



Hans de Maré
046-35 50 00
hans.demare@lund.se

Tekniska nämnden

Exploateringsavtal med Bastionen Malmö AB (Wihlborgs Fastigheter AB) rörande Postterminalen 1 i Lund

Dnr 14/515

Sammanfattning

Wihlborgs förvärvade för några år sedan Postverkets fastighet inom Sockerbruksområdet söder om Kung Oskars väg och väster om stambanan i syfte att utveckla den i enlighet med kommunens antagna planprogram.

Den västra delen av fastigheten längs Bjerredsparken är nyligen delvis exploaterad med ny bostadsbebyggelse genom Paulssons Fastigheters försorg. Den östra delen med tillskott från Trafikverkets järnvägsfastighet Innerstaden 1:1 har varit föremål för detaljplaneläggning sedan ett par år, och en granskningshandling föreligger färdig för antagande. Planförslaget innehåller omfattande byggrätt för såväl bostäder (norra delen) som lokaler (södra delen).

I anslutning till planen har exploateringsavtal utarbetats. Avtalet reglerar en rad genomförandeåtgärder och innehåller en mindre marköverlåtelse från kommunen till Bastionen liksom ett exploateringsbidrag till kommunens åtaganden inom Sockerbruksområdet.

Beslutsunderlag

TN tjänsteskrivelse 2014-08-27 Exploateringsavtal med Bastionen Malmö AB rörande Postterminalen 1 i Lund

BN Förslag till detaljplan för Postterminalen 1 m fl 2013-09-09 (granskningshandling) (bifogas ej)

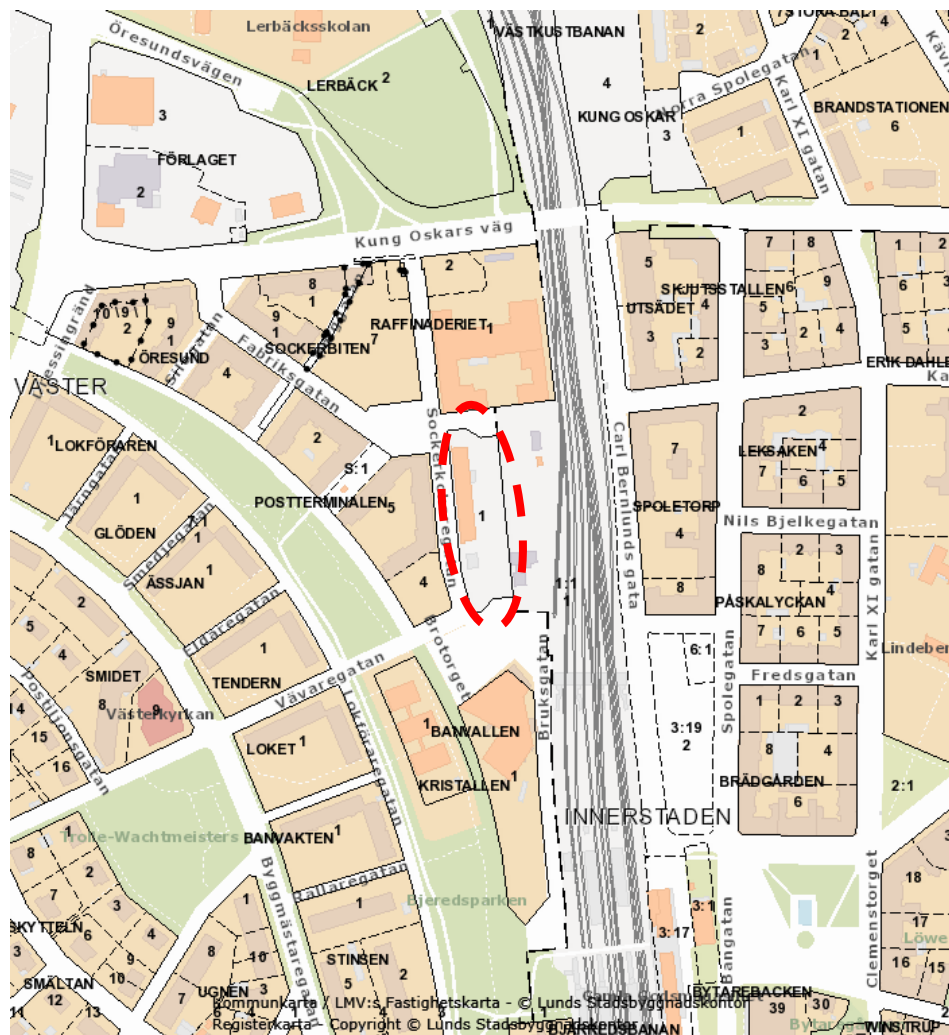
Förslag till exploateringsavtal mellan Bastionen Malmö AB och Lunds kommun

