



Sara Grafström  
046 359 50 81  
Sara.grafstrom@lund.se

Tekniska nämnden

## **Markanvisningsavtal med Wihlborgs Fastigheter AB avseende del av fastigheten Helgonagården 8:1 i Lund**

Dnr TN 20/177

### **Sammanfattning**

Detaljplanen för Ideontorget, *detaljplan för del av Helgonagården 8:1 mfl* (PÅ 26/2016a), belägen i företagsområdet Ideon/Medicon Village/Pålsjö, står inför antagande. I juni 2017 tecknade Wihlborgs Fastigheter AB, nedan kallad Wihlborgs, markanvisningsavtal med Lunds kommun avseende del av fastigheten Helgonagården 8:1, vilken utgörs av en markremsa söder om Ideontorget. Markanvisningen ger Wihlborgs rätt att under en viss tid och på vissa givna villkor förhandla om exploatering av del av Helgonagården 8:1. Kommunen och Wihlborgs har under detaljplaneprocessens gång för Ideontorget, gemensamt kommit fram till att det är önskvärt att Wihlborgs först bygger inom del av sin fastighet Syret 8 belägen norr om Ideontorget så att Ideontorget därefter kan iordningställas. Syftet är att få det offentliga rummet kring Ideontorget klart i ett tidigt skede och på så sätt skapa ett attraktivt stadsrum. Wihlborgs planerade byggnation inom del av Helgonagården 8:1 sker istället lämpligast i anslutning till att fastigheten Syret 8 byggts ut fram till en planerad överbyggnad över Ideongatan, som leder till byggnationen söder om gatan. Villkoren i tidigare markanvisningsavtal behöver således ändras. Denna tjänsteskrivelse berör ett förslag till markanvisningsavtal som har tagits fram, vilket ska ersätta 2017 års tecknade markanvisningsavtal.

### **Beslutsunderlag**

Tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2020-02-17  
(denna skrivelse)

Förslag till markanvisningsavtal med Wihlborgs Fastigheter AB  
2017 års tecknade markanvisningsavtal med Wihlborgs Fastigheter  
AB, Dnr 17/137

Detaljplan för Helgonagården 8:1 m.fl, PÅ 26/2016a (Ideontorget)  
Ramprogram för Ideon och Pålsjö företalsområde 2010-04-08  
(bifogas ej)

### **Barnets bästa**

Markanvisningen utgör ett steg i att möjliggöra en verksamhet som skapar arbetstillfällen, vilket kan gynna barn till arbetande föräldrar. I övrigt påverkar inte beslutet barn/unga men under planprocessen har hänsyn tagit till barn och ungas intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Markanvisningen innebär en bedömd intäkt till kommunen om ca 45-49 miljoner kronor.

### **Miljömässiga konsekvenser**

Markanvisningen utgör en del i genomförandet av detaljplan för Helgonagården 8:1 m.fl, PÅ 26/2016a (Ideontorget). Detaljplanens miljömässiga konsekvenser beskrivs i planhandlingarna.

Det finns inga kända föroreningar inom det markanvisade området.

## **Ärendet**

### **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. En av de högprioriterade nya platserna som ska tillskapas är Ideontorget kring den planerade spårväghållplatsen i området.

Längs med den del av Sölvegatan som nyligen namnändrats till Ideongatan, äger Lunds kommun en markremsa. Enligt ramprogrammet ska verksamheter kunna expandera/utöka närmare gatan över kommunens mark för att bidra till ett attraktivt och tydligt gaturum. En strategi har utarbetats där huvudtanken är att fastigheterna som gränsar till kommunens markremsa ska få möjlighet att köpa mark. Markanvisningsavtal har i juni 2017 tecknats med Wihlborgs Fastigheter AB, nedan kallad Wihlborgs, avseende den mark som gränsar Wihlborgs fastighet, nedan kallad Området. Motsvarande markanvisningsavtal har också tecknats med de andra fastighetsägarna som gränsar till kommunens markremsa, First Hotell Ideon och Castellum. Se bild 1 nedan.



