

FASTIGHETSBOKEN

Exploateringsavtal

Parter:

Lunds kommun, genom dess kommunstyrelse, org.nr. 212000-1132, Box 41, 221 00 Lund, nedan kallad "Kommunen"

och

Fastighets AB Lundaboken, organisationsnummer: 556743-6026, c/o Skanska Sverige AB, Region Hyresbostäder, Skrivaregatan 1, 215 32 Malmö, nedan kallad "Exploatören"

1. Bakgrund

Exploatören har initierat detaljplaneläggning av fastigheten Fastighetsboken 1 och del av Norra Fäladen 4:1 för byggnation av flerbostadshus. Det planerade bostadsområdet har en markyta om ca 18 000 m² och inrymmer ca 32 200 m² BTA bostäder och centrumverksamhet. Det möjliggör uppförande av ca 450 nya bostäder.

Exploatören äger fastigheten Fastighetsboken 1 och Kommunen äger Norra Fäladen 4:1.

Detta avtal reglerar marköverlåtelse, genomförandefrågor och kostnader kopplade till genomförandet av detaljplanen.

2. Detaljplan

Till grund för upprättandet av detta avtal gäller förslag till *detaljplan för Fastighetsboken 1 m.fl. i Lund, Lunds kommun (PÄ 30/2017a)*, nedan kallad detaljplanen. Se bilaga 1.

3. Giltighet

Detta avtal är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om inte samtliga förutsättningar nedan är uppfyllda

- Lunds kommuns kommunstyrelse beslutar att godkänna detta avtal och att beslutet vinner laga kraft.
- detaljplanen antas i huvudsaklig överensstämmelse med planförslaget i punkt 2 och därefter vinner laga kraft.

4. Generellt om kostnader

Exploatören bekostar de arbeten som erfordras för exploateringens genomförande och samtliga därmed förknippade kostnader såvida ej annat föreskrives i detta avtal.

Inom kvartersmark skall Exploatören svara för och bekosta samtliga mark- och byggnadsarbeten och övriga arbeten som erfordras för detaljplanens genomförande, så som dagvattenhantering, flytt av ledningar, etc.

Kommunen ska ansvara för projektering, upphandling och anläggandet av allmän platsmark med undantag för de åtgärder som anges i punkt 6 som Exploatören ska utföra. Exploatören ska ersätta kommunen genom erläggande av gatukostnadsersättning på sätt som föreskrivs i punkt 6.

5. Marköverlåtelse och fastighetsbildning

5.1. Från Norra Fäladen 4:1 till Fastighetsboken 1

Kommunen ska till Exploatören överlåta de delar av fastigheten Norra Fäladen 4:1 som i detaljplanen omfattas av kvartersmark för bostadsändamål inom planområdet, område A och C i bilaga 2. Överlåtelsen regleras i köpekontrakt som bifogas exploateringsavtalet, se bilaga 4.

5.2 Från Fastighetsboken 1 till Norra Fäladen 4:1

Exploatören ska utan ersättning överföra till Kommunen de delar av fastigheten Fastighetsboken 1 som i detaljplanen omfattas av allmän platsmark inom planområdet. Detta regleras i överenskommelse om fastighetsreglering som bifogas exploateringsavtalet, se bilaga 5.

5.3 Servitut för väg

Exploatören förbinder sig att utan ersättning upplåta rätt till väg inom kvartersmark på Fastighetsboken 1 för att E-områdesfastigheten i planområdet ska kunna nås från allmän väg. Detta regleras i överenskommelsen om fastighetsreglering, se bilaga 5.

Exploatören åtar sig att samverka med elnätsoperatören vid uppförandet av nätstationen.

5.4 Köpeskillning för kommunens mark

Köpeskillingen för de markområdena som Kommunen säljer till Exploatören enligt punkt 5.1 ska baseras på den andel kvartersmark som Kommunen tillför detaljplanens totala mängd kvartersmark och det totala försäljningsvärdet för planlagd kvartersmark.

Beräkningen av köpeskillingen redovisas i köpekontraktet, se bilaga 4.

Kommunens andel har beräknats till 11,54 % och köpeskillingen till 8 920 000 kr.

Köpekontraktet innehåller bestämmelser om tilläggsköpeskillning.

5.5 Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning för de marköverföringar som sker enligt 5.1 och 5.2 ovan, avstyckning av E-område och bildande av servitut som berörs i detta exploateringsavtal.

Förrättningskostnaderna ska betalas med 12 % av Kommunen och 88 % av Exploatören i enlighet med fördelningsprincipen i punkt 5.4 ovan.

6 Allmänna anläggningar och kostnader

Inom och i närheten av planområdet finns allmän platsmark där åtgärder behöver genomföras i samband med exploateringen. De åtgärder som ska genomföras består bland annat av upprustning av GC-vägar, tunnel och parkområden. Åtgärderna redovisas i bilaga 3.

