



Maria Linge

Tekniska nämnden

maria.linge@lund.se

Markanvisningsavtal för fastigheten Sagostunden 1 och del av fastigheten Norra Fäladen 4:1 i Lund med AFB

Sammanfattning

Ärendet rör ett markanvisningsavtal med AF Bostäder för fastigheten Sagostunden 1 och del av fastigheten Norra Fäladen 4:1. AF Bostäder ska få förvärva del av Sagostunden 1 och del av Norra Fäladen 4:1 som i detaljplanen planlagts som kvartersmark för bostäder. AF Bostäder kan förvärva marken först efter det att den tillfälliga skolan, som idag står på Sagostunden 1, har flyttat till nya lokaler.

Fastigheterna ligger i studentområdet Kämnärsrätten på Norra Fäladen i Lund.

Beslutsunderlag

Tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 7 september 2016

Markanvisningsavtal med AF Bostäder

Värdering av byggrätter inom Sagostunden 1, Protokollet 1 m fl., gjord av Faqum Fastighetsutveckling AB, daterad 2016-02-19

Detaljplan för Kämnärsrätten 6 m fl. i Lund, Lunds kommun, (PÅ 22/2015a), daterad 2016-03-04 (granskningshandling) (bifogas ej)

Barnets bästa

Beslutet påverkar barn/unga. Framförallt för att man planlägger en före dettaskoltomt, Sagostunden 1, som bostäder och för att en ny skoltomt planläggs. På Sagostunden 1 finns idag en skola i paviljonger. Fastigheten är idag planlagd för allmänt ändamål och bebyggdes med en förskola under 60/70-talet, men som revs för några år sedan.

En liten bit öster om Sagostunden 1 planlägger man nu en ny skoltomt, där man ska uppföra en förskola och en F-3 skola för sammanlagt 300 barn. Att det byggs en ny skola är positivt för barn/unga. Under planarbetet har det planerats för ytor för utomhusmiljö som ska höra till skolan. Denna skola ersätter den som idag finns på Sagostunden 1, vilken bara är tillfällig.

I övrigt kommer området bebyggas med studentbostäder. Idag finns cirka 700 befintliga studentbostäder inom planområdet. Dessa ska rivas och

ersättas med cirka 1 400 nya studentbostäder. Det handlar förmodligen främst om mindre lägenheter och rum. Det är därför inte allt för troligt att det blir många barnfamiljer som flyttar in här.

De barn som kommer röra sig i området kommer framförallt gå till och från skolan och vara inne på skolgården.

Under planprocessen har hänsyn till barn och ungas intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits.

Konsekvenser för personer med funktionsnedsättning

När det byggs nya bostäder är det viktigt att dessa uppfyller de krav som ställs kring tillgänglighet vid nybyggnation. Detta behandlas och bevakas i bygglovsskedet.

De befintliga studentbostäderna inom planområdet består av byggnadskonstruktioner i två våningar men endast utvändiga trappor till lägenheterna som ligger på våning två. Dessa lägenheter kan man säga inte är tillgängliga för alla människor. Byggnation enligt förslaget som ligger till grund för detaljplanen innebär fler och mer tillgängliga lägenheter för studenter.

Ärendet

På Norra Fäladen ligger ett studentområde som kallas Kämnärrätten. Inom området äger AFB en del mark och kommunen äger en skoltomt. Tidigare låg där en förskola som idag är riven och nu finns istället en F-3 skola i paviljonger på tomten. AFB och serviceförvaltningen har arbetat med detta projekt sedan en tid tillbaka. Istället för att bygga en ny skola på den befintliga skoltomten valde man ur bland annat stadsbyggnadssynpunkt att lägga en ny skoltomt mer centralt i området och att förtäta med höga våningsantal på kommunens mark. Försäljningen av den befintliga skoltomten (Sagostunden 1), som regleras i markanvisningsavtalet, och köpet av den nya skoltomten är avhängt av varandra.

Längs med Kämnärsvägen äger AF Bostäder (AFB) flera fastigheter som idag är bebyggda med de så kallade ”fyrklöverhusen”.

