

BILAGA 3
VERKSAMHETSANALYS

**UTBYGGNADS-
OCH BOENDE-
STRATEGI 2025**

september 2016



Verksamhetsanalys

Inledning

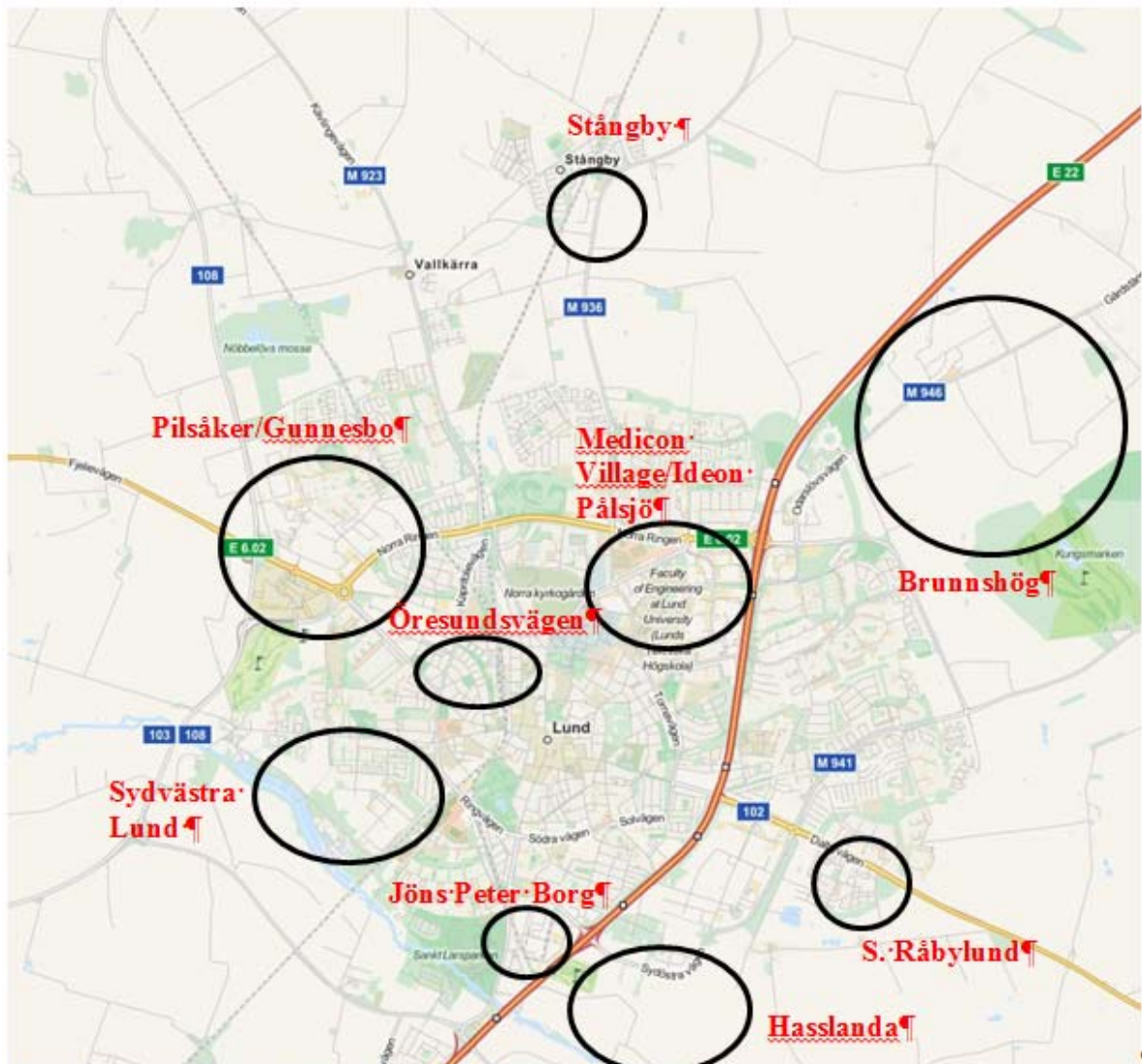
Kommunens markpolicy anger att det finns en strävan att främja en mångfald av lokaler för verksamheter. Kommunen ser gärna att en blandstad utvecklas i många områden. Där det är lämpligt ska därför bostäder och verksamhetslokaler integreras i bebyggelsen.

