



Viktor Lindeborg
046-359 37 52
Viktor.lindeborg@lund.se

Tekniska nämnden

Markreservation Handel Södra Råbylund III

Dnr 2018/0442

Sammanfattning

Detaljplanen för Södra Råbylund III söder är under framtagande. Utmed huvudstråket i stadsdelen föreslår detaljplanen ett kvarter för handel i bottenvåning och bostäder i tre till fyra våningar. Under den fortsatta planprocessen finns möjlighet att involvera en aktör för att utveckla kvarteret. Förvaltningen har genomfört ett förenklat tillvägagångssätt för att snabbt kunna föreslå en aktör för en markreservation och ett deltagande under planarbetet. Förvaltningen bedömer att COOP tillsammans med en samarbetspartner/ bostadsutvecklare är den aktör som bäst kan utveckla handel och bostäder utifrån tankarna om Södra Råbylund.

Beslutsunderlag

Tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse daterad 2018-06-28
Detaljplan (samrådshandling) för Stora Råby 33:15 m.fl. i Lund.

Barnets bästa

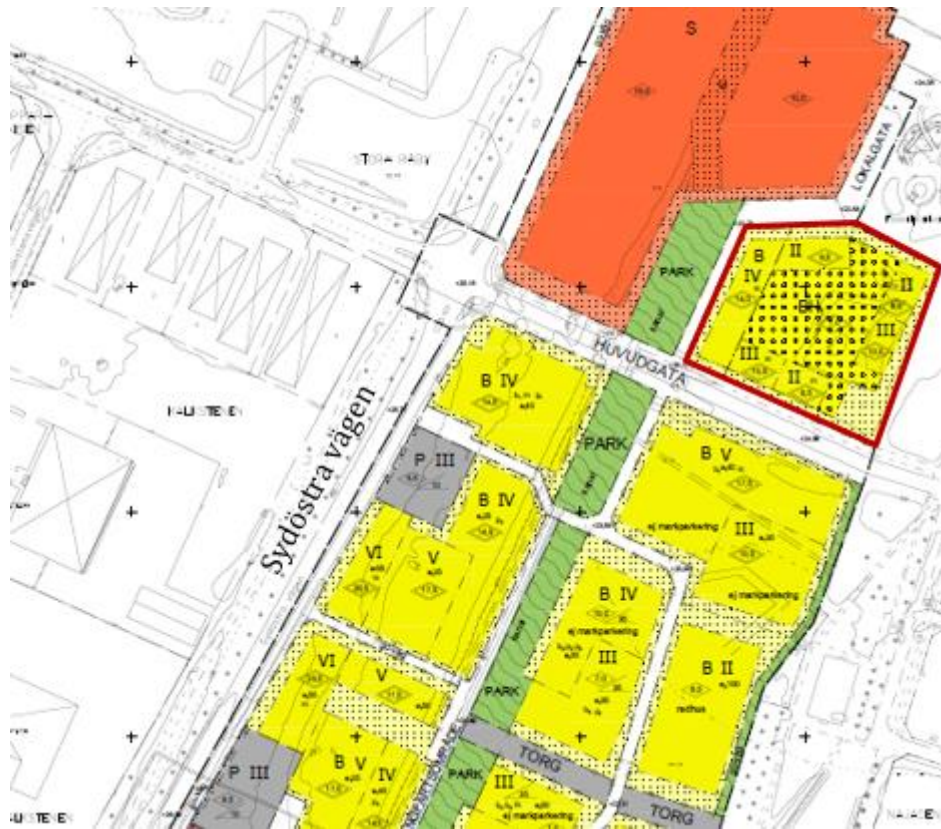
Beslutet påverkar barn och unga. Södra Råbylund har idag ett begränsat serviceutbud. En handelsetablering i Södra Råbylund där många familjer med barn har bostad innebär ett positivt tillskott i området och möjliggör en förenkling av familjens vardag.

Ärendet

Detaljplanen för Södra Råbylund III söder är under framtagande och ställdes 2018-05-07 ut på samråd. Utmed huvudstråket i stadsdelen, i nära läge till torget och busshållplatsen och cirka 150 meter från Sydöstra vägen föreslår detaljplanen ett kvarter för handel i bottenvåning och bostäder i tre till fyra våningar, se figur 1. Under den fortsatta planprocessen finns möjlighet att involvera en aktör. Förvaltningen föreslår att kommunen utser en aktör som kan involveras i planarbetet och bidra till framtagandet av en detaljplan som ger förutsättningarna för bra och välfungerade butik och bostäder.

