

Janice Söderlin
Lokalförjningsplanerare

Avsiktsförklaring mellan Lunds kommun, Lunds Kommunala Fastighets AB och Ikano Bostadsutveckling AB - avseende förskola på Västerbro

Förslag till beslut

Servicenämnden beslutar

- att föreslå kommunstyrelsen att ingå bilagda avsiktsförklaring mellan Lunds kommun, Lunds Kommunala Fastighets AB och Ikano Bostadsutveckling AB
- att föreslå kommunstyrelsen att ge servicenämnden i uppdrag att tillsammans med Lunds Kommunala Fastighets AB ta fram förslag på samarbetsavtal i enlighet med § 3 i bilagda avsiktsförklaring
- att ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Lunds kommun har via Barn -och skolnämnden aviserat ett behov av två till tre förskolor inom stadsutvecklingsområdet Västerbro.

Detaljplanen för fastigheten Smörkärnan 1 och 2 inom Västerbro har varit på samråd. I förslag till detaljplan föreslås att användningen på fastigheten ändras till bland annat bostadsändamål och skoländamål, vilket ska möjliggöra för en ny förskola om totalt sju avdelningar. Lunds Kommunala Fastighets AB, "LKF", önskar förvärva mark för uppförande av hyresrätter inom Västerbrområdet. Vilket också kan möjliggöras inom denna fastighet, som idag ägs av Ikano Bostadsutveckling AB, "Ikano".

Ikano önskar förvärva ytterligare mark inom Lunds kommun för bostadsutveckling. För att möjliggöra intentionen med Västerbroprogrammet och önskad utveckling inom området har en avsiktsförklaring tagits fram mellan Lunds kommun, LKF och Ikano. Beslut om godkännande av avsiktsförklaringen har bedömts kunna ske i kommunstyrelsen efter beslut i Tekniska nämnden, Barn- och skolnämnden och Servicenämnden.

2022-01-26

Diarienummer

SN 2022/0034

Underlag för beslutet

- Serviceförvaltningens tjänsteskrivelse 2022-01-26, Avsiktsförklaring mellan Lunds kommun, Lunds Kommunala Fastighets AB och Ikano Bostadsutveckling AB - avseende förskola på Västerbro
- Avsiktsförklaring Smörkärnan 211130
- Samrådshandling för detaljplan Smörkärnan 1 och 2

Ärendet

Bakgrund

Inom stadsutvecklingsområdet Västerbro äger kommunen ingen mark. Fram till 2040 planeras det att byggas upp emot 3900 bostäder blandat med arbetsplatser parker och kommunala funktioner. Inom Smörkärnan 1 och 2 har en ny detaljplan varit på samråd. Där föreslås det bland annat möjlighet till cirka 600 nya bostäder varav hälften studentbostäder, förskola och mobilitetshus.

Aktuellt ärende syftar till att möjliggöra för kommunal förskola inom Västerbro. I beslutad strategisk lokalförsörjningsplan (2021 - 2030) har Barn -och skolnämnden redogjort för ett behov av två nya förskolor inom Västerbro, i kommande planering kommer det att redogöras för behov av ytterligare en förskola. Servicenämnden förvaltar idag den kommunala förskolan Kobjer som ligger i direkt anslutning till Västerbro. Förskolan driver fyra avdelningar. Byggnaden renoverades under 2019 för att hålla upp till tio år. Den del som är sutteräng har inte renoverats och förskolan är i behov av ytterligare renovering. Friytan är inte heller tillräcklig.

För att tillgodose prognostiserat behov av förskola under första utbyggnadsfasen på Västerbro, samt möjliggöra ändamålsenliga lokaler till Kobjers förskola, har ett förslag för sjuavdelningsförskola på Smörkärnan 1 tagits fram. Smörkärnan 1 ligger norr om serviceförvaltningens inhyrning på Bryggaregatan, väster om Lerbäcksskolan och söder om Kobjers förskola.

2022-01-26

Diarienummer

SN 2022/0034



Bild 1. Fastigheten Smörkärnan 1

Fastigheten Smörkärnan 1 ägs av Smörkärnan i Lund AB, som är ett helägt dotterbolag till Ikano. Ikano har för avsikt att utveckla fastigheten med flerbostadshus med mera. Detaljplanen för Smörkärnan 1 och 2 har nyligen varit på samråd. Planen medger bland annat kvartersmark för flerbostadshus, mobilitetshus och förskoleverksamhet.

LKF har önskemål om att förvärva byggrätter för att bygga hyresrätter inom Västerbro varför LKF har inlett dialoger med Ikano om att förvärva byggrätter inom Smörkärnan 1. Samtliga tre parter (Lunds kommun, LKF och Ikano) har olika önskemål och intressen att utveckla inom Västerbro. Därav har ett förslag på en avsiktsförklaring tagits fram mellan parterna. Syftet med avsiktsförklaringen är att reglera parternas avsikter för att uppnå önskad utveckling inom Västerbro och vilka gemensamma åtgärder och framtida avtal som kommer att krävas.

