

# Markanvisningsavtal

**Parter:** **Lunds kommun**, genom dess kommunstyrelse, org.nr. 212000-1132, nedan kallad Kommunen  
**Lapsana Lund AB**, org.nr 556300-5387, Östra Rönneholmsvägen 5, 211 47 Malmö, nedan kallad Lapsana Lund AB.

## 1. Giltighet

Denna markanvisning är giltig i fyra år från detta avtalets ingående, vilket innebär att avtalet upphör att gälla om köpekontrakt inte har träffats mellan Kommunen och Lapsana Lund AB inom giltighetstiden, eller den dag som medgetts vid en eventuell förlängning av markanvisningen, enligt punkt 12 i detta avtal.

Detta avtal förutsätter för sin giltighet att detaljplanen enligt punkt 4 i detta avtal antas och att den därefter vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslaget.

Ingen av parterna har någon rätt till ersättning om avtalet upphör med anledning av att avtalets giltighetstid löpt ut eller att detaljplanen inte vinner laga kraft. Lapsana Lund AB har då inte heller rätt till någon ny markanvisning.

## 2. Bakgrund

Kommunen har tillsammans med aktörerna på företagsområdet Ideon/Medicon Village/Pålsjö i Lund arbetat fram ett ramprogram i syfte att stärka programområdet, skapa en attraktiv stadsdel och tillföra nya kvaliteter. Nuvarande storskaliga struktur ska brytas för att istället skapa variation och stadsmässighet. Programområdet ska förtätas med nya volymer av kontor, centrumverksamhet, forskning och bostäder. Nya högkvalitativa stråk och offentliga rum ska tillskapas.

Lapsana Lund AB äger fastigheten Vätet 2 som är belägen i ovan nämnda ramprogramområde och är bebyggd med ett hotell, First Hotel Ideon Gästeri. Fastigheten ligger i anslutning till Ideontorget, Ideongatan och norra delen av Idépromenaden, som alla är nya stråk och platser som enligt ramprogrammet ska skapas i samband med förtätningarna inom ramprogramområdet.

Lapsana Lund AB avser att utöka sin befintliga verksamhet från dagens 40 hotellrum till totalt 140 rum, ca 50 long-stay lägenheter, konferensytor och restauranger. Parkering avses delvis att lösas i underjordiskt garage.

Enligt ramprogrammet anges att hotellverksamheten med fördel kan sträcka sig fram till Ideontorget över Kommunens mark, vilket också är nödvändigt för att möjliggöra den planerade utbyggnaden.

## 3. Markanvisning

Detta avtal avser exploatering inom del av Helgonagården 8:1 i Lund, nedan benämnt Området. Området är ca 1800 kvm stort och har markerats på bilaga 1.

Markanvisningen innebär en rätt för Lapsana Lund AB att under giltighetstiden enligt punkt 1, ensamt förhandla med Kommunen om exploatering och förvärv av området på de villkor som framgår av detta avtal. Slutligt område som kan bli aktuellt för försäljning definieras i samband med detaljplaneprocessen och i förhandlingar med angränsade fastighetsägare.

I syfte att uppnå den målsättning som finns för ramprogramområdet är Lapsana Lund AB införstådda med att samarbete med övriga bolag som anvisats mark i ramprogramområdet och/eller som ingår i samma detaljplaneområde är nödvändigt. Det föreligger ett ömsesidigt ansvar för bolag som ingår i samma detaljplaneområde att i tidiga skeden behandla gemensamma genomförandefrågor.

## 4. Detaljplan

Lapsana Lund AB har år 2016 ansökt om detaljplaneändring avseende sin planerade byggnation inom Vätet 2 som beskrivs under punkt 2 ovan. Under detaljplanarbetet har Lapsana Lund AB tillsammans med Jais arkitekter gestaltat tillbyggnaden. Detaljplaneläggningen av Vätet 2 ingår i en större detaljplan som även omfattar två andra exploaterers mark, Ideontorget, Ideongatan och den nordligaste delen av Idépromenaden (PÅ 26-2016 Helgongagården 8:1 mfl ), nedan kallad Detaljplanen.

Lapsana Lund AB:s planerade tillbyggnad omfattar totalt ca 9000 kvm BTA varav ca 3000 kvm BTA beräknas ligga inom Området. Lapsana Lund AB är införstått med att förändring av byggrätten kan komma att ske beroende på utformning av byggnationen.

Detaljplane- och projekteringsarbetet ska ske i nära samverkan mellan parterna. Parterna ska gemensamt verka för att Detaljplanen upprättas, antas och vinner laga kraft i enlighet med vad som sägs i detta avtal.

