



Eva Dalman
046-35 58 39
eva.dalman@lund.se

Tekniska nämnden

Markanvisning av del av fastigheten Östra Torn 27:2, handelskvarter i Brunshög, efter avslutad markanvisningstävling

Dnr 14/700

Sammanfattning

Fastigheten Östra Torn 27:2 ägs av Lunds kommun och utgörs idag av ett större markområde i Brunshög. Den aktuella markanvisningen är en del av fastigheten som är belägen norr om Solbjersvägen, i det som kallas Centrala Brunshög. Brunshögskontoret har tagit fram en dispositionsplan för området och i den föreslås ett centralt beläget handelskvarter med en större dagligvaruhandel. För att få fram konkreta förslag på hur ett sådant handelskvarter skulle kunna utformas och för att få priskonkurrens för markköpet har en markanvisningstävling genomförts.

Det förslag som jurygruppen utsett som det vinnande förslaget är inlämnat av X. Inför det kommande planarbetet föreslås en markanvisning till det av juryn utsedda vinnarförslaget utifrån det inlämnade förslaget.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2015-10-02
Tävlingsprogram för markanvisningsförfarande gällande handelskvarter i Brunshög, Bilaga A bifogas.
Utvärdering av tävlingsförslagen i steg 1, Bilaga B, bifogas.
Utvärdering och bedömning av tävlingsförslagen i steg 2, Bilaga C1 o C2, (redovisas på nämndssammanträdet).

Barnens bästa

Fler bostäder med närhet till skola, förskola och park kan innebära att fler barn får möjlighet att växa upp i en trygg miljö.

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Östra Torn 27:2 ägs av Lunds kommun och utgörs idag av ett större markområde i Brunshög. Den aktuella markanvisningen är en del av fastigheten som är belägen norr om Solbjersvägen, i det som kallas Centrala Brunshög. Tomtens storlek är cirka 6500 kvadratmeter och den

uppskattades till högst 20 000 kvm BTA. Strax söder om aktuell fastighet ligger Södra Brunnshög (tidigare kallat Solbjer) med en detaljplan som medger cirka 700 nya bostäder och sammanlagt 65 000 kvm för kontor, service, parkering och handel. Direkt norr om aktuell fastighet planeras ett stadsdelstorg med spårväghållplats och öster om denna en stadsdelspark och en skola.

Brunnshögskontoret har tagit fram en dispositionsplan för området och i den föreslås ett centralt beläget handelskvarter med en större livsmedelsbutik. För att få fram konkreta förslag på hur ett sådant handelskvarter skulle kunna utformas och för att få priskonkurrens för markköpet har en markanvisningstävling genomförts.

Markanvisningsförfarande

Lunds kommun har under våren 2015 bjudit in till markanvisningstävling för del av Östra Torn 27:2. Tävlingen var öppen för alla fastighetsägare, byggherrar och aktörer som kunde verifiera och säkerställa sin roll som seriös aktör inom bygg- och fastighetsbranschen. Avsikten har varit att sälja del av fastigheten Östra Torn 27:2, totalt ca 6500 m² mark, som ska planläggas för en större dagligvaruhandel (3500 kvm), bostäder, service, parkering och kontor.

