

Viktor Lindeborg  
Exploateringsingenjör

## Exploateringsavtal till detaljplan för Mårtens Fälad 1:15 m.fl. (Solhällan) med LKF.

### Förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslås besluta

att godkänna och underteckna framlagt exploateringsavtal inklusive bilagor med Lunds kommuns Fastighets AB berörande fastigheterna Mårtens Fälad 1:15 och Solhällan 2.

### Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till detaljplan för del av fastigheterna Mårtens Fälad 1:15 som ägs av Lunds kommun och del av Solhällan 2 som ägs av Lunds kommuns Fastighets AB (LKF). Inför genomförandet av detaljplanen har ett exploateringsavtal upprättats för att reglera kostnader för åtgärder inom allmän plats, marköverföringar och andra genomförandefrågor.

Eftersom detaljplanen föreslår ny byggrätt inom mark som ägs av kommunen och inom mark som ägs av LKF, behöver kostnader för utbyggnad av allmän plats fördelas mellan parterna. Gatukostnadsbidraget från LKF uppgår preliminärt till 8.400.000 kronor

### Underlag för beslutet

- Tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse, 2021-03-19
- Exploateringsavtal med LKF inklusive bilagor
- Detaljplan för del av Mårtens Fälad 1:15 m.fl. i Lund, Lunds kommun PÅ 11/2017 (granskningshandling)

### Ärendet

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till detaljplan för Mårtens Fälad 1:15 m.fl. (Solhällan) för möjliggörande av byggnation med cirka 450 nya bostäder inklusive ett särskilt boende. För utbyggnaden av bostäder behöver ny allmän plats, lokalgator och anslutningar, gång- och cykelvägar och flertalet närparker anläggas.