Den mark som är särskilt avsedd för verksamhetsområden ska erbjudas aktörer som vill driva verksamhet som skapar en gynnsam utveckling i det aktuella utbyggnadsområdet.

Kommunen strävar efter att ha en markberedskap i de östra tätorterna så att små och medelstora företag/institutioner kan beredas byggklar tomt senast 3 månader efter förfrågan.

Kommunens ambition är att etablerade företag och institutioner inte behöver flytta eller förlägga sin verksamhet utanför kommunen på grund av bristande markresurser. Kommunen har en ambition att kunna erbjuda tomter i varierande storlekar inom flexibla detaljplaner.

Markpriserna i Lund är marknadsanpassade och beroende av den byggrätt som detaljplanen medger.



Karta 1. Verksamhetsområden och blandstad i Lunds tätort.

Lägesuppdatering 2015

Brunnshög

Ett 225 hektar stort utbyggnadsområde i nordöstra delen av Lunds tätort – **Brunnshög** – riktar sig primärt till forskningsintensiv och högteknologisk verksamhet, men området innehåller även bostäder, handel och annan service. Under 2015 genomförs en markanvisningstävling för ett kvarter med dagligvaruhandel, bostäder, kontor och övrig handel och service. Byggrätten ligger i centrala Brunnshög. Detaljplanen skapar möjligheter att uppföra ca 700 nya bostäder, ca 42 000 kvm nya kontorslokaler, ca 20 000 kvm yta i parkeringshus samt sammantaget ca 3 000 kvm lokaler för centrumverksamheter/handel i bottenvåningar, gruppboheter samt två mindre förskolor. Vidare ingår gatemark, torg, spårväg, parker och öppna dagvattenanläggningar.

Medicon Village /Ideon Pålsjö

I Lund finns många innovativa företag med inriktning mot forskning, vetenskap – de flesta inom ett brett område från Lunds innerstad mot Brunnshög. Inom Kunskapsstråket finns idag ca 25 000 arbetsplatser. Området ska förtätas och nya verksamheter ska öppnas upp längs tydliga stråk och viktiga noder. Området ska integreras som en del av stadsstrukturen. Med de nya forskningsanläggningarna MAX IV och ESS kommer Lund få ännu större internationell tyngd än idag. Den planerade spårvägen har fyra hållplatser längs med Kunskapsstråket.

Gastelyckan, Hasslanda och Jöns Petter Borg

Gastelyckan i östra Lund är helt ianspråktaget. En ny vägförbindelse mellan Dalbyvägen och E22 – Sydöstra vägen – öppnades 2009 vilket skapar nya etableringsmöjligheter inom **Hasslanda**, ett område som är under fortsatt utveckling. Invid E22 äger Midroc mark som är under planläggning, **Hasslanda II**. Även kommunen äger mark strax söder om **Hasslanda I**. Detaljplanearbete pågår inom detta område som kallas **Hasslanda III**. Hasslanda I är ett väldigt populärt verksamhetsområde och är i princip slutsålt med undantag för mark för kontor, forskning och utveckling.

Den nya vägen har en fortsättning västerut och sammankopplas med Ruben Rausings gata. **Jöns Petter Borg**, invid Ruben Rausings gata, kan därmed genomgå en successiv förnyelse och kraftfull förtätning

Stångby Jonsgård

I **Stångby**, inom **Stångby Jonsgård** öppnades ett nytt verksamhetsområde om ca 60 000 kvm mellan Örtoftavägen och stambanan, Stångby Jonsgård. Etableringen av företag i Stångby Jonsgård har ännu inte kommit igång men ett ökat intresse förväntas framöver, delvis på grund av att marken inom Hasslanda är på väg att ta slut och delvis för att det i ett växande Stångby kan komma att efterfrågas ett lokalt verksamhetsutbud. En första etableringen inom Stångby/Jonsgård är på gång under 2015.

Öresundsvägen

Stadsbyggnadskontoret har i uppdrag att ta fram en fördjupning av översiktsplanen för delar av västra Lund. Planuppdragets syfte är att precisera och nyansera översiktsplanens inriktning mot omvandling av industrikvarter till blandad stad. Planområdet är stort och sträcker sig från

Bryggaregatan i öster ut till stadsranden i väster och innefattar bland annat området kring Öresundsvägen, södra delarna av Gunnesbo, Pilsåker och Norra Värpinge.

