

MARKANVISNINGSAVTAL

Parter: Lunds kommun, genom dess kommunstyrelse, nedan kallad "Kommunen"
ICA Fastigheter AB, 556033-8518, Box 50008, 721 84 Västerås, nedan kallad "ICA"

Mellan kommunen och ICA har följande avtal träffats.

1 Bakgrund och omfattning

Fastigheten Östra Torn 27:2 ägs av Lunds kommun och utgörs idag av ett större markområde i Brunnsberg. Kommunen har tagit fram en dispositionsplan för området och i den föreslås ett centralt beläget handelskvarter med en större dagligvaruhandel. För att få fram konkreta förslag på hur ett sådant handelskvarter skulle kunna utformas och för att få priskonkurrens för markköpet har en markanvisningstävling genomförts. Till vinnande förslag utsågs ICAs - "bona terra" daterat 2015-06-12, nedan kallad "Tävlingsförslaget".

Detta avtal avser exploatering på tidigare del av fastigheten Östra Torn 27:2 nu motsvarande den nybildade fastigheten Lund Pristagaren 1, se bilaga 1, nedan kallad "Området".

ICA har för avsikt att bygga ICA-butik, vårdcentral, apotek, gym mm samt kontor och bostäder på Området. En ny detaljplan har arbetats fram och vunnit laga kraft PÄ07/2016 "Detaljplanen".

Markanvisningsavtalet reglerar den fortsatta processen, hur framtagande av projekt avses ske samt förutsättningar och villkor för en försäljning.

2 Markanvisning och avtalsområdet

Kommunen anvisar till ICA Området. Genom detta avtal godkänner ICA sina fortsatta åtaganden gentemot Kommunen såsom de fastställts i Tävlingsförslaget och ges uttryck för i detta avtal samtidigt som Kommunen bekräftar att ICA har ensamrätt till Området och att bygga handelskvarteret på de villkor som sägs i detta avtal och som senare kommer att fastställas i kommande köpeavtal för Området.

Markanvisningen gäller två (2) år från undertecknandet. Om särskilda skäl föreligger kan markanvisningen förlängas i perioder om sex månader. Kommunen har tolkningsföreträde av särskilda skäl.

Kommunen och ICA ska, innan Området får tas i anspråk för bebyggelse, ha träffat avtal om arrende och överlåtelse på de villkor som följer av bilaga 2-3.

3 Bygglov

ICA ska svara för kostnader gällande bygglov och planavgift enligt bygglovstaxa.

4 Bebyggelse

ICA ska ensamt eller tillsammans med en etablerad samarbetspartner uppföra handelskvarter med en större dagligvaruhandel i enlighet med tävlingsförslaget och de justeringar i tävlingsförslaget ICA och Kommunen kommit överens om därefter. Byggnationen kommer även att innehålla underjordisk parkering samt lokaler för kompletterande handel såsom exempelvis apotek, restaurang, caféer, optiker, frisör och annan service såsom exempelvis vårdcentral, tandläkare sjukgymnastik mm. Bostäder kommer också att uppföras och utgöra en stor del av kvarteret. Till undvikande av tvivel är dock ICA inte skyldigt att uppföra viss byggnad eller tillhandahålla viss service inom Området om inte annat uttryckligen följer av Tävlingsförslaget.

5 Överlåtelse av mark

Priset 2500 kronor/kvadratmeter ljus BTA är bestämt i tävlingsförslaget. Byggrättens storlek (kvadratmeter ljus BTA) inom Området har fastställts till 20 744 kvm Totalt pris räknas fram genom att multiplicera priset 2500 kronor/kvadratmeter ljus BTA med byggrättens storlek.

Planavgift ingår inte i byggrättspriset utan tas ut i samband med bygglov.

ICA ska arrendera Området när förutsättningarna under punkten 1 nedan är uppfyllda och förvärva Området när förutsättningarna under punkterna 1-3 är uppfyllda.

1. Området betraktas som byggklart enligt punkten 10 nedan;
2. bygglov har erhållits för uppförande av handelsytor och bostäder inom Området.
3. ICA har uppvisat undertecknat entreprenadavtal avseende byggnation inom Området som endast är villkorat av att ICA direkt eller indirekt har förvärvat Området samt

ICAs förvärv av den nybildande fastigheten innefattandes Området ska ske genom förvärv av samtliga andelar i fastigheten genom ett eller flera helägda dotterbolag till ICA.

Ovan överenskommen köpeskilling för Området om 2 500 kronor/kvadratmeter ljus BTA]ska fördelas mellan andelarna efter vad som följer av bilaga 3. Efter erhållande av köpeskilling ska Kommunen utfärda köpebrev för de ideella andelarna och ICA-bolagen ska omgående inhämta värdeintyg från en oberoende tredje part samt söka lagfart på dessa.

6 Återtagande av markanvisning

Om detta avtal inte följs eller ICA i övrigt inte uppfyller sina förpliktelser enligt detta avtal har Kommunen rätt att återta markanvisningen.

Om ICA inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på sådant sätt som avsågs eller uttalades när markanvisningen gavs eller i övrigt inte kan tillgodose de krav som uppställts i detta avtal ska Kommunen ha rätt att återta markanvisningen.

