

Handläggare
Karin Lindberg

Förlängning av markanvisning samt försäljning av fastigheten Lund Urvalet 1, på Brunns hög, till JM AB

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar

- att förlänga markanvisningsavtal inom område för markanvisning enligt kommunstyrelsens beslut den 2 mars 2022, § 85, fram till och med 2024-12-31, samt
- att godkänna försäljningen av fastigheten Lund Urvalet 1 till JM AB, org. nr 556045-2103, på de villkor som framgår av i ärendet föreliggande förslag till köpekontrakt och arrendeavtal.

Sammanfattning

JM AB fick 2017 tilldelat markanvisning på Brunns hög, vilken förlängdes 2022. Lunds kommun kan i nuläget inte lämna tillträde till fastigheten eftersom förberedande markarbeten ska genomföras, som planeras vara slutförda till tredje kvartalet 2024. Kommunstyrelsen föreslås därmed besluta att förlänga markanvisningen fram till och med den 31 december 2024.

Förslag på köpekontrakt som anger villkoren för att förvärva Urvalet 1 har upprättats med JM AB, vilka planerar att uppföra bostäder inom fastigheten. Projektet är välutvecklat både gällande hållbarhet och arkitektur och det är inget som är oklart eller som behöver utvecklas ytterligare för försäljning av fastigheten Urvalet 1 ska kunna initieras.

Köpeskillingen är preliminärt beräknad till 40 280 500 kronor med en tilläggsköpeskillning, om den slutgiltiga byggnationen överstiger 6 197 kvadratmeter BTA. Tilläggsköpeskillingen är satt till 6 500 kronor per överskjutande kvadratmeter BTA.

Eftersom parterna är överens om villkoren för försäljningen och för att JM AB ska kunna komma i gång med byggnationen så snart markarbeten är färdiga bedöms det lämpligt att även behandla ärendet

om försäljning av fastigheten Urvalet 1. Kommunstyrelsen föreslår besluta att även godkänna försäljningen.

Underlag för beslutet

- Kommunkontorets tjänsteskrivelse 2023-08-22 Förlängning av markanvisning samt försäljning av fastigheten Lund Urvalet 1, på Brunns hög, till JM AB
- Förslag till köpekontrakt avseende fastigheten Lund Urvalet 1, med tillhörande bilagor:
 - Kartbilaga, fastigheten Lund Urvalet 1
 - Hållbarhets-PM
- Förslag till arrendeavtal avseende fastigheten Lund Urvalet 1
- Protokollsutdrag kommunstyrelsen 2022-03-02 § 85
Markanvisningsavtal med JM AB avseende del av fastigheten Östra Torn 27:2, Portkvarteren på Brunns hög
- Kommunkontorets tjänsteskrivelse 2022-01-27
Markanvisningsavtal med JM AB avseende del av fastigheten Östra Torn 27:2, Portkvarteren på Brunns hög
- Protokollsutdrag kommunstyrelsen 2017-12-06 § 382
Markanvisningsavtal Brunns hög
- Kommunkontorets tjänsteskrivelse 2017-11-16
Markanvisningsavtal Brunns hög

Ärendet

Bakgrund

Brunns hög är en helt ny stadsdel som växer fram i nordöstra Lund. Fullt utbyggd kommer uppemot 40 000 personer att bo/arbeta där. I Brunns högprojektet strävas det efter att bostäder som uppförs ska utgöras 50 procent av hyresrätter samt 50 procent av bostadsrätter eller äganderätter.

Kommunstyrelsen beslutade 2017-12-06, § 382 att ge markanvisning till JM AB som kompensation för att företaget möjliggjorde förhyrning av bostäder för sociala ändamål som kommunen hade akut behov av. Eftersom detaljplanen för Portkvarteren försenades förnyades markanvisningen genom kommunstyrelsens beslut 2022-03-02, § 85.

På grund av att detaljplanen försenades har även förberedande markarbeten inför försäljning blivit försenade. Dessa är planerade att vara färdiga till tredje kvartalet 2024 och det är först därefter som JM AB kan få tillträde till fastigheten.

Detaljplanen för kvarteret Urvalet vann laga kraft 2021-01-08 och medger bostadsändamål.



