



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

Tekniska nämnden

Försäljning av fastigheten Lund Najaden 1 till Slättö

Sammanfattning

Enligt kommunstyrelsens (2017-11-01) beslut erhöll Slättö Projektutveckling AB markanvisning för fastigheten Najaden 1 efter genomförd markanvisningstävling i Södra Råbylund. Försäljning föreslås ske i två etapper efter det att avstyckning och påbörjande av byggnation har skett inom respektive delfastighet. Förslag till köpekontrakt för vardera delfastigheten har nu upprättats med Slättö.

Inom Najaden 1 planeras för bostäder med upplåtelseformen bostadsrätt. Lämnat pris i markanvisningstävlingen är 38 100 000 kronor.

Beslutsunderlag

Tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2018-06-14
Köpekontrakt del av fastigheten Najaden 1 – Etapp 1
Köpekontrakt del av fastigheten Najaden 1 – Etapp 2
Avtal lägenhetsarrende Najaden 1 - Etapp 1
Avtal lägenhetsarrende Najaden 1 - Etapp 2
Kommunstyrelsens beslut 2017-11-01, § 344 Markanvisning av Najaden 1, Södra Råbylund

Barnets bästa

Under planprocessen har hänsyn till barn och ungas intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits.

Slättö ska uppföra bostadsrättslägenheter som bland annat kommer passa barnfamiljer bra. Husen kommer att ligga nära park, skola och förskola vilket är positivt ur ett barnperspektiv.

Ärendet

Bakgrund

I sydöstra Lund ligger Södra Råbylund som på sikt, när den planerade tredje detaljplaneetappen är utbyggd, kommer innehålla uppåt 2 000 bostäder. Inom den andra etappen är snart alla kvarter anvisade eller

Försäljningsupplägg

Slättö har förklarat att det är en fördel om fastigheten Najaden 1 avstyckas till två jämförliga byggätter där byggstart och förvärv av respektive del kan ske successivt. Avstyckningen skulle innebära att Najaden 1 delas till två fastigheter och att förvärv och byggstart sker för de blivande fastigheterna var för sig. Respektive blivande fastighet ska bebyggas av Slättö med avsikten att bilda en bostadsrättsförening för vardera fastigheten. Med upplägget ges en mindre lägenhetsvolym för de blivande fastigheterna var för sig och Slättös säljkrav kan fortare uppnås. Därmed bedöms Slättö kunna säkerställa sin finansiering och påbörja byggnation tidigare.

Under tiden fram till dess att överlåtelse sker träffas arrendeavtal, ett vardera för de blivande fastigheterna. Arrendeavtalen anger att inom tiden för upplåtelsen ska Slättö ha påbörjat grundläggningsarbetena eller på annat sätt visat att påbörjande av byggnation har skett innan försäljning kommer att ske. Med grundläggningsarbeten avses gjutning av grundläggningsplattan eller motsvarande konstruktionsarbeten av underjordiskt garage.

Villkoret om påbörjande av byggnation gäller för de blivande fastigheterna var för sig för att säkerställa att byggnation påbörjas inom hela Najaden 1. Om påbörjande av byggnation och överlåtelse av en av delfastigheterna har skett kvarstår kommunens rådighet över den andra, tills dess att villkoret uppfyllts även där. Upplägget underlättar för Slättö att påbörja byggnation, men innebär också en uppsida för kommunen som kan bevaka byggstart inom Najaden 1 vid två tillfällen. Sammantaget bedöms upplägget möjliggöra för ett tidigare färdigställande av bostäder inom Najaden 1.

Kommunen ansöker om avstyckning av Najaden 1, som bekostas av Slättö, och undertecknar arrendeavtalen när beslut att godkänna försäljningen vunnit laga kraft. Arrendeavtalen kommer att tecknas samtidigt för delfastigheterna men med olika löptider. Arrendeavtalet för delfastigheten som ska påbörjas tidigare har en löptid på 12 månader och arrendeavtalet för den andra 24 månader.

Förslag till köpekontrakt

Slättö har för avsikt att uppföra flerbostadshus med upplåtelseformen bostadsrätt. Köpeskillingen för Najaden 1 är satt till 38 100 000 kronor enligt lämnat pris i markanvisningstävlingen för Najaden 1.

Förvaltningen har tagit fram förslag till köpekontrakt för de två fastigheterna som avses bildas efter avstyckning av Najaden 1, ett för vardera blivande fastigheten. Avsikten är att de blivande fastigheterna ska motsvara varandra beträffande storlek på byggätt. Det är dock i dagsläget osäkert om fastighetsbildning kan komma att ske på så sätt att de nybildade fastigheternas byggätt blir exakt densamma. Med

2016-11-28

Diarienummer
TN 2016/0683

anledning härav föreslås en köpeskilling som kan räknas fram med den beräkningsgrund som framgår av förvaltningens förslag på köpekontrakt. Efter det att lagakraftvunnen fastighetsbildning har skett, kan belopp för respektive fastighet enkelt fastställas med stöd i köpehandlingens beräkningsmodell. Sammantaget kommer köpeskillingen för de två avstyckade fastigheterna att uppgå till 38 100 000 kronor.

Förvaltningens förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslås besluta

att föreslå kommunstyrelsen att godkänna försäljning av de blivande fastigheterna, som idag utgör Najaden 1, var för sig till Slättö PU 13 AB (559140-6250), eller helägt dotterbolag och i huvudsak på de villkor som framgår av denna tjänsteskrivelse och i ärendet liggande avtalsförslag med en sammanlagd köpeskilling om 38 100 000 kronor motsvarande 4 667 kr/kvm BTA.

Håkan Lockby
Teknisk direktör

Anita Wallin
Exploateringschef

Beslut expedieras till:

Akten
Kommunstyrelsen