



# Exploateringsavtal

## Parter:

**Lunds kommun** genom dess tekniska nämnd, org nr 212000-1132, Box 41, 221 00 Lund, nedan kallad Kommunen, så som ägare till fastigheten Helgonagården 8:1.

**Medicon Village Fastighets AB**, 556824-7646, 223 81 Lund, nedan kallad Exploatören, så som ägare till fastigheten Dirigenten 1.

## 1. Bakgrund

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

Exploatören äger fastigheten Dirigenten 1 som är belägen i ovan nämnda ramprogramområde. Exploatören har ansökt om detaljplaneläggning i syfte att genom en ombyggnad av befintliga lokaler och en mindre tillbyggnad, möjliggöra uppförande av en sjukvårdsanläggning. Tillbyggnaden utgör ca 570 kvm. Totalt utgör de om- och tillbyggda lokalerna ca 2580 kvm BTA.

Den nu aktuella detaljplanen (PÅ 12/2018a) utgör Exploatörens tredje detaljplan i ramprogramområdet. Sammanlagt är planområdet cirka 2070 kvm stort och framgår av bilagd detaljplanekarta, bilaga 1.

Detta exploateringsavtal reglerar detaljplanens genomförande och kostnader som följer därav.

## 2. Omfattning och detaljplan

Detta avtal avser exploatering inom det område som framgår av bilagd detaljplanekarta, bilaga 1, i samband med genomförande av förslag till detaljplan för *del av Dirigenten 1 i lund, Lunds kommun, PÅ 12/2018a, 1281K-P254*, nedan kallad Detaljplanen.

## 3. Giltighet

Detta avtal förutsätter för sin giltighet:

- att Lunds kommuns tekniska nämnd beslutar att godkänna detta avtal och att beslutet senare vinner laga kraft
- att detaljplanen *del av Dirigenten 1 i lund, Lunds kommun, PÅ 12/2018a, 1281K-P254* antas och att den därefter vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med planförslaget enligt bilaga 1.

Om så inte sker är avtalet utan verkan, varvid parterna skall bära sina kostnader.

## 4. Ansvarsförhållanden

Exploatören bekostar de arbeten som erfordras för exploateringen såvida ej annat föreskrives i detta avtal.

Inom Exploateringsområdet skall Exploatören svara för och bekosta samtliga mark- och byggnadsarbeten och övriga arbeten inom kvartersmarken som erfordras för Detaljplanens genomförande, så som dagvattenhantering, bullerskydd, flytt av ledningar, flytt av tomtanläggningar för möjliggörande av utbyggnad av allmän platsmark, fastighetsbildningsåtgärder etc. Staket som omgärdar anläggningen på Exploatörens fastighet ska flyttas in och förläggas mellan byggnaderna för att inte avskärma mot gaturummet.

Kommunen ska ansvara för projektering, upphandling och anläggandet av allmän platsmark och Exploatören ska betala gatukostnadsersättning enligt punkt 8 i detta avtal.

## 5. Marköverlåtelse och fastighetsbildning

Del av fastigheten Dirigenten 1 som i Detaljplanen utgörs av allmän platsmark i bilaga 1, ska genom fastighetsreglering överföras till Kommunens fastighet Helgonagården 8:1.

Då ersättningen för marken ingår i den gatukostnadsersättning som Exploatören har att betala enligt punkt 8 i detta avtal, ska ingen ersättning för marken betalas av Kommunen. Värdet av mark som avstås enligt detta avtal ska beaktas när gatukostnadsersättningen enligt punkt 8 bestäms.

Kommunen ska ansöka om fastighetsreglering enligt ovan. Exploatören ska bekosta lantmäteriförrättningen och biträder härmed ansökan genom undertecknande av detta avtal. Som överenskommelse om fastighetsreglering i lantmäteriförrättningen gäller att ingen ersättning för marken ska betalas. Tillträde till markområdena ska ske när fastighetsregleringen vunnit laga kraft.

Samtliga utgifter för markområdet ovan och som belöper på och avser tiden före tillträdesdagen betalas av Exploatören och för tiden därefter av Kommunen. Motsvarande gäller för inkomster för markområdet. Kostnader enligt punkt 6 i detta avtal ska dock alltid belasta Exploatören.

Exploatörens sammanlagda område inom Detaljplanen efter fastighetsregleringen ovan kallas Exploateringsområdet.

## 6. Markens skick

Kostnader för iordningställandet av markområdet som enligt punkt 5 ovan överförs till Kommunens fastighet, ska bekostas av Exploatören genom den gatukostnadsersättning som Exploatören ska betala.

