



Joel Hall
046-359 89 04
joel.hall@lund.se

Tekniska nämnden

Avtal om genomförande Västerbro

Dnr 2019/726

Sammanfattning

Tekniska förvaltningen har tillsammans med fastighetsägarna i Västerbro enats om en avtalsmall för ett genomförandavtal. Avtalet innehåller ekonomiska principer för genomförandet av stadsomvandling i Västerbro och ett underskrivet avtal är ett villkor för att stadsbyggnadskontoret i Lund ska påbörja arbete med ny detaljplan för en fastighetsägare.

I detta beslut tas mallen för avtalet upp och tekniska direktören föreslås ges delegation att för Lunds kommuns räkning underteckna avtalet med respektive fastighetsägare.

Beslutsunderlag

Tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2019-10-20.
Västerbroprogrammet, beslutat BN 2019-04-11
FÖP Öresundsvägen med omnejd, antagen KF 2018-01-25
Avtalsmall genomförandavtal Västerbro
Kalkyl Västerbro, daterad 2019-10-11

Barnens bästa

Beslutet är en del i att tillskapa nya bostäder och allmänna platser, inklusive lekmöjligheter. I Västerbro planeras även för förskolor och eventuell skola. Vid detaljplaneläggning kommer hänsyn tas till barns intressen, behov och situation för varje detaljplan och i enlighet med barnkonventionen.

Ärendet

Västerbro är ett av de stora stadsutvecklingsprojekten i Lunds kommun och drivs som förvaltningsöverskridande arbete med kontinuerlig information i flertalet politiska nämnder. Under de senaste åren har en omfattande dialogprocess ägt rum med de 25 privata fastighetsägarna i området.

Under 2017-2019 har Västerbroprogrammet tagits fram, vilket utgör underlag för kommande detaljplaneprocesser. Programmet är bilagt denna tjänsteskrivelse och är framtaget av Lunds kommuns

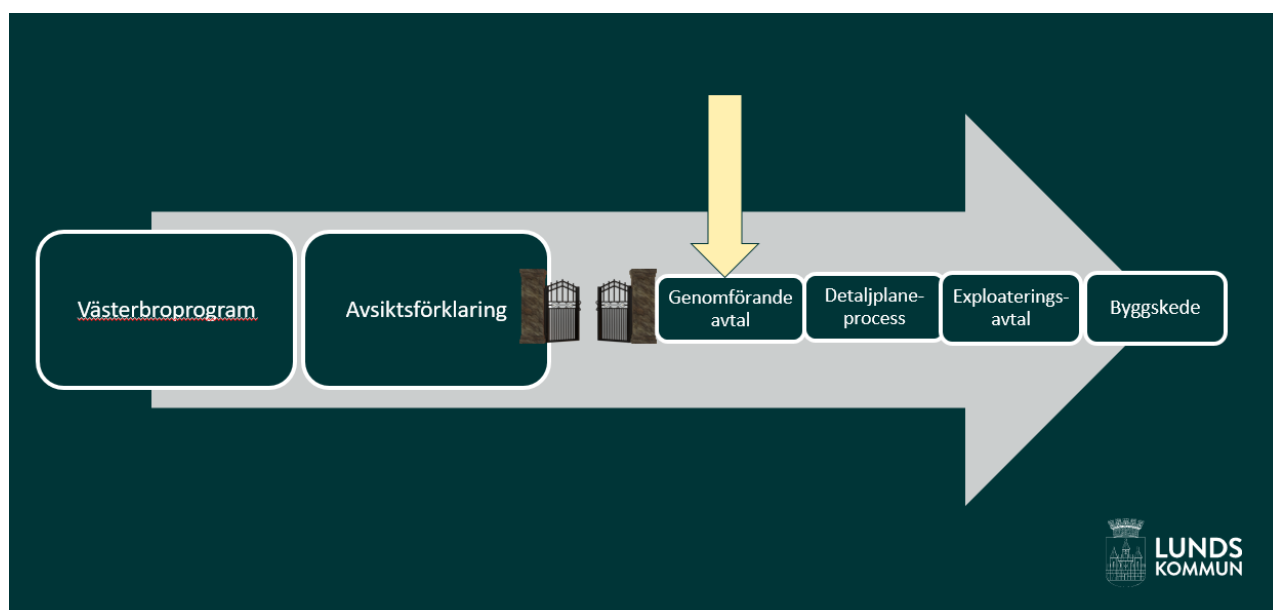
projektgrupp i samverkan med fastighetsägarna i området, och beslutades i Byggnadsnämnden den 11 april 2019.

