



Markanvisning rörande del av Stångby 5:28 Stångby Väster II till Kudu AB

Sammanfattning

Lunds kommun har detaljplanelagt ett stort område inom fastigheten Stångby 5:28 som benämns Stångby Väster II. Detaljplanen för Stångby Väster II möjliggör för bland annat cirka 750 bostäder, skola, förskola, centrumverksamhet och stadsdelspark i ett stationsnära läge. Kudu AB föreslås få en markanvisning inom Stångby Väster II bestående av ett kvarter inom etapp 1.

Kommunen planerar just nu att påbörja byggnation av byggator och VA för den första etappen under våren 2019. I slutet av 2020 eller början av 2021 är det tänkt att Kudu AB ska kunna påbörja byggnation av bostäder inom kvarteren.

Beslutsunderlag

Tekniska nämndens beslut den 21 november 2018, § 266, jämte bilaga

Markanvisningsavtal

Kommunkontorets tjänsteskrivelse den 14 december 2018

Barnets bästa

Stadsutveckling i syfte att skapa fler bostäder får anses ha positiv effekt för barn och unga. I planläggningen har hänsyn tagits till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen.

Ärendet

Dagens Stångby domineras av enfamiljshus med upplåtelseformen äganderätt. För att stärka en långsiktig social hållbarhet så ska Stångby utvecklas med olika bostadstyper med olika upplåtelseformer. Som en del av ett samarbetsavtal mellan Lunds kommun och Kudu AB (Kudu) föreslås en markanvisning till Kudu i Stångby, precis väster om järnvägsspåret. Kudu planerar att uppföra lägenheter och radhus med

2018-12-14

Diarienummer

KS 2018/1021

upplåtelseformen hyresrätter, vilket bidrar till att skapa ett varierat utbud i Stångby.

Bakgrund

Kommunen har detaljplanelagt ett stort område inom fastigheten Stångby 5:28. Det detaljplanelagda området benämns Stångby Väster II. Detaljplanen för Stångby Väster II vann laga kraft 2017-06-22, efter att ett prövningstillstånd till mark- och övermiljööverdomstolen avlogs. Detaljplanen möjliggör för cirka 750 bostäder, skola, förskola, centrumverksamhet och stadspark i ett stationsnära läge.

Tidplan

Inom etapp 1 för allmän plats har upphandlingen avslutats. Tilldelningsbeslutet är för tillfället överklagat. Inom entreprenaden för allmän plats kommer nödvändig infrastruktur, såsom bygggata, vatten- och avloppsledningar, dagvattenfördröjningsdamm, teleledningar, elledningar, fiber m.m., att byggas för att kunna påbörja byggnation av bostäder, inom första etappen. Planerad byggstart av nödvändig infrastruktur är våren 2019. Kommunen har vid upphandlingen av entreprenör angett att utbyggnaden av första etappen för allmän plats ska vara klar inom 1,5 år från påbörjande. Ambitionen är att kunna påbörja bostadsbyggnationen inom kvarteret som omfattas av markanvisningen i slutet av 2020 eller början av 2021.

Markanvisning

Markanvisningen till Kudu föreslås omfatta kvarteret Vitstorken. För kvarterets placering se markerat kvarter i bild 1.



Bild 1. Markanvisningen avser kvarter inringat med rött.

2018-12-14

Diarienummer

KS 2018/1021

Kommunen, genom serviceförvaltningen, har hösten 2017 ingått ett samarbete med Kudu som innebär att Kudu erbjuder kommunen att hyra hyresbostäder inom deras befintliga bestånd. Som kompensation erbjuder kommunen denna markanvisning. Detta för att Kudu ska kunna uppföra nya hyresrätter som kan erbjudas bostadssökande hos Kudu, som inte fick möjlighet till en hyresförfrågan på bostäderna som kommunen nu hyr. Kudu har hitintills erbjudit kommunen att hyra tio hyresbostäder.

Inom kvarteret möjliggör detaljplanen för byggnation om cirka 5 700 kvadratmeter BTA. I en gemensam bedömning med Stadsbyggnadskontoret kan 14 lägenheter och 12 småhus byggas inom kvarteret med förutsättningen att parkering kan lösas på annat sätt än enbart markparkering inom kvarteret.

Markanvisningsavtalet planeras att följas upp med ett köpekontrakt. Kudu ska erbjuda kommunen att hyra 30 % av de bostäder som byggs inom denna markanvisning för sociala ändamål.

En värdering har genomförts av Värderingsbyrån bedömer att värdet för byggrätt med upplåtelseformen hyresrätt i Stångby ligger på 2 000 kronor per kvadratmeter BTA.

KOMMUNKONTORET KOMMENTAR.

Under rubrikerna "Miljöbedömning enligt miljöbalken" och "Hushållning med naturresurser" i detaljplanen står att läsa följande:

Vid den behovsbedömning som utförts har ställningstaganden om att det finns en intressekonflikt mellan exploatering av planområdet och brukandet av marken, då jordbruksmarken förlorar sitt värde vid en exploatering som inte går inte att återskapa. Ett genomförande av planförslaget innebär som helhet god hushållning av mark, vatten och andra naturresurser.

Cirka 31 hektar produktiv åkermark av de högsta klasserna (9-10+) överförs varaktigt från jordbruksproduktion till tätortsområde. Effekten har i den kommuntäckande översiktsplanen vägts mot de negativa effekterna av ökad pendling från andra orter, som i många fall också byggts ut på den goda åkermarken. Avvägningen ledde till att en utbyggnad på god åkermark kan accepteras, om den förenas med krav på god hushållning med marken.

2018-12-14

Diarienummer

KS 2018/1021

Förvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås besluta

att godkänna markanvisningsavtalet med Kudu AB angående kvarteret Vitstorken, idag del av Stångby 5:28, inom Stångby Väster II.

Christoffer Nilsson
Kommundirektör

Jesper Jacobsson
Administrativ chef

Beslut expedieras till:
Tekniska nämnden
Kudu AB
Akten