Exploatören ombesörjer och bekostar flytt av tomtanläggningar så som staket/murar eller andra anpassningar av kvartersmarken och inom det markområde som överförs till Kommunens fastighet enligt punkt 5 ovan, som krävs inför utbyggnaden av den allmänna platsmarken enligt punkt 8 nedan.

## 7. Inteckningar och andra inskrivningar

Exploatören garanterar på Tillträdesdagen att mark som överläts enligt punkt 5 ovan i detta avtal inte besväras av servitut, ledningsrätt, arrende eller andra nyttjanderätter eller några andra belastningar, utöver vad som framgår av detta avtal eller av lantmäteriets fastighetsregister. Markområde enligt punkten 5 i detta avtal ska överföras fritt från penninginteckningar.

## 8. Utbyggnad av allmän platsmark

Kommunen ansvarar för anläggande, drift och förnyelse av allmänna anläggningar som i detaljplan utgörs av allmän platsmark, så som gator, torg och parker. I Ramprogrammet för företagsstråket Ideon/Medicon Village/Pålsjö anges platsbildningar och stråk som ska omgestaltas i samband med förtätningarna i området.

Scheelevägen avses enligt ramprogrammet omdanas till en stadsgata. Vägens sektion ska förändras för att möjliggöra gång- och cykelbana och trädplantering på vägens östra sida, vilket idag endast finns på den västra. Detaljplanen utgör ett steg i en etappvis planläggning och utbyggnad av Scheelevägen.

Exploatören ska bidra till kostnaderna för iordningställandet av Scheelevägen, såväl inom som utanför detaljplaneområdet genom att till Kommunen betala gatukostnadsersättning. Med gatukostnadsersättning menas de verkliga kostnaderna för Kommunens kostnader för inlösen av allmän platsmark (punkt 5 i detta avtal), projektering, upphandling, projektstyrning, entreprenadarbeten, byggledning, nödvändiga utredningar, besiktning, administration etc.

Det är inte tekniskt lämpligt att enbart bygga ut Scheelevägen inom Detaljplanen då denna endast omfattar den del som övergår från kvartersmark till att bli allmän platsmark, vilket efter ombyggnad endast utgör en mindre del av den förändrade vägkroppen. Utbyggnaden behöver ske samtidigt som resterande del av vägen byggs om i sträckan från Scheeletorget upp till ny planerad rondell (Scheelerondellen, ingående i DP Trafikplats Ideon, PÄ 23/2014, se bilaga 2).

Omdaning av Scheelevägens sträckning från Scheeletorget och upp mot den nya planerade Scheelerondellen utreds för närvarande. Det innebär att det i nuläget inte finns någon kostnadsbedömning för denna del av Scheelevägen. På grund av höjdförhållanden, nödvändiga justeringar mot befintliga fastighetsgränser, önskade anpassningar till ny men ännu inte planerad bebyggelse på ömse sidor av vägen etc. kommer resterande delen av Scheelevägen med stor sannolikhet att behöva detaljplaneläggas innan den kan byggas om. Kommunen avser att tillsammans med Exploatörerna längs vägens ömse sidor diskutera vägens omdaning, kostnadsfördelningar, tider för utbyggnad mm, vilket ska regleras i avtal.

Då många faktorer ännu är okända är det inte möjligt att i detta avtal reglera gatukostnadsersättning för Scheelevägens ombyggnad. Exploatören förbinder sig att betala sin andel av gatukostnaderna för Scheelevägens ombyggnad. Fram tills eventuellt avtal om Scheelevägens utbyggnad och kostnader för vägens hela sträckning skrivs, gäller att Exploatörens kostnadsandel ska utgå ifrån ombyggnationer på Exploatörens gatusida räknat från den nya ombyggda körbanans mitt. Om Exploatören begär att gatan byggs ut inom Detaljplanen innan avtal om hela Scheelevägens sträckning finns, ska Exploatören stå för samtliga kostnader en sådan utbyggnad föranleder genom att till Kommunen betala gatukostnadsersättning. Kostnaderna debiteras Exploatören efter hand som de uppkommer.

## 9. Ersättning för skada på allmänna anläggningar

Exploatören svarar för kostnader för återställning av allmänna anläggningar, såväl inom som utanför Detaljplanen, till följd av skador eller slitage som genereras från Exploatörens byggtrafik eller andra arbeten.

