



Sara Grafström  
046 359 50 81  
Sara.grafstrom@lund.se

Tekniska nämnden

## Föravtal inför markbyte berörande del av fastigheten Hällestad 8:144, Dalby 2:5 och Dalby 3:5 i Lund

Dnr TN19/675

### Sammanfattning

Föravtal i syfte att säkerställa grundläggande villkor och process inför ett markbyte. Kommunen erbjuder skogsfastigheterna Dalby 2:5 och 3:5 för att kunna införliva dessa i ett kommunalt naturreservat. I utbyte ska kommunen avstå del av fastigheten Hällestad 8:144 som är föremål för begäran om detaljplanläggning för bostadsändamål.

En förutsättning för föravtalet är att kommunen beslutar om planuppdrag avseende aktuell del av Hällestad 8:144, vilket sker i ett parallellt ärende. Denna tjänsteskrivelse avser dock endast själva markbytet.

### Beslutsunderlag

Tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 14 oktober 2019.  
Förslag till föravtal markbyte.  
Värdering av Dalby 2:5 och 3:5, utförd av Skånegårdar, 22 augusti 2017.  
Värdeutlåtande Hällestad 8:201 och 8:203, utförd av Faqum, 14 december 2014.

### Barnets bästa

Fler bostäder ger möjligheter för fler barn att hitta boende. Större arealer naturreservat bidrar till att fler barn har möjlighet till friluftsliv och rekreation. Barns bästa kommer att beaktas i den kommande detaljplaneprocessen för bostadstomterna samt vid inrättandet av kommande naturreservat.

### Ärendet

#### Bakgrund

Fastighetsägaren till de två skogsfastigheterna Dalby 2:5 och 3:5, nedan kallad Fastighetsägaren, har erbjudit kommunen dessa två fastigheter mot att de istället genom markbyte erhåller del av den kommunägda fastigheten Hällestad 8:144. En förutsättning för

erbjudandet från Fastighetsägarens sida är att aktuell del av Hällestad 8:144 detaljplanläggs för bostadsändamål med möjlighet att inrätta två bostadstomter och att detaljplanen vinner laga kraft. Fastigheterna Dalby 2:5 och 3:5 blir efter markbytet kommunägda i syfte att ingå i ett kommunalt naturreservat.

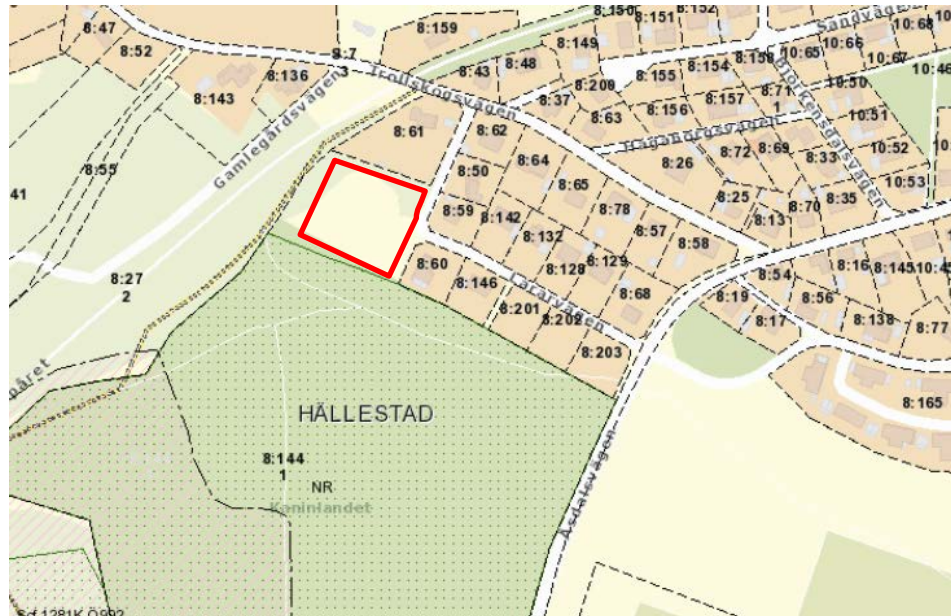


Bild nr 1. Del av Hällestad 8:144 som Fastighetsägaren önskar erhålla genom markbyte

