

## Begäran om planändring för del av Stora Råby 33:15 (kvarter Arkaden)

### Förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslås besluta

- att hos byggnadsnämnden begära planändring för del av fastigheten Stora Råby 33:15 i enlighet med förutsättningar som anges i tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse, samt
- att uppdra åt exploateringschefen i Lunds kommun att teckna planavtal för planändringen.

### Sammanfattning

Denna begäran om planändring avser del av Stora Råby 33:15 som ägs av Lunds kommun. Kvarteret har fått namnet Arkaden och gällande detaljplan tillåter byggnation av bostäder och handel. Det har emellertid framkommit att planbestämmelserna inte har utformats korrekt och att bygglov inte kan beviljas enligt Byggnadsnämndens intentioner. Framlagt förslag till begäran om planändring sker i syfte att möjliggöra de ursprungliga planeringsavsikterna och för att säkerställa den ekonomiska genomförbarheten för kvarteret Arkaden.

### Underlag för beslutet

- Tekniska förvaltningen tjänsteskrivelse, 2021-06-13
- Utformningsförslag för planändring
- Gällande detaljplan för Södra Råbylund III Söder

### Ärendet

Denna begäran om planändring avser del av fastigheten Stora Råby 33:15 som ägs av Lunds kommun. Planändring föreslås för ett kvarter inom gällande detaljplan för Stora Råby 33:15 m.fl. i Lund (utgörande utbyggnadsområde Södra Råbylund III Söder). Kvarteret har fått namnet Arkaden. Se figur 1 och 2.

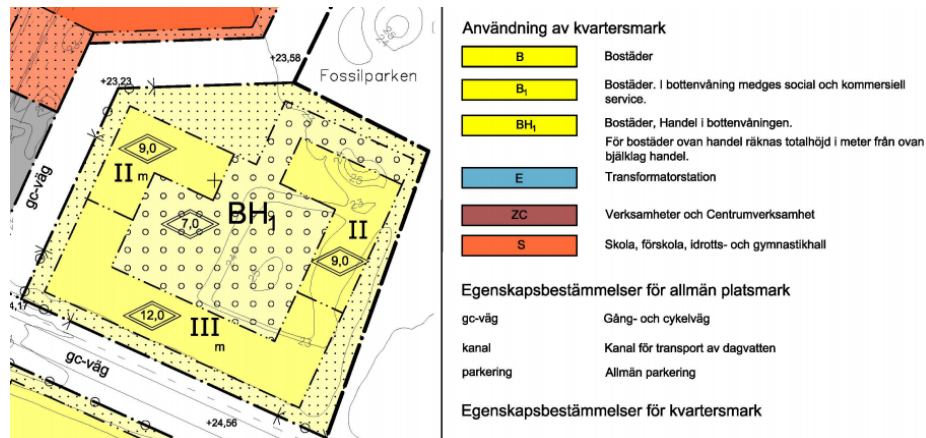
Inom Arkaden tillåter gällande detaljplan byggnation av bostäder och handel. Det har emellertid framkommit att planbestämmelserna inte har utformats korrekt och att bygglov inte kan beviljas enligt Byggnadsnämndens intentioner.

2021-06-13

Diarienummer

TN 2021/618

För Arkaden finns sedan tidigare en markreservation till Coop Sverige AB (Coop). En förutsättning i markreservationen var att Coop, som avsåg att verka som hyresgäst för butiken, skulle återkomma till förvaltningen med förslag på samarbetspartner och tillika byggherre för kvarteret. Efter förslag från Coop att Skanska Sverige AB (Skanska) ska verka som byggherre har förvaltningen framlagt ett förslag på markanvisningsavtal som hanteras i ett separat ärende till nämnden.



Figur 1 - Utdrag ur gällande detaljplan för kvarteret Arkaden.



Figur 2 - Översiktsskarta (gällande detaljplan), Arkaden markerad uppe i högra hörnet.

### Föredragning

Sedan gällande detaljplan vunnit laga kraft har bristerna kring planbestämmelsernas utformning framkommit. Skanska har presenterat ett förslag på utformning av byggnation inom Arkaden. Efter dialog med bygglovsavdelningen har det konstaterats att utformningsförslaget inte kan genomföras med gällande planbestämmelser. Framför allt begränsas våningsantal för bostäder ovan handelsvåning till en till två våningar, vilket inte varit intentionen i planarbetet. Involverade i planprocessen har förutsatt att detaljplanen medger två till tre våningar ovan handelsvåning. Utan en planändring bedöms de ekonomiska möjligheterna att genomföra projektet som små.