På tekniska nämndens sammanträde i maj 2019 beslutades om en avsiktsförklaring som ska skrivas med fastighetsägarna. Avsiktsförklaringen är kopplad till Västerbroprogrammet. I och med att den undertecknas är Lunds kommun och respektive fastighetsägare överens om att bland annat avser följa Västerbroprogrammet vid detaljplaneläggning.

Nästa steg i processen är ett avtal som har fått namnet "Avtal om genomförande Västerbro". Det finns runt 10 fastighetsägare i Västerbro som aktivt planerar att ändra användningen av sin fastighet. Med dessa fastighetsägare har under processen vidare diskuterats under vilka förutsättningar och med vilka villkor en stadsomvandling kan ske. Dessa diskussioner och överenskommelser har formaliserats i avtalsmallen som nu är uppe för beslut.

Att i ett tidigt skede fastställa villkoren för stadsomvandling har fördelar både för fastighetsägarna i Västerbro såväl som för Lunds kommun. Det ger en förutsägbarhet i kostnader för båda parter samt löser frågor av övergripande nivå i ett tidigt skede, för att inte fastna senare i de mer individuella processerna.

Bilden nedan visar den tänkta processen för att få till stånd stadsomvandling i Västerbro.



Innehåll i avtalet

Genomförandeavtalet innehåller principer för hur kostnader som uppstår i och med omvandlingen av Västerbro ska fördelas. Framför allt är det kostnader för projektering och utbyggnad av allmän plats i området, men kostnaderna inkluderar också de övergripande utredningar och arbete som gjorts för att Västerbro ska kunna bli verklighet och vara en hållbar stadsdel för lång tid framöver.

Avtalet innehåller bestämmelser kring en exploateringsavgift benämnd "Västerbropengen", som kommer att tillämpas. Avtalet reglerar också hur eventuell överföring av allmän-platsmark mellan kommun och fastighetsägare går till och hur övriga gemensamma exploateringsåtaganden ska hanteras.

Principer i avtalet

Huvudprincipen i Västerbro är att de i Projektområdet ingående fastighetsägarna ska bekosta de för området nödvändiga gemensamma åtgärderna.

Västerbropengen

Fastighetsägarna ska bekosta de nödvändiga gemensamma åtgärderna genom att erlagga en ersättning baserad på den byggrätt och ändamål/ markanvändning i kvm bruttoarea (BTA) ovan mark som beslutas i ny detaljplan. Se nedan tabell. Exempelvis skulle 1 kvm bostadsbyggrätt kosta 781 kr för en fastighetsägare (indexuppräknat till augusti 2019).

Västerbropengen har tagits fram med hjälp av en kalkyl på Projektområdets totala kostnader för gemensamma allmänna anläggningar, gemensamma utredningar och åtgärder. Kalkylen har använts för att beräkna en genomsnittlig summa för hur mycket varje kvadratmeter BTA ovan mark som tillskapas i Projektområdet, ska bidra med för att möjliggöra utvecklingen av Västerbro. Antalet BTA som kostnaderna ska fördelas mellan har räknats fram med hjälp av innehållet i Västerbroprogrammet. Kalkylen har delats med fastighetsägarna för granskning.

Västerbropengen innehåller även en viktning av hur mycket varje typ av byggrätt i BTA ovan mark ska bidra med, samt en inbyggd ersättning för mark som avstås till park. Viktningen bygger inte på vilken affärsidé en fastighetsägare väljer utan baserar sig på de "belastningar" som är utlagda i Västerbroprogrammets strategiplan. Denna viktning har alltså en rättviseskipande funktion.

Nedan bilder på Kalkylens sammanställning och på viktningen av olika ändamål.

2019-10-11

Västerbro

Kalkylsammansättning kostnader för allmän platsmark i Västerbro

Grundstruktur och a-priser från: ÅF-Infrastructure
Bearbetad av Tekniska förvaltningen, Lunds kommun

