



Börje Fennhagen
0729-91 52 90
borje.fennhagen@lund.se

Tekniska nämnden

Markanvisningstävling i södra och centrala Brunnshög

Dnr TN 2018/0328

Sammanfattning

Det är dags att fördela ytterligare sex byggrätter om cirka 25 000 kvm BTA i södra och centrala Brunnshög. Tävlingen sker genom en allmän inbjudan med ett fast pris, baserat på värdering gjord efter försäljningar i södra och centrala Brunnshög.

Inlämnat anbud innebär att anbudslämnaren accepterar det förslag till avtal, den process och den målbild som finns i inbjudan utan förbehåll. Tilldelning kan sedan göras till den eller de byggherrar som erbjuder högst kvalitet.

Inbjudan går ut i samband med fastighetsmässan Business Arena i Stockholm 19 september.

Beslutsunderlag

Tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse, 2018-05-02

Protokollsutdrag KS au/Strategisk samhällsplanering, 2018-04-23

Antagen detaljplan för del av Östra Torn 27:2, parkkvarteren, PÅ08-2016

Lagakraftvunnen detaljplan för del av Lund Östra Torn 27:2,

Solbjersplanen, PÄ 17/2010

Fördjupning av översiktsplanen för Lund NE/Brunnshög (antagen KF 2013-12-19) (bifogas ej)

Brunnshög - Sammanfattning av visioner, strategier och mål (godkänd av kommunstyrelsens arbetsutskott strategisk samhällsplanering 2016-09-16) (bifogas ej)

Barnens bästa

Beslutet påverkar barn/unga. Stadsutveckling i syfte att skapa fler bostäder får anses ha positiv effekt för barn och unga. I detaljplanearbetet tas hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen.

Ärendet

Bakgrund

Målet är att 400 lägenheter per år ska kunna påbörjas i Brunnsnög. Denna markanvisning i södra och centrala Brunnsnög utgör en väsentlig del för att kunna uppfylla detta mål. Längre fram under 2018 planeras för släpp av ytterligare en byggrätt i hörnet mot Brunnsnögsgatan i höjd med torget (5 000 kvm BTA, byggrätt K på illustration nedan) samt två byggrätter med direktanvisning till LKF (5 300 kvm BTA, byggrätt H och J på illustration nedan).

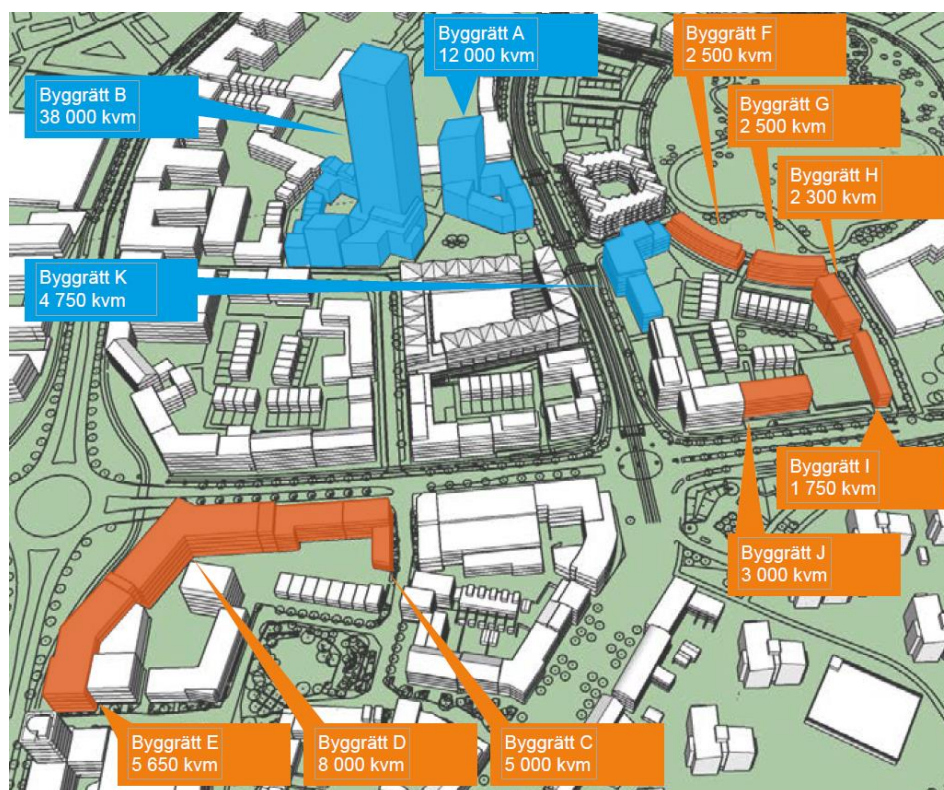
Markanvisnings- och urvalsprocess

Tekniska nämnden har tidigare i år, vid sitt möte 2018-03-14, gjort en markreservation för Serneke (cirka 50 000 kvm BTA, byggrätterna A, B på illustration nedan) vid Brunnsnögstorget. Förstudiearbete pågår och kan leda till en markanvisning i höst. Detaljplanearbetet och projekteringen av höghuset blir omfattande med anledning av storleken och enligt tidplan kan byggnaden först stå färdig 2024.

