



Jesper Wern
046-359 98 40
jesper.wern@lund.se

Tekniska nämnden

Exploateringsavtal för Fastighetsboken 1, m fl. med Skanska

Dnr TN 2019/635

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 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 överlåtas till exploatören.

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

Beslutsunderlag

Tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse, daterad den 24 sept. 2019 Exploateringsavtal för Fastighetsboken 1, m fl. med Skanska, inkl. bilagor inkluderande förslag till ny detaljplan för Fastighetsboken 1, m fl, i Lund

Barnets bästa

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

Ärendet

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

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.

Exploateringsavtalet innehåller marköverlåtelse över 5 mkr och behöver därför godkännas av kommunstyrelsen.

Exploateringsområdet

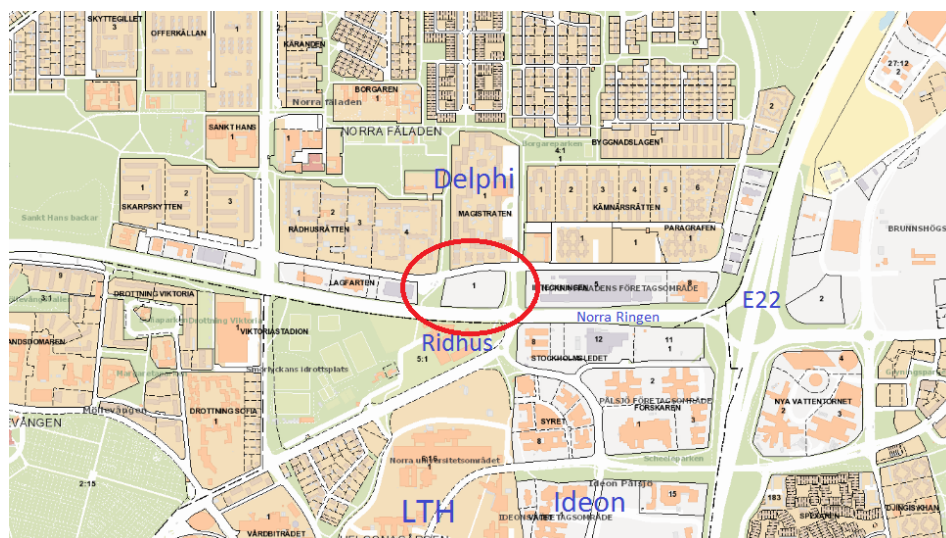


Bild 1. Placering i Lund



Bild 2. Placering i Lund, flygbild

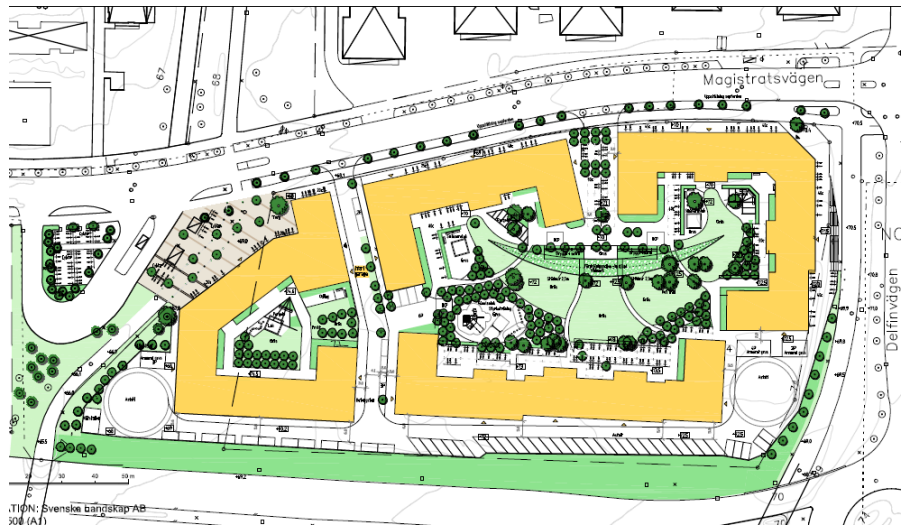


Bild 3. Illustration över planerad bebyggelse. (Obs. Torgytan i nordväst mot bussvändplatsen blir mindre omfattande än på denna bild.)



Bild 4. Bild över möjlig ny bebyggelse. Vy från nordväst.

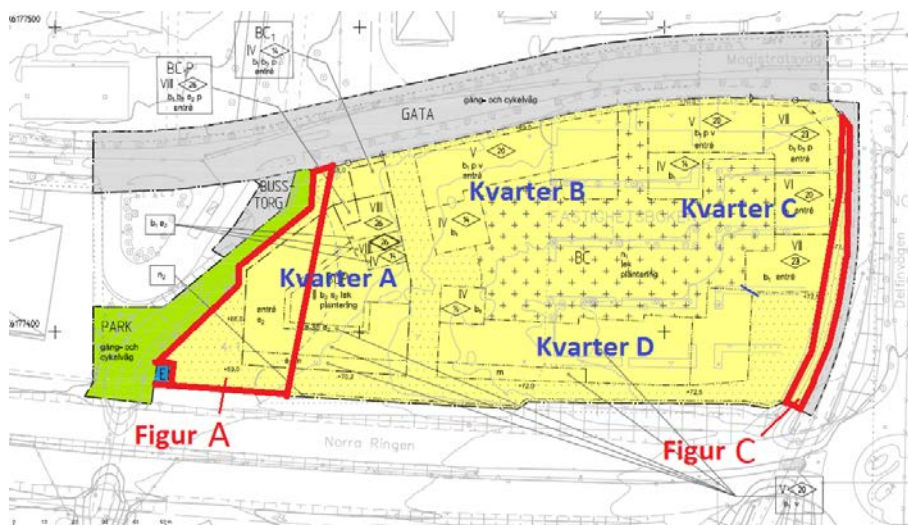


Bild 5. Detaljplan med inritade kommunägda områden (röda markeringar) som ska överlåtas till exploatören.

Exploateringsavtalet

Marköverlåtelse

Kommunen överför ca 18 000 m² markyta till exploatören enligt bild 5 ovan. 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.

Överlåtelsen 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.

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, bussvändplatsen, 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.

Exploateringsavtalet behöver behandlas i kommunstyrelsen på grund av att marköverlåtelsen överstiger 5 mkr.

Tekniska förvaltningens förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslår besluta

att föreslå kommunstyrelsen att godkänna och underteckna upprättat exploateringsavtal med bilagor tecknade med Skanska.

Tekniska förvaltningen i Lund

Mikael Fritzon
Teknisk direktör

Anita Wallin
Exploateringschef

Beslut expedieras till:

Akten

Skanska Sverige AB, Region Hyresbostäder