Fastigheten Urvalet 1 markerad i rött

Preliminärt planeras en byggnation på 6 197 kvadratmeter BTA. Priset är 6 500 kronor per kvadratmeter BTA utifrån marknadspriset på bostadsrätter och äganderätter i Brunnshög i dagsläget, med indexuppräknung om Fastighetsprisindex Stor-Malmö (SCB FASTPI, 1981=100) ökar från värdetidpunkten. För eventuellt tillkommande byggnadsytor ska JM AB erlægga en tilläggsköpeskilling om 6 500 kronor per kvadratmeter BTA för vad som överskrider det som angivits i det beviljade bygglov.

Föredragning

Lunds kommun har enligt kommunstyrelsens beslut den 6 december 2017, 382 §, samt den 2 mars 2022, § 85, anvisat nuvarande fastigheten Urvalet 1 till JM AB, som har för avsikt att uppföra bostäder med upplåtelseform äganderätt eller bostadsrätt inom fastigheten.

Förlängning av markanvisning

Förberedande markarbeten planeras vara slutförda till tredje kvartalet 2024. JM AB har därmed inte möjlighet att tillträda marken i nuläget. Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslås därför besluta att föreslå kommunstyrelsen besluta om förlängning av markanvisningsavtal för JM AB inom Urvalet 1. Vid förlängning av markanvisningsavtalet föreslås tidigare markanvisningsavtal, beslutat den 2 mars 2022, gälla i sin helhet, med undantag för korrigerig av pris och avtalstiden.

Försäljning av fastigheten Urvalet 1

Köpeskillingen är preliminärt beräknad till 40 280 500 kr kronor. Kommunen har, under 10 års tid från tillträdesdagen, möjlighet att ta ut tilläggsköpeskillning om den totala kvm BTA skulle utökas. Om Fastighetsprisindex Stor-Malmö (SCB FASTPI, 1981=100) ökar från värdetidpunkten (augusti 2023) tills tillträdesdagen, ska köpeskillingen och tilläggsköpeskillingen justeras i motsvarande mån, dock kan priset aldrig bli lägre än 6 500 kr/kvm BTA ovan mark.

JM AB är en väl etablerad aktör som genomfört många projekt i Lunds kommun. Strävan om att 50 procent av alla bostäder som uppförs ska ha upplåtelseform bostadsrätt eller äganderätt ligger kvar och projektet är förenligt med målet.

JM AB har under tiden för markanvisningen utvecklat projektet, som följer detaljplanen och håller sig inom det markanvisade området. Projektet är välutvecklat både gällande hållbarhet och arkitektur och JM AB:s nästa steg i projektet är att lämna in bygglovsansökan. Det är därmed inget som är oklart eller som behöver utvecklas ytterligare för att försäljning av fastigheten Urvalet 1 ska kunna initieras. Därför föreslås att JM AB ges möjlighet att förvärva fastigheten Urvalet 1.

Ett förslag till köpekontrakt har upprättats med JM AB. Köpekontraktet föregås av ett ettårigt arrendeavtal som börjar löpa när markarbeten är färdiga. Inom det året ska byggnadsarbetena ha påbörjats och fortskridit så långt att bottenplattorna eller motsvarande har färdigställts eller att JM på annat sätt ska ha kunnat påvisa att byggnation har påbörjats för att få rätt att förvärva arrendestället tillika fastigheten Urvalet 1.

Ärendet handlar om förlängning av markanvisning samt om markförsäljning som uppgår till 40 280 500 kronor. Detaljplan och fastighetsbildning har vunnit laga kraft som möjliggör byggnationen. Eftersom parterna är överens om villkoren för försäljning föreslås kommunstyrelsen besluta att godkänna försäljningen av fastigheten Lund Urvalet 1 till JM AB org. nr 556045-2103, på de villkor som framgår av i ärendet föreliggande förslag till köpekontrakt och arrendeavtal.

Beredning

Ärendet har beretts av kommunkontoret och tekniska förvaltningen inom ramen för Brunnshögsprojektet.

Barnets bästa

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

Ekonomiska konsekvenser

En genomförd försäljning beräknas att ge en intäkt om cirka 40 miljoner kronor till Lunds kommun som bidrar till kostnaderna för iordningställande av allmän plats samt spårvägsbidrag om 377 kronor per kvadratmeter BTA. Marken ska förberedas inför byggnation vilket medför kostnader för kommunen. Totalt kommer försäljningsintäkterna att överstiga kostnaderna.

Christoffer Nilsson
Kommundirektör

Vesna Casitovski
Kanslichef

Beslutet skickas till

För verkställighet eller motsvarande åtgärd:
Kommunkontoret, Brunnshögsprojektet
Tekniska förvaltningen, mark- och exploateringsavdelningen

För kännedom:
JM AB