En framtida blandad stad i delar av planområdet innebär förändrade krav och förutsättningar såväl inom de områden som omvandlas som för angränsande områden. Trafiksituationen är en av de faktorer som behöver ses i ett större sammanhang. Stadsomvandlingen innebär framväxt av en ny stadskaraktär och generar förtätning av såväl bebyggelse som av offentliga rum och grön- och blåstruktur.

I planförslaget förordas att stadsomvandlingen sker etappvis och inifrån och ut. Starka kopplingar till Lunds centrum är grundläggande för den kommande blandstaden och den nya stadsdelen byggs upp kring ett samlande stråk i Bjerredsparkens förlängning. Skola, förskola och annan offentlig verksamhet lokaliseras längs detta stråk för att ge det liv. Den storskaliga industrimiljön bryts upp till en stadsmässig kvartersstruktur.

Då området planeras som blandstad finns fortfarande möjlighet för olika verksamheter att drivas. Även om en del av de befintliga etableringarna kommer att ses över och förändras, kan många företag och verksamheter bli kvar i god samexistens med de nya kvartersgrannarna. En del verksamheter behöver flyttas och några har redan påbörjat denna process. Första önskan brukar vara att få finnas kvar i västra Lund, men då här är brist på möjligheter, hänvisas man ofta till Hasslanda eller de mindre tätorterna. Att kommunen har brist på mark och möjligheter accentueras då omflyttningar inom Lund blir nödvändiga. Denna situation kan inte hanteras nog varsamt.

Gunnesbo/Pilsåker

I dagsläget är Pilsåker ett handelsområde med bl a Nova Lund köpcenter, El giganten, Media Markt, Plantagen och ett flertal möbelbutiker. Detta område är fullt utbyggt. I takt med marknaden ändras sker ibland vissa förändringar t.ex. när det gäller ägarförhållanden och lokaler byter hyresgäst eller blir lediga. Majoriteten av de förfrågningar om handelsetableringar som kommer till Näringslivsavdelningen listar Pilsåker som förstahandsval. Västra Lund är numera känt som handelsområde, vilket också till viss del gäller Gunnesbo. Förutom livsmedel finns nu Systembolaget, blommor, apotek, färgaffärer med mera.

Det finns starka önsknings om att ändra planen för vissa fastigheter så att handel tillåts. Trafiksituationen för båda områdena gör att inga förändringar i nyttjande tillåts. Framförallt är det vid vissa tider i veckan för hög belastning i den stora rondellen där Fjelievägen möter Norra Ringen Vid högtrafik uppstår även problem inom verksamhetsområdena. Arbetet med att förändra Fjelierondellen för att tillåta mer trafik pågår. Trafikplatsen är av stor vikt, inte bara för närområdet utan, även för trafiken vidare på Norra Ringen mot nordöstra Lund, där utbyggnad av framförallt verksamheter sker (ESS, MAX IV m fl).

Sydvästra Lund (Lyckebacken)