Anläggningskostnader	Bredd (m)	Löpmeter (m)	Pris/m	Area (m2)	Pris/m2	Kostnad (kr)	Andel i Västerbropeng	Skattefinansierat	Övrig finansiering	Västerbropeng (kr)	Kommentar
Öresundsvägen öster	24,0	555	42 595			23 640 000	100%	0	0	23 640 000	
Öresundsvägen ny sträckning väs	24,0	460	37 085			17 059 000	50%	8 530 000	0	8 530 000	Redan i EVP. Kollektivtrafikplan
Bryggaregatan/Kaprifolievägen	24,0	570	42 835			24 416 000	50%	0	12 208 000	12 208 000	Halva finansieras av Västerbro, halva av Förlaget
Måsvägen/Kobjersvägen	20,5	600	35 460			21 276 000	100%	0	0	21 276 000	
Västra Esplanaden	30,7	1 050	44 555			46 783 000	50%	23 392 000	0	23 392 000	En ny esplanad utöver ortens sedvanliga standard
Bondevägen	21,0	425	36 650			15 576 000	100%	0	0	15 576 000	
Åldermansgatan	24,0	435	36 235			15 762 000	100%	0	0	15 762 000	
Åldermansgatan möjlig del	24,0	160	36 235			5 798 000	100%	0	0	5 798 000	
Ny gata Sektion X	24,0	280	35 735			10 006 000	100%	0	0	10 006 000	
Torgyta Esplanaden						62 561 000	50%	31 281 000	0	31 281 000	Torgytan tillhör den nya esplanaden
Park ny				26 244		30 255 000	100%	0	0	30 255 000	
Park befintlig						75 558 000	50%	0	37 779 000	37 779 000	Västerbro tillgodogör sig 50% av befintliga parkers yta och ska därmed stå för 50% av vad en komplett utrustning skulle kosta.
Rivning befintlig gata				13 552	300	4 066 000	100%	0	0	4 066 000	
Ledningsflyttar						11 933 390	50%	5 967 000	0	5 967 000	Ledningsflytt med anledning av esplanaden
Lekplats						4 000 000	100%	0	0	4 000 000	
Trafiksignaler 6 st korsningar						6 000 000	100%	0	0	6 000 000	
Övriga kostnader											
Projekteringskostnad (10%)						37 468 939	68%	6 917 000	4 998 339	25 553 600	68 % är den andel av anläggningskostnaderna ovan som finansieras av Västerbropeng.
Projektledning/byggledning (2%)						7 493 788	68%	1 383 400	999 668	5 110 720	
Tillfälliga anordningar (5%)						18 734 470	68%	3 458 500	2 499 170	12 776 800	
Projektkostnader (utredningar)						6 300 000	100%	0	0	6 300 000	
Marklösen				72 973	1 100	80 270 300	100%	0	0	80 270 300	Överenskommet markpris, befintlig industrimark
Summa						524 956 886		80 928 900	58 484 176	385 547 420	
						KPI uppr	534 174 223	0	82 349 872	59 511 057	392 316 967

Anmärkningar			
Å-priser från juni 2018			
Kalkyl anger sannolikt utfall med tolerans +/- 25%			
IKT-Intelligent sopsugsystem ej inkluderat			
Granitsten ej svensk			
Schaktmassor transport inom 20 km			
Befintliga höjder behålls			
Uppräkning Västerbropeng	Jun 2018	Aug 2019	Uppräkningskvot
KPI-tal	328,62	334,39	1,01756

	Utjämningsstal	Antal kvm BTA	Kostnad att fördela (kr)	Varav Parkbidrag (kr)	Västerbropeng Kr/kvm
Bostad	1	390000	304 664 252	7 569 850	781
Kontor/Industri/Handel	1	100000	78 119 039	1 940 987	781
Centumverksamhet bottenvåning	0,5	20000	7 811 904	194 099	391
Förskola/skola	0,5	20000	7 811 904	194 099	391
Parkeringshus	0,1	50000	3 905 952	97 049	78
Bevarande	0	1000	0	0	0
PARK (markyta)	-0,5	26 244	-9 996 084		-381
Total KVM		607244	392 316 967		
Fullvärdig BTA		515000			

Erläggande av Västerbropeng:

Erläggandet av Västerbropeng kommer att delas upp på olika tillfällen och strukturen för detta fastläggs i exploateringsavtal. Tidpunkterna och upplägget kommer att skilja sig från detaljplan till detaljplan på grund av till exempel detaljplanens storlek och beräknad utbyggnadstakt.

Ingår ej i Västerbropeng

Fastighetsägarna som avser utveckla sin fastighet kommer utöver Västerbropeng få betala kostnaden för eventuellt nyttillkommande mindre lokaligator som förläggs innanför deras fastighet samt stå för kostnader för framtagande av detaljplan.

Lunds kommun finansierar

I kalkylen för Västerbropengen har avdrag gjorts för ett par olika poster, där tekniska förvaltningen föreslår kommunal finansiering genom skattekollektivet och kollektivtrafikbudget.

Redan i arbetet med den fördjupade översiktsplanen för området identifierades ett strukturbindande stråk, med reservat för högklassig kollektivtrafik, det som idag går under arbetsnamnet "Västra Esplanaden". Den kommunala projektgruppen för Västerbro har i planeringen av området också identifierat områdets nya stråk/esplanad som ett extra viktigt stråk för staden och stadsdelen och därmed givit den en standard och utformning som går utöver det som kommunen kan kräva att omkringliggande fastighetsägare till fullo bekostar.

