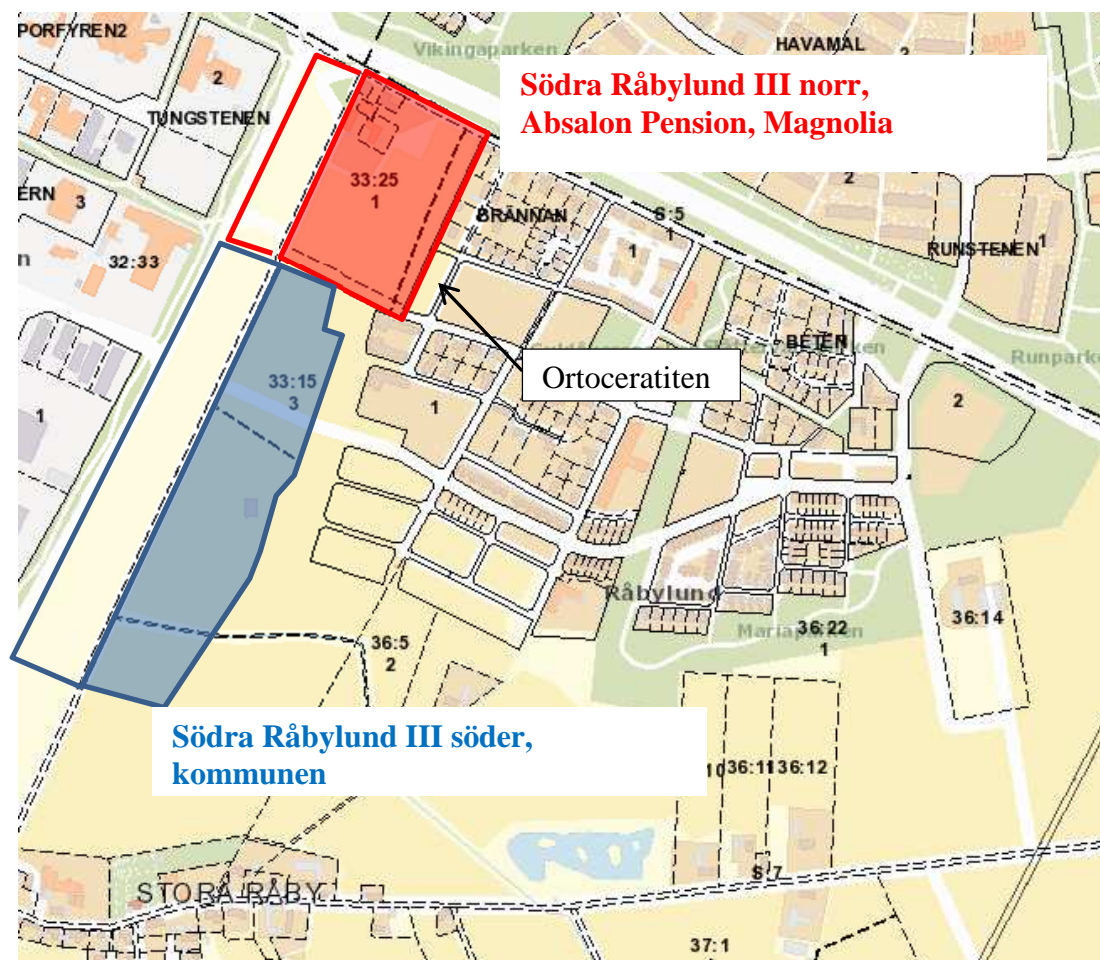
Konsekvenser för personer med funktionsnedsättning

Frågor gällande konsekvenser för personer med funktionsnedsättning kommer att behandlas och utredas under plan- och bygglovsprocessen vid därefter följande med gestaltning och projektering av de allmänna anläggningarna.

Bakgrund

I Södra Råbylund växer ett nytt bostadsområde fram. En utgångspunkt för detaljplaneläggningen av området har varit "Fördjupning av översiktsplan för Linero – Norränga – Stora Råby" (FÖP). I denna anges att här finns möjlighet att bygga ca 600 bostäder. Om viss justering görs kan istället här finnas möjlighet att bygga upp mot 1600 bostäder. Den högre siffran uppnås genom högre täthet och om ny byggnation även sker på fastigheterna Stora Råby 33:2, 33:22-25 som hanteras av Absalon pension och Magnolia (ägare är Paletten Tre AB).