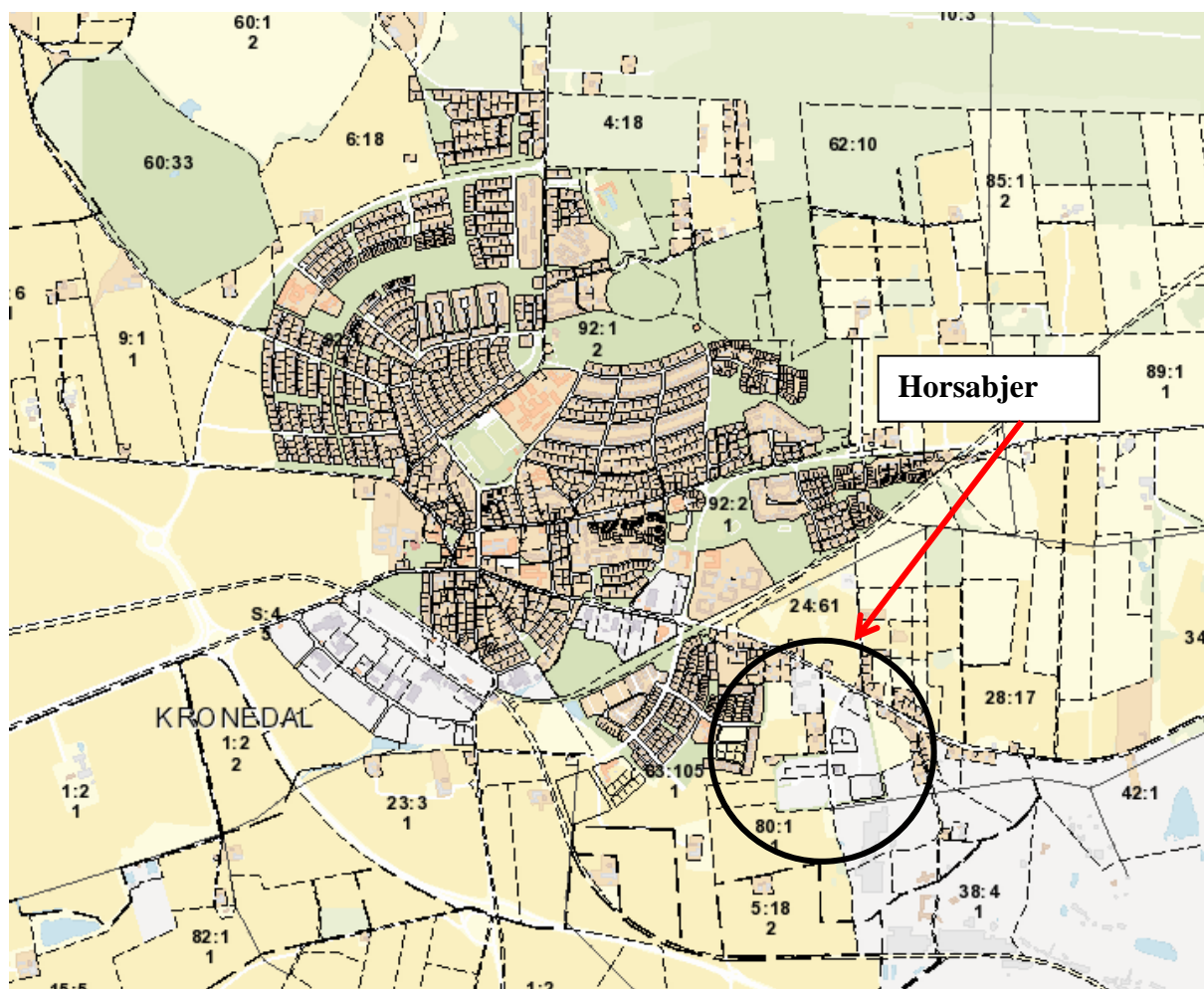
På fastigheten Lyckebacken finns Lund Business Park, en mångsidig företagspark med stora och små hyresgäster, kontor, forskning, produktion och lager. Fastigheten är belägen på västra sidan av järnvägen i sydvästra Lund och ägs till största delen av Estancia AB. En mindre del ägs av NorthBridge. I dagsläget finns femton företag på det 80 000 kvadratmeter stora området, men flera lokaler är tomma och behöver nya hyresgäster.

Om sju år, 2022, står en ny järnvägsstation klar vid Klostergården. Nya bostäder, service och kontor utvecklas kring stationen och samspelar med idrotten och rekreationen som finns i området. En urban miljö med grön karaktär växer fram under en längre tid. Stationen kommer att ha 4-6 avgångar i timmen och de som bor och arbetar i området får goda möjligheter att nå stora delar av Skåne och övriga Öresundsregionen. Pendlingspotentialen gör att området runt stationen blir intressant för fler människor.

Knäckfrågan för stadsutvecklingen är integration men också flytt av vissa verksamheter som finns på fastigheten Lyckebacken. Kommunens intention är att i största möjliga mån integrera befintliga verksamheter i en framtida urbana struktur, men vissa verksamheter med t ex miljöfarligt avfall kan behöva en ny lokalisering. Detta kommer avvägas inom ramen för pågående fördjupning av översiktsplan för sydvästra Lund. Arbetet kommer vara klart i slutet av 2016.