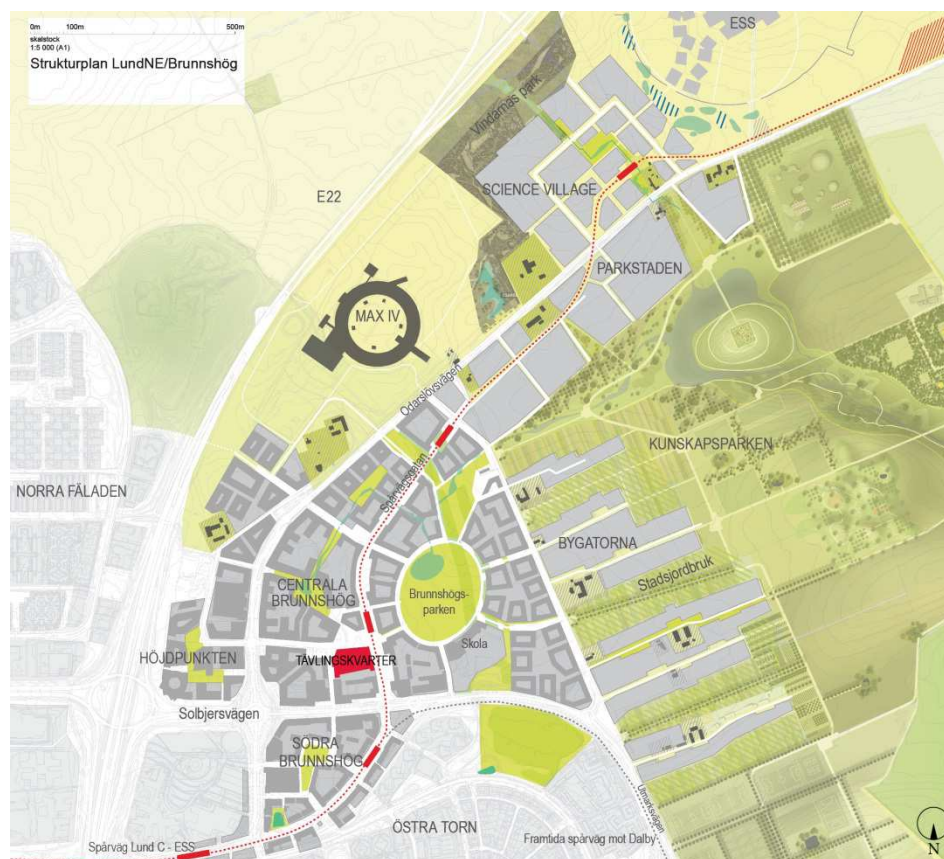


Bild 1. Karta med tävlingstomten markerad med rött.

Markanvisningstävlingen har genomförts i enlighet med det framtagna tävlingsprogrammet, se bilaga A.

Tävlingen har genomförts i två steg. I det första steget, prekvalificeringen, fick Lunds kommun in 11 intresseanmälningar. Byggherren angav tänkt finansiellt upplägg och vilket arkitektteam som skulle arbeta med uppgiften. En beskrivning av referensprojektets kvaliteter (maximalt tre referensprojekt kunde anges) och vilka av dessa kvaliteter som skulle tas med och utvecklas på den aktuella tomten som tävlingen avsåg. Referensprojektet kunde vara eget eller en annan byggherres.

Bedömningsgrund till steg I har varit byggherrens förmåga att genomföra detta mycket omfattande projekt (högst 20 000 kvm BTA), huruvida byggherren tänker sig långsiktigt eget ägande samt beskrivning av referensprojektet, dvs vad byggherrens anser vara goda kvaliteter utifrån referensprojektet och vilka av dessa eller andra kvaliteter man vill utveckla i det aktuella området. Byggherrar har främst valts utifrån de två första kriterierna. Anledningen är att ett havererat projekt i denna tidiga fas av utbyggnaden av Brunnsnäs bedöms få mycket allvarliga konsekvenser för genomförandet av hela utbyggnadsplanen. En bedömningsgrupp tillsattes och den bestod av tjänstemän på chefsnivå från tekniska förvaltningen och Brunnsnäsprojektet.

Byggherrar som fick delta i steg II – markanvisningstävlingen - valdes utifrån byggherrens förmåga att genomföra projektet. De intressenter som bjöds in till markanvisningstävlingens steg II är: Tornet, COOP fastigheter, ICA fastigheter och Annehem, se bilaga B.

Vid utvärdering av de fyra inkomna förslagen i steg II har följande bedömts:

- A. Tävlingsförslagets samspel med omgivande helhet och visionen för Brunnsnäs. Funktionell och visuell blandning inom kvarteret. Många entréer och god kontakt med omgivning värderas högt.
- B. Variationsrik och stark arkitektonisk gestaltning med en tydlig idé avseende utformning av såväl volymer som fasader och omgivning. Hur det bidrar till stadsmiljön i Brunnsnäs.
- C. Hållbarhet och miljöklassning. Hur väl förslaget uppfyller Brunnsnäs hållbarhetsvisioner. Både mätbara och visuella lösningar för hållbarhet genom nytänkande och vilja till experimentella lösningar.
- D. Transport- och parkeringslösningar som ligger i linje med Brunnsnäs ambitioner och visioner.
- E. Projektets genomförbarhet.

När bedömningen av steg A till E var klar fick priset bli slutligt avgörande.

Bedömningen genomfördes anonymt, dvs de tävlande uppgav ett för tävlingen påhittat alias. Vid utvärdering av markpris har hänsyn inte tagits till upplåtelseform, utan till total intäkt. Angående utvärderingen, se bilaga C1 och C2.

Det förslag som jurygruppen utsett som det vinnande förslaget är X.

Det slutliga totalpriset kommer att räknas utifrån den totala kvm BTA som arbetas fram genom detaljplaneprocessen. Tävlingsförslaget avses ligga till grund för en ny detaljplan för fastigheten, vilket innebär att förslaget kan komma att behöva anpassas i samband med planarbete

Detaljplan för aktuellt område avses att sökas av tekniska förvaltningen under hösten 2015/våren 2016. I detta skede lämnas en markanvisning. Definitiv markanvisning/försäljning avses ske när förutsättningar för detaljplanen har klargjorts.

Förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslås besluta

att godkänna markanvisning för del av Östra Torn 27:2, ca 6500 kvm tomtyta, till förslagsställaren bakom förslag X, huvudsakligen i enlighet med det inlämnade tävlingsförslaget

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN I LUND

Håkan Lockby
Teknisk direktör

Anita Wallin
Exploateringschef

Beslut expedieras till:
Akten
Förvaltningschefen