

Miljö- och
samhällsbyggnadsförvaltningen
Stadsplaneringsavdelningen
Andrea Grönqvist

2024-12-05

Dnr SBN 2024-538

Samhällsbyggnadsnämnden

Direktanvisning av mark till följd av förändrad inriktning exploatering Lambohov 2:23

Förslag till samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Samhällsbyggnadsdirektören får i uppdrag att besluta om direktanvisning av bostadsbyggrätter motsvarande 57 000 kvm BTA bostäder till Stångåstaden. Direktanvisning kommer att ske inom i första hand områdena Djurgården, Himna, Folkungavallen och Vikingstad, men även andra områden kan bli aktuella om förvaltningen bedömer det lämpligt.
2. Samhällsbyggnadsdirektören får i uppdrag att teckna avtal mellan Linköpings kommun och AB Stångåstaden avseende kompensationsbyggrätter för utebliven exploateringsmöjlighet inom Lambohov 2:23.
3. Enhetschef mark och exploatering får i uppdrag att genomföra återköp av del av Lambohov 2:23 och underteckna erforderliga avtal.
4. Enhetschef mark och exploatering får i uppdrag att teckna erforderliga avtal för direktanvisning och marköverlåtelse i enlighet med ordinarie delegationsordning för exploateringsverksamheten.

Ärende

Linköpings kommun och Stångåstaden (genom dess dotterbolag Bryggaregården, numera Kulturfastigheter) träffade 2015 ett avtal för att säkra upprustning och framtida drift av Lambohovs säteri. Stångåstaden åtog sig uppdraget mot att man också fick förvärva mark intill säteriet, som skulle kunna bebyggas med bostäder. Markområdet ingår efter fastighetsreglering i fastigheten Lambohov 2:23. Dessa bostadsbyggrätter skulle utgöra kompensation för upprustningsåtagandet, som var kostsamt och som inte bedömdes kunna ge några hyresintäkter.

Med hänsyn till en ändrad politisk inriktning om en mer restriktiv hållning avseende exploatering inom jordbruksmark kan Stångåstaden inte längre planlägga och exploatera fastigheten med bostadsbyggrätter.

Ett avtal ska därför tas fram där Stångåstaden har kvar sitt åtagande för upprustning och drift av säteriet och säterimiljön, men kompenseras med byggrätter inom andra kommunala exploateringsprojekt istället för de som de inte längre kan planlägga och exploatera inom sin egen fastighet. Som del i

uppgörelsen kommer kommunen köpa tillbaka de delar av Lambohov 2:23 som inte bedöms ingå i själva säterimiljön.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse – Direktanvisning av mark till följd av förändrad inriktning exploatering
Lambohov 2:23, 2024-12-05

Bakgrund

Stångstadens dotterbolag, Bryggaregården AB (numera Kulturfastigheter i Linköping AB) förvärvade 2015 fastigheten Lambohov 2:23 samt en del av fastigheten Lambohov 2:20, som reglerades in i Lambohov 2:23, av Linköpings kommun.

Inom fastigheten ligger Lambohovs säteri. Byggnaderna på säteriet samt omkringliggande parkmiljö var i behov av kraftiga renoveringar. Som en del av förvärvet åtog sig bolaget att rusta upp och därefter ansvara för framtida drift och underhåll av Lambohovs säteri för att bevara den kulturhistoriska miljön och säkerställa tillgänglighet för allmänheten av såväl byggnaderna vid Lambohovs säteri som den omkringliggande parken.

Stångåstaden har uppskattat kostnaderna för arbetet med upprustningen av Lambohov säteri till cirka 125 miljoner kronor, varav en del av kostnaderna redan har upparbetats. På grund av den stora upprustningskostnaden sattes markpriset för respektive fastighet till en krona.

En del av syftet med förvärvet och åtagandet att rusta upp och underhålla säteriet var att Stångåstaden skulle få möjlighet till exploatering för bostadsändamål inom fastigheten. Detta bedömdes sammantaget innebära att köpet av fastigheten var en kommersiellt godtagbar affär för Stångåstaden.

Efter Kulturfastigheters förvärv av fastigheten har det kommit en politisk inriktning om en mer restriktiv hållning avseende exploatering på brukbar åkermark. Det innebär att åkermarken inom Lambohov 2:23 inte längre får bebyggas med bostäder.

Effekten av detta är att Kulturfastigheters åtaganden för upprustning och framtida drift och kvarstår, samtidigt som den överenskomna compensationen i form av byggrätter inom fastigheten inte längre finns kvar.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen och Stångåstaden är därmed överens om att dessa kompensationsbyggrätter istället ska tillskapas inom andra kommunala exploateringsområden. Ett avtal är under framtagande vilket innebär att alla villkor ej är förhandlade, men Stångåstaden och Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen har tagit fram och enats om de övergripande villkoren för ett förnyat avtal.

Då Stångåstaden har kvar sitt avtalade åtagande för upprustning och drift av Lambohovs säteri behöver bolaget kompenseras för dessa kostnader, vilket ursprungligt avtalsupplägg med exploatering inom den egna fastigheten möjliggjorde. Parterna har sett det som lämpligare att denna compensation lämnas som reduktion per kvadratmeter BTA vid framtida direktanvisningar, istället för att kommunen betalar en klumpsumma för det bedömda råmarksvärdet i samband med återköpet av del av Lambohov 2:23.