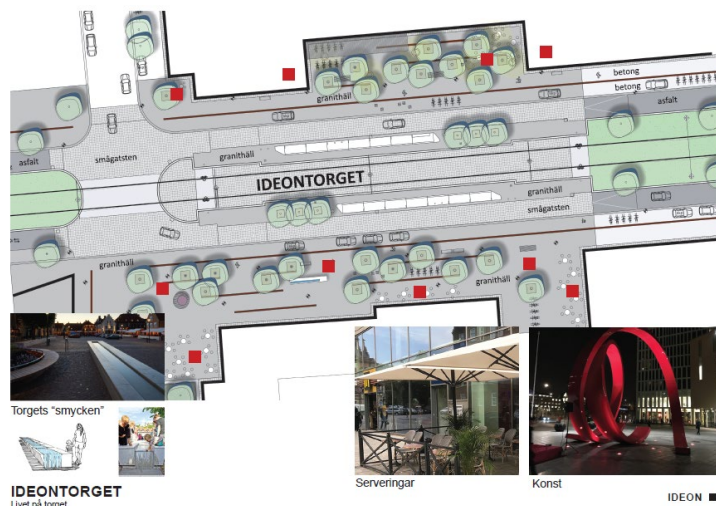


Bild 3. Illustration över Ideontorget

Det befintliga markanvisningsavtalets villkor och giltighetstider är anpassade efter att Området utgör Wihlborgs första utbyggnadsetapp om det inte ska riskera att förfalla. Under detaljplaneprocessens gång, när byggnadsvolymer och utbyggnadstakter har diskuterats, har Kommunen och Wihlborgs uppmärksammat att befintligt markanvisningsavtal innebär att området norr om Ideontorget riskerar utgöra Wihlborgs sista utbyggnadsetapp. Detaljplanen medger en överbyggnad över Ideongatan som sammankopplar bebyggelsen på ömse sidor av gatan. Överbyggnaden kan först byggas när det finns bebyggelse på båda sidor om Ideongatan. Tiderna i befintligt markanvisningsavtal tillsammans med lämplig bygglogistik för att åstadkomma överbyggnaden, innebär att Wihlborgs utbyggnadsordning behöver gå från öst till väst med start inom markanvisat område. Tillsammans med de stora volymerna byggrätter för kommersiellt ändamål som då behöver iordningställas innebär det att den allmänna delen av Ideontorget (allmän platsmark) sannolikt kan byggas först om ca tio års tid.

Kommunen och Wihlborgs har under detaljplaneprocessens gång gemensamt kommit fram till att det vore önskvärt att Wihlborgs *först* bygger inom Wihlborgs fastighet Syret 8 belägen norr om Ideontorget så att kommunen därefter kan iordningställa den norra delen av Ideontorget. Se bild 2 nedan. Syftet är att få hela det offentliga rummet kring Ideontorget klart i ett tidigare skede än annars är möjligt och på så sätt skapa ett attraktivt stadsrum. Om så ska kunna ske, behöver dock tidigare tecknat markanvisningsavtal ersättas med ett nytt med nya tider och villkor. Det nya avtalet innebär således främst en ändring i tiderna kopplade till avtalet.

Detaljplanen medger en överbyggnad över Ideongatan som sammankopplar bebyggelsen på ömse sidor av gatan. Överbyggnaden kan först byggas när det finns bebyggelse på båda sidor om Ideongatan. Byggnation inom Området sker därför

lämpligast i anslutning till att Wihlborgs fastighet norr om Ideontorget, fastigheten Syret 8, byggts ut fram till den planerade överbyggnaden.