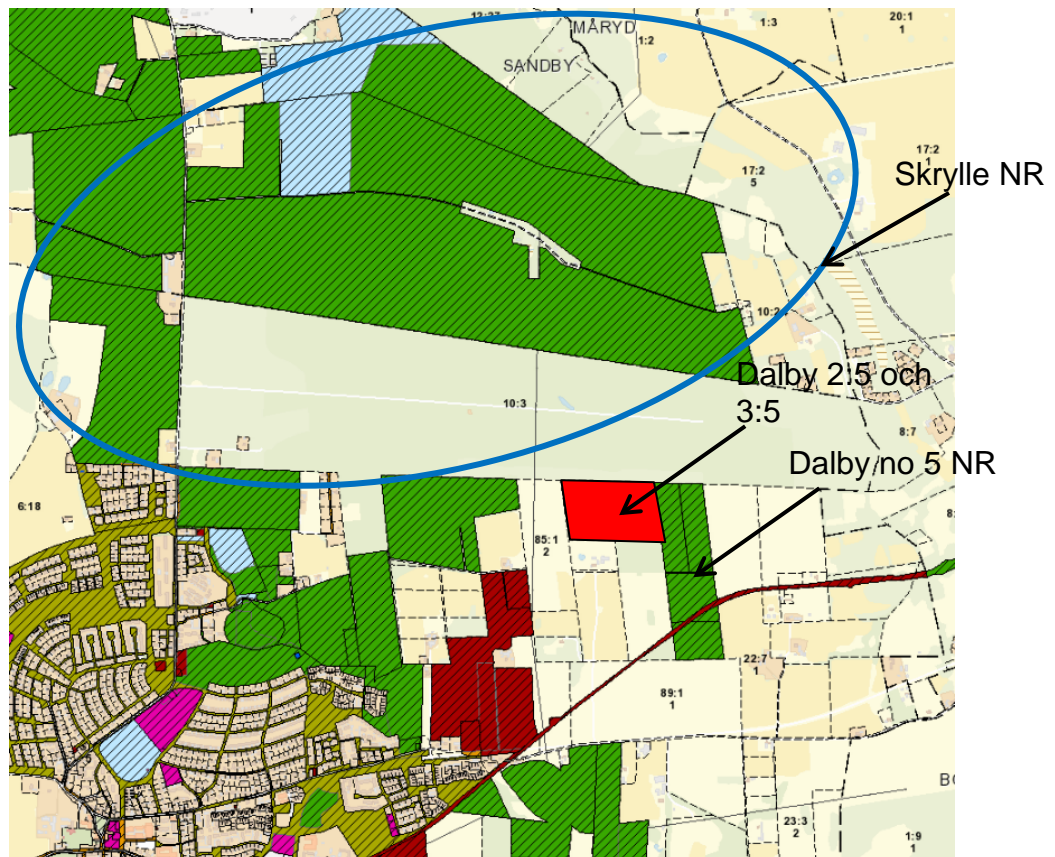


Bild nr 2. Dalby 2:5 och 3:5 som Fastighetsägaren erbjuder kommunen genom markbyte

Fastigheterna Dalby 2:5 och 3:5 omfattar ca 9,4 ha skogsmark i ett strategiskt läge direkt väster om naturreservatet Dalby fälad no 5 och direkt söder om Skrylle naturreservat. Del av marken finns med i FÖP Skrylle som förslag till naturvårdsförordnande. I Grönstruktur och naturvårdsprogrammet (2006) är del av marken klassad som högsta naturvärden. Inventering (2016) visar höga naturvärden i hela området mellan Dalby och Torna Hällestad.

Delar av fäladsmarken mellan Dalby och Torna Hällestad har under 1800- och 1900-talet odlats upp eller skogsplanterats. Detta har medfört att det uppkommit spridningsbarriärer för fauna och flora inom delar av området. De aktuella fastigheterna är planterade med granskog som utgör en barriär mellan det kommunalt förvaltade naturreservatet öster om skogen och den biologiskt värdefulla privatägda marken väster om densamma. Genom markbytet ges kommunen möjlighet att återställa Dalby 2:5 och 3:5 till fäladsmark och därigenom binda samman med omgivande fäladsmarker.

Kommunens park- och naturavdelning har bedömt att markbytet är intressant och att möjligheten att bli ägare till de två fastigheterna utgör ett viktigt steg i att realisera kommunala visioner gällande naturreservat och skydd för värdefull natur. Efter genomfört markbyte är avsikten att låta införliva Dalby 2:5 och 3:5 i ett kommunalt naturreservat.

Frågeställningen om att genomföra markbytet genom att detaljplanelägga aktuell del av Hällestad 8:133 för bostadsändamål och i övrigt på ovan givna förutsättningar, är förankrat på tjänstemannanivå och har varit uppe i TNAU som ställer sig positiva till förslaget.

