

Markanvisning fastigheten Gryningen 5 till Peab Projektutveckling AB

Förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslås besluta

att föreslå kommunstyrelsen godkänna markanvisning av fastigheten Gryningen 5 i Brunns hög till Peab Projektutveckling AB, org.nr 556715-0254, på de villkor som framgår av ärendet i föreliggande förslag till markanvisningsavtal.

Sammanfattning

Gryningen 5 är en detaljplanelagd fastighet med kontorsändamål. Peab Projektutveckling AB har anmält intresse för en direktanvisning för att kunna bygga ett kontor. Ingen annan aktör har under de fyra år detaljplanen varit gällande anmält något intresse för fastigheten.

Därför förslår tekniska förvaltningen markanvisning för Peab för att kunna utveckla en kontorsbyggnad på fastigheten.

Underlag för beslutet

- Tekniska förvaltningen tjänsteskrivelse, 2022-02-08
- Förslag Markanvisningsavtal Peab Projektutveckling AB
- Kommunstyrelsens arbetsutskott/Strategisk samhällsplanering, § 8, 2022-02-07

Ärendet

Bakgrund

Peab Projektutveckling AB, nedan kallade Peab, har gjort en intresseanmälan för att förvärva Gryningen 5, Brunns hög för att där uppföra kontor.

Detaljplanen för kvarteret Gryningen vann lagakraft 2015-02-18 och medger kontor i fem våningar och även centrumverksamhet i bottenvåningen. Detaljplanen medger inom Gryningen 5 en byggrätt om cirka 9 000 kvadratmeter bruttoarea (BTA).

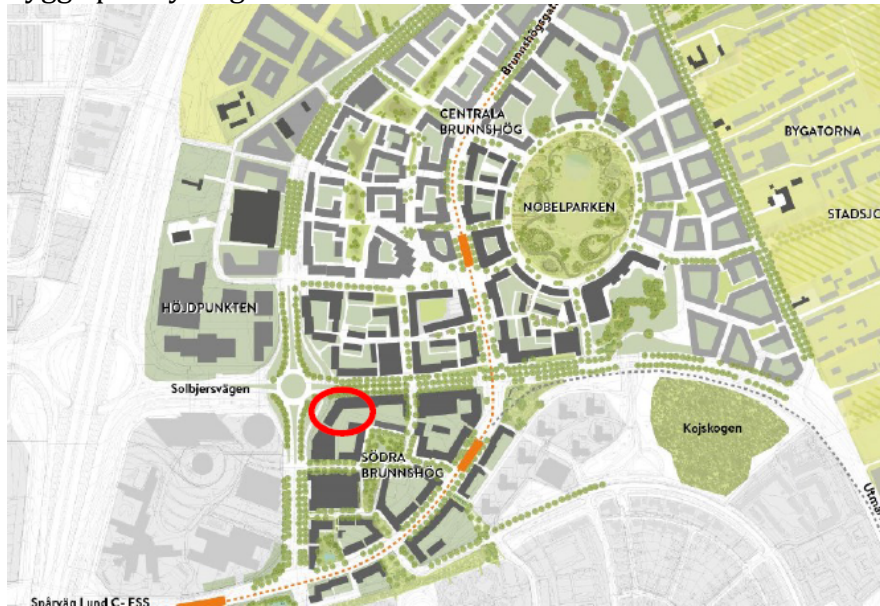
2022-02-08

Diarienummer

TN 2022/0156

Peab hade tidigare en markanvisning för ett kontor inom fastigheten Skymningen 5 som Peab lämnade tillbaka när Lunds kommuns Fastighets AB (LKF) önskade förvärva denna fastighet för sitt kontors- och bostadsbygge. Peab har sedan dess haft en förväntan om att få en kompensationsbyggrätt i södra Brunnsnög. Några avtal om detta skrevs dock aldrig.

Hittills har inte någon byggaktör anmält intresse för Gryningen 5, som idag används som etableringsytor för Peabs pågående bostadsbygge på Gryningen 3.



Gryningen 5 ligger i södra Brunnsnög, intill cirkulationsplatsen vid infarten från E22.

Föredragning

Peab är en väl etablerad aktör som genomfört ett bostadsprojekt i Södra Brunnsnög och för närvarande bygger ytterligare ett. De hållbarhetslöften som givits har infriats.

När nu företaget anmäler intresse för en kontorsbyggrätt är det tekniska förvaltningens uppfattning att detta gynnar utvecklingen i Brunnsnög. Det mål om att bostäder och verksamheter ska utgöra 50 procent vardera av Brunnsnögs utbyggnad ligger kvar. Intresset för att etablera kontor och verksamheter har varit knappt, vilket lett till att bostäderna riskerar att dominera stadsdelen. En anvisning till Peab stärker kontorsidan i Brunnsnög och blir en viktig signal till marknaden.

Peab har för avsikt att börja bygga inom kort. Anledningen är att det finns ett behov av ytterligare kontorsytor inom Life Science. Det finns företag på Medicon Village som behöver nya lokaler.

Priset är satt till 3 000 kronor per byggd kvadratmeter BTA. Det är ett marknadspris som baseras på prisjämförelse med tidigare anvis-

2022-02-08

Diarienummer

TN 2022/0156

ningar till SAAB Kockums och Axis. Dessa företag betalar 2 500 kronor per byggd kvadratmeter BTA men då ingår ytor för lager och tillverkning i detta genomsnittspris. Peabs projekt är ett renodlat kontorsprojekt. Detta motiverar ett högre pris.

Peab kommer att anlita Tengbom arkitekter, som är ett välrenommerat arkitektkontor.

Hållbarhetskonceptet handlar om att erbjuda ett offentligt tillgängligt "vardagsrum"/entréhall, för att göra en social hållbarhetsåtgärd. Kontorshuset ska också innehålla en restaurang som är öppen för allmänheten.

Målet är att närma sig en klimatneutral byggnad, som följer processen i LFM 30 (Lokal färdplan Malmö 2030). För att närma sig målet kommer koldioxidreducerad betong och trä användas och alla armeringar dimensioneras med omsorg för att minska materialanvändningen. Det finns också mål för vattenbesparing, grävatten ska användas i toaletter.

Enligt beslut i tekniska nämnden i november 2021 ska det vid varje upplåtelse av fastighet, framgå vilken jordbruksklass marken har. Enligt den åkermarksklassificering som lantbruksstyrelsen publicerade 1971 har det aktuella området klass 9. Den nu gällande detaljplanen, antagen 2014-05-22, anger markanvändningen "Kontor och centrumverksamhet".

Beredning

Ärendet har beretts av kommunstyrelsens arbetsutskott och tekniska förvaltningen inom ramen för Brunshögsprojektet.

Barnets bästa

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

Ekonomiska konsekvenser

En genomförd försäljning beräknas att ge en intäkt om cirka 26 miljoner kronor till Lunds kommun som bidrar till kostnaderna för utförandet av allmänna anläggningar samt spårvägsbidrag om 300 kronor/kvadratmeter BTA. Marken är byggklar och ytterligare kostnader för entreprenader väntas inte uppstå.

Mikael Fritzon
Teknisk direktör

Anita Wallin
Exploateringschef

2022-02-08

Diarienummer

TN 2022/0156

Beslutet skickas till

För verkställighet eller motsvarande åtgärd:

Kommunstyrelsen

För kännedom:

Peab Projektutveckling AB

Akten