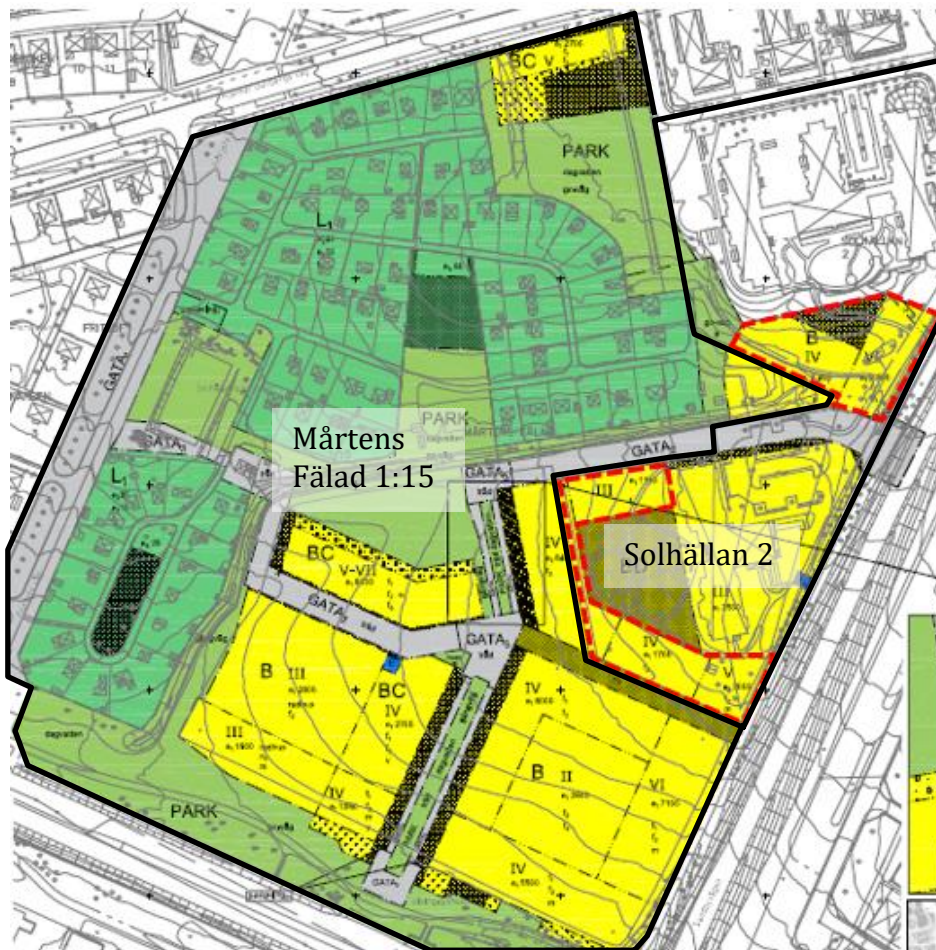
2020-08-31

Diarienummer

TN 2021/372

Huvudparten av exploateringen sker inom Mårtens Fälad 1:15 som ägs av Lunds kommun (kommunen). En mindre del sker inom Solhällan 2 som ägs av LKF. Ett förslag till exploateringsavtal har upprättats i syfte att fördela kostnader för allmän plats, reglera marköverföringar och andra genomförandefrågor kopplade till detaljplanen. Exploateringsavtalet behöver godkännas innan detaljplanens antagande kan prövas i byggnadsnämnden.

I exploateringsavtalet åläggs LKF att betala en andel av kostnaderna för allmän plats genom betalning av gatukostnadsersättning till kommunen. Ersättningen baseras på den andel tillkommande byggrätt som LKF erhåller på egen mark av detaljplanens totala tillkommande byggrätt. Den byggrätt som LKF erhåller är lokaliserad inom rödmarkerade delar av Solhällan 2, se figur 1.



Figur 1.

2020-08-31

Diarienummer

TN 2021/372

Gatukostnadsbidraget som LKF ska erlägga, baserat på LKFs andel av den totala byggrätten, uppgår preliminärt till 8.400.000 kronor enligt kostnadsbedömning under planarbetet.

Kommunen bekostar på grund av mängden ny byggrätt inom Mårtens Fälad 1:15 en stor andel av kostnaderna enligt samma fördelningsprincip. Beräkningen av kostnadsandelarna framgår av exploateringsavtalet. Kommunens kostnadsandel kommer att finansieras av försäljning av byggrätter som genom detaljplanen tillkommer kommunen.

I exploateringsavtalet finns en överenskommelse om fastighetsreglering för överföring av allmän platsmark från LKF till kommunen. Någon ersättning för marken utgår inte.

### ***Föredragning***

Exploateringsavtalets innehåll har bedömts utifrån vad som är nödvändigt att reglera för detaljplanens genomförande och i förhållande till förvaltningens normala arbetssätt vid likartade planläggnings-situationer.

Förvaltningen har framlagt detta förslag till avtal innan detaljplanens antagande prövas i byggnadsnämnden.

### ***Beredning***

Ärendet har beretts av tekniska förvaltningen.

### ***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 redan gjorts under planarbetet.

### ***Ekonomiska konsekvenser***

Kostnaden för genomförandet av allmän plats, lokalgator och anslutningar till området, gång- och cykelbanor och parker har bedömts till cirka 48 miljoner kronor inklusive risktillägg om 20 % för oförutsedda kostnader och kostnadsökningar

LKF bidrar enligt föreslagen fördelningsprincip preliminärt med cirka 8,4 miljoner kronor. Kommunens resterande kostnader kommer att täckas med kommunens intäkter från markförsäljning inom detaljplanen.

Förvaltningen bedömer att kommunen får ett tydligt positivt exploateringsnetto vid genomförandet av detaljplanen (efter utbyggnad av allmän plats och försäljning av kvartersmark).

2020-08-31

Diarienummer

TN 2021/372

Mikael Fritzon  
Teknisk direktör

Anita Wallin  
Exploateringschef

**Beslutet skickas till**

För verkställighet eller motsvarande åtgärd:  
Akten

För kännedom:  
Lunds kommuns Fastighets AB