

TILLÄGG TILL MARKANVISNINGSAVTAL

Parter: Lunds kommun, genom dess kommunstyrelse, nedan kallad "Kommunen"
CentrumShopping Lund AB, org.nr. 556737-8376 (adress: WÄSTBYGG GRUPPEN AB, BOX 912, 501 10 Borås) nedan kallad CentrumShopping

Mellan Kommunen och CentrumShopping har följande avtal träffats.

1 BAKGRUND

Kvarteret Galten är ett viktigt kvarter i Lund, särskilt med tanke på stadskärnans utveckling och attraktivitet. Utveckling av kvarteret är av komplex karaktär med en ägarstruktur med flera ägare varav Lunds kommun är en. En samverkan med fastighetsägarna har bedömts vara det bästa alternativet för att utveckla kvarteret i enlighet med Byggnadsnämndens inriktningsbeslut varför tekniska nämnden beslutat om en markreservation till det bolag som kontrollerar fastigheterna Galten 26 och 28.

CentrumShopping äger via dotterbolag fastigheterna Galten 26 och Galten 28 och Lunds kommun äger fastigheterna Galten 8-15 och Galten 19-20, nedan kallas alla tillsammans för Fastigheterna.

Markanvisningsavtal där Centrumshopping under viss tid har ensam rätt att förhandla med Kommunen om exploatering och köp av delar av de kommunala fastigheterna Galten 8-15 och Galten 19-20 i enlighet med markanvisningsavtalet har tecknats 20 december 2016, kallas nedan Markanvisningsavtalet.

Arkitektstudier i enlighet med Markanvisningsavtalet har avslutats och resulterat i beslut i byggnadsnämnden 2018-11-22 *att förslaget "Carlsson på taket" ska vidarebearbetas till underlag för detaljplan, att det höga bostadshuset sänks med hänsyn till stadskärnans skala och attraktivitet, riksintresset för kulturmiljö, skuggbild, grannar och mikroklimat, att kopplingen mellan Mårtenstorget och den nya mötesplatsen i kvarteret prioriteras. Detta innebär att mindre del av TePe-huset kan rivas. Återstående del ska utvecklas så att både arkitektoniska och kulturmiljömässiga värden stärks.*

Syftet med tillägg till markanvisningsavtal är att huvuddelen av de ingående fastigheterna i detaljplaneprocessen ska ses som en helhet som alla parter har del i. För att optimera utfallet av byggrätter i detaljplan enligt punkt 3 i Markanvisningsavtalet, nedan kallad Ny detaljplan och för att uppnå god stadsbyggnad har parterna enats om att samverka enligt detta avtal, nedan kallat Tilläggsavtalet.

Tilläggsavtalet kompletterar Markanvisningsavtalet och redogör för principer hur framtida byggrätter och kostnader vid genomförandet av en framtida detaljplan ska fördelas och hur övriga gemensamma exploateringsåtaganden ska hanteras. Markanvisningsavtalet gäller om inte annat framgår av Tilläggsavtalet. Detta innebär bl.a att kommunens totala ekonomiska ansvar fortsatt begränsas på sätt som anges under punkt 4.4 i Markanvisningsavtalet samt att punkterna 4.1 - 4.3 i Markanvisningsavtalet gäller i tillämpliga delar.

2 OMVANDLINGSOMRÅDE

2.1 Omvandlingsområdet

Omvandlingsområdet, se karta i bilaga 1, är det område inom Fastigheterna som är föremål för omvandling. Området utgörs av mark som vid en eventuell Ny detaljplan kan komma att få ett förändrat markanvändande. Omvandlingsområdet kan komma att utvidgas med del av fastigheten Galten 7, se p 3.10.

2.2 Fördelningsnyckel

Parternas ursprungliga andel av markarealen är följande:

Lunds kommun äger 77,7 % av markarealen inom Omvandlingsområdet. CentrumShopping äger 22,3 % av markarealen inom Omvandlingsområdet.

3 EXPLOATERINGSPROCESS, KOSTNADER OCH INTÄKTER

3.1 Framtida avtal

Tilläggsavtalet tillsammans med markanvisningsavtalet ska ligga till grund för och följas upp av ett exploateringsavtal samt erforderliga marköverlåtelseavtal och överenskommelser om fastighetsreglering.

3.2 Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan Kommunen och Centrumshopping innan Ny detaljplan antas. Syftet med exploateringsavtalet är att reglera parternas rättigheter och skyldigheter i fråga om genomförande av Ny detaljplan och därmed så långt som möjligt säkerställa att Ny detaljplan kan antas och genomföras på ett sådant sätt att kraven på ett välfungerande bebyggelseområde blir tillgodosedda. Exploateringsavtalet ska vara villkorat av att Ny detaljplan antas och vinner laga kraft.

3.3 Omvandlingsområdets värde

Efter att Ny detaljplan vunnit laga kraft ska värdet av marken som ingår i Omvandlingsområdet bestämmas. Värdet av marken som ingår i Omvandlingsområdet ska bestämmas utifrån samma principer som gäller för beräkning av köpeskillingen i punkt 9 i Markanvisningsavtalet. Värdet på marken benämns fortsättningsvis det sammanlagda byggrättsvärdet.