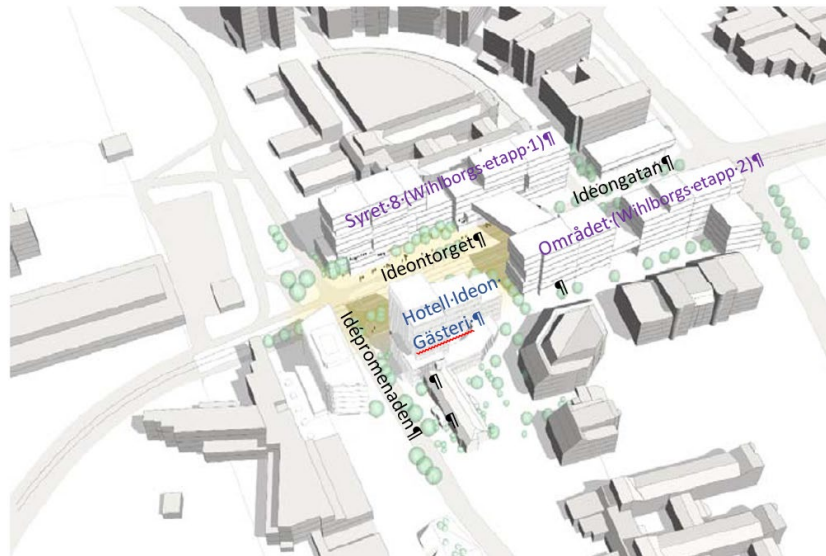


Bild 2. Modellbild från sydväst. Wihlborgs fastighet syret 8 (etapp 1) behöver byggas innan den norra delen av Ideontorget kan iordningställas. Tidigare tecknas markanvisningsavtal för Området (Wihlborgs etapp 2) behöver således ändras. Illustration: EGA arkitekter

### **Markanvisning**

Det förlagda markanvisningsavtalet ersätter 2017 års tecknade markanvisningsavtal i sin helhet.

Markanvisningsavtalet avser samma del av fastigheten Helgonagården 8:1 som tidigare avtal, vilket nu har kunnat avgränsas mer detaljerat då ett förslag till detaljplan nu finns. Marken omfattar ca 4 250 kvm mark, nedan kallad Området. Föreslaget markanvisningsavtal har precis som befintligt avtal, utformats för att reglera Wihlborgs ensamrätt att förhandla med kommunen avseende förvärv och byggnation inom Området.

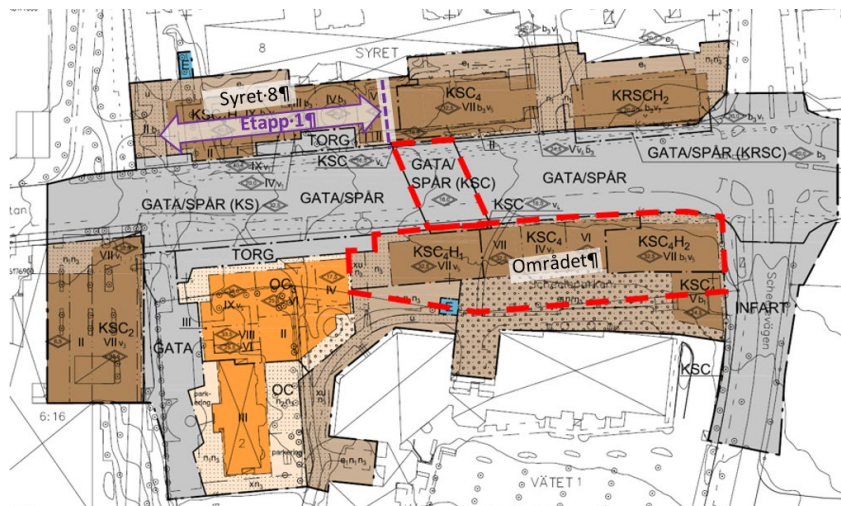


Bild 3. Markanvisat område är markerat med röd färg och utgörs av del av Helgonagården 8:1.

Det föreslagna markanvisningsavtalet är giltigt i tio år från dess tecknande. Parternas ambitioner är att Wihlborgs färdigställer byggnationen inom ungefärlig avgränsning Etapp 1, se bild 3 ovan, senast 5 år efter att *detaljplan för del av Helgongagården 8:1 mfl, (PÅ 26/2016a)* vunnit laga kraft, och att Wihlborgs därefter påbörjar byggnation inom Området genom markanvisningsavtalet.