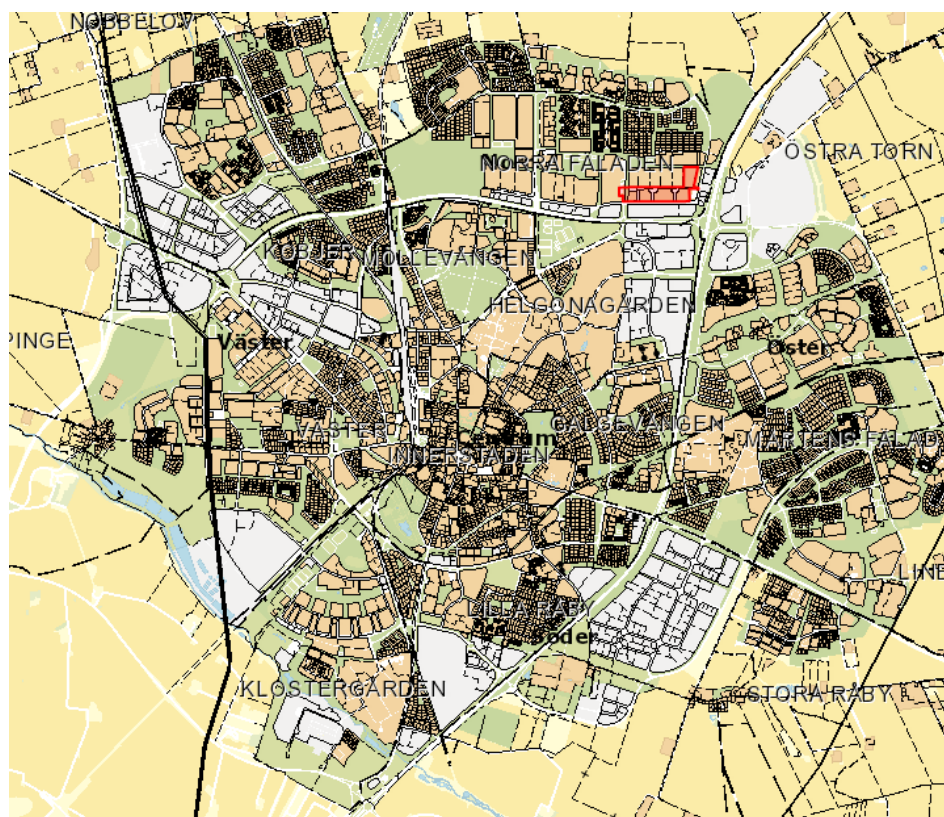


Bild 1. Röd markering visar planområdets placering inom Lunds tätort.

AFB har ansökt om planändring av området markerat på bild 2 nedan. Byggnation enligt detaljplaneförslaget innebär att befintliga studentbostäder behöver rivras. Den nya bebyggelsestrukturen är tätare med högre exploatering än tidigare. Idag finns cirka 700 befintliga studentbostäder inom planområdet. Byggnation enligt förslaget som ligger till grund för detaljplanen innebär cirka 1 400 studentbostäder inom samma område. Bebyggelsen kommer att variera i höjd mellan 2 till 10 våningar.