### **Fastighetsvärdering**

Fastigheterna Dalby 2:5 och 3:5 har värderats av en extern värderare med dess virke och jakt. Aktuell del av Hällestad 8:144 har värderats utifrån att två bostadstomter ska vara möjliga att stycka. Som underlag för värdet på aktuell del av Hällestad 8:144 har en extern värdering av två bostadstomter belägna på samma gata som aktuell del av Hällestad 8:144 använts. Markens geotekniska förhållanden innebär dock att åtgärder behöver vidtas innan byggnation kan ske. Fastigheternas värde, utifrån ovan givna förutsättningar och tidiga värdering, bedöms motsvara varandra. Markbytesaffären kommer att regleras på ett sätt så att bytesaffären så långt det är möjligt genererar ett nollsummespel. Eventuella mellanskillnader får regleras i pengar.

### **Föravtalet**

Ett förslag till föravtal har tagits fram avseende del av den Hällestad 8:144, Dalby 2:5 och Dalby 3:5. Se bilaga. Föravtalet utgör en avsiktsförklaring i syfte att reglera de grundläggande

förutsättningarna för den kommande markbytesaffären. Avtalet innebär ett åtagande från parterna att under avtalets giltighetstid ge varandra ensamrätt att förhandla om överlåtelse av markområdena. Slutligt område av fastigheten Hällestad 8:144 som kan bli aktuellt för markbyte definieras i samband med detaljplaneprocessen och köpekontrakt/markbytesavtal avses tecknas i samband med detaljplanens antagande.

I föravtalet erbjuds Kommunen skogsfastigheterna Dalby 2:5 och 3:5 om sammanlagt 9,4 ha mark. I utbyte ska kommunen avstå del av fastigheten Hällestad 8:144 om ca 3000-3500 kvm mark. En förutsättning för markbytet är att kommunen beslutar att detaljplanelägga aktuell del av Hällestad 8:144 för bostadsändamål med möjlighet att inrätta två bostadstomter och att detaljplanen vinner laga kraft.

Föravtalet är villkorat av att tekniska nämnden söker detaljplan och att byggnadsnämnden beslutar att påbörja detaljplaneläggning. Avtalet upphör att gälla om inte köpekontrakt har träffats mellan Kommunen och Fastighetsägaren senast 3 år efter avtalets ingående. Parterna kan komma överens om 2 års förlängning av föravtalet om detaljplaneläggning påbörjats men inte avslutats inom avtalstiden eller om detaljplanen överklagas. Ingen av parterna har rätt till ersättning om avtalet upphör.

### **Ekonomi**

Fastigheterna Dalby 2:5 och 3:5 är bevuxna med omkring 45-årig gran med ett uppskattat virkesförråd om ca 3000 skogskubikmeter. Fastigheterna med dess virke och jakt har värderats av skånegårdar AB till sammanlagt 2 120 000 kr.

Det har gjorts en extern värdering av två bostadstomter som ligger på samma gata som aktuell del av Hällestad 8:144 (Dalby 8:201 och 8:203) som visar på ett sammanlagt värde om 2 400 000 kr i byggklart skick. Utifrån denna värdering har aktuell del av Hällestad 8:144 internt värderats på motsvarande sätt till ca 2 400 000 kr i byggklart skick förutsatt att två bostadstomter kan styckas. Ingen ny allmän platsmark förväntas behöva planläggas i samband med aktuell del av Hällestad 8:144. Fastigheternas geotekniska förhållanden innebär dock att massor behöver bytas ut innan byggnation kan ske. Förutsatt att fastighetsägarens ombesörjer och bekostar dessa arbeten utgör markbytesaffären ekonomiskt ett nollsummespel. För kommunen har dock markbytet ett värde i att utgöra en del av realiseringen av kommunens visioner om inrättande av naturreservat genom att bli ägare till fastigheterna Dalby 2:5 och 3:5.

Avverkningen av granskogen inom Dalby 2:5 och 3:5 bedöms innebära intäkter som motsvarar de kostnader som finns för

omförande av området till betesmark. Driftskostnaderna för området bedöms vara förhållandevis låga, ca 20 kkr per år.

### **Tekniska förvaltningens förslag till beslut**

#### ***Tekniska nämnden föreslås besluta***

att godkänna upprättat förslag till föravtal med fastighetsägarna till Dalby 2:5 och 3:5 avseende markbyte gällande Dalby 2:3, 3:5 och del av Hällestad 8:144.

### **Tekniska förvaltningen i Lund**

Mikael Fritzson  
Teknisk direktör

Anita Wallin  
Exploateringschef

*Beslut expedieras till:*

Akten

Byggnadsnämnden

VA SYD

Fastighetsägare Dalby 2:5

Fastighetsägare Dalby 3:5