För att underlätta resonemang om planläggning och antal bostäder kallas område som Absalon Pension och Magnolia önskar omvandla för Södra Råbylund III, norr och området som kommunen äger och önskar omvandla för Södra Råbylund III, söder, se figur 1. (Kommunen äger även del av område som Absalon Pension och Magnolia önskar omvandla vilket framgår av resonemang längre fram.)



Figur 1: Södra Råbylund III söder visar planområde som innefattar kommunens mark.

Antal bostäder i olika delar av Södra Råbylund redovisas nedan:

Södra Råbylund I :	ca 250 bostäder
Södra Råbylund II:	ca 450 bostäder
Södra Råbylund III norr:	ca 500 bostäder
Södra Råbylund III söder:	ca 400 bostäder

För tillfället pågår genomförandet av detaljplan för del av Stora Råby 33:15 m fl i Lund, Lunds kommun (Södra Råbylund II); anläggandet av Råbysjöpark och byggande av bostäder. I området återstår fyra kvarter där marken ska anvisas eller säljas. Fastighet Sjöjungfrun har preliminäransöpts till JM och beslut om försäljning planeras kunna fattas under 2016. Fastigheterna Näcken 1, Nymfen 1 och Najaden 1 ska markanvisas. När Södra Råbylund II är fullt utbyggt har ca 450 nya bostäder skapats. För att därefter möjliggöra fortsatt byggnation i Södra Råbylund III behöver ytterligare mark detaljplaneläggas.

Ägare till fastighet Stora Råby 33:2, 33:22- 25 Paletten 3 AB planerar inom kort genom Absalon Pension AB och Magnolia AB att ansöka om detaljplaneläggning. De önskar bygga ca 500 bostäder där 30% planeras som BRF/ÄR och realiserar genom Absalon Pension och 70% planeras som hyresrätter och realiserar genom Magnolia AB. Inom del av Stora Råby 32:33 som ägs av kommunen, mellan Sydöstra vägen och Prästavägen som markerats med röd begränsningslinje i figur 1 finns idag ett flertal ledningar som begränsar möjligheterna till byggnation i detta område. Magnolia har tittat på möjligheterna att utifrån dessa begränsningar hitta en byggnation som kan samspela med framtida bebyggelse på Paletten Tre ABs fastigheter. Möjligheterna som ges att förtäta ett impediment mellan Dalbyvägen, Sydöstra vägen och Prästavägen och skapa bebyggelse i form av flerbostadshus med små hyresrätter är positivt. Med tanke på att kommunen särskilt vill uppmärksamma särskilda grupper (studenter, ungdomar, äldre, socialt utsatta m.fl.) behov och verka för att deras behov blir tillgodosedda samt att kommunen ska verka för att stimulera produktion av hyresrätter för alla finns det goda skäl att direktanvisa marken till Magnolia AB. Direktanvisning föreslås ske i samband med att Magnolia AB och Absalon Pension AB ansöker om detaljplan.

För att möjliggöra en god samverkan och få en helhet i Södra Råbylund är det eftersträvänt att kommunens mark d.v.s. Södra Råbylund III söder samt Södra Råbylund III norr detaljplaneläggs parallellt.

Framtida planer

Detaljplaneläggning av Södra Råbylund III söder föreslås begäras genom detta beslut. Syftet är att skapa en blandad bostadsbebyggelse med främst flerbostadshus men även inslag av marknära boende. I syfte att skapa en levande blandstad ska möjligheter till centrumverksamhet i vissa bottenvåningar eftersträvas. Inom området kan det finnas behov av bostäder för kommunala verksamheter t.ex. gruppboende eller servicebostäder. Barn- och skolförvaltningen har uttryckt att det finns önskemål om en skola samt en förskola. Huruvida lämpligaste placeringen är inom Södra Råbylund III norr eller söder får utredas i samband med den parallella detaljplaneläggningen av Södra Råbylund norr och söder. I figur 2 illustreras ett exempel på möjlig byggnation inom Södra Råbylund III söder.

Ett sätt att lösa förskole behovet skulle kunna vara att använda sig av en befintlig byggrätt på Ortoceratiten 1, se figur 1, som angränsar till Södra Råbylund III norr. Det finns idag en detaljplan som möjliggör byggnation av skoländamål på fastighet Ortoceratiten 1. Fastigheten är dock för liten för en förskola i 4 – 6 avdelningar med tanke på behov av friyta. Tillskott av mark för utemiljö alternativt samutnyttjande av parkmark behövs för att möjliggöra en placering här. För att

detta ska vara möjligt behöver det vid detaljplaneläggning av Södra Råbylund norr tillskapas mer friyta i anslutning till byggrätten.