6.1 Tidplan och samordning

Parternas ambition är att planering och genomförande av de allmänna anläggningarna ska ske i samverkan och genomföras i anslutning till att bebyggelsen på kvarteretsmark utförs. Parterna skall om möjligt samordna sina tidplaner.

Kommunen har för avsikt att påbörja arbeten med de allmänna anläggningarna 1-3 år efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Exploatören ansvarar för utbyggnad av GC-väg och infarter, mm vid Magistratsvägen i enlighet med punkt 6.4 nedan och sid. 11 i bilaga 3.

6.2 Ersättning

Exploatören ska medverka till kostnaderna för åtgärder på allmän plats genom erläggande av gatukostnadsersättning till Kommunen enligt bestämmelserna i plan- och bygglagen.

Gatukostnadsersättningen för åtgärder som kommunen ansvarar för att utföra ska betalas med 88,5 % av Exploatören och 11,5 % av Kommunen i enlighet med beräknad fördelning i punkt 5.4 ovan.

De totala kostnaderna för åtgärder på allmän plats som Kommunen har ansvar för att utföra har bedömts uppgå till 5 860 000 kr i 2018 års kostnadsläge exklusive mervärdesskatt. Exploatörens andel enligt redovisad fördelning uppskattas preliminärt till ca 5 200 000 kr.

I gatukostnadsersättningen ingår kostnadstillägg om 15 % för projektering, upphandling, projektstyrning, entreprenadarbeten, byggledning, nödvändiga utredningar, besiktning, administration, etc. Det ingår även ett riskillägg om 20 % för oförutsedda kostnader och kostnadsökningar.

Debitering kommer att ske för de verkliga kostnaderna för alla åtgärder.

I kostnadsbedömningen ingår inte kostnader för eventuell hantering av arkeologi, avhjälpandeåtgärder, schakt, fyll eller annan markmodellering, rivning av anläggningar, och infrastruktur under mark. Dessa kostnader kan således tillkomma.

För planerade åtgärder i Borgareparken begränsas exploatörens betalningsskyldighet till maximalt 2 211 000 kr.

6.3 Ersättningens erläggande och slutbetalning

Kostnaderna ska faktureras i takt med att de allmänna anläggningarnas projekteras och iordningställs. Kommunen ska till Exploatören redovisa leverantörsfakturor som ligger till grund för faktureringen.

Slutfakturering ska ske när de allmänna anläggningarna färdigställts och slutbesiktigats.

Om alla delar inte genomförts vid tidpunkten då fem år förflutit sedan detaljplanen vunnit laga kraft ska slutbetalning likväl ske. Återstående kostnader bedöms av Kommunen och Exploatören gemensamt och slutfaktureras Exploatören. Om oenighet uppstår kring återstående kostnader, ska frågan avgöras av expertis som Kommunen ska godkänna och som bekostas av Exploatören. Efter slutbetalning upphör Exploatörens betalningsskyldighet.

6.4 Åtgärder som Exploatören ska utföra på allmän platsmark

Exploatören ska anlägga GC-väg längs med Magistratsvägen i den sträckning som framgår av karta i bilaga 3, samt anlägga två nya infarter och riva befintlig infart längs med samma sträckning. GC-vägen ska efter färdigställande ha en bredd om 3,75 m (2m asfalt + 1,75 m btgplattor).

Exploatören ombesörjer och bekostar projektering av åtgärderna. Projekteringen ska utföras i samråd med och godkännas av Lunds kommuns gatuavdelning på tekniska förvaltningen. Projekteringen ska följa Lunds kommuns standard för de respektive åtgärdstyperna på sätt som redovisas i kapitel 11 i dokumentet *"Grävningbestämmelser för allmän platsmark i Lunds Kommun"*. Dokumentet finns tillgängligt publikt bland annat på Lunds kommuns hemsida.

Innan byggstart ska parterna gemensamt inspektera träd och annan vegetation som kan påverkas av byggnads- och anläggningsarbetena. Vid denna inspektion ska status och eventuella skyddsåtgärder för berörda träd och annan vegetation säkerställas. Träd som är nödvändiga att avlägsna för att kunna genomföra ovan angivna åtgärder får avlägsnas av Exploatören efter godkännande av Kommunen.

Kommunen ska beredas möjlighet att delta i syn, del- och slutbesiktningar för ovanstående anläggningsarbeten. Lunds kommuns eventuella anmärkningar ska framföras senast vid dessa tillfällen.

Anläggning av åtgärderna ska vara slutförda och godkända för övertagande av Kommunen senast 6 månader efter att alla planerade bostadsbyggnader i planområdet har uppförts.

Om inte alla planerade bostadsbyggnader i detaljplanen har uppförts och ett uppehåll om minst 24 månader i byggarbetena har inträffat äger Kommunen rätt att slutföra åtgärderna enligt denna punkt på Exploatörens bekostnad.

