



Lena Bengtsson

Tekniska nämnden

Lena.bengtsson@lund.se

Förvärv av Vallkärratorn 5:75

Dnr TN 2018/561

Sammanfattning

Lunds kommun föreslås köpa fastigheten Lund Vallkärratorn 5:75 för 27 miljoner kronor. Fastigheten som är ca 17 ha ligger öster om Nöbbelöv, mellan södra stambanan och Kävlingevägen. I kommunens nya översiktsplan anges markanvändning, blandad bebyggelse. För del av fastigheten har planeringen kommit längre och ingår i område som stadsbyggnadskontoret fått i uppdrag av byggnadsnämnden att ta fram planprogram för. Det tätortsnära läget och pågående planering gör fastigheten intressant för markreserven.

Beslutsunderlag

Tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 25 september 2018.

Förslag till köpekontrakt.

Lunds kommuns översiktsplan, godkänd av byggnadsnämnden 2018-08-23, bifogas inte.

Byggnadsnämndens beslut 2018-02-15 §30 Detaljplan för Vallkärratorn 2:9 m fl. Planbesked (Fredentorp – Södra delen), bifogas inte.

Barnets bästa

En barnkonsekvensanalys har inte bedömts vara relevant i detta ärende.

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Lund Vallkärratorn 5:75 ligger invid Nöbbelöv mellan Kävlingevägen och Södra stambanan. Den omfattar 173 760 kvm och är taxerad som obebyggd lantbruksenhet. Fastigheten ägs av Bonava Sverige AB (Bonava).

2018-09-25

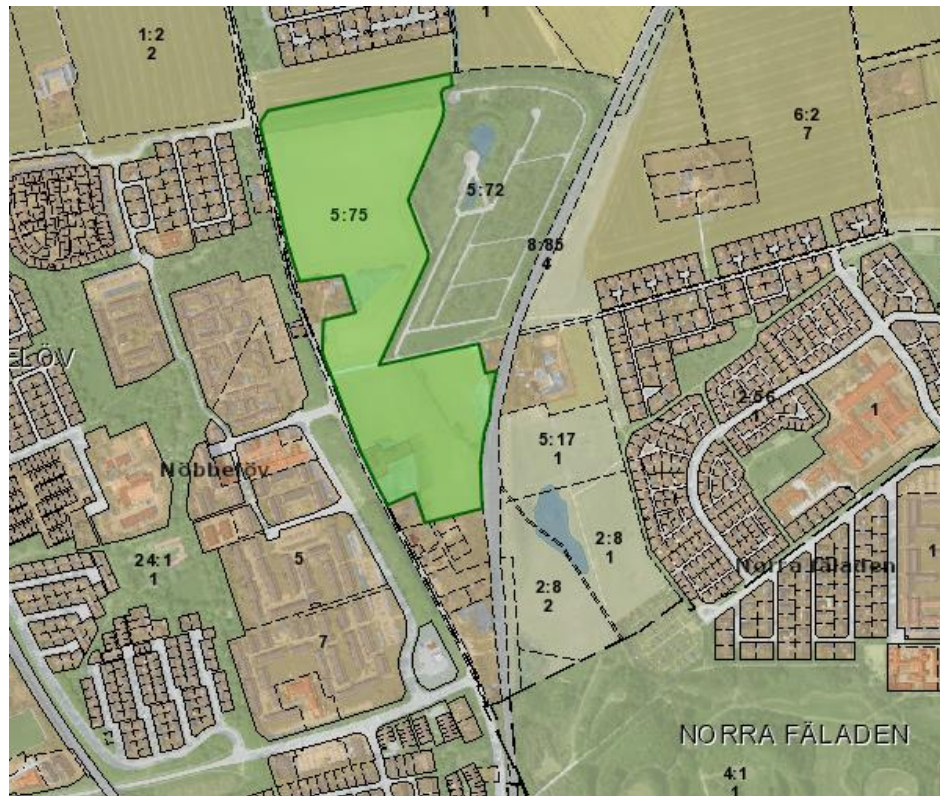


Bild 1: Vallkärratorn 5:75 (grönmarkerad)

Enligt förslag till ny översiktsplan (antagandehandling aug 2018) föreslås ny blandad bebyggelse. Planeringen avseende den södra delen av området, söder om Fredentorpsvägen, har kommit längre. Stadsbyggnadskontoret arbetar för tillfället med att ta fram ett planprogram för Jaktlyckan 1 och Jägaren 7 m.fl. vari området ingår.