Barnens bästa

I detaljplaneläggningen för det aktuella området har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits. Ärendet bedöms påverka barn positivt eftersom det bidrar till att skapa trygga och intresseväckande miljöer för barn och unga.

Ärendet

Föreliggande exploateringsavtal reglerar genomförandet av det sista kvarteret i det nya Sockerbruksområdet i Lund.



Kartskiss. Det aktuella området inom Sockerbruksområdet

Underliggande detaljplan, som är en förutsättning för avtalets giltighet, medger dels ett 100-tal nya bostäder, dels drygt 13 000 kvm ny lokalyta.

Exploator är ägaren Wihlborgs Fastigheter AB genom sitt dotterbolag Bastionen Malmö AB. Inom fastigheten bedrivs sedan några år utbildningsverksamhet i Postverkets gamla byggnad. Byggnaden förutsätts rivas, när planen genomförs.

Upprättat avtal reglerar i vanlig ordning olika genomförandeåtgärder såsom marköverlåtelse, ansvars- och kostnadsfördelning avseende kvartermark, allmän platsmark, vatten och avlopp, föroreningar m m. En viktig detalj är Wihlborgs förvärv av del av angränsande Innerstaden 1:1 ägd av Trafikverket. Rådighet över denna del är en förutsättning för att kunna exploatera området. Trafikverket har i samband med detaljplanen ställt krav på anpassningsåtgärder inom deras kvarvarande, angränsande mark. Avtalet reglerar detta genom att kommunen ansvarar för åtgärderna i samband med byggandet av ny lokalgata och Bastionen tar kostnaderna.

Exploateringen ställer stora krav på flyttning av olika ledningar och anpassning till en stor ledningskulvert under järnvägen. Avtalet innebär att exploatören belastas med för respektive ledningsägare såväl som för kommunen uppkommande kostnader.

2014-08-27

Det framförhandlade exploateringsbidraget ska tillsammans med tidigare byggherrebidrag täcka kommunens kostnader för de allmänna anläggningarna inom Sockerbruksområdet. Här inräknas förutom nya lokalgator, Sockertorget och Bjerredsparkens omgestaltning även bidrag till ombyggnaden av Kung Oskars väg, den nya vägtunneln och gc-tunneln under Kung Oskars väg. Däremot ingår inte bidrag till den nya bron över järnvägen.

Priset för de cirka 250 kvm kommunägd mark som genom detaljplanen blir kvartersmark baseras på aktuella bedömningar av marknadsvärdet på byggrätt för bostäder respektive kommersiella lokaler med avdrag för det exploateringsbidrag som faller på den kommunägda marken.

Förvaltningen bedömer att avtalet följer sedvanliga principer och ger en rimlig täckning för kommunens åtaganden. En avvikelse är att exploateringsbidraget föreslås baseras på planprogrammets byggvolym inom det aktuella kvarteret, vilken är avsevärt lägre än den aktuella detaljplanens beroende på att kommunen aktivt frångått planprogrammet och medverkat till en kraftig förtätning, vilket också medför krav på rivning av den befintliga tegelbyggnaden. Motivet är att kommunen inte sammantaget bör ta in mer bidrag än sin självkostnad för de allmänna anläggningarna som betjänar området. Priset för den kommunägda marken baseras dock fullt ut på den aktuella detaljplanens byggrätt.

Förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslås besluta

att föreslå kommunstyrelsen att godkänna föreliggande exploateringsavtal mellan Bastionen Malmö AB org nr 556094-1972 och Lunds kommun rörande Postterminalen 1 m fl i Lund.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN I LUND

Håkan Lockby

Anita Wallin

Beslut expedieras till:

Akten

Förvaltningschefen

Kommunkontoret