



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

Tekniska nämnden

Begäran om ändring av detaljplan för fastigheterna Gryningen 4 och 5

Sammanfattning

Intresset för byggrätter för verksamhet och kontor i södra Brunnsög har varit svalt under en längre period. Trots flera diskussioner med flera aktörer har inte dessa byggrätter gått att sälja. I det nordvästra hörnet av södra Brunnsög är det angeläget att uppföra byggnation som behövs för bullerskydd mot trafiken för att skydda bostäderna inne i kvarteret. Det bedöms som möjligt att sälja dessa byggrätter till aktör som bygger bostäder, vårdboende eller en blandning av kontor och boende eller motsvarande.

Då gällande detaljplan inte medger bostäder behöver en ändring av detaljplan för fastigheten genomföras som medger både kontor, vård och bostäder.

Beslutsunderlag

Tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse daterad 2018-02-22 (denna skrivelse)

Detaljplan för del av Lund Östra Torn 27:2, PÅ 17/2010 (bifogas inte)

Barnets bästa

Under planprocessen har hänsyn till barn och ungas intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits.

Att öka andelen bostäder i detaljplanen och möjliggöra uppförande av lägenheter för barnfamiljer får anses positivt. Husen kommer att ligga nära park, skola och förskola vilket är positivt ur ett barnperspektiv.

Ärendet

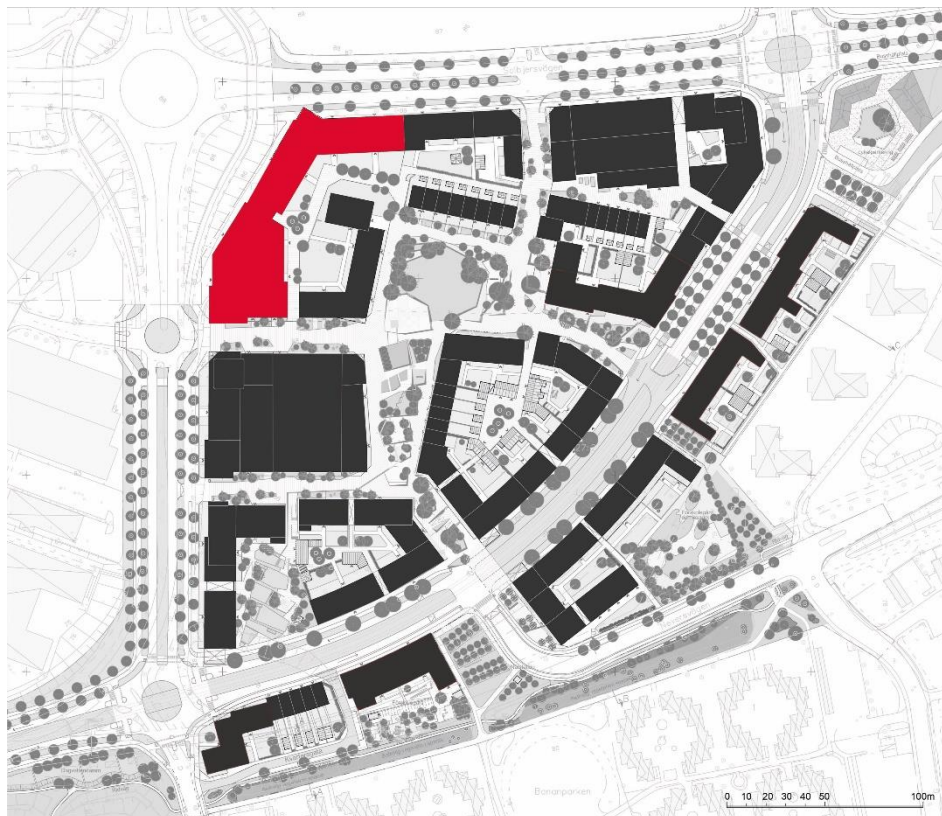
Bakgrund

I nordöstra Lund ligger området Brunnsnög, en ny stadsdel som fullt utbyggt planeras att hysa ca 40 000 arbetande och boende. Ny spårväg kommer att byggas med dragning rakt igenom planerad nybyggnation och knyter ihop området inklusive forskningsanläggningar ESS och MAX IV med Lunds centrum.

Som första etapp, i södra delen av Brunnsnög, har det gjorts en detaljplan för blandad bebyggelse av bostäder, kontor, förskola samt mindre del service och handel.

Intresset för att bygga bostäder har varit stort men däremot har kontor och verksamhetslokaler hitintills varit svalt i denna del av Brunnsnög. Vasakronan lämnade 2014 tillbaka sin markanvisning och Skanska har haft en kontorsbyggrätt sedan 2009 utan att utnyttja denna. Det finns en betydande andel vakanser i närområdet bland annat 10 000 kvm i kvarteret Vattentornet. Större kontorsetableringar är samtidigt på gång i Ideon, Medicon Village samt Science Village of Scandinavia.

Det är viktigt att skapa en god livsmiljö för de som flyttar in i södra Brunnsnög och en någorlunda samlad utbyggnad ger en kortare störningstid. För att undvika att det lämnas för många öppna tomter avsedda för kontor och verksamhet i södra Brunnsnög har Brunnsnögkontoret undersökt vilka byggrätter som möjligtvis kan få en annan användning. I det nordvästra hörnet av södra Brunnsnög finns två möjliga byggrätter. Dessa byggrätter är även angelägna att bebygga som bullerskydd mot trafiken för att skydda bostäderna inne i kvarteret. Gällande detaljplan medger inte bostäder och vård för dessa fastigheter och därför föreslås en ändring av detaljplan som tillåter ändamålet kontor, vård och bostäder.



Fastigheterna Gryningen 4 och 5

Gator och övrig infrastruktur är färdigställd och husbyggnation kan påbörjas.

Balanseringsprincipen

Balanseringsbedömning bedöms inte behövas eftersom området redan är etablerat som tomtmark.

Ekonomi

Byggrätterna har en sammanlagd teoretisk byggarea om 17 000 kvm BTA. Ändring av detaljplan till att även möjliggöra bostäder bedöms förbättra exploateringskalkylen för denna fastighet då priset för bostäder bedöms som högre än för kontor.

Förvaltningens förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslår besluta

att begära ändring av detaljplan för fastigheterna Lund Gryningen 4 och 5 i enlighet med förutsättningar som beskrivs i tjänsteskrivelsen.

Håkan Lockby
Teknisk direktör

Anita Wallin
Exploateringschef

Beslut expedieras till:

Akten
Kommunstyrelsen
Byggnadsnämnden