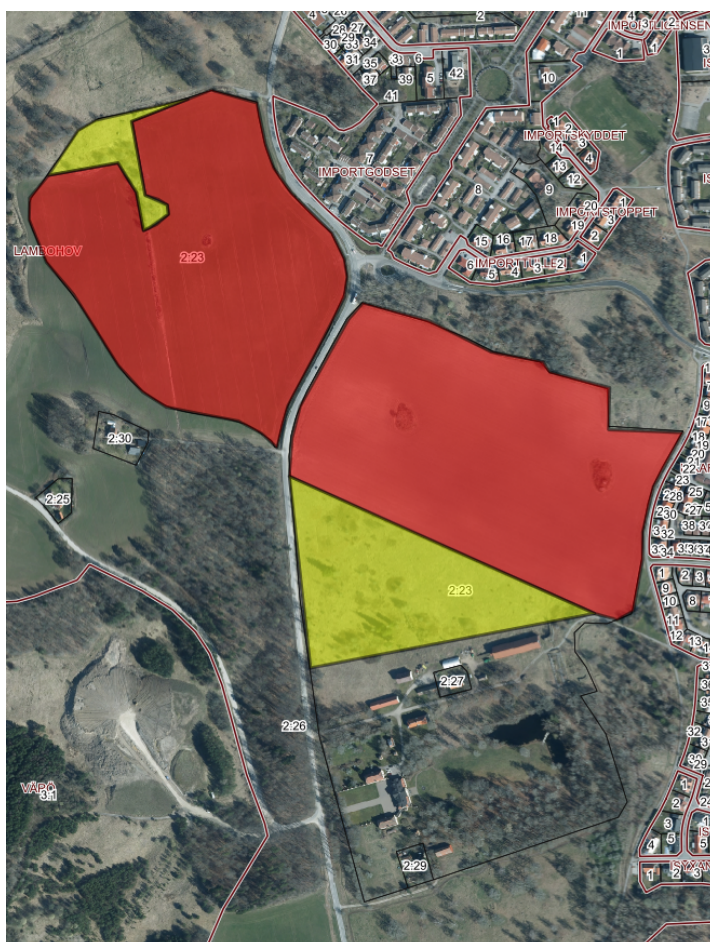
Bedömning från parterna är att totalt 57 000 m² BTA bostadsbyggrätter (ca 500 lägenheter i flerbostadshus och ca 100 lägenheter i radhus) hade varit möjligt att tillskapa inom jordbruksmarken inom fastigheten.

Råmarksvärdet på dessa byggrätter inom Lambohov 2:23 har bedömts till 1 100 kr per m² BTA. Beräkning av råmarksvärdet har gjorts genom att bedömt byggrättspris för färdiga byggrätter reducerats med uppskattade kostnader för detaljplanering och exploateringsbidrag. Värdet på den marken som Stångåstaden inte längre kan bebygga är alltså råmarksvärdet per kvadratmeter BTA gånger antal BTA som hade kunnat uppföras inom fastigheten efter en framtida detaljplan.

Föreslaget kompensationsupplägg innebär att förvaltningen ska direktanvisa byggrätter inom i första hand exploateringsområdena Djurgården, Himna, Folkungavallen och Vikingstad. Andra områden kan bli aktuella om parterna kommer överens om det.

Vid överlåtelse av dessa kompensationsbyggrätter ska Stångåstaden direktanvisas mark på motsvarande villkor för byggtid, kvalitet och gestaltning som gäller för övriga markanvisningar inom respektive exploateringsområde. Försäljning kommer ske till bedömt marknadspris för respektive område vid tidpunkten för försäljning, eller till samma markpris som andra markanvisningar som skett i närtid inom respektive exploateringsområde, med reduktion för bedömt råmarksvärde för byggrätterna inom Lambohov 2:23 (1 100 kr/m² BTA). Reduceringen kommer att indexuppräknas (KPI) i samband med respektive direktanvisning.

Som del i uppgörelsen ska kommunen för en krona köpa tillbaka de delar av fastigheten som inte bedöms direkt höra till själva säterimiljön. Stångåstaden kommer också att återta sin ansökan om planbesked (Dnr SBN 2018-864) för fastigheten.



Figur 1. Ungefärlig avstyckning av mark. Röd=åkermark, gul=bete

Ekonomiska konsekvenser

Exploateringsbudgeten påverkas med sammanlagt minskade intäkter om cirka 63 miljoner kronor på grund av prisreduktionen. Det sammanlagda ekonomiska nettot för nämnda projekt kommer fortsatt vara positivt, även efter reduktionen. Direktanvisningarna kommer att ske under flera års tid och påverkan kommer att spridas på olika projekt.

Kommunala mål

En hållbar ekonomi

[Länk till kommunfullmäktiges övergripande mål](#)

Jämställdhet

Ingen specifik jämställdhetsanalys har gjorts, då det inte anses motiverat med hänsyn till att ärendet inte bedöms påverka jämställdheten

Samråd

Stångåstaden har varit en aktiv part under framtagandet av överenskommelsen. De ställer sig positiva till förslaget.

Uppföljning och utvärdering

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen kommer efter fattat nämndbeslut att teckna erforderliga avtal. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen kommer sedan att följa upp hur avtalen efterlevs. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen ska vartefter tilldelning enligt beslutet sker, åiterrapportera detta till samhällsbyggnadsnämnden.

Kommunledningsförvaltningens helhetsbedömning

[Klicka och skriv]

Samverkan/information eller förhandling enligt lag (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet

MLB-information eller förhandling är inte påkallad.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Stadsplaneringsavdelningen

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Stångåstaden