

## Förnyelse av företagsområdena Gastelyckan, Råbyholm och Hasslanda

Dnr TN 2019/488

### Sammanfattning

Lunds kommun växer, men har begränsade möjligheter erbjuda företag och andra verksamheter lätt tillgänglig mark i tätorten. Gastelyckan är ett av de större företagsområden som planerats och ställts i ordning av Lunds kommun. Alla tomter är sålda och ett relativt stort antal företag har sin verksamhet inom området. Råbyholm och Hasslanda, som gränsar till Gastelyckan, är under fortsatt utveckling.

Förslaget här är att Lunds kommun via två förvaltningar (teknisk förvaltning och stadsbyggnadskontoret) skapar ett 'samrådsforum' samt ett möjligt projekt tillsammans med fastighetsägarna och de befintliga företagen och deras intresseorganisation i de tre företagsområdena.

Syftet med ett samrådsforum och ett möjligt projekt är att öka utrymmet för företagens byggnation på befintlig mark (Gastelyckan) respektive på ännu ej bebyggd mark (Råbyholm och Hasslanda) samtidigt som tillgängligheten och servicen i området förbättras. Härigenom kan de tre områdena vidareutvecklas som just företagsområden och därmed också bli attraktiva arbetsplatser och besöksmål.

### Beslutsunderlag

Översiktsplan 2018: Kapitel "Näringsliv och verksamhetsområden."  
Lunds kommun

Översiktsplan 2018: PM "Näringsliv." Lunds kommun.

### Barnets bästa

Även barn har företagsområdet Gastelyckan som besöksmål, eftersom det finns en stor anläggning för lek och underhållning, dit barn gör utflykter och t ex firar födelsedagar med sina vänner. Till barnfamiljers besöksmål hör områdenas caféer, matställen, hotell mm. Detta ställer krav på en relativt säker, överblickbar trafikmiljö med möjligheter för äldre barn att röra sig inom området både som fotgängare och cyklister.

## **Ärendet**

Lunds kommun har ett stort ansvar för att säkra tillgång på lämplig verksamhetsmark i hela kommunen. En väl fungerande kommun ska erbjuda företag, statliga och regionala institutioner och övrigt näringsliv optimala förutsättningar att utvecklas och växa inom kommunens gränser. Det kan generera fler och bättre arbetsplatser och ökar samtidigt skatteunderlaget för fortsatt samhällsutveckling.

### **Verksamhetsmark i Lund – en bristvara**

I Lunds kommun, särskilt i centralorten, råder emellertid brist på verksamhetsmark som lätt kan bebyggas. Behovet är stort och fortsätter att växa samtidigt som ny exploatering måste ske på ett ansvarsfullt sätt. Nästan hälften av kommunens samlade areal är åkermark, varav en stor del med Europas högsta produktivitet (Klass 8-10 på en 10-gradig skala som mäter produktionen av spannmål/heltar).

I en tid av möjliga klimatförändringar krävs extraordinär varsamhet inför varje ny exploatering av åkermark, i synnerhet som åkermarken i vår del av Skåne anses vara av riksintresse. Sveriges livsmedelsstrategi syftar till ökad grad av självförsörjning av livsmedel; idag ligger graden av självförsörjning under 50 procent

### **Verksamhetsmark för många ändamål**

Balansen behöver alltså upprätthållas mellan (1) primärproduktion inom lantbruket på högproduktiv åkermark, (2) övrig verksamhetsmark och då med goda transporter/kommunikationer samt (3) mark för rekreation och för biologisk mångfald.

Med den pågående, allmänna förtätningen av stadsmiljön i Lund behöver även kommunens verksamhetsområden anpassas till kringliggande bebyggelse, givna transportsystem och övrig infrastruktur.

Ett sätt för Lund att hantera alla dessa olika krav är att förtäta och på andra sätt förnya även nuvarande företags- och verksamhetsområden. Samtidigt behöver verksamhetsområdena förbli lätt tillgängliga och göras ännu mera attraktiva för besökare.

