



Avtal om genomförande Västerbro

Sammanfattning

Tekniska förvaltningen har tillsammans med fastighetsägarna i Västerbro tagit fram en avtalsmall för ett genomförandavtal. Avtalet innehåller ekonomiska principer för genomförandet av stadsomvandling i Västerbro och ett underskrivet avtal är ett villkor för att stadsbyggnadskontoret i Lund ska påbörja arbete med ny detaljplan för en fastighetsägare.

Beslutsunderlag

Kommunkontorets tjänsteskrivelse den 27 november 2019

Tekniska nämndens beslut den 20 november 2019, jämte bilaga

Västerbroprogrammet, beslutat BN 2019-04-11

FÖP Öresundsvägen med omnejd, antagen KF 2018-01-25

Avtalsmall genomförandavtal Västerbro

Kalkyl Västerbro, daterad 2019-10-11

Barnets bästa

Beslutet är en del i att till skapa nya bostäder och allmänna platser, inklusive lekmöjligheter. I Västerbro planeras även för förskolor och eventuell skola. Vid detaljpaneläggning kommer hänsyn tas till barns intressen, behov och situation för varje detaljplan och i enlighet med barnkonventionen

Ärendet

Västerbro är ett av de stora stadsutvecklingsprojekten i Lunds kommun och drivs som förvaltningsöverskridande arbete med kontinuerlig information i flertalet politiska nämnder. Under de senaste åren har en omfattande dialogprocess ägt rum med de 25 privata fastighetsägarna i området.

Under 2017-2019 har Västerbroprogrammet tagits fram, vilket utgör underlag för kommande detaljplaneprocesser. Programmet är framtaget av Lunds kommuns projektgrupp i samverkan med

2019-11-27

Diarienummer

KS 2019/0853

fastighetsägarna i området, och beslutades i byggnadsnämnden den 11 april 2019.

På tekniska nämndens sammanträde i maj 2019 beslutades om en avsiktsförklaring som ska skrivas med fastighetsägarna. Avsiktsförklaringen är kopplad till Västerbroprogrammet. I och med att den undertecknas är Lunds kommun och respektive fastighetsägare överens om att bland annat följa Västerbroprogrammet vid detaljplaneläggning.

Nästa steg i processen är ett avtal som har fått namnet "Avtal om genomförande Västerbro". Det finns runt 10 fastighetsägare i Västerbro som aktivt planerar att ändra användningen av sin fastighet. Med dessa fastighetsägare har under processen diskuterats under vilka förutsättningar och med vilka villkor en stadsomvandling kan ske. Dessa diskussioner och överenskommelser har formaliserats i avtalsmallen som nu är uppe för beslut.

Innehåll i avtalet

Genomförandeaftalet innehåller principer för hur kostnader som uppstår i och med omvandlingen av Västerbro ska fördelas. Framför allt är det kostnader för projektering och utbyggnad av allmän plats i området, men kostnaderna inkluderar också de övergripande utredningar och arbete som gjorts för att Västerbro ska kunna bli verklighet och vara en hållbar stadsdel för lång tid framöver.

Avtalet innehåller bestämmelser kring en exploateringsavgift benämnd "Västerbropengen", som kommer att tillämpas. Avtalet reglerar också hur eventuell överföring av allmän-platsmark mellan kommun och fastighetsägare går till och hur övriga gemensamma exploateringsåtaganden ska hanteras.

Principer i avtalet

Huvudprincipen i Västerbro är att de i Projektområdet ingående fastighetsägarna ska bekosta de för området nödvändiga gemensamma åtgärderna.

Västerbropengen

Fastighetsägarna ska bekosta de nödvändiga gemensamma åtgärderna genom att erlægga en ersättning baserad på den bygggrätt och ändamål/markanvändning i kvm bruttoarea (BTA) ovan mark som beslutas i ny detaljplan.

2019-11-27

Diarienummer

KS 2019/0853

Västerbropengen har tagits fram med hjälp av en kalkyl på Projektområdets totala kostnader för gemensamma allmänna anläggningar, gemensamma utredningar och åtgärder. Kalkylen har använts för att beräkna en genomsnittlig summa för hur mycket varje kvadratmeter BTA ovan mark som tillskapas i Projektområdet, ska bidra med för att möjliggöra utvecklingen av Västerbro. Antalet BTA som kostnaderna ska fördelas mellan har räknats fram med hjälp av innehållet i Västerbroprogrammet. Kalkylen har delats med fastighetsägarna för granskning.

Västerbropengen innehåller även en viktning av hur mycket varje typ av byggrätt i BTA ovan mark ska bidra med, samt en inbyggd ersättning för mark som avstås till park.

Upplägget åskådliggörs ytterligare i tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse.

Erläggande av Västerbropengen:

Erläggandet av Västerbropengen kommer att delas upp på olika tillfällen och strukturen för detta fastläggs i exploateringsavtal. Tidpunkterna och upplägget kommer att skilja sig från detaljplan till detaljplan på grund av till exempel detaljplanens storlek och beräknad utbyggnadstakt.