I Södra Råbylund III norr och söder kommer det förutom för bostäder och kommunala verksamheter även att planeras för gator, platser och parkytor samt planskilda gång- och cykelpassager. I FÖP:en finns två planskilda korsningar redovisade, en under Sydöstravägen och en under Dalbyvägen. Behov av dessa samt kostnader och finansiering av dem kommer att studeras ytterligare i samband med planarbetet.

Utvidgning av planområde västerut

Vid planläggning av Södra Råbylund III finns möjlighet att utvidga planområdet västerut så att detaljplanen även omfattar ett ca 60 meter brett område som idag utgör ett impediment mellan Sydöstra vägen och Prästavägen. Områdets markanvändning är inte illustrerad i FÖP för Linero- Norränga- Stora Råby. I området finns i dagsläget en stor relativt ytligt förlagd dagvattenkylvert som begränsar möjligheterna till byggnation. Dagvattenkylverten transporterar dagvatten från befintliga bebyggda områden i östra Lund till Höje å. Här kan finnas möjlighet att öppna upp kylverten och skapa en öppen dagvattenhantering. Andra faktorer som påverkar möjligheterna att bebygga området är buller från trafik, risker från Gastelyckans verksamheter och det faktum att marken är förorenad. I syfte att utreda förutsättningarna för byggnation i området har bl.a. konsekvenser av öppnandet av dagvattenkylverten och anläggandet av en kanal studerats. Stadsbyggnadskontoret har skissat på bebyggelse i området och kommit fram till att om dagvattenkylverten öppnas så kan det finnas möjlighet att bygga upp till ytterligare 25 000 kvm BTA i området d v s ca 250 bostäder, se figur 2.



Figur2: Möjlig byggnation mellan Sydöstra vägen och Prästavägen

Vid en eventuell detaljplaneläggning av det utvidgade området, se område som avgränsas med blå linje i figur 1, nedan kallat Slipsen kommer intressen att vägas mot varandra vilket kommer att resultera i fastställande av användning och utformning av bebyggelsen.

Balanseringsprincipen

Marken har tidigare använts för jordbruksändamål. Enligt Balanseringsprincipen beslutad av kommunstyreslen 2015-02-04 är balansering begränsad till att omfatta park- natur- och rekreationsvärden på kommunal mark. Balanseringsprincipen kommer inte att omfatta kompensation för odlingsvärde på åkermark.

Ekonomi

De ekonomiska förutsättningarna för genomförandet av Södra Råbylund III ser olika ut beroende om planområdet utvidgas med Slipsen, området mellan Sydöstravägen och Prästavägen eller om det inte gör det. Nedan sker en tidig genomgång av de ekonomiska förutsättningarna.

Södra Råbylund III söder, exkl. Slipsen

Kostnader för allmänna anläggningar i form av gator, torg, kajkant och parker uppskattas till ca 25 Mkr. I denna summa ingår inte gc-tunnlar som beräknas kosta 16 Mkr/ styck. Kostnad för uppfyllnad av området har uppskattats till 10 Mkr. Kostnad för del av gc-tunnel bör även belasta projekt Södra Råbylund norr.

Kostnad för projektering och byggnation av de allmänna anläggningarna inklusive uppfyllnad av kvartersmark och två gc-tunnlar uppskattas i detta tidiga skede till upp till 67 Mkr.

Intäkt från försäljning av uppskattningsvis 40 000 kvm BTA där hälften av byggrätterna avtas avsätts till hyresrätter och hälften till bostadsrätter/äganderätter beräknas till ca 90 Mkr om pris för hyresrätter ansätts till 1 500 kr/kvm BTA och pris för bostadsrätter ansätts till 3 000 kr/kvm BTA.

Projektnettot för Södra Råbylund III exklusive Slipsen bedöms grovt till mellan 20 och 25 Mkr.

Södra Råbylund III söder, inkl. Slipsen

När det gäller uppskattning av kostnader för genomförandet av det utvidgade området Södra Råbylund III söder där även Slipsen ingår är detta mer komplicerat. Genomförandet förutsätter ett öppnande av dagvattenkulverten samt efterbehandling av massor mellan Sydöstravägen och Prästavägen..

Markmiljöteknisk undersökning har visat att massorna är måttligt förorenade och inte uppfyller krav som ställs för byggnation av bostäder d.v.s. känslig markanvändning. Undersökningen visar dock att de uppfyller krav som ställs för mindre känslig markanvändning vilket innebär att det är acceptabelt att bygga lokaler för verksamheter på marken. Undersökningen är översiktligt gjord och hur mycket sanering/efterbehandling som måste till får bestämmas i ett senare skede.

