



Lunds Kommuns Parkerings AB angående köp av bolag för förvärv av mark för uppförande av mobilitetshus

Sammanfattning

Lunds Kommuns Parkerings AB har begärt kommunfullmäktiges godkännande av köp av en i ett bolag förpackad fastighet från Science Village Scandinavia AB för uppförande av ett mobilitetshus, parkeringshus, inom Science Village området.

Kommunstyrelsen beslutade den 7 november 2018 att återremittera ärendet då en behovsanalys över parkeringsbehovet saknas samt utgångspunkter för köpeskillingens storlek.

Beslutsunderlag

Kommunkontorets tjänsteskrivelse den 3 december 2018
Kommunstyrelsens beslut den 7 november 2018, § 328
Kommunkontorets tjänsteskrivelse den 10 oktober 2018
LKPs missiv den 1 oktober 2018
Ramavtal mellan Science Village Scandinavia och LKP den 21 september 2018
Aktieöverlåtelseavtal mellan Science Village Scandinavia och LKP den 21 september 2018, jämte bilaga 1.5 a och 1.5 b
Införsäljningsavtal mellan Science Village Scandinavia och Kännedomen i Lund AB avseende del av Lund Östra Torn 27:13

Barnets bästa

En barnkonsekvensbeskrivning är inte relevant i ärendet.

Ärendet

Lunds Kommuns Parkerings AB har begärt kommunfullmäktiges godkännande av köp av en i ett bolag förpackad fastighet från Science Village Scandinavia AB för uppförande av ett mobilitetshus, parkeringshus, inom Science Village området.

2018-12-03

Diarienummer

KS 2018/0781

Enligt ägardirektiv och bolagsordning för LKP erfordras fullmäktiges ställningstagande innan beslut i verksamheten fattas som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt. Köp av ett bolag får anses vara ett sådant ärende.

Science Village Scandinavia avyttrar byggrätter inom Science Village området till externa aktörer som därefter fortsätter utveckling, byggnation och förvaltning med ambitionen att utveckla området till gagn för forskningsanläggningarna MAX IV och ESS.

Science Village Scandinavia äger samtliga aktier i bolaget Kännedomen i Lund AB. LKP ska enligt i ärendet föreliggande Aktieöverlåtelseavtal förvärva samtliga aktier i bolaget från Science Village Scandinavia. Innan LKP tillträder aktierna ska bolaget ha förvärvat det område av fastigheten Östra Torn 27:13 som framgår av Bilaga 1.5 b till Aktieöverlåtelseavtalet från Science Village Scandinavia. LKP blir därför genom förvärvet av bolaget indirekt ägare till markområdet. LKP avser att på markområdet låta uppföra ett mobilitetshus, parkeringshus, för Science Village området.

Överenskommet fastighetsvärde för markområdet har av parterna fastställts till 12, 5 miljoner kronor.

Köpeskillingen för aktierna har preliminärt beräknats till 9 171 252 kr som ska erläggas på tillträdesdagen. Därutöver ska LKP tillse att Kännedomen återbetalar preliminär koncernintern skuld avseende fastigheten om 3 190 214 kr.

Tillträdesdagen inträffar enligt Aktieöverlåtelseavtalet tio dagar efter det att både erforderlig fastighetsbildning och kommunfullmäktiges beslut vunnit laga kraft. Aktieöverlåtelseavtalet är villkorat av att fastighetsbildningen och kommunfullmäktiges beslut vinner laga kraft senast den 30 juni 2019.

LKP har enligt Aktieöverlåtelseavtalet friskrivit Science Village Scandinavia från allt ansvar för eventuella brister i det förvärvade bolaget och markområdet, förutom i avtalet angivna garantier. Fastighetsvärdet har enligt Aktieöverlåtelseavtalet fastställts med beaktande av nämnda friskrivning.

I Aktieöverlåtelseavtalet finns vidare en återköpsklausul av aktierna för det fall byggnation av parkeringshuset inte påbörjats inom sju år från tillträdesdagen.

2018-12-03

Diarienummer

KS 2018/0781

KOMMUNKONTORETS KOMMENTAR:

Kommunstyrelsen beslutade den 7 november 2018 att återremittera ärendet med uppdrag att komplettera med en behovsanalys över parkeringsbehovet, när det kommer att infalla samt en redovisning av utgångspunkterna för köpeskillings storlek.

Affären är gjord på marknadsmässiga villkor. Science Village är liksom LKP ett aktiebolag och det finns ingenstans i bolagets uppdrag att affärer inte ska göras på marknadsmässiga villkor.

Köpeskillingen är satt till cirka 750 kr/kvm byggrätt vilket ska jämföras med 2 000 - 3 000 kr/kvm byggrätt för övriga byggrätter som har sålts. Köpeskillings storlek är satt av LKP utifrån deras bedömning av vad som är ett korrekt marknadsvärde för byggrätterna.

Den parkeringsutredning som gjordes i samband med första detaljplanen, ger ett behov av bilparkering inom första detaljplanen på cirka 450 bilplatser. Första detaljplaneområdet omfattar 20-25% av Science Villages totalt planerade byggvolym. Det aktuella parkeringshuset - som ligger inom det första detaljplaneområdet - har plats för drygt 500 bilar, vilket innebär att det kommer att kunna betjäna del av kommande detaljplaneområde också.

Den mark som Science Village redan har sålt till Wihlborgs och Skanska har krav på byggplikt. Om de inte färdigställer byggnaderna inom överenskommen tid, utfaller först vite under några år och därefter återtar Science Village marken och återbetalar en del av köpeskillingen.

Under förutsättning att ingångna avtal följs avseende färdigställandetider, kommer det redan nu avtalade parkeringsbehovet att se ut ungefär såhär:

År 2021: Ca 35 bilar

År 2022: Ca 230 bilar

År 2024: Ca 300 bilar

Om planerat behov för byggrätter som Science Village inte har sålt än men arbetar för att sälja, läggs till stiger behovet 2024 till ca 440

2018-12-03

Diarienummer

KS 2018/0781

bilar. Utöver detta tillkommer det planerade Science Centret som beräknas stå klart 2024.

Enligt det avtal KS har att ta ställning till ska LKP först göra en markparkering, för att därefter när behov finns uppföra parkeringshuset som då ska ha minst 500 platser. Om LKP sju år efter tillträdet som beräknas ske 2019 har tecknat p-lösenavtal för färre än 375 p-platser och parkeringshuset inte är byggt, kan både Science Village och LKP ensidigt påkalla återköp av byggrätten.

En viktig parameter är att om inte KS/KF godkänner LKPs förvärv kommer de som vill påbörja byggnation inom Science Village inte att få bygglov eftersom det inte finns någon part att teckna p-lösenavtal med. Detta måste enligt kommunens p-norm tecknas med LKP så Science Village inte kan göra detta. Både Wihlborgs och Skanska har för avsikt att lämna in bygglovsansökningar under första halvåret 2019, och om inte LKPs avtal fullföljs, innebär det att bygglov inte kommer att kunna beviljas trots att allt annat är på plats.

Förvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

att godkänna Lunds Kommuns Parkerings AB:s förvärv av aktierna i bolaget Kännedomen i Lund AB, org.nr 559163—6047.

Christoffer Nilsson
Kommundirektör

Jesper Jacobsson
Administrativ chef

Beslut expedieras till:
Kommunfullmäktige
Akten