

Annelie Thögensen  
Janice Söderlin

## Överlåtelse av fastigheten Gatehusen 5, Lunds kommun

### Förslag till beslut

Servicenämnden beslutar

- att godkänna överlåtelseavtal avseende fastigheten Gatehusen 5, innebärande att Gatehusen 5 överläts till Bjalle AB för en köpeskilling om fyramiljonersexhundraåttiofyratusen (4 684 000) kronor och
- att uppdra åt serviceförvaltningen att kvittera köpebrev efter att köpeskilling erlagts och i övrigt underteckna nödvändiga handlingar sedan avtalet vunnit laga kraft samt
- att detta beslut ersätter servicenämndens beslut 2021-02-10 § 13.

### Sammanfattning

2017 ingick kommunen genom servicenämnden ett markanvisningsavtal avseende Gatehusen 5 med Bjalle AB. Den planerade användningen av fastigheten krävde ändring av detaljplan. Detaljplanen vann laga kraft den 18 augusti 2020.

Serviceförvaltningen har, i enlighet med markanvisningsavtalet, tagit fram ett avtalsförslag för överlåtelsen, där Bjalle AB förbinder sig att hyra ut fastigheten till föräldrakooperativet Tofsvipan. I markanvisningsavtalet angavs köpeskillingen till 4 400 000 kronor, med rätt till reglering av köpeskilling utifrån aktuellt penningvärde och tillkommande byggrätt överstigande 75 kvm.

Efter reglering uppgår köpeskillingen till 4 684 000 kronor.

### Underlag för beslutet

- Överlåtelseavtal daterat 2021-01-04, inkl. bilaga.
- Markanvisningsavtal daterat 2017-10-31.
- Servicenämnden 2018-02-14 §11 Markanvisningsavtal beträffande Gatehusen 5, Lund.
- Överenskommelse om förlängning av markanvisningsavtal
- Servicenämndens beslut 2021-02-10 §13

2021-02-25

Diarienummer

SN 2020/0281

- Serviceförvaltningens tjänsteskrivelse Överlåtelse av fastigheten Gatehusen 5, Lunds kommun daterad 2021-02-25.

## Ärendet

### **Bakgrund**

2017 ingick kommunen genom Servicenämnden ett markanvisningsavtal avseende Gatehusen 5 med Bjalle AB. Markanvisningsavtalet innehöll bland annat villkor om att förse Tofsvipan med en långsiktig lokallösning som ersättning för tillsvidarehyresavtal i tillfälliga lokaler på Linero. Projektets genomförande kräver nära samverkan mellan ny fastighetsägare och föräldrakooperativet, varför Bjalle AB ansågs lämplig.

Den planerade användningen av fastigheten krävde ändring av detaljplan. Detaljplanen överklagades av bland annat de boende i området och områdets byalag, överklagan beviljades inte prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen. Den nya detaljplanen vann laga kraft den 18 augusti 2020 och enligt markanvisningsavtalet ska ett överlåtelseavtal ingås inom sex månader därefter. Under hösten har värdering av byggrätt och förberedelser för överlåtelse genomförts, men tagit längre tid än förväntat. Med anledning av detta har markanvisningsavtalet förlängts med sex månader med oförändrade villkor och överlåtelseavtal ska ingås senast den 18 augusti 2021.

### **Avtalsförslag, köpeskilling och tillträdesdatum**

Serviceförvaltningen har tagit fram ett avtalsförslag där köparen tillträder fastigheten den 1 april 2021.

Köpeskillingen för fastigheten angavs i markanvisningsavtalet till 4 400 000 kronor. Avtalet medger en reglering av köpeskilling utifrån aktuellt penningvärde. Den penningvärdesförändringen uppgår till +4,3 %.

I detaljplanearbetet medgavs en tillbyggnad om 150 kvm. I den byggrätten ingår 32,7 kvm som idag utgörs av ett garage. Det ger en tillkommande byggrätt om 117,3 kvm.

