



Eva Rydén Dalman

+46463595839

eva.dalman@lund.se

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Markanvisning för byggemenskap, Skymningen 6, Södra Brunnsög

Sammanfattning

Byggemenskap Lund, ekonomisk förening, föreslås beviljas markanvisning för att utveckla en byggemenskap för cirka 20 bostäder på Skymningen 6, Brunnsög.

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslås godkänna markanvisningen.

Beslutsunderlag

Kommunkontorets tjänsteskrivelse den 18 februari 2020

Barnets bästa

Under planprocessen har hänsyn tagits till barn och ungas intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen. Fler bostäder med närhet till skola, förskola och park kan innebära att fler barn får möjlighet att växa upp i en trygg miljö. Att de boende själva planerar och utformar sina bostäder skulle också kunna gynna barns villkor.

Ärendet

Byggemenskap Lund ekonomisk förening föreslås få markanvisning för att utveckla en byggemenskap på Skymningen 6, Brunnsög. Ändamålet är bostäder och de upplåts som bostadsrätter. Cirka 20 lägenheter beräknas kunna byggas inom fastigheten.

Byggemenskaper

Intresset för att skapa byggemenskaper ökar just nu i Sverige. I Boverkets rapport 2018:32 "Byggemenskaper som en del i bostadsförsörjningen" definieras vad som avses med en sådan. I flera andra länder i Europa, till exempel Tyskland och Nederländerna, har boendestyrda flerbostadsprojekt utvecklats under flera decennier och står idag för en stor andel av bostadsproduktionen.

Byggemenskaper gör det möjligt för bostadskonsumenter att gå samman och själva utveckla sina bostadshus, från första skiss till inflyttning. Det innebär att den vinstmarginal byggaktören har kan

2020-02-18

Diarienummer

KS 2020/0196

tillfalla de boende – antingen som ett lägre pris för bostadsrätten eller genom att de boende väljer högre kvalitet eller får något större ytor att förfoga över.

Valfriheten för de blivande bostadsrättsägarna blir stor. Nya typer av bostäder och lösningar kan komma. Det kan leda till en rad positiva effekter som högre arkitektonisk kvalitet, högre hållbarhet och bättre social sammanhållning. Men byggemenskapen kan också välja att prioritera låga boendekostnader och konventionella lösningar.

Genom att ge markanvisning till en ekonomisk förening som ska genomföra ett byggemenskapsprojekt breddar Lunds kommun byggaktörsgruppen. Det är enligt förvaltningen det främsta skälet för att ge markanvisning till en byggemenskap. Ett nytt sätt att få möjlighet att forma sitt boende erbjuds i Lund.



Byggemenskap Lund

Den ekonomiska föreningen Byggemenskap Lund kommer efter en markanvisning att utveckla sitt projekt. Efter 6 månader, eller tidigare om det anses lämpligt, görs en bedömning om projektet fortfarande har goda förutsättningar att genomföras. Vid denna avstämning ska projektiden vara utvecklad. Byggemenskapen ska också ha fastställt stadgar som anger villkor för medlemmarna samt villkor om vidareförsäljning av bostadsrätterna för att undvika spekulation.

I efterföljande skede konkretiseras projektet. Innan köpeavtal kan bli aktuellt ska gruppen vara fullständig och interna avtal om

2020-02-18

Diarienummer

KS 2020/0196

exempelvis ansvarsförhållanden finnas. Finansiering av bygget ska vara klart och entreprenadavtal och bygglov vara förberett. Kontinuerlig dialog sker med kommunen under båda dessa skeden.

Direktanvisning

Det är första gången i Brunnsbäck som bygggemenskapsprojekt är aktuellt. Inga tidigare initiativ kring detta nya sätt att skapa bostäder har kommit – varken från enskilda eller från någon förening. Däremot har ett liknande projekt en gång utvecklats i Råbylund, men det kunde av olika skäl aldrig fullföljas. Den gången tog Lunds kommun initiativ och efterlyste intresserade via en annonskampanj. Intresset var till en början ganska stort, men allt fler tröttnade när de insåg hur lång processen var fram till inflyttning. Till sist kvarstod en grupp som kommit ända fram till bygglov när projektet avbröts.

Det är inte enkelt för en grupp enskilda att genomföra ett bostadsbygge i denna skala. Det krävs kunskaper och fallgroparna är många. Det visar sig att de tyska framgångarna till stor del handlar om att en grupp drivna projektlotsar bistår föreningarna. Då ökar chanserna att förverkliga projektet.

En mycket erfaren projektutvecklare har nu tagit initiativ till bygggemenskapen här i Lund. Han har genomfört liknande projekt utomlands och kommer att lotsa fram projektet och stötta föreningen. Arbetet kommer att ske i mycket nära samarbete med Lunds kommuns tjänstepersoner så att kunskapen ökar om detta sätt att utveckla bostäder. Projektet är därför att betrakta som ett pilotprojekt, som kan öppna upp för fler bygggemenskaper. Fler Lundabor kan inspireras om det blir ett framgångsrikt projekt.

Trots att vi haft löpande kontakter med den rikstäckande föreningen för bygggemenskaper, talat på konferenser och efterlyst den här sortens byggande, så har ingen tidigare anmält intresse. När nu en erfaren byggprojektledare vill genomföra ett sådant projekt tror vi att det kan borga för att pilotprojektet verkligen genomförs och kan bli ett gott exempel som ger fler liknande initiativ. Därför föreslås en direktanvisning.

Markanvisningen gäller två år från undertecknandet. Om särskilda skäl föreligger kan markanvisningen förlängas i perioder om sex månader. Kommunen har tolkningsföreträde av särskilda skäl.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunfullmäktige har beslutat att markförsäljning av kommunens mark ska ske till marknadsmässiga priser. Detta pris är uppskattat till 5 500 kr/kvm. Med gällande detaljplan kan cirka 1800 kvm BTA byggas på Skymningen 6. Med ett pris på 5 500 kr/kvm BTA ger

2020-02-18

Diarienummer

KS 2020/0196

detta ett totalt pris för byggrätten på cirka 9 900 000 kronor. Av detta är cirka 540 000 kronor spårvägsbidrag.

Kommunkontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslås besluta

att rekommendera teknisk nämnd att ge markanvisning i Skymningen 6 till Byggemenskap Lund ekonomisk förening för att utveckla en byggemenskap för bostäder.

Christoffer Nilsson
Kommundirektör

Carin Hillåker
Biträdande kommundirektör

Beslut expedieras till:
Akten
Brunnshögsprojektet
Tekniska förvaltningen