Kommunen har rätt att innehålla en summa om 500 000 kr i bankgaranti eller annan säkerhet enligt punkt 9 i detta avtal som säkerhet för Exploatörens rätta fullgörande av åtgärderna enligt ovan. Kommunen har rätt att använda denna summa för att åtgärda eller färdigställa eventuella brister i Exploatörens åtagande enligt ovan som Exploatören efter anfordran inte har åtgärdat.

Kommunen ska lämna tillbaka säkerheten när Exploatören fullgjort sina skyldigheter enligt ovan.

7 Skydd av träd

Allmänt:

Befintliga träd på allmän plats i planområdet ska bevaras. Om träden skadas med anledning av Exploatörens arbeten ska Exploatören omgående meddela Kommunen om detta.

Kommunen genomför återplantering av skadade träd. Exploatören bekostar dessa arbeten samt kostnad för eftervård som Kommunen redovisar vid ersättningstillfället.

Flytt av skyddsvärd ek:

Den ek som är markerad med TRÄD 1 EK i bilaga 2 har bedömts vara särskilt skyddsvärd.

Den planerade byggnationen hamnar för nära trädet och det behöver därför flyttas.

Kommunen kommer att ansvara för och ombesörja flytt av trädet till en plats nära den befintliga. Kostnaden för detta arbete med tillhörande eftervård ska delas mellan Exploatören och Kommunen med fördelningen: Exploatören 88,5 % och Kommunen 11,5 %.

Kommunen fakturerar Exploatören kostnaden för arbetet när det har genomförts, samt ett uppskattat engångsbelopp för nödvändig eftervård.

8 Byggetablering och byggtrafik

Exploatören ansvarar för att till Kommunen anmäla eventuella skador som vid byggnationen uppkommer på allmänna anläggningar. Kommunen bestämmer i samråd med Exploatören hur skadorna ska avhjälpas. Exploatören bekostar avhjälpandet.

9 Säkerhet

För fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal ska Exploatören ställa säkerhet till ett värde av **5 685 000 kronor** i form av bankgaranti eller likvärdig säkerhet som Kommunen godkänner. Säkerheten ska överlämnas senast 2 veckor innan detaljplanen ska behandlas i byggnadsnämnden.

Säkerheten kan på Exploatörens begäran nedskrivs i takt med att ersättningar betalas i enlighet med detta avtal.

10 Marken

10.2 Undersökningar

Det ankommer på Exploatören att utföra nödvändiga undersökningar för detaljplanens genomförande.

10.3 Föroreningsskada

Om det uppdagas en föroreningsskada på något av områdena A, C som överläts från Kommunen till Exploatören och om föroreningsskadan har uppstått innan överlåtelsen gäller följande.

Om föroreningsskadan inte har orsakats av Exploatörens nyttjande av områdena, och det blir nödvändigt med avhjälpandeåtgärder för fortsatt genomförande av detaljplanen, ska Exploatören genomföra avhjälpandeåtgärder i den omfattning som tillsynsmyndigheten bestämmer.

Exploatören 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 som tillkommer utöver ordinarie markberednings- och masshanteringsarbeten för byggnationen ersätts av Kommunen, dock inte till högre sammantaget belopp än köpeskillingen för del av Norra Fäladen 4:1.

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 Exploatören erhållit slutbesked för byggnationen på del av Norra Fäladen 4:1, dock inte längre än fyra år från köpekontraktets undertecknande.

Exploatören ansvarar för och bekostar eventuella avhjälpandeåtgärder vid föroreningskada på område D, EF som förs från Exploatörens fastighet till Kommunens fastighet.

10.4 Arkeologi

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.

Direkta kostnader för ytterligare arkeologiska undersökningar på del av Norra fäladen 4:1 ersätts 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.

11 Dagvattenhantering

Planområdet ingår i VA-SYDs verksamhetsområde för dagvatten.

Ett maximalt flöde till det kommunala dagvattennätet får enligt VA-SYDs krav inte överskrida 20 l/s och hektar tomtyta (beräknat på 10 års regn). Det har beräknats en fördröjningsvolym om 260 m³ för exploateringsområdet.

Exploatören ansvarar för att ombesörja och bekosta fördröjningsåtgärder i enlighet med VA-SYDs krav och ansvarar för att vid förfrågan, kunna visa var så skett.

Exploatören avser att fördröja en stor del av beräknad fördröjningsvolym i ett dagvattenmagasin på bebyggelsens innergård.

12 Allmänna vatten- och avloppsanläggningar

Planområdet ska anslutas till allmän vatten- och avloppsanläggning. Anläggningsavgift för vatten och avlopp utgår enligt gällande taxa för VA SYD:s allmänna vatten- och avloppsanläggning. VA SYD debiterar Exploatören anläggningsavgiften.

13 Övriga ledningar och anslutningsavgifter

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

14 Ledningsomläggning

Ledningar som behöver flyttas med anledning av exploateringen inom Exploateringsområdet och som inte bekostas av ledningsdragandeverk bekostas av Exploatören.