## 5. Överlåtelse av mark, arrendeupplägg mm

### 5.1. Marköverlåtelse

Parternas avsikt är att markanvisningen ska leda till tecknande av ett köpekontrakt för Området. Den mark som överlåts kan, efter anpassning till detaljplanens utformning och den slutliga fastighetsbildningen, komma att avvika från vad som följer av punkt 3 i detta avtal.

Lapsana Lund AB är införstått med att köpekontraktet för Området kommer att innehålla särskilda villkor. Dessa kan bland annat beröra frågor om bebyggelsens standard och innehåll, anläggningar på kvarteretsmark, dagvattenhantering, bankgaranti, fastighetsbildningsåtgärder, VA-frågor, servitut, parkeringsfrågor, byggtrafik, etableringsytor, byggnadsskyldighet etc.

Vid överlåtelse av mark tillämpas Lunds kommuns markpolicy som återfinns i Utbyggnads- och boendestrategi 2025.

### 5.2. Byggnation

Inom Området ska uppföras bebyggelse enligt det gestaltungsförslag som Lapsana Lund AB tillsammans med Kommunen och Jais arkitekter kommer överens om. Fortsatt arbete gällande den arkitektoniska utformningen ska ske i samråd med Kommunen. Området anses ligga inom ett ytterst exponerat läge i anslutning till Ideontorget där den arkitektoniska utformningen är av särskild betydelse.

### 5.3. Arrendeupplägg eller motsvarande

För att säkerställa att byggnationen inom Området genomförs, inleds en eventuell marköverlåtelse med ett arrendeupplägg eller annat upplägg som Kommunen bedömer tillräckligt för att säkerställa att byggnationen påbörjas innan en marköverlåtelse sker. Av arrendeavtalet följer att det är parternas avsikt att Lapsana Lund AB kan komma att få förvärva Området under förutsättning att Lapsana Lund AB under arrendetiden uppfyller i arrendeavtalet samt i detta avtal, angivna villkor för förvärvet.

Den mark som omfattas av ett eventuellt framtida arrendeavtal kan efter anpassning till Detaljplanens utformning och den slutliga fastighetsbildningen komma att avvika från vad som följer av punkt 3.

Arrendeavgift ska erläggas av Lapsana AB under arrendeperioden. Gällande praxis vid tidpunkten då arrendeavtalet ingås ska gälla.

Kan parterna inte enas om villkoren för arrende saknas förutsättningarna för upprättandet av bindande överlåtelseavtal varför Kommunen äger rätt att återta markanvisningen enligt punkt 13 i detta avtal.

#### 5.4. Köpeskilling

Parterna är överens om att Lapsana Lund AB ska förvärva Området för en köpeskilling av 3 000 kr/kvm BTA. Byggrättens storlek (kvm BTA) fastställs i Detaljplanen. I priset ingår spårvägsbidrag och gatukostnadsersättning för Området men ej de kostnader som Lapsana Lunds AB svarar för enligt punkt 6-10 i detta avtal samt arrendeavgift (punkt 5).

## 6. Kostnader under framtagande av detaljplan

Planavgift ingår inte i byggrättspriset utan tas ut i samband med bygglov. Planavgift är sedan tidigare reglerad i ett särskilt avtal.

Kommunen utför och bekostar översiktlig geoteknisk-, markmiljöteknisk- och eventuell arkeologisk undersökning enligt punkt 7. Övriga utredningar som behövs för Detaljplanens framtagande ska bekostas av fastighetsägarna inom Detaljplanen.

För utredningar som behövs gemensamt för de olika exploatörerna inom Detaljplanen, har exploatörerna sedan tidigare tecknat ett samarbetsavtal sinsemellan som reglerar ansvaret för framtagandet och kostnadsfördelning.

Utrednings- och projekteringsarbeten som enbart berör Lapsana Lund AB:s exploatering utförs och bekostas av Lapsana Lund AB.

## 7. Markens skick

### 7.1. Undersökningar

Lunds kommun har låtit utföra översiktlig geo- och markmiljöteknisk undersökning av Området, ÅF Infrastruktur AB, 2016-01-11. Lapsana Lund AB har fått del av rapporten. Kommunen ansvarar inte för markens geotekniska förutsättningar.

### 7.2. Föroreningsskada

Om det uppdragas en föroreningsskada, som uppstått innan ett köpekontrakt för Området undertecknats av båda parter och som inte orsakats av Lapsana AB:s nyttjande av Området för påbörjande av byggnation enligt punkt 5 i detta avtal och avhjälpandeåtgärder blir nödvändiga för fortsatt genomförande av Detaljplanen, ska Lapsana AB genomföra avhjälpandeåtgärder i den omfattning som tillsynsmyndigheten bestämmer.