### **Ett möjligt projekt: Förnyelse av Gastelyckans företagsområde – och av företagsområdena Råbyholm och Hasslanda**

Mark- och exploateringsavdelningen inom Lunds kommuns tekniska förvaltning har identifierat Gastelyckan i sydöstra utkanten av Lunds stad som ett möjligt område för ett pilotprojekt med förtätning och annan förnyelse av ett redan befintligt verksamhetsområde. Gastelyckan utgör tillsammans med Hasslanda och Råbyholm ett av Lunds största företagsområden.

De tre områdena kompletterar varandra och deras fortsatta utveckling ger de enskilda företagen fördelar och även kommunen stordriftsfördelar.

Utbyggnaden av Gastelyckans företagsområde inleddes redan 1975 och efter knappt tio år fanns där 15 företag med c:a 500 anställda. Sedan dess har expansionen ökat mycket kraftigt. Idag ryms c:a 300 företag och

institutioner inom området. Sammanlagt c:a 8 000 personer är verksamma i eller med anknytning till företagen i området. Gastelyckans företagsområde har potential för fortsatt tillväxt.

Ett möjligt projekt av detta slag förutsätter intresse och samverkan med de drygt 20 fastighetsägarna inom området samt med Råbylunds företagarförening, som organiserar de flesta av företagen på Gastelyckan, Hasslanda och Råbyholm. Råbylunds företagarförening har idag 188 medlemmar.

De kontakter som kommunledningen haft med ett antal fastighetsägare och med styrelsen i företagarföreningen på området indikerar att dessa är positiva till ett möjligt projekt kring förtätning och förnyelse av området och gärna ser ett samarbete med Lunds kommun med nya, otraditionella lösningar.

### **Projektets möjliga syften**

- Att etablera ett informellt samrådsforum med markägarna, företagarna och andra intressenter inom hela området (Gastelyckan, Råbyholm, Hasslanda) för att utvärdera möjligheterna till förnyelse och förtätning.
- Att överväga olika möjligheter till ökat utrymme för ny byggnation på befintlig mark, på parkeringsytor etc.
- Att arbeta med justeringar och andra ändringar av gällande detalplaner, P-normer, tillgänglighet via gatu- och cykelnätet.
- Att göra det enklare och säkrare att cykla till och från och inom företagsområdet. Detta gäller även barn som på cykel passerar genom området.
- Att testa möjligheter till gemensam parkering av bilar och andra fordon. Detta kan innebära justering av parkeringsnorm.
- Att granska behovet av en serviceguide till besökande som söker olika slags varor och service, samt att se över utbudet av service bland de företag och institutioner som redan är etablerade i området.
- Att på andra sätt bidra till utvecklingen av området som besöksmål.

### **Projektets metodik i flera steg**

- Ett samrådsforum och ett möjligt projekt förutsätter en systematisk inventering av ägare, bebyggelsegrad, aktuella utvecklingsplaner för företag och fastighetsägare i alla tre områdena. En del av detta material finns redan tillgängligt via Råbyholms företagarförening. Det gäller här inte minst att avgränsa och precisera projektets arbetsuppgifter.
- Omvärldsanalyser och 'närvärldsanalyser' är också nödvändiga för att förstå områdets utvecklingspotential och begränsningar. Dessa analyser ska identifiera framgångsfaktorer, dvs vad behövs för att "det ska hända."

- Specifika uppgifter om vad som är möjlig förtätning tas fram vid samrådsprocesser, speciellt i dialoger med fastighetsägarna och de berörda företagen.

### **Projektets tidsplan**

Projektet beräknas pågå under ett år (start i oktober 2019?) och med sonderingar och förarbeten (konkreta praktikantuppgifter för studerande på universitetet?) redan under augusti 2019.

### **Ordförandens förslag till beslut**

Tekniska nämnden föreslås besluta att tekniska förvaltningen får i uppdrag

att i samarbete med stadsbyggnadskontoret och i samråd med kommunkontorets avdelning för näringsliv och turismfrågor ta fram underlag för ett beslut om ett 'samrådsforum' och ett möjligt projekt enligt denna skrivelse.

att beslutsunderlaget innehåller förslag om mål och avgränsningar, tidsplan samt budget.

att underlag för beslut senast föreligger till nämndens möte i oktober 2019

Jan Annerstedt

Ordförande