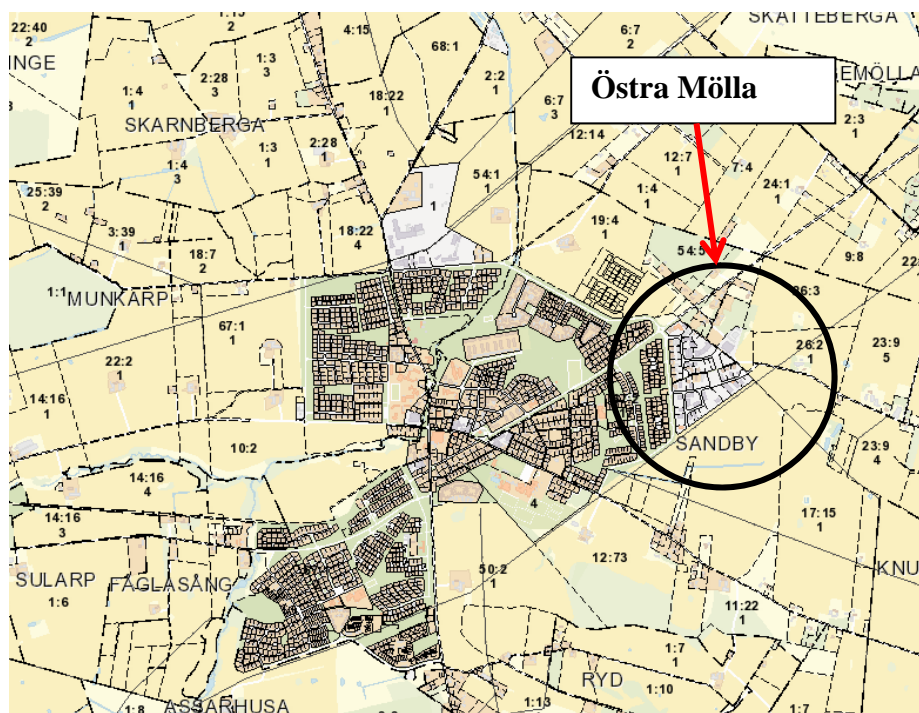
De östra kommundelarna – Dalby, Sandby, Genarp och Veberöd

Dalby – Inom verksamhetsområdet **Horsabjer** finns det ca 24 000 kvm verksamhetsmark till salu. Kommunen äger inte all mark inom planområdet. Ytterligare verksamhetsmark kan säljas när marken har köpts in och en mindre gata har byggts. Det finns möjlighet att avstycka flera tomter i varierande storlek inom verksamhetsområdet Horsabjer. Här finns lediga tomter som kan fördelas omgående.