Lapsana Lund AB ansvarar för upprättandet och inlämnandet av anmälan om avhjälpandeåtgärder till tillsynsmyndigheten, samt att nödvändiga lov och tillstånd innehas innan avhjälpandet påbörjas.

Direkta kostnader för avhjälpandet av föroreningsskadan ersätts av Kommunen, dock inte till högre sammantaget belopp än köpeskillingen för Området. Kommunen ersätter inga kostnader hänförliga till eventuella stillestånd och inte heller ersättning till exempelvis blivande kunder, underentreprenörer, bostadsrättshavare, hyresgäster eller andra liknande kostnader för försenad byggnation/inflyttning.

Kommunens ansvar enligt denna punkt gäller längst till det att Lapsana Lund AB erhållit slutbesked för byggnationen, dock inte längre än fyra år från köpekontraktets undertecknande.

### 7.3. Arkeologi

Området har varit föremål för arkeologiskt samråd. Den planerade exploateringen berör inga kända fornlämningar. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas. Kostnader för arkeologiska

undersökningar inom Området bekostas av Kommunen. Kommunen ersätter inga kostnader hänförliga till eventuella stillestånd och inte heller ersättning till exempelvis blivande kunder, underentreprenörer, bostadsrättshavare, hyresgäster-eller andra liknande kostnader för försenad byggnation/inflyttning.

## 8. Allmänna anläggningar

### 8.1. Utbyggnad och kostnad

För utbyggnaden av allmän platsmark svarar Kommunen. I köpeskillingen enligt punkt 5 ingår gatukostnadsersättning för Området.

I den gatukostnadsersättning som är medräknad i köpeskillingen ingår inte den ersättning som Kommunen enligt 6 kapitlet PBL har rätt att ta ut för framtida förbättringar rörande gata och allmän plats.

### 8.2. Allmänna vatten- och avloppsanläggningar

Området ska anslutas till allmän vatten- och avloppsanläggning. Anläggningsavgift för vatten och avlopp utgår enligt gällande taxa för VA SYDs allmänna vatten- och avloppsanläggning. VA SYD debiterar anläggningsavgiften.

### 8.3. Övriga ledningar och anslutningsavgifter

Lapsana Lund AB bekostar anslutningsavgifter för el, fjärrvärme, fiber, telefoni med mera enligt gällande taxor hos respektive ledningsdragande verk.

## 9. Dagvattenhantering

Området ingår i VA-SYDs verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattenlösning kommer att bestämmas i samband med Detaljplanen. Lapsana Lund AB kan komma att behöva ha beredskap för att dagvatten ska fördröjas på kvarterersmark. Kostnader för erforderliga dagvattenanläggningar på kvarterersmark som behövs för Lapsana AB:s byggnation utförs och bekostas av LapsanaAB.

## 10. Fastighetsbildning

Parterna kan komma överens om att Området ska avstyckas till en egen fastighet eller fastighetsregleras till Lapsana AB:s fastighet Vätet 2. Om fastighetsreglering till Vätet 2 ska ske, ansvarar Lapsana Lund AB för kostnaderna, vilket regleras i kommande avtal mellan parterna.

Detta avtal får som överenskommelse eller medgivande inte läggas till grund för beslut i lantmäteriförrättning.

## 11. Hållbarhet

Planering av projektet ska ske i syfte att förenkla för verksamhetens gäster och personal att använda cykelgång och kollektivtrafik i största möjliga omfattning.

## 12. Förlängning

Kommunen kan medge förlängning av markanvisningen under förutsättning att Lapsana Lund AB aktivt driver projektet och förseningen inte beror på Lapsana Lund AB. Kommunen är dock inte skyldig att medge förlängning.

## 13. Återtagande

Om förutsättningar saknas för att detaljplanen ska antas eller vinna laga kraft får Kommunen häva detta avtal.

Kommunen får återta markanvisningen om Kommunen har skäl att anta att Lapsana Lund AB inte avser eller förmår att uppfylla sina förpliktelser eller de intentioner som förutsattes vid avtalets undertecknande.

Markanvisningsavtalet är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om Kommunen på ovan angivna grunder häver avtalet eller återtar markanvisningen. Lapsana Lund AB har inte heller rätt till någon ny markanvisning.

Meddelande om hävning eller återtagen markanvisning ska ske skriftligen och anses efter avsändandet kommit Lapsana Lund AB tillhanda. Avtalet upphör att gälla omedelbart efter det att Lapsana Lund AB anses ha mottagit meddelandet.

Om Kommunen återtar markanvisningen har Kommunen rätt att anvisa området till annan intressent.

## 14. Överlåtelse av avtal

Detta avtal får inte överlåtas på annan part utan Kommunens skriftliga medgivande. Detta gäller även till närstående bolag och helägda dotterbolag till Lapsana Lund AB.

