

Lena Bengtsson Übelacker

Tekniska nämnden

Lena.Bengtssonubelacker@lund.se

Motion (S) - Bytt är bytt och kommer aldrig igen – Byt mark mellan Lunds kommun och kommersiella aktörer för att uppnå en mer varierad bostadsbebyggelse

Dnr TN 2019/0782

Sammanfattning

I en motion från Socialdemokraterna föreslås kommunfullmäktige att uppdra åt tekniska nämnden att i samråd med kommunstyrelsen och byggnadsnämnden ta fram en strategi för att byta mark med privata aktörer för att få kommunal mark för att möjliggöra ett blandat bostadsbyggande i våra framtida nya stadsdelar Västerbro och Källby. I Västerbro och Källby (Lyckebackenområdet) är fastigheterna till dominerade del ägda av privata aktörer. I motionen framförs att det ligger en utmaning i detta och att stora områden riskerar att få samma upplåtelseform, i första hand bostadsrätter. Att arbeta med att byta kommunal mark och byggrätter med privata aktörer för att bevaka kommunala intressen ligger i linje med inriktning som anges i kommunens Markpolicy (Utbyggnads- och boendestrategi 2025) och av tekniska nämnden (2018-02-14) beslutade åtgärder som har till syfte att bidra till ökat bostadsbyggande. Förslagsvis kan en strategi för markbyte och byte av byggrätter inkorporeras när nuvarande Markpolicy i Utbyggnads- och boendestrategin uppdateras. Hur kommunen väljer att arbeta med detta i Källby och Västerbro kan sedan fastställas i en handlingsplan.

Beslutsunderlag

Tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 13 december 2019.
Motion (S) - Bytt är bytt och kommer aldrig igen – Byt mark mellan Lunds kommun och kommersiella aktörer för att uppnå en mer varierad bostadsbebyggelse, daterad 11 november 2019.
Tekniska nämndens beslut § 44 Skrivelse (S) (MP) – Hur når vi en högre takt i bostadsbyggandet, daterad 14 februari 2018 (bifogas inte).

2019-12-13

Utbyggnads och boendestrategi 2025, daterad 14 februari 2018, (bifogas inte).

Barnets bästa

Av FN:s konvention om barns rättigheter följer att barnets bästa ska komma i främsta rummet vid alla beslut som rör barn. Vidare framgår att barn har rätt till en skälig levnadsstandard. Alla barn har också rätt till social trygghet, lek, vila och fritid.

Syftet med en strategi för byte av mark/byggrätter är att möjliggöra ett blandat bostadsbyggande. Ett blandat utbud av bostäder ökar möjligheter för familjer med barn att hitta ett ändamålsenligt boende.

Ekonomiska konsekvenser

Ekonomiska konsekvenser behöver studeras närmre vid framtagandet av strategi för byte av mark/byggrätter. Detta kan bli a göras i form av en riskanalys.

Miljömässiga konsekvenser

Beslutet bedöms inte ha några miljömässiga konsekvenser.

Ärendet

Socialdemokraterna i Lund framför i motionen "Bytt är bytt och kommer aldrig igen – byt mark mellan kommunen och kommersiella aktörer för att uppnå en mer varierad bostadsbebyggelse" att det finns en utmaning i två av kommunens framtida utbyggnadsområden, Västerbro och Källby, som har en dominans av privat fastighetsägande. En utmaning som innebär att stora områden riskerar att få samma upplåtelseform, i första hand bostadsrätter. I motionen föreslås kommunfullmäktige att uppdra åt tekniska nämnden att i samråd med kommunstyrelsen och byggnadsnämnden ta fram en strategi för att byta mark med privata aktörer för att få kommunal mark för att möjliggöra ett blandat bostadsbyggande i våra framtida nya stadsdelar Västerbro och Källby. I motionen tas områdena Stångby och Brunshög upp som exempel där kommunen har mark och byggrätter som kan användas vid byten.

Enligt kommunens Markpolicy (se Utbyggnads och boendestrategi 2025) är ett strategiskt markinnehav en viktig resurs i kommunens bostads- och näringslivsutveckling. Kommunalt markinnehav ger kommunen bättre förutsättningar att bevaka kommunala intressen vid utbyggnad. Kommunen strävar hela tiden att genom strategiska markförvärv, försäljningar och byten anpassa markreserven till gällande översiktsplan.

Tekniska nämnden beslutade 2018-02-14 om ett antal åtgärder och aktiviteter som hade till syfte att bidra till ökat bostadsbyggande. En av åtgärderna handlade om byte av byggrätter. Där konstateras att

2019-12-13

byggerrar kan byta byggrätter med kommunen i syfte att sprida ut innehavet av byggrätter i olika områden mellan marknadens olika aktörer. Genom att kommunen får delar av en byggherres byggrätter i ett område mot att de får byggrätter som de kan bygga senare i ett annat område kan det finnas möjlighet att få ett mer varierat bostadsutbud och att snabba på byggprocessen i ett område och därmed få en totalt sett snabbare utbyggnadstakt i kommunen.

En riskfaktor när det gäller byte av mark är att möjliga framtida projekt befinner sig i olika planeringsskede. Det kan vara svårt att byta byggrätter genom fastighetsaffärer (bytesaffärer) mellan kommunen och andra aktörer om det på den ena fastigheten finns laga kraftvunnen detaljplan och byggrätter och på den andra fastigheten är planeringsläget mer osäkert. Det innebär en risk att inte veta var och om det inom en fastighet kommer att ske planläggning som ger nya byggrätter. Olika planeringslägen kan också innebära att det på mark som kommunen byter till sig i Källby och/eller Västerbro finns en pågående verksamhet. Hantering för att göra denna mark byggklar kräver förutom en planeringsprocess ofta evakuering av befintlig hyresgäst, rivning av byggnader och efterbehandling av mark.

Nuvarande användning kan också omöjliggöra den fastighetsbildning som behöver ske för att en bytesaffär ska vara möjlig.

Det är således så att de byggrätter som kommunen besitter i Stångby och Brunnsberg har en enklare väg till genomförande och besitter därmed ett annat värde än de potentiella byggrätter som kan finnas på privata fastigheter i Källby på Lyckebackeområdet och på Västerbro.

Att ta fram en strategi för att byta mark med privata aktörer för att få kommunal mark för att möjliggöra ett blandat bostadsbyggande i våra framtida nya stadsdelar Västerbro och Källby ligger i linje med inriktning som anges i kommunens Markpolicy (Utbyggnads- och boendestrategi 2025) och en av tekniska nämnden beslutade åtgärder som har till syfte att bidra till ökat bostadsbyggande.

Utbyggnads- och boendestrategin som antogs av kommunfullmäktige ska uppdateras varje mandatperiod. Direktiv håller på att tas fram beträffande en revidering (Bostadspolitiskt program samt Markpolicy). Förslagsvis kan en strategi för markbyte och byte av byggrätter inkorporeras när Markpolicyn som är en del av dokumentet uppdateras. Hur kommunen sedan väljer att arbeta med markbyten i Källby och Västerbro kan fastställas i en handlingsplan.

2019-12-13

Förvaltningens förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslås besluta

att yttra sig över motionen enligt tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse och översända yttrandet till kommunstyrelsen

Mikael Fritzon
Teknisk direktör

Anita Wallin
Exploateringschef

Beslut expedieras till:

Akten
Kommunstyrelsen