



Viktor Lindeborg

Tekniska nämnden

Viktor.lindeborg@lund.se

Försäljning av fastigheten Näcken 1 inom Södra Råbylund till K2A Hyresbostäder i Lund AB.

Dnr TN 2020/621

Sammanfattning

Enligt kommunstyrelsens beslut den 20 juni 2018, §192, erhöll K2A Hyresbostäder AB, en markanvisning avseende fastigheten Näcken 1 i Södra Råbylund. Förutsättningarna finns nu för att ta beslut om försäljning. Ett köpekontrakt har därför upprättats med K2A Hyresbostäder i Lund AB, 559171-8654. Innan köpekontraktet undertecknas kommer K2A arrendera fastigheten för att säkerställa att byggnation påbörjas.

Inom fastigheten Näcken 1 avser K2A uppföra cirka 100 hyresbostäder. Köpeskillingen uppgår till 10.850.000 kronor.

Beslutsunderlag

Tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 14 augusti 2020
Köpekontrakt med K2A Hyresbostäder i Lund AB avseende Näcken 1
Avtal om lägenhetsarrende med K2A Hyresbostäder i Lund AB
Markanvisningsavtal, daterat 20 augusti 2018
Kommunstyrelsens beslut den 20 juni 2018, §192

Barnets bästa

Produktion av hyresrätter i stadsdelen Södra Råbylund bidrar till en bättre fördelning av upplåtelseformer då andel ägande- eller bostadsrättslägenheter är hög. De större investeringarna i parker, lekplatser och skolor ska kunna komma till hands för familjer med barn, även om man inte har möjlighet att köpa sin bostad.

Ekonomiska konsekvenser

Försäljning av Näcken 1 genererar en intäkt för kommunen. Markpriset har realiserats genom planläggningen av Södra Råbylund II och utbyggnad av allmän infrastruktur, vilket är förknippat med kostnader.

2020-08-14

Kommunens intäkter från markförsäljning inom berörd detaljplan överstiger redan kostnaderna och nettoresultat är således positivt.

Miljömässiga konsekvenser

Köpekontraktet reglerar ansvar för eventuella kostnader och utförande av avhjälpandeåtgärder. Markundersökningar har gjorts under planarbetet och inga markförroeningar är kända. Sannolikheten för behov av avhjälpandeåtgärder bedöms låga av erfarenhet från exploatering av grannfastigheter.

Coronapåverkan

Efterfrågan på hyresbostäder i Lunds kommun är hög och projektet bedöms vara uthyrningsbart först om 1,5 – 2 år. Smittspridning av Covid-19 bedöms inte påverka genomförandet.

Ärendet

Bakgrund

K2A Hyresbostäder AB erhöll enligt kommunstyrelsens beslut den 20 juni 2018, §192 en markanvisning för fastigheten Näcken 1, se bild 1, i Södra Råbylund. Markanvisningen lämnades som en del i ett upplägg där K2A erbjöd kommunen hyreslägenheter i sitt befintliga bestånd i Brunnsög för kommunens särskilda bostadsbehov.

Eftersom lägenheterna är inflyttade samt att K2A återkommit med en projekttid för Näcken 1 har ett förslag på köpekontrakt tagits fram.

