

Handläggare
Johan Nilsson

Köp av fastigheten Lund Brunns hög 1 från Förvaltnings AB Brunns hög 1

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar

att godkänna köp av fastigheten Lund Brunns hög 1 från Förvaltnings AB Brunns hög 1, org.nr 559034-6622, på de villkor som framgår av i ärendet föreliggande förslag till köpekontrakt.

Sammanfattning

Lunds kommun har givits möjlighet att förvärva fastigheten Brunns hög 1 i östra Brunns hög från Förvaltnings AB Brunns hög 1 vilket är ett helägt dotterbolag till Granitor Properties AB. Köpet villkoras av att Lunds kommun ger Granitor en markanvisning inom Nobelkvarteren.

Ett förslag till köpeavtal har tagits fram för fastigheten Brunns hög 1 i vilket Lunds kommun förvärvar fastigheten av Förvaltnings AB Brunns hög 1 för en köpeskilling om 32 900 000 kronor vilket motsvarar 3 500 kronor/kvadratmeter BTA (bruttoarea).

Kommunstyrelsen föreslås besluta att genomföra köp av fastigheten Brunns hög 1 samt att godkänna upprättat förslag till köpeavtal.

Underlag för beslutet

- Förvaltningens tjänsteskrivelse 2023-06-13 Köp av fastigheten Brunns hög 1 från Förvaltnings AB Brunns hög 1
- Förslag till köpeavtal avseende fastigheten Lund Brunns hög 1, med tillhörande bilagor

Ärendet

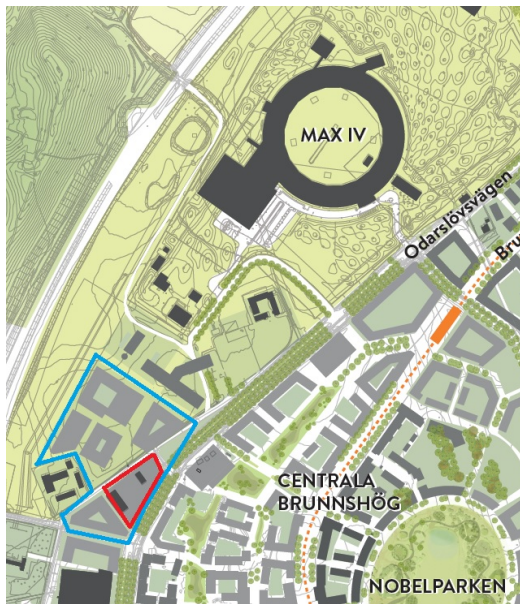
Bakgrund

Lunds kommun har givits möjlighet att förvärva fastigheten Brunns hög

1 från Förvaltnings AB Brunnsnög 1 vilket är ett helägt dotterbolag till Granitor properties AB. Köpet villkoras av att Lunds kommun ger markanvisning för en byggrätt omfattande både kontor och bostäder om totalt cirka 10 000 kvm BTA inom blivande Nobelkvarteren för vilket en ny detaljplan är under framtagande.

Lunds kommun har tagit initiativet till detta köp och markanvisning. Bakgrunden är att fastigheten Brunnsnög 1 är belägen mitt i ett område där Lunds kommun äger huvuddelen av marken. Ett förvärv ger möjligheter till en friare disposition av fastigheter i området. Bland annat kan en större fastighet bildas för en företagsetablering. Det finns en gällande detaljplan för fastigheten som medger verksamhetsändamål.

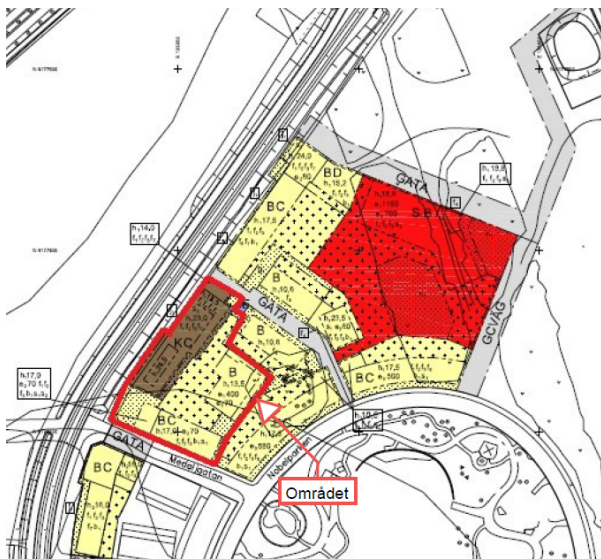
Granitor såg positivt på en försäljning, men framförde önskemål om att kunna få markanvisning för kontor och bostäder i centrala Brunnsnög.