Därför föreslår tekniska förvaltningen att Lunds kommun delfinansierar esplanaden och dess tillhörande torgytor till 50% (inklusive projektering, tillfälliga anläggningar och bygglösning.). Kostnaden enligt kalkylen uppgår då för Lunds kommun till cirka 71 miljoner kronor. Investeringen skulle ske under en lång tidsperiod då esplanaden byggs ut i flera etapper. Etapp 2 av Västerbro förväntas inte påbörjas förrän efter 2030. Projektgruppen har undersökt på hur liknande större infrastruktursatsningar i omvandlingsområden har finansierats. I Norra Sorgenfri i Malmö stad delfinansierar staden ombyggnaden av Industrigatan till 50 %, för att lyfta ett närliggande exempel.

En ny infart till området skapas genom att Öresundsvägen ändrar sträckning. Även här föreslår tekniska förvaltningen att fastighetsägarna endast står för 50 %. Lunds kommun har redan allokerat pengar till denna åtgärd i EVP och samfinansierar den till hälften med Skånetrafiken. Kostnaden som Lunds kommun och Skånetrafiken solidariskt delar på är enligt kalkylen cirka 10 miljoner kronor.

Marklösen

Lunds kommun löser in mark som ska läggas som allmän plats vid detaljplaneläggning till ett överenskommet belopp på 1100 kronor per kvadratmeter. Beloppet är framtaget genom att en extern värdering beställts, för att opartiskt avgöra värdet på obebyggd industrimark i området. Denna överenskommelse med fastighetsägarna ger en komplett förutsägbarhet gällande vilka marklösenkostnader kommunen kommer att ha. Dessa kostnader tas ut i Västerbropengen.

Indexering

Västerbropengen och marklösenbeloppet räknas upp med KPI.

Konsekvensanalys

För Lunds kommun innebär avtalet en förutsägbarhet i vilka utgifter och intäkter som kan väntas. Användande av exploateringsavgift istället för debitering av faktiska kostnader innebär en alltid en risk. Att prognostisera en slutsiffra på kostnaderna för alla arbeten kopplade till utbyggnad av allmän plats är nära omöjligt, särskilt när det rör sig om en utbyggnad under minst 20 år. Det gäller att hitta en nivå man tror på som tillåter att värdeskapande stadsomvandling kan ske.

Fördelen med en exploateringsavgift som fastläggs tidigt är att man redan från första byggprojektets fastighetsägare kan ta ut kostnader som kommunen kommer att ha i senare skede, samt att fastighetsägaren får en trygghet i att när man väl har betalt sin Västerbropeng samt kostnad för lokalgata, så kommer inga ytterligare kostnader åläggas.

Ett annat skäl till att använda en exploateringsavgift är att det sker flera förändringar/åtgärder som inte direkt berör endast en enskild fastighetsägare utan gagnar hela stadsdelen. Fastighetsägare betalar inte för specifika åtgärder kopplat till sin detaljplan utan för områdets åtgärder som helhet.

Vinsten för Lunds kommun att omvandla stadsdelen Västerbro till en blandad stadsmiljö är stor, men ej helt mätbar. Mot kostnaderna kommunen tar på sig i och med det faktiska utbyggandet av allmänna platser får vägas de uppemot 3 900 bostäder med dess nya invånare och den stora mängd arbetsplatser som görs rum till.

Dialogarbetet med fastighetsägarna i området har varit intensivt och pågått under lång tid och flera av dem har sedan länge varit redo att starta sina detaljplaner. Ett positivt beslut utifrån föreslaget genomförandeval ger Stadsbyggnadskontoret möjlighet att starta planläggning och symboliserar ett startskott för utveckling på Västerbro.

Delegation

Tekniska förvaltningen föreslår att tekniska direktören delegeras underteckna avtalen med fastighetsägarna i Västerbro inför detaljplaneläggning. Detta för att endast kartbilagor och namn på fastighetsägare kommer att ändras emellan avtalen, annars ska mallen behållas lika för alla. Det gör att man kan hålla uppe ett högre tempo i processen med fastighetsägarna.

Förvaltningens förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslår besluta

- att Föreslå kommunstyrelsen att godkänna avtalsmallen "Avtal om genomförande Västerbro"
- att Föreslå kommunstyrelsen delegera undertecknandet av respektive "Avtal om genomförande" till tekniske direktören

Mikael Fritzon
Teknisk direktör

Anita Wallin
Exploateringschef

Beslut expedieras till:
Akten
Kommunstyrelsen
Stadsbyggnadskontoret