Genom markanvisningsavtalet medges en reglering av köpeskilling vid tillkommande byggrätt som överstiger 75 kvm. Med anledning av detta har förvaltningen låtit värdera byggrätten genom två externa värderingsföretag. Dessa värderade byggrätten till ett snitt om 2 250 kr/kvm (2 000 kr/kvm resp. 2 500 kr/kvm). Det ger att den tillkommande byggrätten överstigande 75 kvm (117,3 kvm – 75 kvm = 42,3 kvm) värderas till 95 000 kronor.

Köpeskillingen efter reglering uppgår därmed till 4 684 000 kronor.

2021-02-25

Diarienummer

SN 2020/0281

Överlåtelsen är villkorad av att undertecknat hyreskontrakt mellan föräldrakooperativet Tofsvipan och Bjalle AB ska vara kommunen tillhanda före tillträdesdagen, samt att Tofsvipan avstår från dess indirekta besittningsskydd gällande de tillfälliga lokalerna på Linero som hyrs av Lunds kommun.

Överlåtelsen är också villkorad av att köparen ska beviljas bygglov och startbesked, samt ett villkor som reglerar möjlighet till återgång av köpet för det fall att miljöförvaltningen meddelar att fastighetens luftkvalitet troligen inte uppfyller gällande krav för att bedriva förskoleverksamhet.

För övriga avtalsvillkor, se bifogat avtalsförslag.

#### Parkering

För att Tofsvipan ska kunna uppfylla parkeringsnormen kommer ett nyttjanderättsavtal för parkeringsplatser att upprättas mellan Lundafastigheter och Tofsvipan. Avtalet kommer att löpa tidsmässigt parallellt med hyresavtalet mellan Tofsvipan och Bjalle AB.

#### **Föredragning**

Den ändring av detaljplan som krävts för att fullfölja markanvisningsavtalet som ingicks 2017 med Bjalle AB vann laga kraft den 18 augusti 2020.

Serviceförvaltningen föreslår därför att servicenämnden godkänner överlåtelseavtal avseende fastigheten Gatehusen 5, i enlighet med markanvisningsavtalet. Avtalet innebär att Lunds kommun överlåter Gatehusen 5 till Bjalle AB för en köpeskilling om 4 684 000 kronor. Servicenämnden föreslås även uppdra serviceförvaltningen att kvittera köpebrev efter att köpeskilling erlagts samt att i övrigt underteckna nödvändiga handlingar sedan avtalet vunnit laga kraft.

Servicenämnden beslutade den 10e februari att överlåta godkännandet av överlåtelsen åt kommunstyrelsen. Utifrån reglementet kan kommunstyrelsen inte fatta beslut i ärendet och ärendet har därför skjutits åter till servicenämnden. Förvaltningen föreslår att servicenämnden fattar nytt beslut i ärendet som ersätter tidigare beslut 2021-02-10 §13.

#### **Beredning**

Ärendet har beretts inom serviceförvaltningen. Under detaljplaneförfarandet har stadsbyggnadskontoret och stadsantikvarie bidragit till ett värdefullt samarbete. Detta har resulterat i en detaljplan som både möjliggör önskvärd användning av fastigheten samtidigt som kulturhistoriska aspekter beaktas och omgivningens förutsättningar tas tillvara.

2021-02-25

Diarienummer

SN 2020/0281

***Barnets bästa***

Det ligger i barns och ungas intresse att arbeta aktivt med kommunens fastighetsbestånd, då det finns en ekonomisk långsiktighet i ett sådant arbete och kan bidra till utvecklingen av kommunen på ett positivt sätt. I det aktuella fallet ges dessutom möjlighet för föräldrakooperativet Tofsvipans barn att kunna flytta till fasta lokaler.

***Ekonomiska konsekvenser***

Förslaget innebär en intäkt till Lunds kommun om 4 614 200 kronor genom försäljning av fastigheten efter avdrag för detaljplanekostnader och värderingar. Skattekostnader med anledning av försäljningen är inte medräknade i ovan angiven intäkt. Genom avyttringen minskar också Lundafastigheters driftkostnader. Fastigheten är i behov av renovering, vilket den nya fastighetsägaren kommer att ombesörja och bekosta.

Pål Svensson  
Servicedirektör

Pernilla Nevsten  
Fastighetschef

**Beslutet skickas till**

För kännedom:  
Kommunkontoret