För att hålla den årliga utbyggnadstakten bör därför de föreslagna anvisningarna göras under 2018. Byggrätterna och projekten blir små och normalstora. Färdiga bostäder kan därför stå klara redan 2022.

Byggrätterna D och E är idag kontorsbyggrätter där planarbete pågår för att möjliggöra bostadsändamål. Byggrätt C, F, G, H, I, J har gällande detaljplaner för bostadsändamål.

I tävlingen föreslås anvisning av 25 000 kvm BTA bostadsyta, vilket ger cirka 250-350 bostäder fördelade på sex sinsemellan olika stora byggrätter. Inbjudan till markanvisningstävling görs i form av ett prospekt. Inbjudan går ut i samband med fastighetsmässan Business Arena i Stockholm 19 september och sänds också via e-post till alla som tecknat sig på intressentlistan för markanvisning av bostäder i Lunds kommun.



De byggrätter som föreslås i markanvisningstävlingen är byggrätt C, D, E, F, G och I.

Markanvisningen föreslås ske med fast pris och med anvisning till den eller de byggherrar som erhållit högst poäng vid en jurybedömning. Anvisningen föreslås innehålla 50 procent bostadsrätter och 50 procent hyresrätter. Av de senare föreslås att 25 procent av bostäderna ska erbjudas Lunds kommun för sociala förtursfall.

Priset

Kommunfullmäktige har beslutat att markförsäljning av kommunens mark ska ske till marknadsmässiga priser. De föreslagna priserna för byggrätterna baseras därför på försäljningar i centrala och södra Brunnsnäs under 2017 och 2018. Det pris som TF föreslår är 5 500 kr kvm BTA för bostadsrätter och 3 000 kr kvm BTA för hyresrätter.

Prospekt och krav på anbuden

Prospektet kommer att innehålla alla basfakta och målbild om Brunnsnäs och Lunds kommuns ambitionsnivå för Brunnsnäs när det gäller hållbarhet och innovation. Det kommer också att beskriva processen från tilldelning till slutbevis och innehålla avtalsförslag inklusive pris.

Genom att skicka in anbud accepterar byggherren prospektets innehåll. Anbudet ska innehålla en beskrivning av de hållbarhetsåtgärder inklusive smart city, samt uppgift om vilket arkitektföretag som ska anlitas vid en eventuell anvisning.

Urvalsprocess

En jury bestående av stadsarkitekt, projektchef Brunnsnög, mark- och exploateringschef, miljöstrategiska enhetens chef vid SBK och en extern expert på smart-city föreslås göra urvalet.

Anbudet görs i ett formulär, ett anbudsdocument. I formuläret anges hållbarhets- och smartcity-ambitioner samt arkitektval. Referensmaterial för arkitektföretag ska bifogas.

Juryn gör sedan en bedömning av de ifyllda anbudsformulären och referensmaterialet med poängsättning. Anbudsgivarna har i sina anbud redovisat:

- I vilken grad koncepten bidrar till att uppfylla Brunnsnögs hållbarhetsmål (maximera, minimera och balansera) och bidra till god arkitektonisk kvalitet.
- Grad av nytänkande, behov och effekt av smart-city- och hållbarhetskoncept.

Markanvisning föreslås för respektive byggrätt till den eller de byggherrar som erhållit högst poäng i det poängsatta Anbudsdocumentet för hållbarhetsåtgärder.

Juryns förslag till anvisningar blir sedan föremål för politisk behandling i TN.

Tekniska förvaltningens förslag till beslut

Tekniska nämnden beslutar:

att ge Projektkontoret Brunnsnög i uppdrag att i nära samarbete med Tekniska förvaltningen genomföra markanvisningstävling i enlighet med tjänsteskrivelsen.

Håkan Lockby
Teknisk direktör

Anita Wallin
Mark- och exploateringschef

Beslut expedieras till:

Akten

Brunnsnögs projektkontor