## 10. Spårvägsbidrag

### 10.1 Bakgrund

Spårvägen kommer att gå från Lund C till ESS och blir Kunskapsstråkets ryggrad. Spårvägen är en förutsättning för att ramprogramområdet Ideon/Medicon Village/Pålsjö ska kunna utvecklas enligt de ambitioner som finns hos parterna och bidrar till ökad attraktivitet och höjda fastighetsvärden inom

området. Fastighetsägare som kommer att ta del av dessa fördelar ska stå för en del av Kommunens kostnader för spårvägens utbyggnad genom att betala medfinansieringsersättning enligt PBL.

Exploatören och Kommunen har sedan tidigare tecknat en överenskommelse om omfattningen av denna medfinansieringsersättning, s.k. spårvägsbidrag, som innebär att ny bebyggelse belägen närmare än 500 m från spårväghållplatsen ska bidra ekonomiskt till spårvägens utbyggnad med 300 kr/kvm BTA. Beloppet är angivet i 2016 års prisnivå och regleras med konsumentprisindex, basmånad oktober 2016.

Denna exploatering är belägen inom 500 m från spårväghållplatsen och Exploatören ska således bidra till kostnaderna för spårvägen i enlighet med avtalet.

#### *Ersättning*

Exploatören ska bidra till kostnaden för spårvägens utbyggnad enligt ovan genom att till Kommunen betala en ersättning om **ETTHUNDRASJUTTIOENTUSEN (171 000) KRONOR** plus index (konsumentprisindex, basmånad oktober 2016).

#### *Ersättningens erläggande*

Enligt tidigare tecknad överenskommelse om medfinansieringsersättning ska ersättningen betalas när bygglov beviljats. Parterna kommer dock härmed överens om att istället betala hela beloppet när villkoren enligt punkt 3 i detta avtal är uppfyllda. Ersättningen aviseras av Kommunen.

## **11. Medfinansiering av ny trafikplats Lund Norra**

### **11.1 Bakgrund**

Idag råder kapacitetsproblem i rusningstrafik vid trafikplats Lund Norra. För att möjliggöra Kommunens och fastighetsägarnas planer på förtätning i ramprogramområdet företagsområdet Ideon/Medicon Village/Pålsjö krävs ombyggnad av befintlig infrastruktur och nybyggnad genom bl.a. ny anslutning till E22:an. Trafikverket och lunds kommun har år 2017 tecknat ett medfinansieringsavtal avseende anläggandet av en ny trafikplats vid Ideon/Medicon Village/Pålsjöområdet. Trafikplatsen omfattar bl.a. nya av- och påfartsramper, ny huvudgata till av- och påfart, ny cirkulationsplats på Scheelevägen och ny gata mellan cirkulationsplatsen och huvudgatan.

Den nya trafikplatsen är en förutsättning för att området ska kunna förtätas och innebär också en förbättrad tillgänglighet till företagsområdet och därmed ökad attraktivitet. Fastighetsägare i företagsområdet Ideon/Medicon Village/Pålsjö kommer ta del av dessa fördelar och ska således stå för en del av Kommunens kostnader för trafikplatsen genom att betala medfinansieringsersättning enligt 6 kap PBL.

Fastighetsägare inom ramprogramområdet ska bidra ekonomiskt till den nya trafikplatsen med 50 kr/kvm BTA plus index (investeringsindex väghållning, basmånad 2015-06). Parkeringsanläggningar räknas inte in i de ytor som genererar ersättning.

### **11.2 Ersättning**

Exploatören ska bidra till kostnaden för trafikplatsen enligt ovan genom att till Kommunen betala medfinansieringsersättning om **SJUTTIOOÅTTATUSENSJUHUNDRAFEMTIO (78 750) KRONOR** plus index (investeringsindex väghållning, basmånad 2015-06).

Ersättningen är beräknad utifrån Exploatörens projekt omfattande ny byggrätt om 2580 kvm BTA med reducering utifrån att 2010 kvm av dessa utgörs av befintlig byggnad.

### **11.3 Ersättningens erläggande**

Ersättningen enligt ovan ska betalas till Kommunen när villkoren enligt punkt 3 i detta avtal är uppfyllda. Ersättningen aviseras av Kommunen.

## **12. Etablering**

Etablering som krävs för byggnation av kvartersmark inom Detaljplanen ska ske inom kvartersmark. Exploatören ansvarar för att informera sina entreprenörer samt att informera och reglera detta vid överlåtelse av hela eller delar av fastigheten eller byggprojekt inom Detaljplanen.

## **13. Hållbarhet**

Planering av projektet ska ske i syfte att förenkla för de boende och arbetande att använda cykel och kollektivtrafik i största möjliga omfattning.