En grov bedömning kan vara att 1 meter av det översta jordlagret tas bort i syfte att nivåanpassa marken. Dessa massor behöver efterbehandlas. Därefter antas att 50% av massorna ner till 1,5 meters nivå behöver grävas bort och efterbehandlas. Detta innebär en kostnad för efterbehandling om ca 40 Mkr. När det gäller kostnad för markåtgärder tillkommer även uppfyllnad av område öster om Prästavägen uppskattningsvis 10 Mkr.

Kostnader för allmänna anläggningar i form av gator, torg, kajkant och parker uppskattas till ca 30 Mkr. I denna summa ingår inte kostnad för konstbyggnader i form av kanal, broar och gc-tunnlar. Kostnad för kanal har uppskattats till 26 Mkr, kostnad för två broar vid infartsvägarna och två mindre broar har uppskattats till 37 Mkr. Kostnad för gc-tunnlar uppskattas till 16 Mkr/styck. Kostnad för del av gc-tunnel bör även belasta projekt Södra Råbylund norr.

Kostnad för projektering och byggnation av de allmänna anläggningarna inklusive sanering och uppfyllnad av kvartersmark uppskattas i detta tidiga skede uppgå till ca 175 Mkr.

Intäkt från försäljning av uppskattningsvis 65 000 kvm BTA där hälften av byggrätterna avtas avsätts till hyresrätter och hälften till bostadsrätter/äganderätter beräknas till ca 146 Mkr om pris för hyresrätter ansätts till 1 500 kr/kvm BTA för hyresrätter och 3 000 kr/kvm BTA för bostadsrätter.

Vid planläggning av Södra Råbylund III söder inklusive Slipsen kan det i samband med planprocessen studeras om det är möjligt att öppna dagvattenkulverten längre nedströms i syfte att minska antalet broar som behöver byggas samt att minska kostnaderna för byggandet av dagvattenkanalen. Om dagvattenkanal öppnas först söder om Råbylundsvägen blir kanalen ca 25% kortare och en vägbro behövs inte. Detta skulle teoretiskt betyda en minskad kostnad om ca 20 Mkr. Samtidigt kan detta även innebära att färre byggrätter kan tillskapas norr om Råbylundsvägen beroende på hur bebyggelsestrukturen kan anpassas efter dagvattenkulverten.. Kostnad för marksanering är högst osäker och i ett senare skede när mer undersökningar görs kan efterbehandlingen anpassas efter mer platsspecifika förhållanden vilket troligtvis innebär lägre kostnader.

Projektnettot för Södra Råbylund III inklusive Slipsen bedöms i detta tidiga skede ge ett underskott om mellan 10 och 30 Mkr. Beräkningarna är förenade med många osäkerheter och antaganden som kan komma att revideras. Det bör även diskuteras om del av underskottet kan finansieras med medel kopplade till dagvattenhantering.

Förslag på planområde och fortsatt process

Med anledning av möjligheterna att förtäta på outnyttjat område mellan Sydöstravägen och Prästavägen, skapa 250 nya bostäder samtidigt som det slutna dagvattensystem som leder dagvatten från befintliga bebyggda områden i östra Lund till Höje å öppnas upp och unika miljöer längs med en dagvattenkanal skapas föreslås att planläggning begärs för Södra Råbylund III söder **inklusive** Slipsen. Det totala antalet bostäder som detaljplanläggning av området möjliggör kan då uppgå till 650. Med anledning av att tidiga kalkyler visar att kostnaderna för exploateringen kan komma att överstiga intäkterna från markförsäljning ska exploateringsekonomi analyseras kontinuerligt under planprocessen. Vid val av struktur och hantering av dagvattenkulvert ska hänsyn tas till exploateringsekonomi. Nyttan med nya bostäder och öppen dagvattenhantering ska vägas mot kostnaden för bl.a. sanering av mark, anläggande av dagvattenkanal och broar. En kostnadseffektiv lösning ska eftersträvas där del av kostnaderna kan komma att täckas genom medel kopplade till dagvattenhantering.

Förvaltningens förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslår besluta

att begära planläggning av del av Stora Råby 33:15 (Södra Råbylund III söder) samt del av Stora Råby 32:33 (Slipsen) i enlighet med förutsättningar som stipuleras i tjänsteskrivelsen

Håkan Lockby
Teknisk direktör

Anita Wallin
Exploateringschef

Beslut expedieras till:

Akten
Byggnadsnämnden
VASYD
Absalon Pension
Magnolia AB