



Viktor Lindeborg

Tekniska nämnden

Viktor.lindeborg@lund.se

Exploateringsavtal för Maria Magle 6

Dnr TN 2019/783

Sammanfattning

Exploateringsavtalet avser genomförandefrågor kopplade till ny detaljplanen vars syfte är att pröva lämpligheten att bygga om historiska institutionens tidigare lokaler till bostäder (cirka 24 lägenheter). Planområdet omfattar fastigheten Maria Magle 6, som ägs av Själabodarna Fastighets AB, samt delar av omgivande allmän gata. Själabodarna Fastighets AB är ett helägt bolag inom Midroc-koncernen.

För att åstadkomma detaljplanens intentioner krävs att marköverföringar sker mellan kommunen och exploatören. Utökningen av parkeringsyta för exploatören och säkerställandet av allmän plats för kommunen. I samband med att exploatören genomför projektet samt bygger om parkeringsplatserna ska exploatören genomföra standardförbättringar av intilliggande gångbana.

Marköverföringarna samt exploatörens ansvar för ombyggnad av gångbanan (omfattning, teknisk standard och kostnader) med mera regleras i upprättat exploateringsavtal.

Beslutsunderlag

Tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 4 november 2019
Exploateringsavtal Maria Magle 6 med Själabodarna Fastighets AB
c/o Midroc Property Development AB
Detaljplan för Maria Magle 6 i Lund, Lunds kommun, PÅ 23/2016a
(Granskningshandling).

Barnets bästa

Under planprocessen har hänsyn till barn och ungas intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits. Beslutet om att godkänna exploateringsavtalet påverkar inte barn och unga eftersom avtalet enbart reglerar genomförandet av åtgärder för vilka avvägningar gjorts under planarbetet.

2019-11-04

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att bygga om historiska institutionens tidigare lokaler till bostäder. Målsättningen är en varsam ombyggnad av befintlig bebyggelse i en kulturhistoriskt känslig och värdefull miljö. Inom den befintliga bebyggelsen ges en ny byggrätt för bostäder om cirka 2 900 kvm BTA, vilken exploatören avser använda för att iordningsställa 24 lägenheter.

Parkeringsbehovet hanteras som snedställda parkeringsplatser inom den norra delen av fastigheten utmed Magle Stora Kyrkogata, se bild 2.

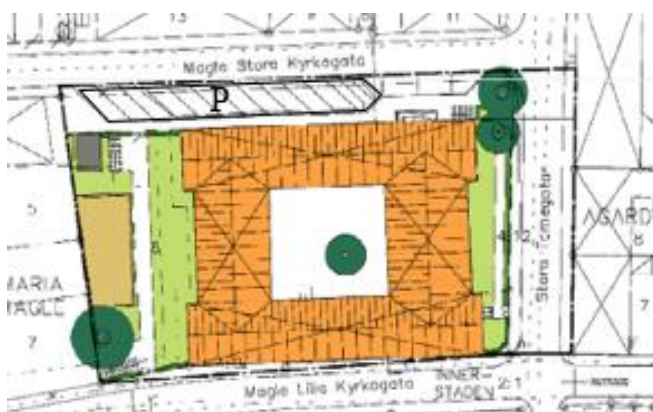


Bild 2. Illustration från detaljplanens granskningshandling.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtalet är giltigt under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft. Exploateringsavtalets huvudsakliga funktion är att reglera genomförandet och finansieringen av åtgärder inom allmän plats samt för att reglera nödvändiga marköverlåtelser för genomförandet av detaljplanen.

Gångbanan som idag ligger inom kvartersmark norr om projektet behöver säkerställas för allmänhetens åtkomst. Därför planläggs gångbanan som allmän plats. I detaljplanen utökas också parkeringsytan med ytterligare parkeringsplatser för att klara projektets behov. Utökningen innebär att en liten yta som idag är allmän plats behöver planläggas för parkeringsändamål.

Ytterligare bostäder och ändring av parkeringsplatser innebär att allmän plats behöver förbättras och anpassas. I samband med att exploatören genomför projektet samt bygger om parkeringsplatserna ska exploatören genomföra en standardförbättring av berörd del av gångbanan. Aktuell sträcka utmed byggnadens norra fasad längs Magle Stora Kyrkogata är idag asfalterad men ska ersättas med betongplattor och gatsten för att harmoniera med anslutande gångstråk. Viss anpassning för gångbanans utbredning kommer också behövas för att efterleva detaljplanens gränser. Exploatörens ansvar för genomförandet

2019-11-04

regleras i omfattning, teknisk standard, kostnader med mera i upprättat exploateringsavtal.

För att åstadkomma detaljplanens intentioner krävs att marköverlåtelse sker från båda parter. Utökningen av parkeringsytan för exploatören och säkerställandet av allmän plats för kommunen samspelar och är beroende av varandra. Utformningen har skett i samverkan under planarbetet. Avgående och tillkommande markområden för parterna är också jämförbara i storlek. Sammantaget bedöms det naturligt att marköverföringarna sker utan ersättning. Markbytet mellan parterna formaliseras som en överenskommelse om fastighetsreglering utgörande en bilaga till exploateringsavtalet.

Utöver ovan reglerar exploateringsavtalet bland annat lantmäterikostnader, avhjälpande av föroreningskada och arkeologiska utredningar om sådana visar sig nödvändiga. Beskrivna åtgärder samt genomförandet av allmän plats bekostas i sin helhet av exploatören. För avtalsinnehållet i sin helhet hänvisas till i ärendet liggande avtalsförslag.

Förvaltningens förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslås besluta

att godkänna upprättat exploateringsavtal med Sjalabodarna Fastighets AB avseende fastigheten Maria Magle 6.

Mikael Fritzon
Teknisk direktör

Anita Wallin
exploateringschef

Beslut expedieras till:

Akten

Sjalabodarna fastighet AB c/o Midroc Property Development AB