

Eva Dalman

Tekniska nämnden

eva.dalman@lund.se

## Markbyte i kvarteret Höjdpunkten och Östra Torn 27:2

Dnr TN 2020/559

### Sammanfattning

Lunds kommun och Castellum äger mark i kvarteret Höjdpunkten, Brunns hög, Lunds kommun. Tekniska förvaltningen föreslår en bytesaffär där Lunds kommuns markinnehav samlas i den västra delen av kvarteret och Castellums markinnehav i den östra delen. Detta underlättar framtida exploatering och möjligheter att skapa ändamålsenliga byggrätter.

För att öka markinnehavet i kvarteret Höjdpunkten föreslås Lund kommun dessutom byta en kontorsbyggrätt i Södra Brunns hög, Östra Torn 27:2, del av, mot ytterligare mark i kvarteret Höjdpunkten.

### Beslutsunderlag

Tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2 juli 2020  
Avtal om markbyte rörande Höjdpunkten och del av Ö Torn 27:2 med Castellum

Tekniska nämndens beslut den 3 juni 2020 §183; Beställning av detaljplan för Östra Torn 27:2

Tekniska nämndens tjänsteskrivelse, daterad 14 maj 2020;  
Beställning av detaljplan för Östra Torn 27:2

### Barnets bästa

Ärendet handlar om ett markbyte och påverkar därför inte barn och ungas livsmiljö. I de detaljplaner som gjorts för markområdena har barn och ungas behov beaktats.

### Ekonomiska konsekvenser

Beslutet innebär kostnader för fastighetsbildning samt för stämpelskatt i den händelse kostnaderna för stämpelskatten överskrider 300 000 kronor. I övrigt är detta en ren bytesaffär utan penningtransaktion.

2020-07-02

## Miljömässiga konsekvenser

Beslutet påverkar i detta skede inte miljön, eftersom det endast berör ett markägande. I kommande detaljplaneläggning kommer de miljömässiga konsekvenserna att utredas och beaktas.

## Coronapåverkan

Beslutet påverkas ej av Corona.

## Ärendet



Bild 1. Översiktsbild som illustrerar de berörda fastigheterna

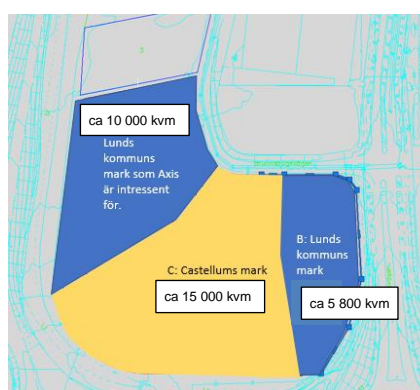


Bild 2. Kv Höjdpunkten, markägande idag, före genomförandet av ett eventuellt byte. Lunds kommuns innehav markerat i blått och Castellums i gult.

Lunds kommun äger idag sammanlagt cirka 15 800 kvm mark i kvarteret Höjdpunkten, men marken ligger i två olika ägor i den västligaste respektive den östligaste delen, se bild 2. Castellum äger cirka 15 000 kvm tomtmark mellan Lunds kommuns två ägor.

Detta ärende handlar om ett förslag till bytesaffär där Lunds kommuns markinnehav samlas till ett sammanhängande markområde vilket underlättar framtida exploatering och möjligheter att skapa ändamålsenliga byggrätter.

## Bakgrund

Axis anmälde 2018 intresse av att köpa mark i kvarteret Höjdpunktens västra del för att bygga en monteringshall med tillhörande kontor. Lunds kommun inledde då förhandlingar med Axis om försäljning av mark. Axis anlät en arkitekt och började ta fram skissförslag på anläggning. Det framkom efter utredningar att Axis byggnader kräver större ytor än de som Lunds kommun äger i området.

Castellum, som är ägare till angränsande markområde, har inte som affärsidé att sälja mark. Däremot visade företaget intresse för att göra en markbytesaffär med Lunds kommun, som skulle säkra företagets framtida markreserv i Brunnsög samt samtidigt som

2020-07-02

kommunens markinnehav blir mer rationellt. Detta aktualiserade ett markbyte mellan Castellum och Lunds kommun, vilket bland annat skulle möjliggöra en eventuell framtida försäljning för Lunds kommun beträffande Axis behov av mark långsiktigt och ge en mer ändamålsenlig fastighetsindelning.

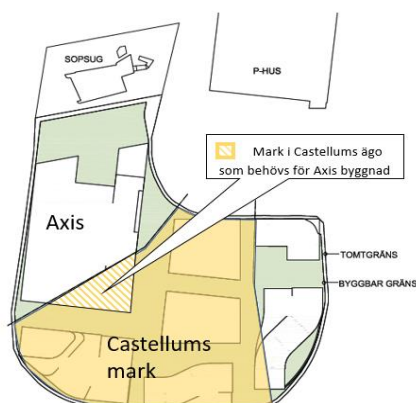


Bild 3. Illustration, behov av mark för Axis etablering.

Förhandlingar om ett markbyte inleddes med Castellum och har nu resulterat i ett förslag till överenskommelse. Gällande detaljplan för kvarteret Höjdpunkten är föråldrad och svår att genomföra och en ny detaljplan är redan beställd av tekniska nämnden (TN 3 juni 2020) för att möjliggöra fler verksamheter i området.