3.4 Fördelning av byggrättsvärde

Det sammanlagda byggrättsvärdet av marken som ingår i Omvandlingsområdet ska fördelas procentuellt mellan Parterna utifrån respektive Parts ursprungliga andel markareal i Omvandlingsområdet enligt punkt 2.2 i Tilläggsavtalet.

3.5 Överlåtelse av mark

Av Markanvisningsavtalet framgår att Kommunen avser att sälja delar av sin mark inom Omvandlingsområdet till CentrumShopping.

För att lämpliga, fullständiga och hela byggrätter ska kunna uppnås och Ny detaljplan ska kunna genomföras kommer fastighetsregleringar och marköverlåtelser att behöva göras. I samband

härmed ska Parterna ersättas så att respektive Part alltså behåller det värde Part tilldelats enligt punkt 3.4 i Tilläggsavtalet. Det värde Part erhåller i samband med marköverlåtelse kan antingen utgöras av mark med byggrätter eller av ersättning.

3.6 Allmän plats

Parterna är införstådda med att det som ett led i exploateringen av Omvandlingsområdet kommer att behöva göras projektering, ombyggnation, justering och nybyggnation av befintlig allmän platsmark och allmänna anläggningar som behövs för genomförandet av Ny detaljplan och i enlighet med punkt 7 i Markanvisningsavtalet.

Kostnader för projektering, nyanläggning, om- och nybyggnation och iordningställande av allmänna platser och allmänna anläggningar ska, efter avdrag för gatukostnadsbidrag från övriga fastighetsägare inom området för Ny detaljplan enligt markanvisningsavtalet, bekostas av Parterna genom erläggande av gatukostnadsersättning. Kostnaderna ska fördelas mellan Parterna utifrån respektive Parts ursprungliga andel av markareal i Omvandlingsområdet enligt punkt 2.2 i Tilläggsavtalet.

3.7 Gemensamma åtgärder

Parterna är införstådda med att vissa gemensamma åtgärder kommer att behöva utföras som inte är fastighetsspecifika för genomförandet av projekt inom Omvandlingsområdet. Exempel på sådana åtgärder är flytt av allmänna ledningar och anläggningar samt arkeologiska undersökningar. Stadsbyggnadskontorets arbete med detaljplaneläggning bekostas genom planavgift och ses som en gemensam åtgärd.

Kostnaderna för gemensamma åtgärder ska fördelas mellan Parterna utifrån respektive Parts ursprungliga andel av markareal i Omvandlingsområdet enligt punkt 2.2 i Tilläggsavtalet.

3.8 Projektspecifika åtgärder

Centrumshopping bekostar projektspecifika åtgärder, från idéskede till genomförande, d.v.s. åtgärder som görs i syfte att klarlägga hur utformning av den framtida byggnationen inom detaljplaneområdet ska ske. Häri ingår t.ex. arkitektstudier och geotekniska undersökningar.

3.9 Fastighetsspecifika åtgärder

Som ett led i exploateringen kan Parterna komma att behöva utföra vissa fastighetsspecifika åtgärder så som sanering av mark, rivning av byggnader och uppsägning/evakuering av befintliga nyttjanderättshavare inom Omvandlingsområdet.

Respektive Part ansvarar för kostnader till följd av eventuella fastighetsspecifika åtgärder som kan komma att behöva vidtas på Parts ursprungliga fastighet. Den ursprungliga fastighetsägarsituationen framgår av punkt 1.

Ansaret enligt andra stycket är dock, avseende kostnader för avhjälpandeåtgärder till följd av föroreningskada, begränsat till kostnader för avhjälpandeåtgärder av föroreningskada som skett innan eventuella marköverlåtelser enligt punkt 3.5.

3.10 Förvärv av del av Galten 7

För att möjliggöra genomförande av Ny detaljplan enligt punkt 3 i Markanvisningsavtalet kan del av Galten 7, ca 350 kvm behöva förvävas.

Om Lunds kommun i ovanstående syfte förvärvar del av Galten 7 ska Centrumshopping till kommunen erlægga del av köpeskillingen motsvarande Centrumshoppings ursprungliga andel av markarealen inom omvandlingsområdet enligt punkt 2.2.

Om kommunen förvärvar del av fastigheten Galten 7 enligt ovan ska Omvandlingsområdet även anses omfatta denna fastighetsdel. Det innebär att det som angetts i detta avtal avseende omvandlingsområdet även gäller för denna fastighetsdel. Förvärvet ska dock inte påverka fördelningsnyckeln enligt p 2.2.

4 ÖVRIGT

Kommunens markpolicy, återfinns i Lunds Utbyggnads- och boendestrategi 2025, ska om inte annat framgår av Markanvisningsavtalet och Tilläggsavtalet följas i tillämpliga delar.

5 AVTALETS GILTIGHETSTID

Tilläggsavtalet är till alla delar förfallet om Markanvisningsavtalet förfaller.

6 ÖVERLÅTELSE

Tilläggsavtalet får inte överlåtas till annan utan Lunds kommuns skriftliga medgivande. När det gäller överlåtelse till närstående företag kan medgivande ske av tekniska direktören.

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

Lund den

Lunds kommun
genom dess kommunfullmäktige

den

CentrumShopping Lund AB