Blått område visar kommunens utvecklingsområde och rött område visar fastigheten Brunnsnög 1.

Fastigheten Brunnsnög 1 har en bedömd framtida byggrätt om cirka 9 400 kvm BTA och föreslaget markanvisningsområde inom Nobelkvarteren har en sammanlagd byggrätt om cirka 10 000 kvm BTA, cirka 6 000 kvm BTA kontor och cirka 4 000 kvm BTA bostäder.

Försäljning respektive förvärv sker till marknadsmässiga priser och på sedvanliga villkor för marksanering, byggplikt och plankostnader.



Detaljplanekarta för Nobelkvarteren där aktuellt markanvisningsområde redovisas med röd inramning.

Inom fastigheten Brunns hög 1 finns en hyresgäst som driver verksamhet. Köpeavtalet reglerar ett övertagande av hyresgästen där deras besittningsskydd förhandlats bort. Kommunen fortsätter alltså att hyra ut fastigheten i väntan på att kommunen själva vill ha åtkomst till fastigheten och kan då säga upp hyresgästen. Uthyrningen av fastigheten ger en årlig intäkt om 464 000 kronor.

Föredragning

Lunds kommun har ett intresse av att samla sitt fastighetsägende väster om Odarslövsvägen. Här finns en markreserv för verksamheter som kan möjliggöra för framtida företagsetableringar med behov av en större fastighet. Övriga Brunns hög planeras som blandstad med mindre fastigheter. Därför bedöms köpet av Brunns hög 1 att vara av strategiskt intresse för kommunen och markanvisningen är i linje med den utveckling och höga ambition som Lunds kommun eftersträvar på Brunns hög.

Framtaget förslag till köpeavtal är villkorat av att köpet av att ett markanvisningsavtal för Nobelkvarteren undertecknats inom sex månader från det att köpekontraktet undertecknats.

Priset för Brunns hög 1 är föreslaget till 3 500 kronor/kvadratmeter BTA. Priset bygger på en jämförelse med övriga kontorsbyggrätter i Brunns hög, där Peab nyligen betalat 3 000 kronor per kvadratmeter BTA i Södra Brunns hög (beslut februari 2022). En justering uppåt med 500 kronor per kvadratmeter BTA motiveras med ökad marknadsefterfrågan.

Kommunkontoret föreslår kommunstyrelsen att godkänna köp av den berörda fastigheten i enlighet med upprättat förslag till köpeavtal med Förvaltnings AB Brunnsnög 1.

Beredning

Ärendet har beretts av kommunkontoret med tillhörande avstämning i Brunnsnögprojektets ledningsgrupp, SLG, vilken har givit kommunkontoret i uppdrag att ta fram ett upplägg för en markaffär mellan Lunds kommun och Granitor Properties AB respektive Förvaltnings AB Brunnsnög 1.

Barnets bästa

Under planprocessen kommer hänsyn till barn och ungas intressen, behov och situation att tas i enlighet med barnkonventionen. Fler bostäder och arbetsplatser med närhet till skola, förskola och park kan innebära att fler barn får möjlighet att växa upp i en trygg miljö.

Ekonomiska konsekvenser

Ett förvärv av fastigheten Brunnsnög 1 innebär en utgift för kommunen om 32,9 miljoner kronor. Då köpet är kopplat till en markanvisning i Nobelkvarteren som bedöms ge en intäkt för kommunen om cirka 50 miljoner ger det en nettointäkt om cirka 17,1 miljoner kronor.

Förvärvet medför att kommunen övertar befintlig hyresgäst vilket innebär en årlig intäkt för kommunen om 464 000 kronor.

Christoffer Nilsson
Kommundirektör

Vesna Casitovski
Kanslichef

Beslutet skickas till

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

För kännedom:
Förvaltnings AB Brunnsnög 1