

Tillägg till Samarbetsavtal – Stormen och Molnet

Parter

Lunds kommun, genom dess kommunstyrelse, org. nr 212000-1132, Box 41, 221 00 Lund, nedan kallad **Kommunen**

Lunds Kommuns Fastighets AB, org.nr 556050-4341, nedan kallad **LKF**

HSB Skåne Ekonomisk Förening, org.nr 745000-2253, nedan kallad **HSB**

Kommunen, LKF och HSB tillsammans, nedan kallade **Parterna**

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2019-04-03, § 99, att teckna ett samarbetsavtal tillsammans med HSB och LKF, **Samarbetsavtalet**. Beslutet togs i samband med att Parterna begärde planläggning av Stormen 1 och Molnet 2 med flera fastigheter, som är beläget i nordöstra delen av Klostergården mellan Stattenavägen, Nordanväg och Östanväg. Samarbetsavtalet gäller till dess att Parterna ingått ett exploateringsavtal, dock längst till och med den 1 januari 2023.

Samarbetsavtalet innehåller riktlinjer för hur parterna ska arbeta gemensamt och fördela byggrätter, kostnader med mera i samband med Exploateringen inom Exploateringsområdet.

Ett förslag till *Detaljplan för Stormen 1 och Molnet 2 med flera fastigheter*, **Detaljplanen**, är nu framtaget och finns redo för antagande. Förslag till exploateringsavtal med HSB respektive LKF, som reglerar överlåtelse av mark för allmän plats, kostnader för allmän plats och övriga anläggningar, administrativa bestämmelser med mera är framtagna och avses godkännas av Tekniska Nämnden.

Samarbetsavtalet innehåller delar gällande värdering och överlåtelse av mark (6.5 och 6.6). Eftersom avtal rörande dessa delar avses tecknas först efter att detaljplanen vunnit laga kraft behöver Samarbetsavtalet förlängas och gälla vidare mellan parterna fram till dess att avtal om marköverlåtelser och fastighetsregleringar har tecknats. Förtydligande av 6.5 och 6.6 behöver även göras för att bekräfta de diskussioner och förhandlingar skett under detaljplanarbetet.

Överenskommelse om ändring av samarbetsavtal

Parterna är överens om att följande punkter i samarbetsavtalet ska ändras till lydelsen nedan.

6.5 Värdering

Senast tre veckor efter att Detaljplanen vunnit laga kraft ska Parterna gemensamt utse en oberoende fastighetsvärderare att göra en värdering av de byggrätter som följer enligt Detaljplanen. Fastighetsvärderaren ska bedöma byggrätternas värde för respektive upplåtelseform (kr/kvm ljus BTA ovan mark). Värdet ska användas för alla byggrätter oavsett byggrättens läge inom omvandlingsområdet. Vid bedömning av byggrättsvärde ska antagande göras att inga kostnader för allmän platsmark eller utbyggnad av gata föreligger samt att marken har normala grundläggningsförutsättningar. Det sammanlagda byggrättsvärdet ska sedan räknas ut och fördelas procentuellt mellan Parterna utifrån respektive Parts ursprungliga andel markareal i Omvandlingsområdet enligt punkt 3.1 andra stycket i Samarbetsavtalet.

Om fastighetsprisindex (SCB FASTPI, Stor-Malmö) ökar från värdetidpunkten (då värderingen utförs) tills tillträdesdagen enligt lantmäteriets beslut, ska det sammanlagda byggrättsvärdet justeras i motsvarande mån.

6.6 Överlåtelse av mark

För att skapa fastigheter som överensstämmer med byggrätterna enligt gällande detaljplan kommer marköverlåtelser och fastighetsregleringar att behöva genomföras.

En ansökan och överenskommelse om fastighetsbildning för kvartersmark ska tecknas av parterna senast 6 månader efter detaljplanen vunnit laga kraft. Parterna ska ersättas så att respektive Part alljämt behåller det värde Part tilldelats enligt föregående stycke(6.5). Det värde Part erhåller i samband med maktöverlåtelse kan antingen utgöras av mark med byggrätter eller av ersättning. Ersättningen i Ansökan och överenskommelse om fastighetsbildning för kvartersmark ska beräknas på följande sätt:

Exploatörs tilldelade ljus BTA inom blivande fastighet – Exploatörs andel av total ljus BTA inom Detaljplanen utifrån ingående markinnehav i omvandlingsområdet * värde enligt värderingen för aktuell upplåtelseform.

Exempel: (OBS Nedan är ingen beslutad överenskommelse utan skall ses som räkneexempel)

Detaljplanen medger en total byggrätt på 20 273 kvm ljus BTA fördelat på 10 250 kvm i det södra kvarteret som ska bebyggas med bostadsrätter och 10 023 kvm i det norra kvarteret som ska bebyggas med hyresrätter.

Värderingen anger ett värde på 3 500 kr/kvm ljus BTA för hyresrätt och 5 000 kr/kvm ljus BTA för bostadsrätt.

För LKF blir ersättningen de i så fall ska betala till Kommunen:

$$(10\ 250 - (0,222 * 20\ 273)) * 3\ 500 = 20\ 122\ 879 \text{ vilket avrundas till } 20\ 123\ 000$$

För HSB blir ersättningen de i så fall ska betala till Kommunen:

$$(10\ 023 - (0,21 * 20\ 273)) * 5\ 000 = 28\ 828\ 350 \text{ vilket avrundas till } 28\ 828\ 000$$

Tecknas ingen ansökan och överenskommelse om fastighetsbildning senast 12 månader efter att detaljplanen vunnit laga kraft står det var och en av Parterna fritt att överlåta sin mark till utomstående.

8. Avtalets giltighetstid

Detta avtal är giltigt endast under förutsättning att det godkänns av Lunds kommuns kommunstyrelse senast den 31 december 2022 genom beslut som vinner laga kraft. Om Parterna inte skriftligen överenskommit om annat upphör detta avtal att gälla när avtal om marköverlåtelse och fastighetsregleringar enligt 6.6 i samarbetsavtalet träffats.

Avtalet gäller dock längst till och med den 31 december 2024 och upphör därefter att gälla utan föregående uppsägning.

I övrigt gäller Samarbetsavtalet utan förändring.

Detta avtal är upprättat i tre likalydande exemplar av vilka parterna erhållit var sitt.

Lund 2022-

Lunds kommun genom dess
kommunstyrelse

.....

.....

Lund 2022-

Lunds Kommuns Fastighets AB

.....

.....

Lund 2022-

HSB Skåne Ekonomisk Förening

.....

.....