

Johanna Blixt

Tekniska nämnden

Johanna.blixt@lund.se

Exploateringsavtal angående Lövsångaren 5 och 6, samt försäljning av del av Väster 7:1 – omedelbar justering

Dnr TN 2020/0477

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.

Beslutsunderlag

Tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 25 juni 2020
Exploateringsavtal med bilagor

Barnets bästa

Under planprocessen har hänsyn till barn och ungas intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits. Beslutet om att godkänna exploateringsavtalet påverkar inte barn och unga eftersom avtalet enbart reglerar genomförandet av åtgärder för vilka avvägningar redan gjorts under planarbetet.

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

2020-06-25

grundar sig i nuläget på LKFs och kommunens budgeterade kostnader. Kommunens kostnader kan enligt exploateringsavtalet aldrig överstiga köpeskillingen om 5 394 000 kronor.

Miljömässiga konsekvenser

I beskrivningen till detaljplanen framgår det att stadsbyggnadskontoret, med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar, bedömer att planförslaget inte medför någon betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11–18 §§ miljöbalken och i 4 kap 34 § plan- och bygglagen.

Exploateringsavtalet reglerar ansvar för avhjälpandeåtgärder som krävs för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Coronapåverkan

Detta ärende bedöms inte påverkas av covid-19.

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.

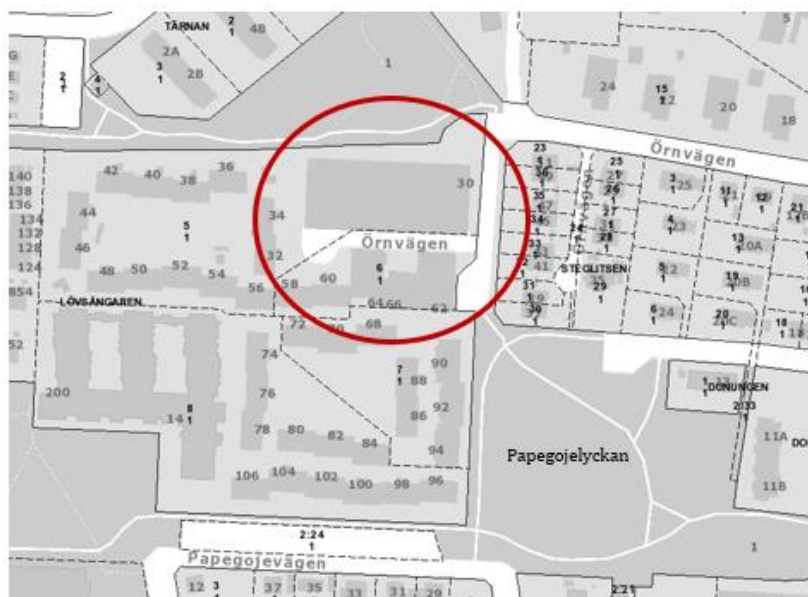


Bild 1. Röd cirkel visar ungefär exploateringsprojektets placering i Lund.

2020-06-25

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, säkerhetshöjandeåtgärder 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 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 garagedriften.

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

2020-06-25

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

Beslutsinstans Lunds kommun

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.

Förvaltningens förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslås besluta

- att föreslå kommunstyrelsen att godkänna upprättat exploateringsavtal med Lunds kommuns fastighets AB avseende del av fastigheterna Lövsångaren 5 och 6, samt Väster 7:1.
- att föreslå kommunstyrelsen att godkänna försäljningen av del av fastigheten Väster 7:1 i Lunds kommun, med ungefärlig omfattning enligt förslag på köpekontraktet, till Lunds kommuns fastighets AB org.nr. 556050-4341 för en köpeskillning om 5 394 000 kronor i huvudsak på de villkor som framgår av föreliggande förslag till köpekontrakt.
- att omedelbart justera beslutet torsdagen den 20 augusti 2020.

Mikael Fritzon
Teknisk direktör

Anita Wallin
Exploateringschef

Beslut expedieras till:

Akten
Kommunstyrelsen
Lunds kommuns fastighets AB
Serviceförvaltningen, boendeenheten