Framlagt förslag till begäran om planändring till följd av den oavsiktliga begränsningen i planbestämmelserna sker efter samråd med plan-

2021-06-13

Diarienummer

TN 2021/618

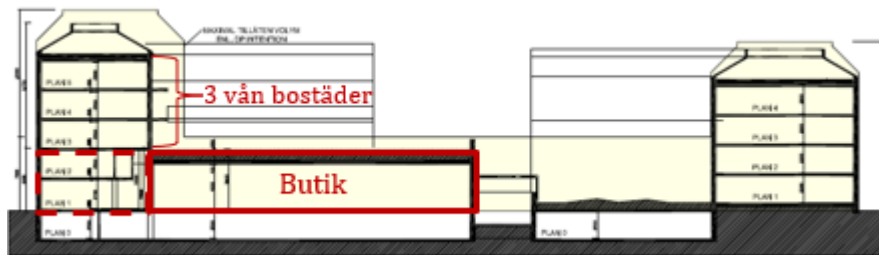
avdelningen. För att uppnå planeringsavsikterna för kvarteret Arkaden och för att säkerställa den ekonomiska genomförbarheten behöver en planändring ske. Planändringen bedöms vara av mindre karaktär och förvaltningens uppfattning efter dialog med planavdelningen är att en ändring kan komma till stånd senast till sommaren 2022. Utifrån denna tidplan finns möjligheten att byggnationsstart kan ske som planerat under 2022 trots att föreslagen planändring måste ske.

### **Syfte med planändringen**

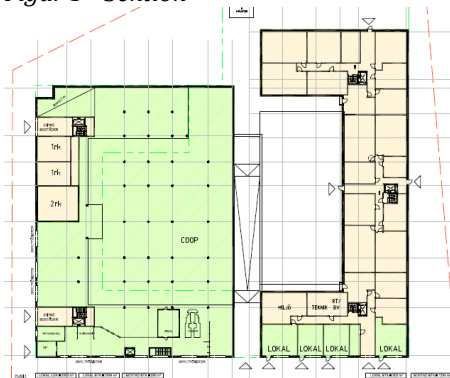
Begäran om planändring inom kvarteret Arkaden syftar till att ge förutsättningar för byggnation enligt vad som var intentionen med nu gällande detaljplan. Till grund för en kommande planändring bifogas utformningsförslag från Skanska.

Vid en planändring är det väsentligt att planbestämmelserna formuleras så att en bostadsbyggnation om minst två till tre våningar ovan takbjälklag för handel kan genomföras, samt i övrigt tillåter våningsantal enligt utformningsförslaget. Utdrag ur utformningsförslaget, figur 3 och 4, visar hur Arkaden kan planeras för en bostadsbyggnad med bottenvåning för butik, samt en fristående bostadsbyggnad med inslag av små lokaler. Parkeringsplatser till butiken och bostäderna anordnas i källarplan.

Förvaltningen utgår också från att andra förbättringsmöjligheter för kvarteret Arkaden som framkommer under arbetet med planändringen kommer att beaktas.



Figur 3 - Sektion



Figur 4 – Förslag på utformning av bottenvåning med butikslokal i grön och bostäder med beige färg, se även bifogat utformningsförslag.

2021-06-13

Diarienummer

TN 2021/618

**Beredning**

Ärendet har beretts av tekniska förvaltningen. Tekniska förvaltning har i separat ärende till tekniska nämnden framlagt förslag till markanvisningsavtal med Skanska för kvarteret Arkaden.

**Barnets bästa**

Föreslagen begäran om planändring medför att fler bostäder kan byggas inom kvarteret Arkaden utan att ytterligare mark tas i anspråk. Området Södra Råbylund har flera stora parker för lek, flera förskolor och en ny grundskola är under byggnation. Ur ett barnperspektiv är det därför positivt med åtgärder som bidrar till att fler bostäder kan byggas i Södra Råbylund.

**Ekonomiska konsekvenser**

Vid en planändring kommer förvaltningen ha kostnader för planavgift. Förvaltningens kostnader för planutredningar bedöms vara mycket begränsade då området nyligen planlagts och förslaget inte bedöms avvika i sådan omfattning att utredningar måste göras om. Vid en försäljning efter planändring bedöms kommunens intäkt från markförsäljning uppgå till minst 25 miljoner kronor. Delar av intäkterna bidrar till att finansiera utbyggnaden av allmän platsmark inom Södra Råbylund III söder. Givet att planändringen sker så erhåller kommunen en större försäljningsintäkt jämfört med om en försäljning sker till dagens planförutsättningar.

Mikael Fritzon  
Teknisk direktör

Anita Wallin  
Exploateringschef

**Beslutet skickas till**

För verkställighet eller motsvarande åtgärd:  
Akten  
Byggnadsnämnden