## **14. Dagvattenhantering**

Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark innan anslutning till det kommunala VA-nätet sker. Dimensioneringen av dagvattenfördröjning på kvartersmark ska utgå ifrån VA-SYDs krav på att utflödet för byggrätter inom Detaljplanen som mest ska vara 20 liter/sekund/hektar vid ett 10 års regn. Exploatören ansvarar för och bekostar åtgärderna för fördröjningen på kvartersmark.

## **15. Allmänna VA-anläggningar**

Exploateringsområdet skall anslutas till allmänna VA-nätet genom VA SYD:s försorg. Anläggningsavgift utgår enligt vid tillfället gällande taxa och bekostas av Exploatören.

## **16. Överlåtelse av avtal, rättigheter och skyldigheter**

I det fallet delar eller hela området överläts till annan än Kommunen svarar Exploatören gentemot Kommunen för samtliga rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal, såvida inte Kommunen, genom dess tekniska nämnd, godkänner att de överläts på förvärvaren.

## **17. Tvist**

Tvist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol.

---

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

Lund den / /2019

Lunds kommun  
genom dess tekniska nämnd

---

---

Bevittnas:

---

---

Lund den / /2019

Medicon Village Fastighets AB

---

---

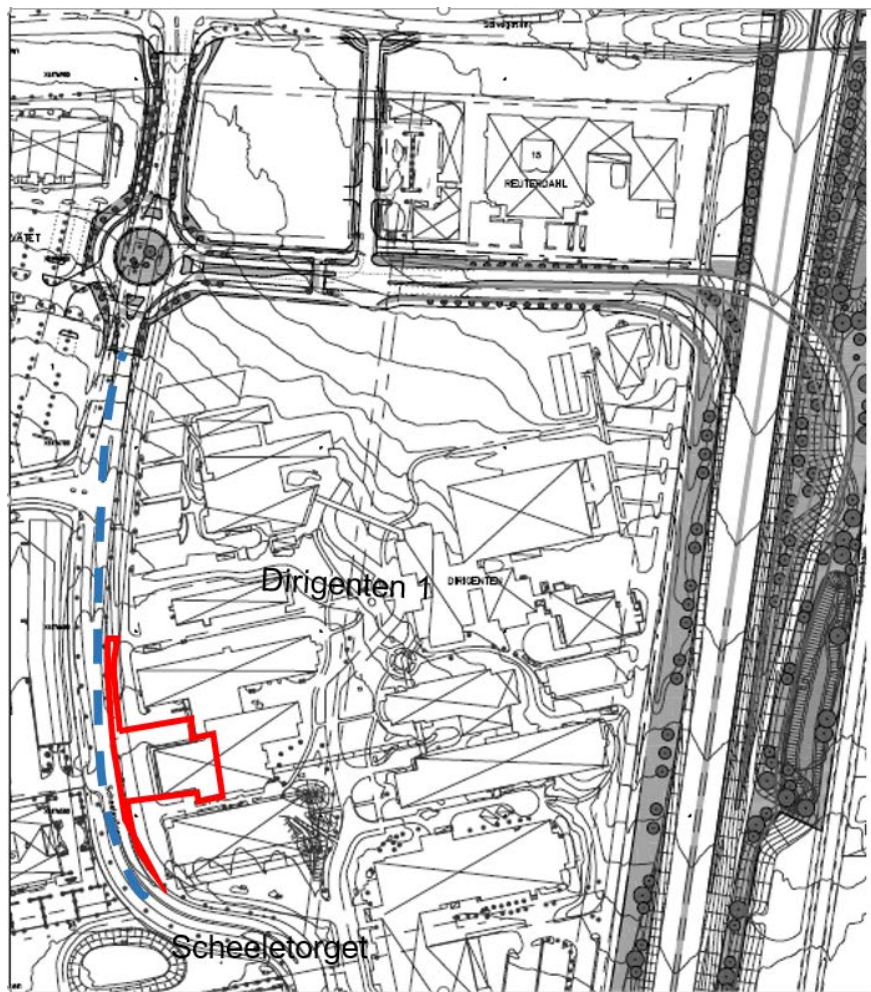
Namnförtydligande:

Bevittnas:

---

---





Utdrag ur plankarta i (pågående, ännu ej antagen) detaljplan Trafikplats Ideon, PÅ 23/2014.

Rödmarkerat område illustrerar Detaljplanens (PÅ 12/2018a) ungefärliga utbredning.

Blå streckad linje illustrerar sträckan av Scheelevägen som utreds för närvarande