

NEWS ØRESUNDS MÅNADSINTERVJU:

**HON PLANERAR
FÖR LUNDS NYA
FORSKARBY MELLAN
ESS OCH MAX IV**

Reportage: JENNY ANDERSSON

En forskarby med 250 000 kvm laboratorier, besökscentrum, kontor, forskarbostäder och service ska byggas mellan forskningsanläggningarna ESS och MAX IV i Lund. Ulrika Lindmark, vd på bolaget Science Village Scandinavia som äger marken, väntar just nu på två viktiga besked. Vilka verksamheter som Lunds universitet ska flytta till området och om den första detaljplanen kommer att vinna laga kraft.

Det som skiljer området mellan ESS och MAX IV från många andra utbyggnadsområden är att det finns en direkt efterfrågan och behov från forskningsanläggningarna som kommer att styra vad som byggs. I planen ligger nybyggnation av cirka 10 000 kvm per år vilket skulle innebära att den nya stadsdelen är klar om 25 år. Att området tar tid att bygga är inget problem utan snarare en fördel i det här fallet, menar bolagets vd Ulrika Lindmark.

– Forskningsanläggningarna kommer att utvecklas hela tiden och hitta på nya sätt att forska, nya strålrör och behov av labb, nya klusterbildningar som behöver utrymme. Att det finns tillgång till byggbar mark under lång tid är positivt. De skulle bli rädda om vi sa att det här är färdigt på tio år. Vi vill få klart de första husen som omsluter torget och hållplatsen för spårvägen så att det blir en trevlig miljö att vistas i. Sen har vi inte bråttom, det kan komma allteftersom behoven finns.

Science Village Scandinavia har bildats av Lunds kommun, Lunds universitet och Region Skåne för att ta tillvara de möjligheter som skapas kring de båda forskningsanläggningarna. Bolaget äger marken mellan ESS och MAX IV och den första markförsäljningen gäller en byggrätt på 7 000 kvm som ska innehålla restaurang, utställningslokal, gästbostäder för forskare och kontor. Detaljplanarbetet pågår och så snart det är klart tar det cirka två år att uppföra huset. Men Länsstyrelsen har uttryckt synpunkter eftersom Strålsäkerhetsmyndighetens utredning av ESS först är klar när anläggningen varit i drift ett tag. Därmed skiljer sig förloppet från en vanlig miljödom som görs vid nybyggen.

– Enligt ESS planer är prövningen klar 2025. Länsstyrelsen tycker att vi ska lugna oss med detaljplanen tills den är klar, men kommunen har för avsikt att anta den ändå. Om Länsstyrelsen skulle överpröva detaljplanen skulle det innebära en försening, hur lång tid det tar vet man inte, säger Ulrika Lindmark.

En annan viktig fråga för Science Village Scandinavia just nu är utredningen om vilka verksamheter som Lunds universitet kommer att flytta till området.

– Universitetet tror att utredningen ska vara färdig till årsskiftet. Det är ett stort grepp de tar, de pratar om att flytta ganska stora verksamheter, säger Ulrika Lindmark.

Det är troligen inte bara forskning utan även undervisning som universitetet kommer att flytta. Att studenter kommer att röra sig i området är positivt för stadslivet, menar hon.

Ulrika Lindmark blir varje vecka uppringd av företag som är intresserade av att finnas i området. Det finns en dragningskraft i anläggningarna och tankar finns om att skapa forskningscenter och inkubatorer för att kunna möta intresset. Science Village Scandinavia är en engagerad markägare.

– Det är tydligt i vårt uppdrag att vi inte kommer att sälja en kvadratmeter mark om vi inte är säkra på vad som kommer att byggas i husen. Det är lite klurigt hur man styr det. Man kan påverka i detaljplanen där det står kontor för forskningsrelaterad verksamhet vilket indirekt betyder att det blir en bygglovsfråga om en massa andra verksamheter skulle flytta in, säger hon och fortsätter:

– Vi kan styra de första hyresgästerna, men vad händer om fem-tio år när de börjar bytas ut? Då hänger det mycket på att hela området är som mest intressant för den typen av hyresgäster för där tappar vi kontrollen. Det är annorlunda att det är så viktigt för markägarna vad det blir för verksamhet i byggnaderna.

Bolaget Science Village Scandinavia drivs utan vinstintresse, men kommer för den sakens skull inte att skänka bort marken. Pengarna kommer att användas för att utveckla området, menar Ulrika Lindmark.

– Om vi säljer till marknadspris så kommer vi sannolikt efterhand, även om det tar tid, att gå med



vinst. Vi bedömer att våra ägare inte kommer att vilja att vi betalar ut överskottet till dem, utan att det ska användas på bästa sätt i området. Det spelar roll för området att det finns extra pengar.

Bolaget har levt på lånade pengar sedan starten, det finns inga intäkter förrän detaljplanen går igenom och den första markbiten säljs. I ägardirektiven finns tankar om att på sikt bygga ett besöksmål, ett science center, i området. Hela tanken med området är att få människor och idéer att stanna och trivas, menar Ulrika Lindmark.

– Det finns en risk att gästforskarna flyger in, gör sina försök och flyger hem. Då stannar ingenting här. Därför är ett syfte att göra en mylla där allt kan gro. Det gäller både bolag som kan startas som resultat av forskningen, men även stora bolag som vill flytta hit och människorna som kommer som gästforskare och upptäcker Sverige som land.

”Det kommer inte att vara så att varje byggnad ska få Kasper Salin-priset, men det kommer inte att vara ett område där man bygger baracker.”