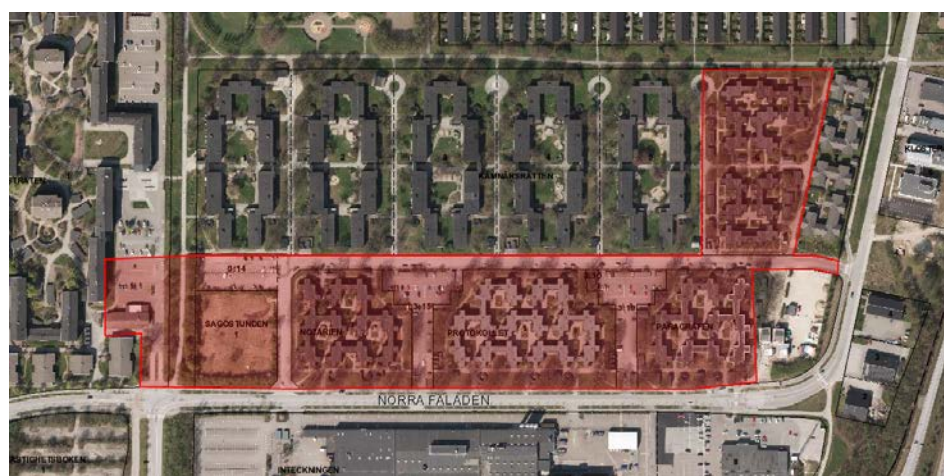


Bild 2. Röd markering visar planområdet.

Vidare innebär planförslaget att Kämnärsvägen omdanas från kommunal lokalgata till att planläggas som kvartersmark för bostäder. Detta innebär att marken som lokalgatan ligger på överläts till AFB som därmed får

fritt utrymme att bestämma över utformning, gestaltning och funktion över den. Kämnärsvägen kommer fortsätta att fungera som gata.

Inom detaljplanen planlägger man också för en skola som ska uppföras, ägas och förvaltas av kommunen. Skolan byggs i 1 till 2 våningar. Ovanpå skolan uppförs två byggnader med studentbostäder i 3 till 4 våningar. För bostäderna skapas 3D-fastigheter som överförs till två av AFB ägda fastigheter.

Området är tänkt att byggas ut under en tioårsperiod.

Markanvisning

För större delen av planområdet har ett exploateringsavtal upprättats. Från början ingick fastigheten Sagostunden 1 i exploateringsavtalet, men på grund av att tillträdet till den fastigheten behövde senareläggas så har ett markanvisningsavtal upprättats för marken istället. Anledningen till att AFB inte kan tillträda marken än är för att där idag finns en skola, Delfinskolan, i paviljonger. Det är denna skola som ska ersättas på den nya skoltomten. Först när den nya skolan är färdigbyggd och inflyttad kan Sagostunden-tomten överlåtas till AFB.

Från början var tanken, som sagt, att AFB skulle förvärva Sagostunden-tomten samtidigt som alla andra överlåtelser enligt detaljplanen genomfördes. I förslaget som ligger till grund för detaljplanen så hänger byggrätterna på Sagostunden 1, Norra Fälåden 3:14 och 4:1 ihop. Dessutom ligger en av byggrätterna tvärs över fastighetsgränsen mellan Sagostunden 1 och Norra Fälåden 3:14. Det har varit tydligt från början att AFB ska uppföra alla bostäder inom detaljplanen och att den befintliga skoltomten ska ersättas med en ny, större, tomt som placerats mer i mitten av planområdet.



Bild 3. Området som föreslås markanvisas till AFB.

