

Handläggare
Karin Lindberg

Försäljning av fastigheten Lund Arkaden 1 i Södra Råbylund till Fastighets AB Arkaden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta att godkänna försäljningen av fastigheten Lund Arkaden 1 till Fastighets AB Arkaden, org. nr 559434-5547, på de villkor som framgår av i ärendet föreliggande förslag till köpekontrakt och arrendeavtal.

Sammanfattning

Skanska Sverige AB fick 2021 tilldelat markanvisning för fastigheten Lund Arkaden 1 i Södra Råbylund under förutsättning att Coop Sverige AB verkar som lokalhyresgäst för butiksetablering inom fastigheten.

Förslag på köpekontrakt som anger villkoren för att förvärva Lund Arkaden 1 har upprättats med Fastighets AB Arkaden, som är ett bolag inom samma koncern som Skanska Sverige AB. Kontraktet innebär att bolaget åtar sig att uppföra 139 hyreslägenheter med en Coopbutik om preliminärt 2254 kvm i bottenplan samt två mindre lokaler.

Köpeskillingen är beräknad till cirka 34 miljoner kronor utifrån pris och principer som anges i 2021 års markanvisningsavtal.

Tilläggsköpeskillning ska erläggas om den slutgiltiga byggnationen överstiger 9602,4 kvm BTA bostäder eller 2531,4 kvm BTA lokaler. Tilläggsköpeskillningen är satt till 2 500 kr per överskjutande kvm BTA bostäder samt 2 100 kr per överskjutande kvm BTA (bruttoarea) lokaler. Priset per BTA indexuppräknas med KPI från värdetidpunkt december 2021 fram till tillträdesdagen.

Underlag för beslutet

- Tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse 2024-04-22 Försäljning av fastigheten Lund Arkaden 1 i Södra Råbylund till Fastighets AB Arkaden

- Förslag till köpeavtal för fastigheten Lund Arkaden 1 med bilagor
- Förslag till arrendeavtal för fastigheten Lund Arkaden 1
- Protokollsutdrag kommunstyrelsen 2021-10-20 § 350 Markanvisning avseende del av fastigheten Stora Råby 33:15, kv. Arkaden, Råbylund, till Skanska Sverige AB
- Kommunkontorets tjänsteskrivelse 2021-09-23 Markanvisning avseende del av fastigheten Stora Råby 33:15, kv. Arkaden, Råbylund, till Skanska Sverige AB

Ärendet

Bakgrund

Kommunstyrelsen i Lund beslutade den 20 oktober 2021, § 350, att godkänna en markanvisning till Skanska Sverige AB (Skanska) för det område som idag motsvaras av fastigheten Arkaden 1.

Markanvisningsavtalet anger även att Skanska, innan kommunen fattar beslut om försäljning av fastigheten, ska ha ingått i ett hyresavtal eller annat avtal med Coop Sverige AB (Coop) som möjliggör för Coop att verka som aktör för butiksetableringen.

Avtalet har gett Skanska ensamrätt att förhandla med Kommunen om exploatering och förvärv av området för uppförande av bostäder med en Coopbutik i bottenplan. Köpekontrakt har tagits fram och är ett resultat av de förhandlingar som ägt rum utifrån villkor som angetts i markanvisningsavtalet.

Detaljplanen för kvarteret Arkaden vann laga kraft 2022-07-13 och medger bostadsändamål med möjlig handelsverksamhet i bottenvåningen.

Coopbutik i bottenplan omfattande cirka 2254 kvm butiksyta samt två mindre lokaler. Preliminärt utgör byggnationens bruttoarea cirka 9 602,4 kvm BTA bostäder och 2 531,4 kvm BTA lokaler.

Skanska har tecknat ett hyresavtal med Coop om butiksetablering i bottenvåningen, i enlighet med förutsättningen för förvärvet av fastigheten.

Dialog har förts med stadsarkitekt och bygglovschef inom Lunds kommun gällande gestaltning av byggnaden, vilket resulterat i en gestaltungsbilaga till köpeavtalet som låser ambitionerna.

Skanskas nästa steg i projektet är att lämna in bygglovsansökan för att sedan påbörja byggnation under andra halvan av 2024. Därför föreslås att Skanska ges möjlighet att förvärva fastigheten Arkaden 1.

I samband med upprättande av köpe- och arrendeavtal har Skanska haft önskemål om att upprätta avtalen med ett annat bolag inom samma koncern, Fastighets AB Arkaden. Tekniska förvaltningen bedömer att de två bolagen har lika stor trovärdighet och att Fastighets AB Arkaden kommer kunna genomföra projektet med samma kvalitet och resultat som Skanska Sverige AB. Föreslagna avtal tecknas därmed med Fastighets AB Arkaden i stället för Skanska Sverige AB.

Köpekontraktet föregås av ett ettårigt arrendeavtal. Inom det året ska byggnadsarbetena ha påbörjats och fortskridit så långt att bottenplattorna eller motsvarande har färdigställts eller att Fastighets AB Arkaden på annat sätt ska ha kunnat påvisa att byggnation har påbörjats för att få rätt att förvärva arrendestället tillika fastigheten Arkaden 1.

Köpeskillingen är preliminärt beräknad till cirka 34 miljoner kronor enligt de principer som anges i 2021 års markanvisningsavtal. Kommunen har, under 15 års tid från tillträdesdagen, möjlighet att ta ut tilläggsköpeskillning om den totala kvm BTA skulle utökas.

Beredning

Ärendet har beretts av tekniska förvaltningens mark- och exploateringsavdelning.

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 34 miljoner kronor till Lunds kommun som bidrar till kostnaderna för iordningställande av allmän plats. Totalt kommer försäljningsintäkterna att överstiga kostnaderna.

Christoffer Nilsson
Kommundirektör

Mikael Fritzon
Teknisk direktör

Beslutet skickas till

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

För kännedom:
Fastighets AB Arkaden
Skanska Sverige AB
Coop Sverige AB