Kvarteret

Förutsättningarna för byggnation enligt detaljplanens samrådsversion är att handelsverksamhet ska ske i byggnadens bottenvåning. I bottenvåningen ska också minst 20 % av arean utgöra bostäder. Handelsytan uppgår till cirka 5 000 kvadratmeter och ska inkludera försäljningsyta, lager, varumottagning, kontor och personalutrymmen med mera. Ovan bottenvåning, över handelslokalen, förutsätts därtill bostäder i 2-4 våningar. För bostäder är byggrätten cirka 6 500 kvadratmeter BTA, uppskattningsvis 65 bostäder. För att uppfylla behovet av parkeringsplatser för både butik och bostäder inom det begränsade kvarteret bedöms underjordiskt parkeringsgarage vara den nödvändiga lösningen. Läget för kvarteret framgår av figur 1 och översiktligt av figur 2.



Figur 1. Samrådshandling detaljplan. Handels- och bostadskvarteret markerad.



Figur 2. Översiktligt läge för kvarteret.

Förslag till aktör

Fyra aktörer har under planarbetet varit i kontakt med förvaltningen med etableringsförfrågningar inom östra Lund och specifikt Södra Råbylund. Förvaltningen presenterade på tekniska nämndens arbetsutskott (2018-05-08) ett förslag till förenklat tillvägagångssätt för att snabbt kunna föreslå en aktör för markanvisning och deltagande under planarbetet.

Aktörerna som uppvakttat förvaltningen under planarbetet fick tillfälle att lämna in en intresseanmälan. Efter att intresseanmälan lämnats in har representanter från mark- och exploateringsavdelningen och planavdelningen träffat de fyra aktörerna var för sig och samtalat kring genomförandefrågor och koncept. Netto, Lars Östling fastighetsutveckling AB, Coop och City Gross bjöds in att lämna intresseanmälan. Samtliga valde att delta.

Vid val av vilken aktör som får möjlighet att delta under planarbetet har förvaltningen beaktat aktörernas genomförandeförmåga och koncept. Förvaltningens uppfattning är att Coop tillsammans med en bostadsutvecklare är den aktör som bäst kan utveckla handel och bostäder utifrån tankarna om Södra Råbylund.

Coop presenterade en tydlig tanke om butiksväl och framhåller att en butiksstorlek i mellankonceptet kommer att minska utflödet av köpkraft till stormarknader, vilket bör gynna stadsdelen. Coop är positiva till att butiksparkeringar behöver lösas under mark och att samnyttjande kan ske med bostädernas behov. Coop har förklarat att de uteslutande är hyresgäst och att det därför förutsätts en samarbetspartner/bostadsutvecklare som slutligen förvärvar marken och genomför byggnationen. För att mer i detalj studera

projektförutsättningar ska Coop söka en samarbetspartner snarast möjligt.

Markreservation

Förvaltningen anser att en markreservation till COOP som ett första steg i en anvisnings- och efterföljande överlåtelseprocess är motiverad. Eftersom COOP inte själva avser att förvärva marken ska COOP under tiden för markreservationen presentera en samarbetspartner som kan accepteras av förvaltningen. Samarbetspartnern kommer framöver föreslås som part i ett markanvisningsavtal och som slutlig köpare av marken. COOP ska kunna uppvisa att de har säkerställt sig själva som en framtida hyresgäst hos samarbetspartnern innan markanvisningsavtal tecknas.

Planprocessen pågår och möjligheterna att vid behov göra justeringar i byggrätten för ett bättre genomförande är tidsbegränsade. För att ett sådant arbete inte ska påverka tidplanen för detaljplanen, är det väsentligt att val av samarbetspartner sker snarast. COOP ska därför senast den 28 september 2018 ha presenterat en samarbetspartner som förvaltningen bedömer har möjlighet att genomföra projektet.

Denna inledande markreservation innebär att Coop, tillsammans med en kommande samarbetspartner, får ensam rätt att förhandla med kommunen om en efterföljande markanvisning. När förslag till samarbetspartner finns samt att projektförutsättningarna bättre kan bedömas förutsatts att ett markanvisningsavtal upprättas.

Prisnivån för marken är i detta skede inte fastställd. En bedömning av marknadspriset genom extern värdering kommer att ske, dock tidigast till upprättandet av markanvisningsavtalet.

Markreservationen gäller tills markanvisningsavtal tecknats och vunnit laga kraft, dock längst till 2019-05-31.

Förvaltningens förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslås besluta

att godkänna markreservationen av handels- och bostadskvarteret på de villkor som framgår av denna tjänsteskrivelse.

Håkan Lockby
Teknisk direktör

Anita Wallin
Exploateringschef

Beslut expedieras till:
Akten