2016-09-07

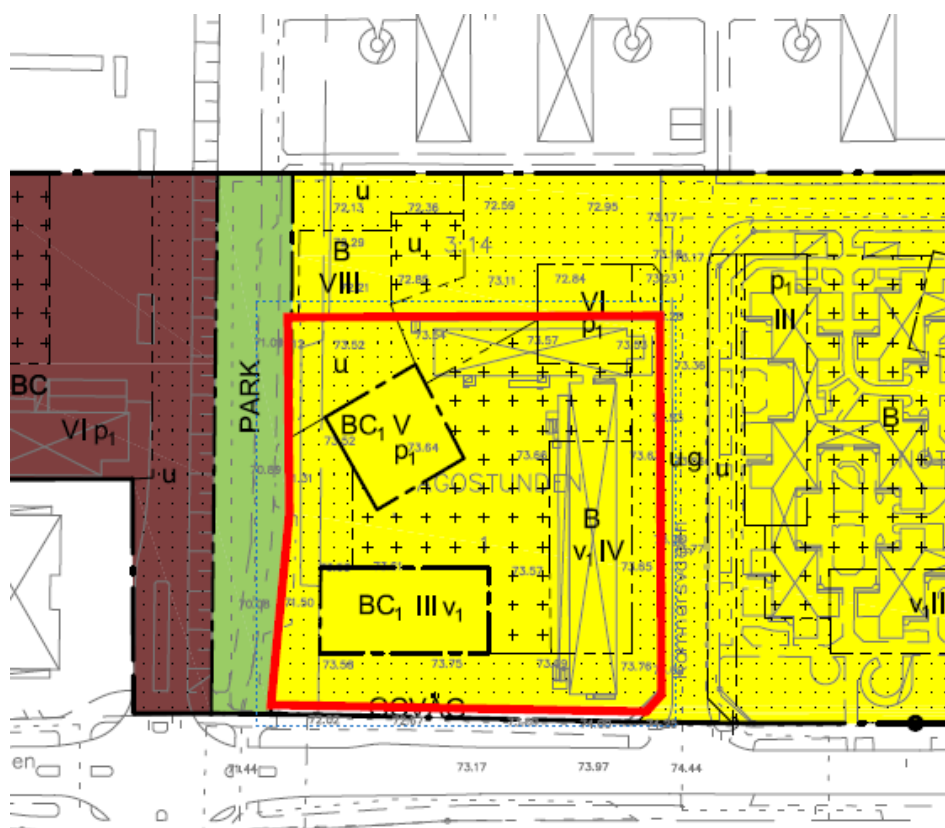
Diarienummer
TN 2016/0349

Bild 4. Sagostunden-tomten är markerad i plankartan och det är detta område som omfattas av markanvisningen till AFB.

Markanvisningsavtalet är villkorat av att detaljplanen vinner laga kraft samt att AFB ska förvärvat marken senast 2 år efter det att den nya skolan är inflyttningsklar.

Markanvisningsavtalet innefattar en rätt för AFB att ensamt förhandla med kommunen under den tid markanvisningsavtalet gäller om exploatering av den anvisade marken för uppförandet av bostäder.

AFB ska få förvärva del av Sagostunden 1 och del av Norra Fäladen 4:1, enligt bild 4 ovan, för en köpeskilling om 9 340 000 kronor. Priset är framräknat utifrån ett pris för byggrätt på bostäder om 1 500 kronor per kvadratmeter BTA och att upplåtelseformen är hyresrätt. Ifall bostäderna omvandlas till bostadsrätter inom 15 år från tillträdesdagen så ska AFB betala en tilläggsköpeskilling om 19 000 000 kronor.

Kommunen äger rätt att återta markanvisningen ifall AFB inte följer avtalet eller i övrigt uppfyller förpliktelser enligt avtalet.

Avtalet kan förlängas men kommunen har ingen skyldighet att göra det.

Söder om Sagostunden 1 ska befintlig gång- och cykelbana breddas. AFB genomför breddningen i samband med deras byggnation på Sagostunden-tomten. Kommunen bekostar 75 % av anläggningskostnaden och AFB bekostar resterande 25 % av de verkliga kostnaderna.

Projektbudget

Nedan redovisas budgeten för huvudprojekt 4164.

Kostnader	(tkr)
Köpeskilling för skoltomten	13 320
Lagfartskostnad för skoltomten	200
Åtgärder på Klosterängshöjden	1 880
Gatukostnader	400
Fastighetsbildning	90
Summa	15 890

Intäkter	(tkr)
Köpeskilling för del av Norra Fäladen 4:1	290
Köpeskilling för Sagostunden 1	9 340
Överföring av skoltomten till SN	6 000
Gatukostnadsersättning	700
Summa	16 300

Exploateringsnetto (tkr)	440
---------------------------------	------------

Förvaltningens förslag till beslut**Tekniska nämnden föreslås besluta**

att föreslå kommunstyrelsen att godkänna markanvisningsavtal av del av fastigheten Sagostunden 1 och del av fastigheten Norra Fäladen 4:1 med AF Bostäder för en köpeskilling om 9 340 000 kronor och i övrigt vad som framgår av avtalsförslaget.

Håkan Lockby
Teknisk direktör

Anita Wallin
Exploateringschef

Beslut expedieras till:

Akten
Kommunstyrelsen
AF Bostäder, org.nr. 845000-6435