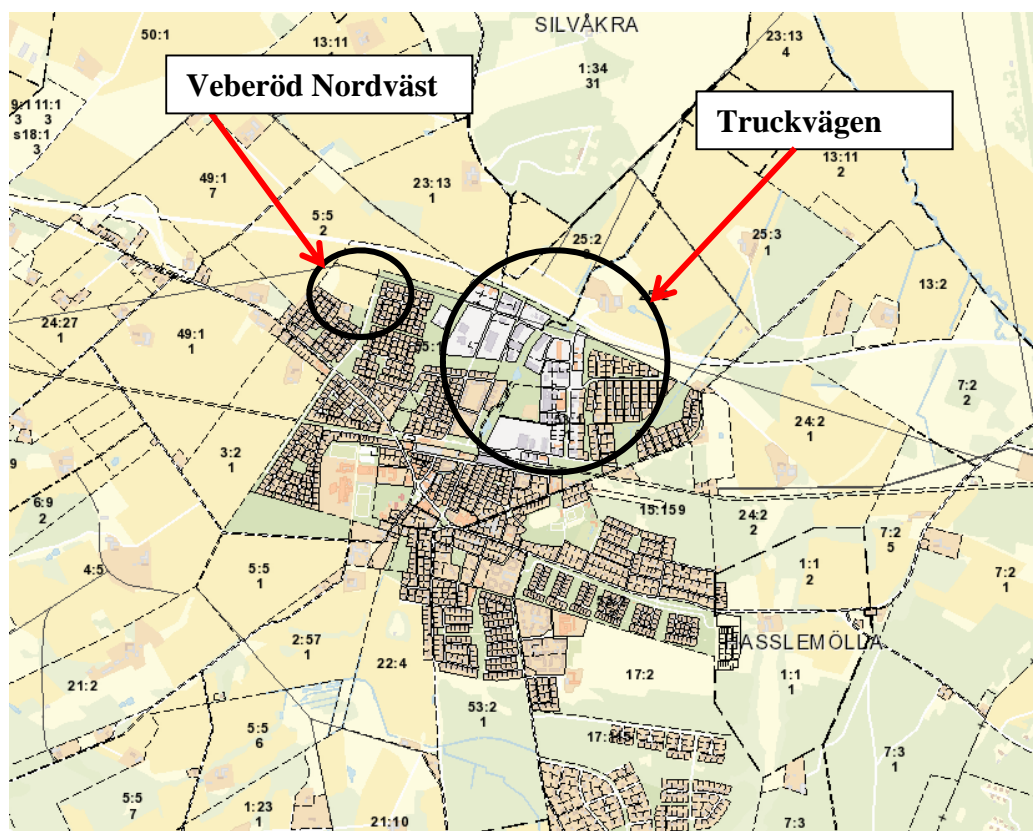
Karta 2. Horsabjer

Södra Sandby – det finns i dagens läge endast kombitomter, för kombinerad bostad och verksamhet, kvar inom verksamhetsområdet **Östra Mölla**. Ett flertal tomter om totalt ca 15 000 kvm finns kvar och tomterna kan fördelas omgående.



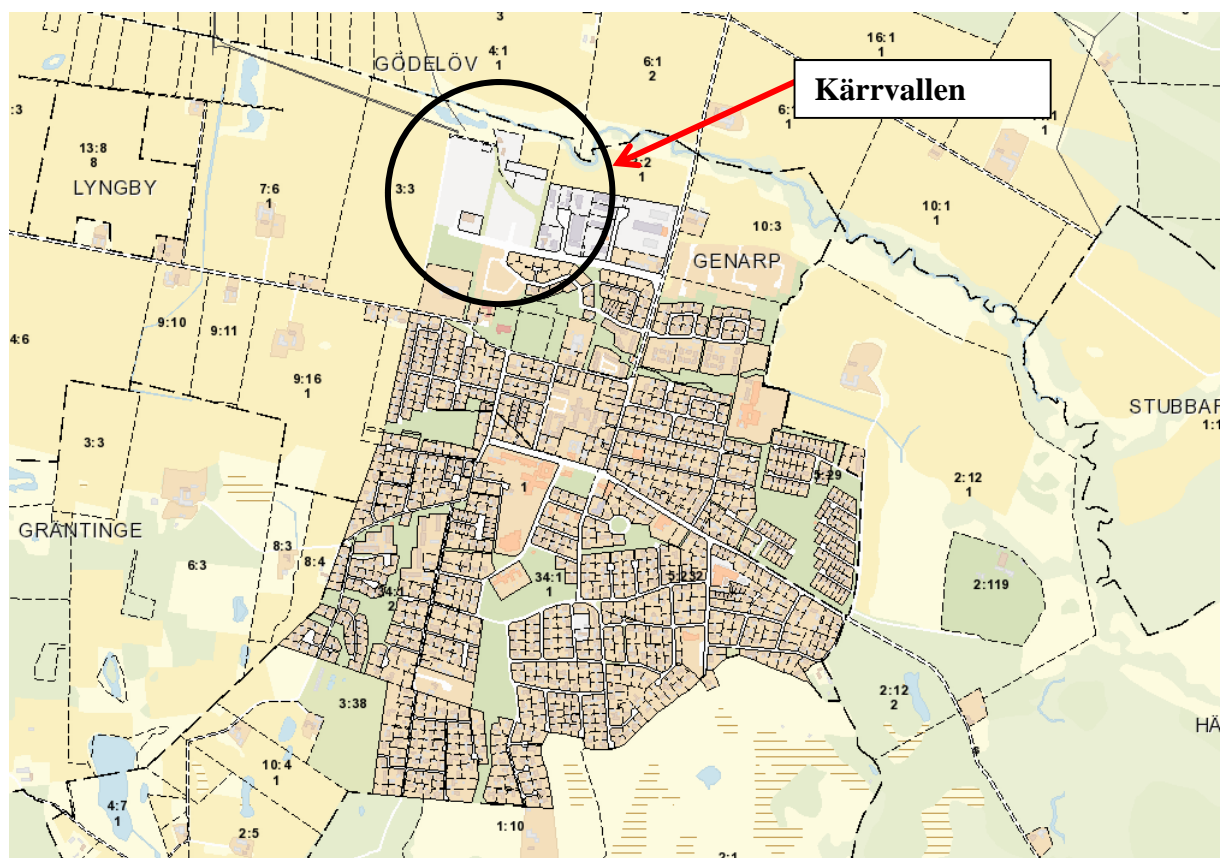
Karta 3. Södra Sandby

Veberöd - Området runt **Truckvägen** är under avyttring, fåtal tomter om totalt ca 8000 kvm finns kvar. Tomterna kan fördelas omgående. Kommunen har begärt detaljplan för ett mindre verksamhetsområde, **Veberöd Nordväst** norr om det nya bostadsområdet Lökadal.