Enligt detaljplanen omfattar den planerade byggnationen ca 15 100 kvm BTA exklusive byggrätten över Ideongatan, vilket utgörs av ett tredimensionellt fastighetsutrymme. Köpeskillingen, som reglades i 2017 års avtal till 3000 kr/kvm BTA för kommersiella lokaler, fortsätter att gälla i det nu föreslagna ändrade avtalet. Köpeskillingen för Området beräknas utifrån ovan uppgå till ca 45 miljoner kronor. Därtill kommer köpeskillning för det tredimensionella fastighetsutrymmet, som om det utnyttjas full ut, uppgår till ca 2,5 miljoner kronor. I det sedan tidigare tecknade markanvisningsavtalet från 2017 sker ingen indexuppräknings av köpeskillingen. Mot bakgrund av de särskilda omständigheter det innebär i detta fall att Kommunen önskar kunna färdigställa Ideontorget i ett tidigare skede och tidsförskjutningen det innebär för utbyggnaden inom Området tillsammans med att Wihlborgs nya bebyggelse norr om Ideontorget sannolikt kommer bidra till höjda fastighetsvärden, gäller följande:

Förutsatt att parterna enats om villkor för arrende och köpeavtal och erforderligt politiskt beslut om försäljning kan tas senast 7 år från att detaljplanen vunnit laga kraft, ska köpeskillingen räknas upp med KPI (konsumentprisindex) fram tills politiskt beslut tas om försäljning. Om beslut om försäljning inte kan tas inom denna tid, ska istället en ny värdering av byggrätterna göras inför försäljning. Köpeskillingen ska då till 50% grunda sig på ovan nämnda pris med justering utifrån KPI och till 50% på ny värdering.

Köpeskillingen för området bestäms utifrån den i detaljplanen möjliga byggrätten med undantag för 3D-fastighetsutrymmet, som bestäms utifrån faktiskt utnyttjad byggrätt. I köpeskillingen ingår spårvägsbidrag, medfinansieringsersättning för E22 och gatukostnadsersättning för Området

Byggnation ska ske enligt det gestaltungsförslag som Wihlborgs tillsammans med kommunen kommer överens om.

För att säkerställa att byggnationen inom området genomförs, inleds en eventuell marköverlåtelse med ett arrendeupplägg för att säkerställa att byggnationen påbörjas innan en marköverlåtelse sker.

Områdets ovanjordiska bebyggelse behöver sannolikt byggas ut i två etapper. Ett underjordiskt garage kan behöva anläggas under hela den planerade bebyggelsen inom Området och i sådana fall behöva

anläggas i ett första skede i samband med den ovanjordiska delens första etapp. Wihlborgs ska ha rätt att förvärva området när de har tecknat bindande entreprenadkontrakt om uppförande av byggnation om ca 50% av den enligt detaljplanen tillåten BTA och ha färdigställt det underjordiska garagets grundkonstruktion alternativt byggnationens bottenplatta. Motsvarande villkor fanns i 2017 års avtal.

I samband med ett separat exploateringsavtal tecknat mellan Wihlborgs och Kommunen avseende genomförandet av detaljplanen för Ideontorget, har medgetts en rätt för Wihlborgs, så som ägare till fastigheten Vätet 1, att vid behov, anlägga en tillfällig dagvattendamm med volym om ca 30 m<sup>3</sup> inom Området. Wihlborgs ansvarar för och bekostar att tillse att dessa fördröjningsvolymmer införlivas i den dagvattenlösning som planeras för Wihlborgs byggnation inom Området. Om tillfällig dagvattenlösning inrättas inom Området enligt ovan och om Kommunen säljer Området till annan än Wihlborgs med anledning av att markanvisningsavtalet hävs, återtas eller förfaller, ansvarar Kommunen för att säkerställa att Wihlborgs nuvarande fastighet Vätet 1 har fortsatt rätt till dagvattenhantering med fördröjningsvolym 30 m<sup>3</sup> inom Området.

### **Förvaltningens förslag till beslut**

Tekniska nämnden föreslås besluta

att föreslå kommunstyrelsen att godkänna förslag till markanvisningsavtal med Wihlborgs Fastigheter AB angående del av fastigheten Helgonagården 8:1 i Lund.

Mikael Fritzon  
Teknisk direktör

Anita Wallin  
Exploateringschef

*Beslut expedieras till:*  
Akten  
Wihlborgs Ideon Fastigheter AB  
Kommunstyrelsen  
VA-SYD