Ingår ej i Västerbropengen

Fastighetsägarna som avser utveckla sin fastighet kommer utöver Västerbropengen få betala kostnaden för eventuellt nyttillkommande mindre lokalgator som förläggs innanför deras fastighet samt stå för kostnader för framtagande av detaljplan.

Konsekvensanalys

För Lunds kommun innebär avtalet en förutsägbarhet i vilka utgifter och intäkter som kan väntas. Användande av exploateringsavgift istället för debitering av faktiska kostnader innebär en alltid en risk. Att prognostisera en slutsiffra på kostnaderna för alla arbeten kopplade till utbyggnad av allmän plats är nära omöjligt, särskilt när det rör sig om en utbyggnad under minst 20 år. Det gäller att hitta en nivå man tror på som tillåter att värdeskapande stadsomvandling kan ske.

Fördelen med en exploateringsavgift som fastläggs tidigt är att man redan från första byggprojektets fastighetsägare kan ta ut kostnader som kommunen kommer att ha i senare skede, samt att fastighetsägaren får en trygghet i att när man väl har betalt sin

2019-11-27

Diarienummer

KS 2019/0853

Västerbropeng samt kostnad för lokalgata, så kommer inga ytterligare kostnader åläggas.

Ett annat skäl till att använda en exploateringsavgift är att det sker flera förändringar/åtgärder som inte direkt berör endast en enskild fastighetsägare utan gagnar hela stadsdelen. Fastighetsägare betalar inte för specifika åtgärder kopplat till sin detaljplan utan för områdets åtgärder som helhet.

Vinsten för Lunds kommun att omvandla stadsdelen Västerbro till en blandad stadsmiljö är stor, men ej helt mätbar. Mot kostnaderna kommunen tar på sig i och med det faktiska utbyggandet av allmänna platser får vägas de uppemot 3 900 bostäder med dess nya invånare och den stora mängd arbetsplatser som görs rum till.

Dialogarbetet med fastighetsägarna i området har varit intensivt och pågått under lång tid och flera av dem har sedan länge varit redo att starta sina detaljplaner. Ett positivt beslut utifrån föreslaget genomförandeavtal ger Stadsbyggnadskontoret möjlighet att starta planläggning och symboliserar ett startskott för utveckling på Västerbro.

Delegation

Det föreslås att det delegeras till tekniska direktören att underteckna avtalen med fastighetsägarna i Västerbro inför detaljplaneläggning. Detta för att endast kartbilagor och namn på fastighetsägare kommer att ändras emellan avtalen, annars ska mallen behållas lika för alla. Det gör att man kan hålla uppe ett högre tempo i processen med fastighetsägarna.

Ekonomiska konsekvenser

Lunds kommun finansierar

I kalkylen för Västerbropengen har avdrag gjorts för ett par olika poster, där det föreslås kommunal finansiering genom skattekollektivet och kollektivtrafikbudget.

Redan i arbetet med den fördjupade översiktsplanen för området identifierades ett strukturbindande stråk, med reservat för högklassig kollektivtrafik, det som idag går under arbetsnamnet "Västra Esplanaden". Den kommunala projektgruppen för Västerbro har i planeringen av området också identifierat områdets nya stråk/esplanad som ett extra viktigt stråk för staden och stadsdelen och därmed givit den en standard och utformning som går utöver det som kommunen kan kräva att omkringliggande fastighetsägare till fullo bekostar.

2019-11-27

Diarienummer

KS 2019/0853

Det föreslås att Lunds kommun delfinansierar esplanaden och dess tillhörande torgytor till 50% (inklusive projektering, tillfälliga anläggningar och byggledning.). Kostnaden enligt kalkylen uppgår då för Lunds kommun till cirka **71 miljoner kronor**. Investeringen skulle ske under en lång tidsperiod då esplanaden byggs ut i flera etapper. Etapp 2 av Västerbro förväntas inte påbörjas förrän efter 2030.

En ny infart till området skapas genom att Öresundsvägen ändrar sträckning. Även här föreslår tekniska förvaltningen att fastighetsägarna endast står för 50 %. Lunds kommun har redan allokerat pengar till denna åtgärd i EVP och samfinansierar den till hälften med Skånetrafiken. Kostnaden som Lunds kommun och Skånetrafiken solidariskt delar på är enligt kalkylen cirka **10 miljoner kronor**.

Marklösen

Lunds kommun löser in mark som ska läggas som allmän plats vid detaljplaneläggning till ett överenskommet belopp på 1100 kronor per kvadratmeter. Beloppet är framtaget genom att en extern värdering beställts, för att opartiskt avgöra värdet på obebyggd industrimark i området. Denna överenskommelse med fastighetsägarna ger en komplett förutsägbarhet gällande vilka marklösenkostnader kommunen kommer att ha. Dessa kostnader tas ut i Västerbropengen.

Indexering

Västerbropengen och marklösenbeloppet räknas upp med KPI.

Kommunkontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen att besluta

att godkänna avtalsmallen "Avtal om genomförande Västerbro"

att delegera undertecknandet av respektive "Avtal om genomförande" till tekniske direktören.

Christoffer Nilsson
Kommundirektör

Carin Hillåker
Biträdande kommundirektör

2019-11-27

Diarienummer

KS 2019/0853

Beslut expedieras till:
Akten
Tekniska nämnden