2018-09-25

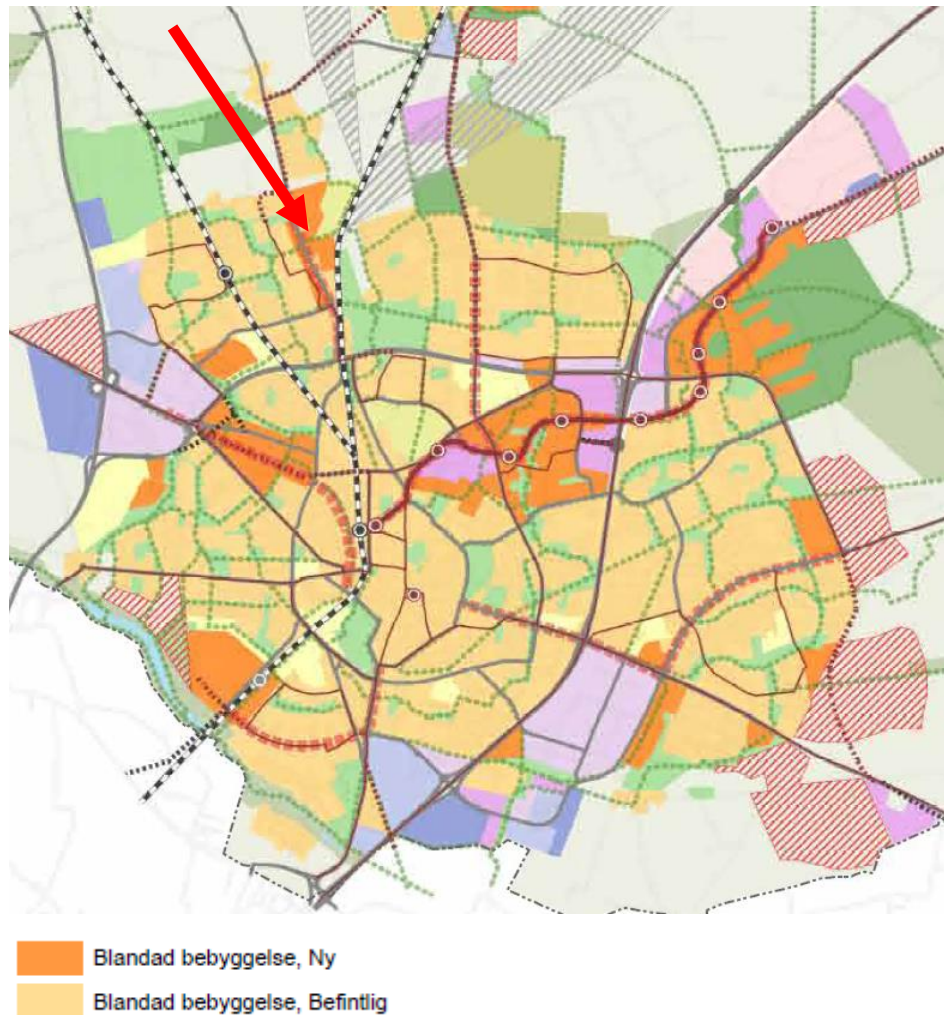


Bild 2: Utdrag ur markanvändning och hänsyn, Lunds kommuns översiktsplan antagandehandling, augusti 2018, reviderad 2018-08-27.

En eventuell framtida byggnation på fastigheten kan komma att begränsas av förutsättningar som arkeologiska lämningar i form av två gravhögar, översvänningsrisk invid befintligt dike och framtida utbyggnad av höghastighetsbana. För mark som inte går att bebygga eller där kommunen inte önskar att byggnation sker finns andra möjliga framtida användningsområden t.ex. rekreation.

Fastighetsaffär

Ett strategiskt markinnehav är en viktig resurs i kommunens bostads- och näringslivsutveckling. Strategiska markförvärv är en viktig förutsättning för att möjliggöra förtätningsprojekt och en utbyggnad som är följksam mot gällande översiktsplan.

Köpekontrakt

Förvaltningen har tillsammans med Bonava tagit fram ett förslag till köpekontrakt som innebär att kommunen förvärvar fastigheten för

2018-09-25

27 Mkr med tillträde per den 1 februari 2019. Köpeskillingen är satt utifrån att det finns ett visst förväntansvärde p.g.a. möjlig framtida byggnation men också utifrån att det finns viss osäkerhet kring hur förutsättningar som bl.a. arkeologiska lämningar påverkar möjligheterna till utbyggnad.

Idag arrenderas fastigheten av tre jordbrukare. Total arrendeintäkt är 42 515 kr/år. Då kommunens förvärv är av mer långsiktig karaktär gör förvaltningen bedömningen att arrendatorerna med fördel kan fortsätta bruka jorda tills vidare.

I syfte att förenkla och effektivisera kommunens arbete utgår förslaget till köpekontrakt från att fastigheten i första hand förvärvas genom fastighetsreglering, en sammanslagning med den intilliggande fastigheten.

Avtalet balanserar enligt förvaltningens uppfattning parternas intressen på ett bra och rimligt sätt. För övriga avtalsvillkor se bifogat förslag till köpekontrakt med tillhörande bilagor.

Driftsekonomi

Räntekostnaden för detta förvärv blir ca 405 000 kronor/år. Som ovan nämnts är den totala arrendeintäkten idag 42 515 kr/år. Detta bokförs på verksamhet 2049, där tekniska nämnden har särskild ram och får kompensation.

Finansiering

Förvärvet avses genomföras i februari 2019. Tekniska nämndens ram för strategiska markförvärv uppgår till 25 miljoner kronor per år. Det innebär att ramen inte klaras 2019. Tekniska förvaltningen avser därför föreslå tekniska nämnden att anhålla hos kommunstyrelsen i samband med behandlingen av bokslut 2018 att få överföra den del av 2018 års anslag för strategiska markförvärv som inte använts, till 2019.

Förvaltningens förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslås besluta

att föreslå kommunstyrelsen att ingå bifogat köpekontrakt gällande förvärv av Vallkärratorn 5:75 i enlighet med vad som framgår av tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse den 25 september 2018.

2018-09-25

att uppmärksamma kommunstyrelsen på att tekniska nämnden i bokslut 2018 avser föreslå att ej nyttjad investeringsram för strategiska markförvärv överförs till 2019

Håkan Lockby
Teknisk direktör

Anita Wallin
Exploateringschef

Beslut expedieras till:
Akten
Byggnadsnämnden
Kommunstyrelsen
Bonava