

Exploateringsavtal för detaljplan över del av Lövsångaren 5 och 6 i Lunds kommun

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

- att godkänna upprättat exploateringsavtal med Lunds Kommuns Fastighets AB avseende del av fastigheterna Lövsångaren 5 och 6, samt Väster 7:1.
- att godkänna försäljningen av del av fastigheten Väster 7:1 i Lunds kommun, med ungefärlig omfattning enligt föreliggande förslag till köpekontrakt, till Lunds Kommuns Fastighets AB *org.nr. 556050-4341* för en köpeskilling om 5 394 000 kronor och i huvudsak på de villkor som framgår av föreliggande förslag till köpekontrakt.

Sammanfattning

Lunds Kommuns Fastighets AB (LKF) har initierat en planändring av del av deras egenägda fastigheter Lövsångaren 5 och 6 samt del av Väster 7:1 som ägs av Lunds kommun. Förslaget innebär en förtätning med bostadsbyggelse, centrumverksamhet, underjordiskt parkeringsgarage samt en mindre del markparkering i västra Lund vid Örnvägen. Förslaget innebär även åtgärder på allmän plats.

För genomförandet av den nya detaljplanen krävs ett exploateringsavtal för att hantera kostnader, ansvar och andra genomförande-frågor.

Underlag för beslutet

- Kommunkontorets tjänsteskrivelse 2020-08-07
- Tekniska nämndens beslut 2020-08-20
- Tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2020-06-25
- Exploateringsavtal med bilagor, inklusive köpekontrakt

2020-08-07

Diarienummer

KS 2020/0640

Ärendet

Lunds Kommuns Fastighets AB (LKF) har initierat en planändring av del av deras egenägda fastigheter Lövsångaren 5 och 6 samt del av Väster 7:1 som ägs av Lunds kommun. Förslaget innebär en förtätning med bostadsbyggelse, centrumverksamhet, underjordiskt parkeringsgarage samt en mindre del markparkering i västra Lund vid Örnvägen. Förslaget till den nya detaljplanen medger en byggrätt om cirka 13 000 kvm BTA för bostäder, vilket möjliggör för cirka 140 nya bostäder, samt cirka 900 kvm BTA för kommersiell service. Förslaget innebär även åtgärder på allmän plats.



Bild 1. Röd cirkel visar ungefär exploateringsprojektets placering i Lund.

För att hantera diverse genomförandefrågor och försäljning av mark har exploateringsavtal med tillhörande bilagor tagits fram.

Exploateringsavtalet

I huvudsak reglerar exploateringsavtalet genomförande och finansiering för detta. För att genomföra detaljplanen krävs ett flertal åtgärder såsom iordningställande av allmän plats inom och utanför detaljplanen. Nödvändiga åtgärder är ombyggnation av gång- och cykelväg längs med Örnvägen, säkerhetshöjande åtgärder i korsningen Örnvägen/Tärnvägen, parkåtgärder vid Fågelparken samt åtgärder inom den närliggande parken Papegojelyckan.

Åtgärderna inom Papegojelyckan utgörs bland annat av att utveckla och förnya lekplatsen och bollplanen. Ny belysning med avseende på

2020-08-07

Diarienummer

KS 2020/0640

trygghet och säkerhet, nyplantering av träd, uppgradering av den västra entrén planeras också.

Kommunen kommer utföra åtgärderna på allmän plats med undantag för parkåtgärder vid Fågelparken som LKF kommer iordningställa i samband med deras byggnation av underjordiskt parkeringsgarage. Dessa parkåtgärder ingår i en större helhet som till stor del styrs av LKFs utformning och höjdsättning av garagenedfarten.

LKF kommer bekosta 86,17 % av åtgärderna för allmän plats, vilket motsvarar den andel kvartersmark som är i LKFs ägo inom exploateringsområdet idag. Resterande del bekostas av kommunen genom den intäkt kommunen erhåller genom försäljning av kvartersmark i projektet.