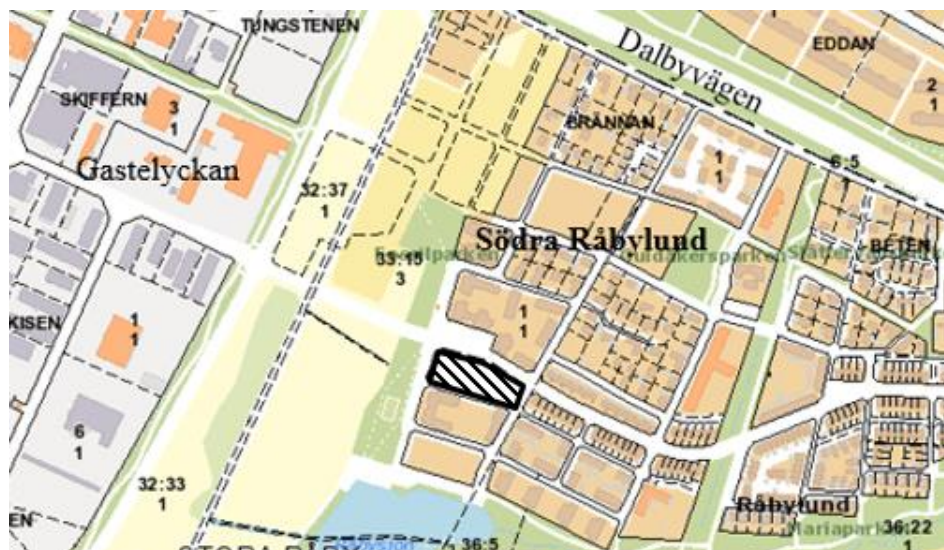


Bild 1. Fastigheten Näcken 1 skrafferad.

2020-08-14

K2As projektidé

Inom Näcken 1 avser K2A uppföra cirka 100 hyreslägenheter. Parkeringsbehovet kommer att lösas i källarplan under ett av flerbostadshusen. Som mobilitetsfrämjande åtgärd har K2A som ambition att kunna erbjuda sina hyresgäster ett koncept med el- och lådcyklar. Därtill kommer K2A att utveckla och producera bostäder i träkonstruktion med Svanen eller motsvarande miljöcertifiering.

I och med det underjordiska parkeringsgaraget har projektidén ändrats sedan markanvisningen då K2A istället planerade för ett fristående parkeringshus. Förändringen bedöms vara till det bättre då föreslagen parkeringslösning ger ett högre utnyttjande av byggrätten samt bättre disponering av gården.

Köpekontraktet

Köpeskillingen baseras på en byggnation om cirka 5 000 kvm BTA och ett pris 2 150 kronor/kvm BTA som fastställdes i markanvisningen. Högre priser kan noteras i Södra Råbylund men då med andra upplåtelseformer. Köpeskillingen i förslag till köpekontrakt uppgår till 10.850.000 kronor.

Skulle K2A beviljas bygglov för en större bruttoarea än vad som angivits i köpekontraktet har kommunen rätt till tilläggsköpeskillingen för överstigande antal kvadratmeter. Kommunen har även rätt till tilläggsköpeskillning om lägenheter senare omvandlas till annan upplåtelseform än hyresrätt.

Som en del i upplägget från markanvisningsavtalet har kommunen möjlighet att hyra ett större antal lägenheter (motsvarande 30 % av lägenheterna i projektet) inom Näcken 1. Detta utgör en större andel än vad som följer av kommunen markpolicy. Kommunen är dock inte tvingad att hyra samtliga erbjudna lägenheter.

K2A befinner sig i ett bygglovsskede och planerar för en produktionsstart under 2021. För att säkerställa att byggnationen påbörjas inom Näcken 1 innan marköverlåtelsen sker arrenderar K2A fastigheten till dess att byggnation är påbörjad.

Beslutsinstans Lunds kommun

Ärendet handlar om markförsäljning som uppgår till 10.850.000 kronor. Detaljplan finns för området. Enligt gällande reglemente ska försäljningar under dessa förutsättningar beslutas av kommunstyrelsen.

2020-08-14

Förvaltningens förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslås besluta

att föreslå kommunstyrelsen att godkänna försäljningen av fastigheten Näcken 1, till K2A Hyresbostäder i Lund AB (559171-8654) eller annat bolag inom koncernen K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB för 10.850.000 kronor, i huvudsak på de villkor som framgår av i ärendet föreliggande förslag till köpekontrakt.

Mikael Fritzon
Teknisk direktör

Anita Wallin
Exploateringschef

Beslut expedieras till:

Akten
Kommunstyrelsen
Boendeenheten Serviceförvaltningen
K2A Hyresbostäder i Lund AB