## 15. Övrigt

Kommunen ansvarar inte för skada av något slag förorsakad av detta avtal eller av markanvisningen som sådan. Denna friskrivning ska inte tillämpas på åtgärder Kommunen vidtagit som omfattas av ansvar för fel eller försummelse vid myndighetsutövning.

Uppkommer tvist mellan parterna på grund av detta avtal, ska den avgöras enligt svensk rätt och på Kommunens ort.

---

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, ett exemplar för vardera part.

Lund den

Lunds kommun  
genom dess Kommunstyrelse

---

Namnförtydligande:

Lund den

Lapsana Lund AB

---

Wilhelm Bergengren

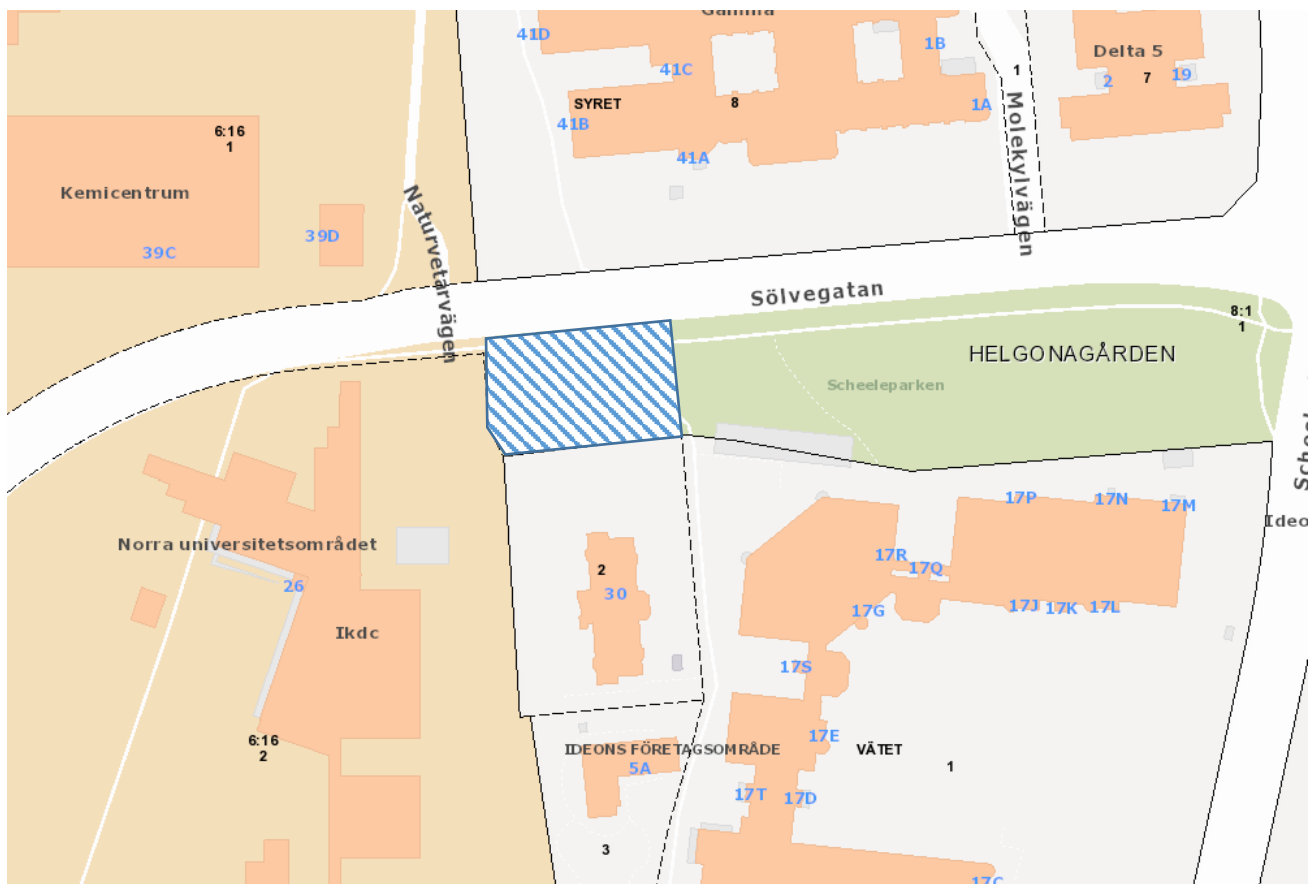
---

Namnförtydligande:

---

Göran Andersson

## Bilaga 1, Området



Kommunal mark, ca 1800 kvm av del av Helgonagården 8:1.