Fullt utbyggt väntas hela Brunnsnäs ha omkring 40 000 boende och verksamma. Det finns huvudsakligen tre markägare i området idag. Kommunen som står för den övergripande planeringen och utvecklar sina delar där södra Brunnsnäs ligger närmast i tid, Science Village Scandinavia som äger marken mellan anläggningarna och Domkyrkan som äger marken på andra sidan Odarslövsvägen. Brunnsnäs ska förbindas med spårvägstrafik och det är viktigt, men inte avgörande för området tror Ulrika Lindmark. I de andra delområdena kommer det att byggas permanenta bostäder, men inte på Science Village Scandinavias mark.

– Det finns olika skäl. Det här är inte kärnkraftsanläggningar, men ESS alstrar en del radioaktivt avfall. Av det skälet har vi valt bort permanenta bostäder och det som hör till med skola och dagis. Sen är det också för att anläggningarna är rädda för att marken ska ta slut. Bostäder behövs så vi hade kunnat bygga bostäder av allt, men då uppstår behov av ett nytt labb och så är

marken slut, säger Ulrika Lindmark.

Det finns inte heller planer på att bygga högre än sex-åtta våningar.

– Vi är inte så intresserade av att bygga en hög pinne. Det beror på att det blåser mycket, det skulle bli ett konstigt vindfång som suger ner vinden, säger Ulrika Lindmark.

I det första huset på området finns en uttalad arkitektonisk ambition och som markägare har Science Village Scandinavia prioriterat ett snyggt hus och därmed fått mindre betalt för marken. Framöver blir bebyggelsen mer varierad.

– Det kommer inte att vara så att varje byggnad ska få Kasper Salin-priset, men det kommer inte att vara ett område där man bygger baracker. Rätt mycket kring sådana här anläggningar har industrikaraktär med stängsel och palltruckar. Det är två stora fabriker vilket man inte alltid tänker på. Vår ambition är att lägga det av industrikaraktär längst ut, närmast torget ska det vara stadsmässigt, säger Ulrika Lindmark.

Hon berättar att det nyligen kommit fram idéer om att bygga parkeringshus för att motivera en motorvägsavfart till området. Bilpendlare kan då parkera i området och därefter ta spårvägen mot stan.

– Tidigare har man tänkt den här avfarten för dem som ska hit och då tar det jättelång tid innan den behövs, men om man vänder på det och den byggs för att inte få in bilar i stan kan den vara motiverad långt tidigare.

Ulrika Lindmark tycker inte att det finns några större risker med Science Village Scandinavias verksamhet. Det som skulle kunna komma i vägen för planerna är om det skulle visa sig att marken inte kan bebyggas alls, men sannolikheten för det är väldigt liten menar hon. Som det ser ut nu kommer bolaget att upphöra när marken är såld, men det förs diskussioner om olika alternativ för framtiden berättar Ulrika Lindmark.

– Det finns olika varianter. Dels att finnas kvar som sammanhållande kraft för den mjuka infrastrukturen. Sen pratar vi om att äga en eller två byggnader med säkra hyresgäster för att få in ett årligt kassaflöde som kan användas för att stötta verksamheter. På det sättet kan vi vara kvar som en långsiktig förvaltare.

Ulrika Lindmark har en bakgrund från NCC och började som vd på Science Village Scandinavia för

ungefär tre år sedan. Det finns många likheter i verksamheten från hennes tidigare arbete, menar hon. Att bygga en ny stadsdel på en åker har hon gjort förut. Nytt är däremot att arbeta med offentliga upphandlingar och att arbeta i ett litet bolag. Utifrån hennes perspektiv är hon dock en del av alla tre ägarnas organisationer.

– Jag bestämde när jag började här att jag betraktar mig som anställd hos alla ägare. Det finns hur mycket kompetens som helst oavsett om man behöver ett bollplank eller har en fråga om upphandling. Jag ringer och frågar och får lätt svar, ingen är snål med att hjälpa till. ■



FOTO: NEWS ØRESUND

ULRIKA LINDMARK

AKTUELL: vd på Science Village Scandinavia

BAKGRUND: projektchef för Triangeln på NCC och har även arbetat på bostadssidan tidigare

SCIENCE VILLAGE SCANDINAVIA

Ett bolag som ägs av Lunds kommun, Region Skåne och Lunds universitet genom Stiftelsen Akademiemman. Bolaget äger 180 000 kvm mark mellan forskningsanläggningarna ESS och MAX IV i Brunnsåsen. Bolaget bildades 2009 och hette då Lundamark AB. Syftet är att utveckla marken för bebyggelse och att sälja markrätterna samt verka för skapande av ett science center i området där forskningen på anläggningarna visualiseras.



BILD: FOJAB ARKITEKTER

Science Villages första byggnad att uppföras, Space.

ULRIKA LINDMARKS 3 FAVORITPLATSER I ÖRESUNDSREGIONEN

LUND

”Hela Lund - som jag tänker på som en del av Öresundsregionen, en del av Europa och en del av världen kanske innan jag tänker på det som en del av Sverige. Lund är en intim småstad samtidigt som det hyser Sveriges största universitet, och utvecklingen just nu med ESS, MAX IV och Science Village gör verkligen lilla Lund en unik plats i världen.”



FOTO: NEWS ØRESUND

FOTO: LOUISIANA



LOUISIANA, HUMLEBÆK

”Som oavsett utställning alltid är värt ett besök för att platsen och byggnaden på den platsen är så vackra och alltid berör mig djupt.”

KASTRUP, KÖPENHAMN

”Köpenhamns flygplats - ”vår” flygplats, alla vi som bor och verkar i Öresundsregionen. Det är en plats för spänning när man är på väg bort, för välkomnande trygghet när man kommer hem, men också en plats där många av våra svenska ungdomar får sina första riktiga jobb.”



FOTO: NEWS ØRESUND