Avsiktsförklaringen reglerar följande tre delar:

1. Markbyte mellan Ikano och LKF.

Markbytet innebär att Ikano avser överlåta en byggrätt till LKF inom fastigheten Smörkärnan 1 som omfattar kvartersmark för flerbostadshus och förskoleverksamhet. LKF avser i sin tur att överlåta en byggrätt till Ikano inom kvarteret Solhällan på Mårtens Fälad för byggnation av bostadsrätter.

2. Kommunens markreservation av Ärtan 4 till Ikano

Genom avsiktsförklaringen ger kommunen en markreservation till Ikano på fastigheten Ärtan 4 där Kobjers förskola idag är belägen och som på sikt ska flyttas till Smörkärnan 1.

2022-01-26

Diarienummer

SN 2022/0034



Bild 2: Fastigheten Ärtan 4

Avsiktsförklaringen reglerar kommunens och Ikanos avsikt att ingå ett avtal för överlåtelse av Ärtan 4. Tillträde till Ärtan 4 förutsätter att LKF har byggt förskolan på Smörkärnan 1 samt att förskoleverksamheten har flyttat från Ärtan 4 till de nya lokalerna. I övrigt överläts fastigheten Ärtan 4 till Ikano med byggplikt och enligt Lunds kommuns sedvanliga villkor. Om detaljplanen för Smörkärnan inte antagits senast 2026-12-31 ska Ikano erbjudas likvärdig mark jämförbar med Ärtan 4.

3. Hyresupplåtelse av förskola inom Smörkärnan 1

Avsiktsförklaringen reglerar även hyresupplåtelsen avseende den förskola som ska byggas av LKF inom Smörkärnan 1 (se *Markbyte mellan Ikano och LKF*) LKF ska svara för planering, projektering och byggnation av en sjuavdelningsförskola enligt kommunens fastställda principer. Lunds kommun, genom Servicenämnden, ska hyra förskolan av LKF.

Beslut om godkännande av avsiktsförklaringen har bedömts kunna ske i kommunstyrelsen efter beslut i Tekniska nämnden, Barn- och skolenämnden och Servicenämnden.

Föredragning

Barn – och skolenämnden har aviserat ett behov av totalt två till tre förskolor och föreslagen avsiktsförklaring möjliggör för en första enhet om sju avdelningar. Avsiktsförklaringen innebär också en avyttring av Kobjers förskola och det blir således en utökning med tre avdelningar totalt sett. Detta är i enlighet med första fasen i Västerbros utbyggnad och den befolkningsökning som har prognostiserats för perioden. Kobjers förskola är en sutterängbyggnad som har renoverats för att hålla i upp till tio år, byggnaden har ett fortsatt renoveringsbehov och uppfyller inte heller Lunds kommuns krav på friytor. Genom inhyrning i nya lokaler erbjuds förskolan ändamålsenliga lokaler med en större sammanhängande friyta i anslutning till parkområde.

För kommunen som helhet innebär avsiktsförklaringen också att en förtätning med bostäder ovanpå förskolan möjliggörs och därmed även den funktionsblandning som ligger i linje med Västerbroprogrammet.

2022-01-26

Diarienummer

SN 2022/0034

Serviceförvaltningen ser positivt på förslaget eftersom det innebär att ändamålsenliga lokaler kan tillhandahållas för Barn -och skolnämndens redovisade behov för perioden. Förvaltningen föreslår därför att nämnden beslutar att föreslå kommunstyrelsen att ingå bilagda avsiktsförklaring.

Beredning

Ärendet har beretts av berörda tjänstepersoner inom serviceförvaltningen i samråd med tjänstepersoner inom barn -och skolförvaltningen, stadsbyggnadskontoret, tekniska förvaltningen och kommunkontoret.

Barnets bästa

Västerbro är ett av Lunds viktigaste utvecklingsområden fram till 2040, en helt ny stadsdel kommer att skapas. Detta innebär att området behöver planeras för att även ta hand om och stimulera barn och unga. För att planeringen ska falla väl ut behöver rätt förutsättningar skapas i tidigt skede. Aktuell avsiktsförklaring påverkar barn. Förutsättningar skapas för att fler barnfamiljer i området att kunna gå på en kvalitativ förskola nära hemmet, utan långa transportsträckor. Den planerade förskolan inom Smörkärnan ligger också i direkt anslutning till park och med en sammanhängande väl tilltagen friyta. Barns bästa och även barnperspektivet kommer att följas upp i fortsatt arbete med detaljplan och planering av förskolan.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunens försäljning av fastigheten Ärtan 4 kommer att ske till ett marknadsvärde och upplåtelsen för förskolan sker till en marknadsmässig hyresnivå. Om avsiktsförklaringen godkänns behöver de investeringsmedel som är budgeterade för byggnation av en sjuavdelningars förskola omvandlas till budgeterade driftsmedel för hyresupplåtelsen.

Pål Svensson
Servicedirektör

Sara Van Lunteren
Tf. fastighetschef

Beslutet skickas till

För verkställighet eller motsvarande åtgärd:
Kommunstyrelsen

För kännedom:
Barn- och skolförvaltningen