Kommunen ska även bidra med 13,83 % av de övriga åtgärdskostnaderna LKF har för att nå byggklar mark. Utöver kostnader för allmän plats så är det rivning av befintliga byggnader, rivning- och ledningsflytt, merkostnader vid transport och deponering av förorenade massor, och eventuella kostnader för arkeologiska undersökningar.

Exploateringsnettot för kommunen bedöms till cirka 2,5 miljoner kronor och grundar sig i nuläget på LKFs och kommunens budgeterade åtgärds kostnader. Kommunens kostnader kan enligt exploateringsavtalet aldrig överstiga köpeskillingen om 5 394 000 kronor.

Enligt gällande markpolicy ska den som anvisas mark från Lunds kommun erbjuda kommunen att hyra 10% av hyresrätter som markanvisas. 13,83% av bostäderna som tillkommer inom detta projekt härrör sig från Lunds kommuns mark. LKF ska därför erbjuda kommunen minst tre av de planerade bostäderna för att tillgodose särskilda bostadsbehov.

Exploateringsavtalet är villkorat av att detaljplanen vinner laga kraft.

Köpekontrakt

För att förverkliga den nya detaljplanen ska mark bland annat överföras från kommunens fastighet Väster 7:1 till LKFs fastigheter Lövsångaren 5 och 6. Köpet hanteras i ett separat köpekontrakt som är en bilaga till exploateringsavtalet. Köpeskillingen för området är 5 394 000 kronor.

Köpeskillingen grundar sig på en extern värdering där genomsnittsvärdesprincipen är tillämpad. Genomsnittsvärdet innebär att det totala värdet för byggrätterna inom detaljplanen beräknas och sedan slås ut på den totala arealen kvartersmark inom detaljplanen. Genomsnittsvärdeprincipen används förenklat när marken som tillförs är nödvändig för detaljplanens genomförande. Värderingen visar på

2020-08-07

Diarienummer

KS 2020/0640

att byggrättsvärdet i aktuellt läge ligger på cirka 3000 kronor per kvadratmeter BTA.

Ärendet handlar om ett exploateringsavtal som även omfattar en markförsäljning. Värdet av marken som säljs är över 5 miljoner kronor, varför detta ärende ska beslutas av kommunstyrelsen, enligt gällande reglemente.

Föredragning

Kommunkontoret föreslår kommunstyrelsen att besluta i enlighet med tekniska nämndens förslag. Lunds Kommuns Fastighets AB (LKF) har initierat en planändring av del av deras egenägda fastigheter Lövsångaren 5 och 6 samt del av Väster 7:1 som ägs av Lunds kommun. Förslaget innebär en förtätning med bostadsbyggelse, centrumverksamhet, underjordiskt parkeringsgarage samt en mindre del markparkering i västra Lund vid Örnvägen. Förslaget innebär även åtgärder på allmän plats. För att hantera diverse genomförandefrågor och försäljning av mark har föreliggande exploateringsavtal med tillhörande bilagor tagits fram.

Beredning

Ärendet har initierats av tekniska nämnden som föreslår kommunstyrelsen att besluta enligt förslaget till beslut. Ärendet har därefter beretts av kommunkontoret.

Barnets bästa

Under planprocessen har hänsyn till barn och ungas intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits.

Ekonomiska konsekvenser

Exploateringsavtalet reglerar genomförandefrågor kopplade till detaljplanen. Genomförandeåtgärder och dithörande kostnader fördelas mellan Lunds kommun och LKF enligt andelen kvartersmark som respektive part går in med i exploateringsprojektet. Exploateringsnettot för kommunen bedöms till cirka 2,5 miljoner kronor och grundar sig i nuläget på LKFs och kommunens budgeterade kostnader. Kommunens kostnader kan enligt exploateringsavtalet aldrig överstiga köpeskillingen om 5 394 000 kronor.

Christoffer Nilsson
Kommundirektör

Carin Hillåker
Biträdande kommundirektör

2020-08-07

Diarienummer

KS 2020/0640

Beslutet skickas till

För verkställighet eller motsvarande åtgärd:

Serviceförvaltningen, boendeenheten
Lunds Kommuns Fastighets AB, Tekniska nämnden

För kännedom:

Kommunkontoret, juristenheten