För att öka markinnehavet i kvarteret Höjdpunkten föreslås Lunds kommun dessutom byta en kontorsbyggrätt i Södra Brunnsnög, Östra Torn 27:2, del av (se bild 1, blivande kvarteret Aftonen), mot ytterligare mark i kvarteret Höjdpunkten. Syftet med bytesaffären är att avyttra den detaljplanlagda, byggklara, byggrätten i Södra Brunnsnög och tillförsäkra sig ett större sammanhängande markinnehav i kvarteret Höjdpunkten, där nya detaljplaner ska tas fram för bland annat Axis.

### Markbytet

Markbytesaffären sker som ett rent byte och ingen ersättning ska erläggas mellan parterna.



Bild 4. Förslaget till byte innebär att Lunds kommun överlåter områdena A+B till Castellum och erhåller område C som byte.

2020-07-02

Lunds kommun föreslås överlåta ett markområde i östra delen av kvarteret Höjdpunkten, del av Östra Torn 27:2, (cirka 5 800 kvm tomtyta, område B, bild 4) samt ett område med kontorsbyggrätt i Södra Brunnsberg, del av Östra Torn 27:2 (cirka 2 000 kvm tomtyta, område A, bild 4) till Castellum.

Castellum föreslås överlåta en del av Höjdpunkten 2, cirka 12 700 kvm, (område C, bild 4) till Lunds kommun.

Lunds kommun föreslås ta kostnader för fastighetsreglering av kvarteret Höjdpunkten. Castellum tar kostnader för stämpelskatt upp till 300 000 kronor. Om högre kostnader för stämpelskatten uppstår, tar Lunds kommun denna kostnad, vilket kan röra sig om cirka 300 000 kronor. Denna kostnad kommer att belasta Brunnsbergsprojektet och inryms i projektets budget.

### **Värdering av marken**

All mark inom kvarteret Höjdpunkten åsätts samma värde. Lunds kommun erhåller 12 700 kvm av den mark som idag ägs av Castellum (område C, bild 2 och 4). Castellum erhåller område B (bild 2 och 4) cirka 5 800 kvm som Lunds kommun äger idag.

Skillnaden är 6 900 kvm tomtyta . Det genomsnittliga exploateringsgraden inom kvarteret Höjdpunkten är 2, baserat på tidigare samrådsförslag för detaljplan för kvarteret Höjdpunkten, vilket ger ett kompensationsbehov till Castellum om 13 800 kvm BTA.

Kontorsbyggrätten, i blivande kvarteret Aftonen (område A, bild 4), har en aktuell detaljplan och är därför värd betydligt mer per kvadratmeter tomtyta än marken i kvarteret Höjdpunkten eftersom den gällande detaljplanen från 2002 inte är möjlig att använda för att uppföra bebyggelse som motsvarar dagens marknadskrav. Därför har byteskvoten mellan kvarteren efter förhandlingar satts till 2 för kvarteret Aftonen. Byggrätten beträffande kvarteret Aftonen som Castellum får i inbyte omfattar cirka 6 900 kvm BTA och ger då ett inbytesvärde för Lunds kommun i kv Höjdpunkten på 13 800 kvm BTA.

2020-07-02

### Slutresultat

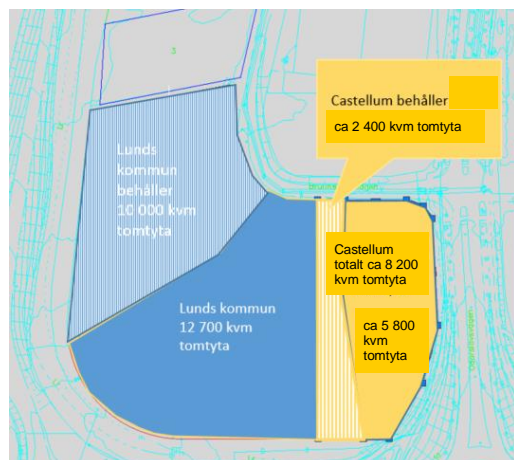


Bild 5. Slutresultatet av markbytet inom kv Höjdpunkten. Lunds kommuns sammanlagda markinnehav i kvarteret Höjdpunkten blir cirka 22 700 kvm tomtyta (blåmarkerat och blåskrafferat). Castellums sammanlagda markinnehav efter markbytet blir cirka 8 200 kvm tomtyta (gulmarkerat och gulskafferat).

Resultatet av bytesaffären blir således att Lunds kommun samlar sitt markinnehav i den västra delen av kvarteret Höjdpunkten och får ett sammanlagt innehav av 22 700 kvm mark i kvarteret och att Castellum kommer att äga cirka 10 500 kvm mark i kvarteret Höjdpunkten samt kontorsbyggrätten i Södra Brunnhög, del av Östra Torn 27:2, blivande kvarteret Aftonen.

### Beslutsinstans Lunds kommun

Ärendet handlar om ett markbyte och någon annan ersättning än själva markbytet föreslås inte ske mellan parterna. Dock bedöms värdet av byggrätterna motsvara mer än 10 miljoner kronor, varför detta ärende ska beslutas av kommunfullmäktige, enligt gällande reglemente.

### Förvaltningens förslag till beslut

#### Tekniska nämnden föreslås besluta

att föreslå kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att godkänna upprättat avtal om markbyte beträffande kvarteret Höjdpunkten och del av Östra Torn 27:2.

Mikael Fritzon  
Teknisk direktör

Anita Wallin  
Exploateringschef

Beslut expedieras till:  
Akten  
Brunnhögsprojektet  
Kommunstyrelsen