

## Begäran om planändring för del av Väster 7:1, i centrala Lund

### Förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslås besluta

att hos byggnadsnämnden begära planändring av del av fastigheten Väster 7:1. i enlighet med förutsättningar som anges i tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse, samt

att uppdra åt exploateringschefen i Lunds kommun att teckna planavtal för planändringen.

### Sammanfattning

En planändring föreslås norr om Kung Oskars Bro inom del av fastigheten Väster 7:1. Marken ägs av kommunen och området ingår i planprogrammet för Sockerbruksområdet som togs fram 2005. En intresseanmälan har lämnats in för att bygga en parkeringsanläggning kombinerat med bostäder och äldreboende. För att möjliggöra detta måste en detaljplan arbetas fram.

### Underlag för beslutet

- Tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse, 2021-03-24
- Planprogram för Sockerbruksområdet, 2005-03-04 (PÅ 27/2003)
- Detaljplan för kvarteret Lerbäck m fl i Lund, Lunds kommun, antagen av KF 1992-01-30 (detaljplan 1281K-561-B1281 (bifogas ej)
- Detaljplan för del av Lerbäck 2 m fl i Lund, Lunds kommun, antagen av BN 2014-08-21 (detaljplan 1281K-P111) (bifogas ej)
- Lunds Kommuns Parkerings AB begäran om markanvisning för tomt i kvarteret Förlaget, Lund 2019-03-12
- Bonovums Samhällsfastigheter AB idé för området (numera Novum Samhällsfastigheter AB)

2021-03-24

Diarienummer

TN 2021/0388

## Ärendet

Denna begäran om planändring avser del av fastigheten Väster 7:1. Avgränsningen av planområdet kommer att ske som en del av planarbetet vilket kan innebära att även en mindre del av fastigheten Lerbäck 1 kan komma att beröras, se bild 1.



Bild 1. Ungefärlig avgränsning av området som ingår i planansökan.

Området ingår i det planprogram som togs fram för Sockerbruksområdet 2005. Området som föreslås ingå i en planändring är idag planlagt som allmän platsmark, natur (Detaljplan för kvarteret Lerbäck m fl i Lund) och del av området var föremål för en planändring 2014 (Detaljplan för del av Lerbäck 2 m fl), där delar av den då gällande planen upphävdes. Kommunen äger marken inom det aktuella området.

Under 2017 togs en volymstudie fram för området där även fastigheterna Förlaget 2 och 3 ingick, se bild 2. Inom området föreslogs då kontor, bostäder, parkeringshus och mindre delar handel. På kommunens mark redovisar ovan volymstudie en parkeringsanläggning integrerat med bostäder och ett punkthus i form av kontor. Vid tidpunkten för framtagandet av volymstudien fanns långtgående diskussioner med OK-Q8 och Tetra Laval som äger fastigheterna Förlaget 2 respektive Förlaget 3. Ett samarbetsavtal låg på bordet men det slutliga avtalstecknandet uteblev.

2021-03-24

Diarienummer

TN 2021/0388



Bild 2. Illustration över helheten norr om Kung Oskars väg utifrån framtagen volymstudie från 2017. Inom svartstreckad linje, på kommunens mark, föreslås bostäder, kontor samt en parkeringsläggning.

### Föredragning

Kommunen har fått in en intresseanmälan från Lunds Kommuns Parkerings AB (LKP) och Novum beträffande den östra delen av den kommunala marken inom det ovan illustrerade området. Därför föreslås nu att en detaljplan påbörjas. Planbegäran omfattar hela området som ägs av kommunen, alltså de två östra kvartererna i den framtagna volymstudien som gjordes 2017, se bild 2.

Volymstudien redovisar i kvarteret närmst järnvägen ett innehåll om cirka 10 000 kvm BTA bostäder, cirka 600 kvm BTA handel och cirka 1900 kvm BTA kontor. I den intresseanmälan som LKP har kommit in med föreslås cirka 12 500 kvm BTA studentbostäder, cirka 4 400 kvm BTA särskilt boende för äldre samt cirka 500 kvm BTA kontor samt totalt cirka 600 p-platser inom samma område. I det vidare arbetet får omfattningen av de olika ändamålen samt parkeringsbehovet utredas ytterligare. Även trafikföringen till området måste utredas i samband med det fortsatta arbetet. Tidigare tänkt trafiklösning förutsätter att Lerbäck 2 och 3 planläggs samtidigt som kommunens mark och att parkering samordnas i en gemensam parkeringsanläggning. Som en del av parkeringsanläggningen ska även en hiss för allmänheten inkluderas i projektet vilket behöver utredas vidare under planarbetet. I det västra kvarteret föreslås ändamålet bli kontor. Detta kvarter har i dagsläget inte anvisats till någon framtida byggherre.

### Balansering

En balanseringsbedömning gjordes 2017 och följande beslutades i den operativa gruppen:

- Att spara de grövsta stammarna från hästkastanjerna om de tas ned och lägga dem som faunadepå i närmsta grönområde.
- Att spara så många ekar som möjligt alternativt återplantera ny ekar.

2021-03-24

Diarienummer

TN 2021/0388

- I planarbetet tas fram ett kvalitetsprogram för gröna värden. Inom detta arbete ska befintliga värden beaktas samt arbeta för få in mer gröna värden inklusive träd.

Inom ramen för detaljplanearbetet kommer gång- och cykelvägar och dagvattenhanteringar arbetas in. Bedömningen och beslutet från 2017 anses fortfarande vara aktuellt då förutsättningarna på platsen är desamma idag som vid tidpunkten då beslutet fattades.

### **Beredning**

Ärendet har beretts av tekniska förvaltningen.

### **Barnets bästa**

Under planprocessen kommer hänsyn tas till barn och ungas intresse.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Planläggningen och genomförandet av planen kommer att generera intäkter till kommunen genom försäljningar av byggrätter. Volymen byggrätter har i ett tidigt skede bedömts till 20 000-25 000 kvm BTA, med en blandning av bostäder med varierade upplåtelseformer, handel, kontor och parkering. Byggrätterna kommer att försälas till ett marknadsmässigt pris.

Bedömda kostnader förknippade med genomförandet av detaljplanen är dels utvecklingskostnader (detaljplanekostnad, mark- och trafikutredningar, administration m m), dels kostnader för utbyggnad av allmän plats (gata och park). Kostnaderna är svåra att bedöma i detta skede utan att veta avgränsningen av detaljplanearbetet. Kostnader kan också uppkomma för trafiklösningar som är tillfälliga i avvaktan på att resterande del av området norr om Kung Oskars Bro kan planläggas.

Intäkterna från försäljning av byggrätter bedöms överstiga kostnaderna för genomförandet av detaljplanen. En mer detaljerad kalkyl tas fram under planprocessen.

Mikael Fritzon  
Teknisk direktör

### **Beslutet skickas till**

För verkställighet eller motsvarande åtgärd: Byggnadsnämnden

För kännedom:  
Akten  
LKP  
Novum