



2019-10-14

Diarienummer
KS 2019/0753

Gunnar Jönsson
046-3595922
gunnar.jonsson@lund.se

Kommunstyrelsen

Exploateringsavtal m.m. för Fastighetsboken 1 m.fl.

Sammanfattning

I Norra Fäladen i Lund möjliggörs uppförande av upp till 450 nya bostadslägenheter på ca 32 200 kvm BTA i en ny detaljplan. Planläggningen har initierats av Skanska som genom dotterbolaget Fastighets AB Lundaboken äger den obebyggda fastigheten Fastighetsboken 1, placerad mellan Norra Ringen och studentbostadsområdet Delphi, där den tillåtna markanvändningen nu ändras från industriändamål till bostadsändamål.

Delar av kommunägd mark i anslutning till Fastighetsboken 1 har planlagts för projektet och ska överlätas till exploatören.

I samband med planläggningen av området har exploateringsavtal m.fl. handlingar upprättats för att reglera genomförandefrågor och överlåtelse av kommunägd mark till exploatören.

Beslutsunderlag

Tekniska nämndens beslut den 16 oktober 2019, jämte bilaga
Exploateringsavtal för Fastighetsboken 1, m.fl.
Köpekontrakt för del av Lund Norra Fäladen 4:1
Överenskommelse om fastighetsreglering mellan Lunds kommun och Fastighets AB Lundaboken
Detaljplan för Fastighetsboken 1 m.fl i Lund, Lunds kommun

Barnets bästa

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

Ärendet

Skanska äger genom sitt dotterbolag Fastighets AB Lundaboken fastigheten Fastighetsboken 1 placerad mellan Norra Ringen och studentbostadsområdet Delphi och har ansökt om att ändra den tillåtna markanvändningen från industrimark till bostäder.

2019-10-14

Diarienummer

KS 2019/0753

Efter överenskommelse med kommunen har även delar av kommunens fastighet Norra Fäladen 4:1 i anslutning till Fastighetsboken 1 planlagts för detta ändamål.

I planområdet möjliggörs uppförande av upp till 450 nya bostadslägenheter på ca 32 200 kvm BTA.

Detaljplanen medger uppförande av flerbostadshus i fyra kvarter med mellan 5 till 8 våningar. Centrumverksamhet är tillåten i markplan på alla kvarter - i del av västra kvarteret är det ett krav. I det västra kvarteret möjliggörs också parkering i flera plan för att klara parkeringsbehovet i planområdet.

Skanska planerar att bygga i huvudsak hyresrättslägenheter i området.

Exploateringsavtal m.m.

Marköverlåtelser

Kommunen överför ca 18 000 m² markyta till exploatören. Den kommunägda marken kan efter antagen detaljplan inte utvecklas och bebyggas självständigt och behöver därför säljas till exploatören.

Två mindre remsor mark i norr och söder om området är planlagd som allmän plats (cirka 400 m²) och förs från exploatören till kommunen.

Överlåtelserna av kommunens mark till exploatören sker genom köpekontrakt som bifogas exploateringsavtalet. Köpeskillingen uppgår till 8 920 000 kronor.

Köpeskillingen har beräknats utifrån andelen kvartersmark som kommunen tillför i förhållande till den totala mängden BTA i detaljplanen.

Kommunens andel kvartersmark i detaljplanen är 2056 m². Den totala ytan kvartersmark är 17 818 m². Kommunens andel blir därför $2056/17\,818 = 11,54\%$. (Skanska 88,46 %)

Genom att multiplicera andelen 11,54 % med BTA-värdet 2400 kr m²/BTA för hyresrätt/centrumverksamhet och den totala mängden BTA i hela detaljplanen ges resultatet: $11,54\% \times 2400 \text{ kr/m}^2 \text{ BTA} \times 32\,211 \text{ m}^2 \text{ BTA} = 8\,921\,158 \text{ kr}$. Avrundas till 8 920 000 kr.

Till grund för köpeskillingens beräkning har en värdering från värderingsinstitutet Svefa använts.

2019-10-14

Diarienummer

KS 2019/0753

Åtgärder på allmän plats

Storleken på projektet medför behov av flera åtgärder på allmän plats i dess närhet. I exploateringsavtalet ingår upprustnings- och förstärkningsåtgärder för gc-tunneln sydväst om området, bussväändplatsen, nya infarter och breddning av gc-väg längs med Magistratsvägen, parkstråket till Borgareparken och Borgareparken.

Skanska ansvarar för att bygga infarterna till området från Magistratsvägen och breddningen av gc-banan längs med Magistratsvägen i samband med byggentreprenaden.

Skanska och kommunen har kommit överens om en kostnadsfördelning för åtgärderna på allmän plats om 88,5 % för Skanska respektive 11,5 % för kommunen enligt samma fördelningsprincip som för köpeskillingen. Här har andelarna avrundats jämfört med beräkningen för köpeskillingen.

De totala kostnaderna för åtgärder på allmän plats som kommunen ansvarar för att utföra, men som fördelas enligt ovan, har bedömts till cirka 5 860 000 kronor.

Åtgärder som Skanska ska utföra själva har bedömts uppgå till cirka 400 000 - 500 000 kr.

Övrigt

Exploateringsavtalet innehåller även bestämmelser om fastighetsbildningsåtgärder, dagvattenhantering, skydd av träd, hantering av ev. föroreningar, mm.

Exploateringsavtalets giltighet är beroende av att detaljplanen antas och vinner laga kraft.

Ekonomiska konsekvenser

Som framgår ovan har Skanska och kommunen kommit överens om en kostnadsfördelning för åtgärderna på allmän plats om 88,5 % för Skanska respektive 11,5 % för kommunen. De totala kostnaderna för åtgärder på allmän plats som kommunen ansvarar för att utföra, men som fördelas enligt denna kostnadsfördelning, har bedömts till cirka 5 860 000 kronor.

2019-10-14

Diarienummer

KS 2019/0753

Kommunkontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar

att godkänna föreliggande förslag till exploateringsavtal, köpekontrakt samt överenskommelse om fastighetsreglering mellan Lunds kommun och Fastighets AB Lundaboken.

Christoffer Nilsson
Kommundirektör

Carin Hillåker
Biträdande kommundirektör

Beslut expedieras till:
Kommunstyrelsens arbetsutskott
Akten