

Förnyelse av företagsområdena Gastelyckan och Hasslanda

Förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslås besluta

att godkänna rapport Förnyelse av företagsområdena Gastelyckan och Hasslanda samt anse uppdraget slutfört.

Sammanfattning

Det finns en stor efterfrågan på mark till företag i Lunds centralort. Lunds kommuns tillgång till planlagd och möjlig framtida verksamhetsmark är dock begränsad. Ett sätt för Lund att hantera detta är att förtäta och på andra sätt förnya nuvarande företags- och verksamhetsområden.

Tekniska förvaltningen har efter uppdrag från tekniska nämnden genomfört en inventering av nuvarande och framtida möjligheter till förtätning samt förslag på framtida åtgärder vilket redovisas i en rapport

Underlag för beslutet

- Tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse, 2021-01-07
- Rapport Förnyelse av företagsområdena Gastelyckan och Hasslanda, 2021-01-07
- Tekniska nämndens beslut § 85, 2020-03-31
- Tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse, 2020-01-17
- Projektplan daterad 2020-01-17
- Tekniska nämndens beslut §194, 2019-08-21
- Skrivelse från Socialdemokraterna Ge näringslivet goda förutsättningar att växa och utvecklas, daterad 2019-07-17.
- Tekniska nämndens beslut §148, 2019-06-18.
- Ordförandeskrivelse, Förnyelse av företagsområdena Gastelyckan, Råbyholm och Hasslanda, daterad 2019-06-11

2021-01-07

Diarienummer

TN 2019/488

Ärendet

Det finns en stor efterfrågan på mark till företag i Lunds centralort. Lunds kommuns tillgång till planlagd och möjlig framtida verksamhetsmark är dock begränsad. Ett sätt för Lund att hantera detta är att förtäta och på andra sätt förnya nuvarande företags- och verksamhetsområden.

Tekniska nämnden beslutade i mars 2020 att förvaltningen skulle påbörja ett projekt avseende en inventering av möjligheter till förtätning av de redan befintliga verksamhetsområdena Gastelyckan och Hasslanda, enligt en framtagna projektplan.

Resultat från inventering av nuvarande och framtida möjligheter till förtätning samt förslag på framtida åtgärder skulle enligt beslutet redovisas i en rapport och redovisas för tekniska nämnden i början av 2021.

Föredragning

Resultatet från inventeringen av nuvarande och framtida möjligheter till förtätning samt förslag på framtida åtgärder redovisas i framlagd rapport.

Inventeringen har vilat på tre ben, inventering av dagens förutsättningar till förtätning, identifiering av åtgärder som ökar och möjliggör förtätning samt en inventering av fastighetsägarnas intresse till förtätning. Kommunen äger nästan ingen mark i området utöver gator och grönområden, detta utgör en stor utmaning vid förtätning, allt måste ske på fastighetsägarnas initiativ.

Inventering av dagens förutsättningar visar att det finns många möjligheter till att bygga mer än vad som redan är bebyggt.

Ett sätt för att öka möjligheten till förtätning är att skapa mer flexibla detaljplaner vilket skulle kunna innebära att högsta exploateringsgrad inte regleras, högre byggnadshöjder tillåts och fler markanvändningsändamål medges. En sådan förändring skulle dock inte vara helt oproblematiskt om den sker på kommunens initiativ; inte minst med tanke på vem som ska betala för planändringen och dess följdskostnader.

De fastighetsägare som har kontaktats inom ramen för projektet är större kommersiella aktörer på lokalhyresmarknaden. De ger en samlad bild av att de som vill vara på Gastelyckan/Hasslanda efterfrågar lokaler med tillhörande ytor för parkering/uppställning/uppdrag. Fastighetsägarna som intervjuats upplever att Gastelyckans och Hasslandas starkaste värden är deras tillgänglighet till transportinfrastruktur samt tillgång till parkering.

2021-01-07

Diarienummer

TN 2019/488

Vid sammanställningen av inventeringen ses att det egentligen inte finns några stora juridiska hinder till en förtätning. Det finns flertalet byggrätter kvar att nyttja i befintliga detaljplaner och parkeringsnormen är relativt låg vilket skulle kunna vara fördelaktigt för förtätning. Trots det sker förtätningar endast i ringa omfattning. Bedömningen att marknaden ännu inte är mogen för, eller efterfrågar ytterligare förtätning av Gastelyckan och Hasslanda. Det ska också tilläggas att förtätning på icke kommunalägd mark är svårt att driva för kommunen.

Ingen marknad är statisk och förändring kommer att komma, men det kan ta tid. Dock bedöms det som en stor risk att de nuvarande verksamheterna inom Gastelyckan/Hasslanda kan komma att konkurreras ut om påtryckningar sker genom att alltför långtgående insatser görs.

Att öka områdets attraktivitet och platsen som besöksmål skulle kunna innebära en ökad konkurrens inom staden gentemot befintliga områden, t ex stadskärnan men också pågående utvecklingsområden såsom Brunnshögsområdet.

Strategin från kommunens sida bör istället vara, att vara lyhörd för när nya behov uppstår så att man snabbt kan underlätta i den utsträckning som kommunen har möjlighet till.

Beredning

Ärendet har beretts av tekniska förvaltningen. I arbetet har även kommunkontoret genom avdelningen för hållbar tillväxt, samt stadsbyggnadskontoret genom strukturavdelningen, bygglovsavdelningen och planavdelningen, deltagit.

Projektet har skett i nära samarbete med fastighetsägare och företagare på Gastelyckan och Hasslanda.

Barnets bästa

Den goda staden måste planeras för att passa alla människor. Även om verksamhetsområden inte planeras primärt utifrån barnens behov, är barn berörda såsom medborgare och besökare i staden och även i verksamhetsområden.

Ekonomiska konsekvenser

Förtätning som leder till att fler företag kan etablera sig i kommunen ger positiva ekonomiska konsekvenser för kommunen. Det är svårt att mäta det monetära värdet av detta.

För fastighetsägarna inom verksamhetsområdena, där förtätning kan ske, kan det innebära en positiv ekonomisk effekt. Dels att fler

2021-01-07

Diarienummer

TN 2019/488

företag blir verksamma inom området men också intäkter från byggrättsförsäljningar.

Arbetet i enlighet med föreslagen projektplan innebär resursåtgång i form av befintlig personal samt 400.000 kronor till utredningar/analyser, vilket förvaltningen också har tilldelats i driftbudget.

Mikael Fritzon
Teknisk direktör

Anita Wallin
exploateringschef

Beslutet skickas till

För verkställighet eller motsvarande åtgärd:
Akten

För kännedom:
Kommunstyrelsen
Byggnadsnämnden