Innan Kommunen får återta markanvisningen ska Kommunen skriftligen anmoda ICA att vidta rättelse. Om rättelse inte sker inom tio (10) bankdagar därefter äger Kommunen rätt att omedelbart återta markanvisningen. Meddelande om återtagen markanvisning ska ske skriftligen med kopia till VD ICA Fastigheter och anses efter avsändandet ha kommit ICA tillhanda.

Om Kommunen återtar markanvisningen har Kommunen rätt att genast anvisa Området till annan intressent.

Till undvikande av tvivel äger Kommunen inte rätt att återta markanvisningen sedan ICA tecknat köpeavtal med Kommunen och direkt eller indirekt genom dotterbolag erhållit lagfart för Området.

7 Ändringar och tillägg

Avtalet återger fullständigt vad som avtalats mellan parterna. Muntliga överenskommelser om tillägg eller ändringar är inte giltiga och inte heller vad som kan ha diskuterats eller avtalats före undertecknandet av avtalet men inte intagits i detsamma. Tillägg eller ändringar av avtalet måste för att vara gällande ske skriftligen och undertecknas av parterna.

8 Markens beskaffenhet

Kommunen ska enligt vad som följer nedan tillse att Området är byggklart senast [DATUM] med vilket menas att arkeologi eller föroreningar inom Området inte hindrar den planerade byggnationen.

I samband med att Området görs byggklart tar Kommunen bort matjord inom Området. Kommunen lägger ut, packar och grovplanerar tjänliga fyllnadsmassor där fyllning erfordras samt genomför schakt och grovplanerar markytan där schaktning erfordras. Grovplanering görs till nivåer i lokalgators projekterade färdiga gatunivå. Kommunen ska tillse att arbetet med grovplanering utförs enligt Anläggnings-AMA och de geotekniska rekommendationer som tas fram av kommunens konsult samt följs upp av sakkunnig geotekniker. Dokumentation över utfört arbete ska överlämnas till ICA när arbetet är avslutat.

Området berörs inte av några kända föroreningar och Kommunen har låtit utföra en översiktlig markmiljöutredning och geoteknisk utredning på Området.

Det ankommer på ICA att bekosta sådana ytterligare geotekniska och övriga undersökningar som bedöms erforderliga. Kommunen svarar dock för de eventuella kostnader för sanering av Området till de krav som ändamålet i detaljplanen kräver (KM).

Området har varit föremål för arkeologisk utredning. Länsstyrelsen har med utredningen som grund beslutat att inga ytterligare arkeologiska insatser är nödvändiga. Skulle utredningar visa att det ändå finns fornlämningar svarar Kommunen för merkostnaderna att genomföra avhjälpande åtgärder i den omfattning som tillsynsmyndigheten bestämmer (dock ej stilleståndskostnader).

Om det uppdragas en föroreningsskada, som uppstått innan ICAs tillträde av Området och som inte orsakats av ICAs nyttjande av Området för påbörjande av byggnation och avhjälpandeåtgärder blir nödvändiga för fortsatt genomförande av Detaljplanen, ska ICA genomföra avhjälpandeåtgärder i den omfattning som tillsynsmyndigheten bestämmer. ICA 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 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 indirekta kostnader för försenad byggnation/inflyttning. Kommunens ansvar enligt denna punkt gäller längst till det att ICA erhållit slutbesked för byggnationen, dock inte längre än fyra år från att ICA tillträtt Området.

9 Allmänna anläggningar

Kommunen och VA Syd anlägger och bekostar allmänna anläggningar om inte annat framgår av detta avtal.

Anläggningsavgifter för vatten och avlopp utgår enligt VA Syds gällande taxa och bekostas av ICA.

VA Syd anvisar förbindelsepunkter. Skulle ICA i ett senare skede vilja förändra läget på förbindelsepunkter står ICA för de merkostnader som detta innebär för kommunen och VA Syd.

ICA förbinder sig att ansluta till Kommunens (Renhållningsverket) system för sopsug och erlägga anslutningsavgift för detta enligt Kommunens (Renhållningsverket) gällande taxa. För bostäder är anslutningsavgiften tiotusen (10 000) kronor per lägenhet, exklusive moms.

ICA förbinder sig att utan ersättning tillhandahålla mark för sopsugsnedkast samt medge servitut för sopsugsledning.

ICA skall erlägga sedvanliga anslutningsavgifter till respektive övriga ledningsägare.

10 Giltighet m m

Detta avtal är till alla delar förfallet om inte ICA inom två år från avtalets undertecknande förvärvat och tillträtt Området, såvida inte förseningen är att hänföra till Kommunen.

Beträffande överlåtelse är ICA medvetet om att beslut om att överlåta eller upplåta mark ska godkännas av kommunstyrelsen i Lund.

11 Överlåtelse av avtal

Detta avtal får inte överlåtas till annan utan kommunens skriftliga medgivande.

12 Övrigt

Om inte annat följer av detta avtal är Kommunen inte ansvarig för skada av vad slag vara må förorsakat av detta avtal eller av markanvisningen som sådan. Denna friskrivning ska inte tillämpas på åtgärder av Kommunen som omfattas av ansvar för fel eller försummelse vid myndighetsutövning.

Bilagor

Bilaga 1 – Kartbilaga visande Området

Bilaga 2 – Arrendeavtal avseende Området

Bilaga 3 – Köpeavtal avseende Området

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

Lund den

Lunds kommun
genom dess kommunstyrelse

Bevittnas

Lund den
ICA Fastigheter AB