Karta 4. Veberöd

Genarp – Alla gator inom verksamhetsområden **Kärrvallen** i **Genarp** är färdigbyggda. Arbetet blev klart under våren 2015. Detta ger fler etableringsmöjligheter, totalt finns det ca 32 000 att sälja i området. Tomterna kan fördelas omgående.



Karta 5. Kärrvallen

Analys och slutsatser

Intresset för verksamhetsmark i Lunds tätort har varit stort de senaste åren. Hasslanda I är i princip slutsålt med undantag av mark för kontor forskning och utveckling. Mer traditionell verksamhetsmark behövs för att möta intresset från företag och för att möjliggöra ometablering av företag som idag är etablerade i kommunens omvandlingsområden.

Utbudet av mark inom främst Lunds tätort är begränsad. Kommunen har en ambition att hushålla med utbyggnad på högvärdig jordbruksmark vilket gör att tillgången på mark för verksamhetsändamål begränsas. Kommunen måste idag tacka nej till intressenter som har ytkrävande verksamheter såsom logistikföretag etc. och hänvisa till andra kommuner.

Lunds kommun kommer att satsa på ett koncept med blandstad inom ett flertal områden i staden- Öresundsvägen, Brunnsberg och Sydvästra Lund. Detta kommer att innebära att vissa företag inte kan finnas kvar inom blandstaden. Ometablering av dessa företag ger ett ökat tryck efter verksamhetstomter främst inom och i anslutning till Hasslanda verksamhetsområde.

Intresset för verksamhetstomter har varit svalt inom de östra kommundelarna på senare år men det senaste året har det gjorts ett flertal försäljningar och trenden visar på ett ökat intresse inom de östra kommundelarna. I Södra Sandby är de traditionella verksamhetstomterna slut, endast kombitomter finns kvar till försäljning - ny mark behöver planläggas för verksamhetsändamål. I Veberöd planläggs ett nytt mindre verksamhetsområde. Dessutom kommer nuvarande reningsverk att avvecklas. Efter en planändring kommer detta område också kunna erbjuda nya etableringsmöjligheter.

Det finns idag ingen möjlighet för livsmedelförsäljning inom verksamhetsområden där kommunen säljer mark. Detta beror på ett politiskt inriktningsbeslut med syfte att värna om centrumhandeln. Köpcentret Nova Lund anses räcka som komplement till centrumhandeln.

De stora trenderna inom marknads-, konsumtions- och samhällsförändring som hela tiden påverkar planerna för utveckling är urbanisering, ökad pendling med kollektivtrafik, teknikutveckling och i många fall –skiften, miljöfokus och återbruk. I varje enskilt etableringsfall finns ofta fler undertrender, varför inga heltäckande sanningar finns. I flera fall är utvecklingen svårbedömd. Vad gäller teknikutveckling kan vi bara gissa – hur påverkas t ex globala produktionskedjor om 3D-printing plötsligt gör kundanpassad produktion av stort som smått möjligt både lokalt och snabbt? Behöver vi då fler fabriker/produktionslokaler nära de områden där många människor bor? Om denna frågeställning besvaras positivt, får troligen ordet blandstad både nytt innehåll och ny dragkraft för såväl boende som företagare.

Område	Antal ha kvar 2015 Antal kvm						Övrigt
		Öppet	2015	2016	2017	2018	
Gastelyckan	0	x					inga tomter kvar en tomt kvar delvis öppnat endast mark för kontor, ny detaljplan på gång
Råbylund	4000	x					
Västra Brunnsög ?		x					
Hasslanda I *	30 000	x					
Hasslanda II				x			
Stångby Jonsgård	62 000	x					
Horsabjer	24 000	x					
Östra Mölla	15 000	x					
Truckvägen Veberöd nordväst	8 000	x			x		
Kärrvallen	32 000	x	x				delvis öppnat 1980

* Endast mark för kontor forskning och utveckling kvar att sälja.

Tabell 1.kommunal verksamhetsmark

