



Börje Fennhagen
0729-91 52 90
borje.fennhagen@lund.se

Tekniska nämnden

Markanvisning för fastigheten Lund Skymningen 6 till Byggemenskap Lund Ekonomisk förening – Omedelbar justering

Dnr TN 2020/248

Sammanfattning

Byggemenskap Lund Ekonomisk förening, föreslås få markanvisning för att utveckla en byggemenskap för cirka 20 bostäder på fastigheten Lund Skymningen 6 i Södra Brunnshög.

Markanvisningen gäller i två från undertecknandet, köpeskillingen är cirka 10.000.000 kronor och villkor i övrigt framgår av markanvisningsavtalet.

Beslutsunderlag

Tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse daterad 16 mars 2020
Markanvisningsavtal med Byggemenskap Lund Ekonomisk förening
Protokollsutdrag KS au Strategisk samhällsplanering daterad 3 mars 2020

Kommunkontorets tjänsteskrivelse daterad 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.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunfullmäktige har beslutat att markförsäljning av kommunens mark ska ske till marknadsmässiga priser. Värderingar och genomförda försäljningar visar på 5.500 kronor/kvm BTA för byggrätt med upplåtelseform bostadsrätt. Med gällande detaljplan kan cirka 1.800 kvm BTA byggas på fastigheten Lund Skymningen 6. Detta ger ett totalt pris för byggrätten på cirka 10.000.000 kronor. Av detta utgör cirka 540.000 kronor spårvägsbidrag.

Miljömässiga konsekvenser

I detaljplanen för området framgår att genomförandet av planen inte medför någon betydande miljöpåverkan. Det kan nämnas att den planerade byggnationen ska ske i ett läge där kollektivtrafik är etablerad och gång- och cykelvägar finns. Kommande boende har därför goda möjligheter att välja hållbara transportmedel.

Ärendet

Byggemenskap Lund Ekonomisk förening föreslås få markanvisning för att utveckla en byggemenskap på fastigheten Lund Skymningen 6 i Södra Brunnshög. Ändamålet är bostäder med upplåtelseform 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 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 byggaktörsguppen. 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

Byggemenskap Lund Ekonomisk förening kommer efter erhållen markanvisning att utveckla sitt projekt. Efter sex 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 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 Brunnsögatan som byggemenskapsprojekt 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 byggemenskapen 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 byggemenskaper. Fler lundabor kan inspireras om det blir ett framgångsrikt projekt. Trots att Brunnshögsprojektet haft löpande kontakter med den rikstäckande föreningen för byggemenskaper, 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.

Tekniska förvaltningens förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslås besluta

att föreslå kommunstyrelsen att godkänna markanvisning för fastigheten Lund Skymningen 6 till Byggemenskap Lund Ekonomisk förening, samt

att omedelbart justera ärendet torsdag den 16 april 2020.

Mikael Fritzson
Teknisk direktör

Anita Wallin
Exploateringschef

Beslut expedieras till:
Akten
Kommunstyrelsen
Brunnshögsprojektet