



MARKANVISNINGSAVTAL

Parter: Lunds kommun, genom dess kommunstyrelse, nedan kallad "Kommunen"
Serneke Projektstyrning AB (org. nummer 556841–2331), adress, nedan kallad "Serneke"

Mellan kommunen och Serneke 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 Brunnsnäs. Kommunen har tagit fram en dispositionsplan för området och i den föreslås ett centralt beläget torg med service, handel, lokaler för kultur och fritid samt övriga verksamheter för att möjliggöra ett levande torg. Serneke har presenterat ett förslag för att tillgodose dessa ändamål, se bilaga 1, nedan kallad "Projektet".

Projektet omfattar två kvarter kring Brunnsnässtorget där en varierad sammansättning av huskroppar, tillsammans med den planerade ICA-butiken, bildar en stark enhet kring torget. Tre högre huskroppar markerar viktiga siktlinjer mot omgivningen och gör det tydligt och lätt att orientera sig i stadsdelen. Kvarteren är medvetet gestaltade för att bryta ner skalan från de högre huskropparna och samtidigt skapa en varierad stadsbild, som tillsammans bildar en samlad kvartersstruktur. Kring torget är den lägre skalan i fokus och de högre byggnaderna får en något bakomliggande placering.

Kvarteren består i huvudsak av bostäder, som tillsammans med ett varierat utbud av service, kreativa mötesplatser och handel skapar synergieffekter för området och stadsdelen som helhet. För att åstadkomma ett levande torg som upplevs tryggt dygnet runt, krävs utöver ett varierat utbud även ett större bostadsutbud som skapar liv under dygnets lugnare timmar. Genom att i tre högre huskroppar tillföra ett större flöde av människor uppnås en långsiktigt hållbar lösning för kvarterens funktioner, utan att ta ytterligare mark i anspråk kring torget. Framtidens boende kommer behöva vara flexibelt, inkluderande och med möjlighet till gemenskap. Genom att integrera en blandning av boende- och upplåtelseformer tillsammans med sociala funktioner som till exempel odlingsterasser, co-workingtytor och gemensamhetslokaler uppmuntras till nya former av delningsekonomier mellan de boende.

Projektet avses ligga till grund för en ny detaljplan vilket innebär att Projektet kan komma att behöva anpassas i samband med planarbetet.

Markanvisningsavtalet avser exploatering på del av fastigheten Östra Torn 27:2, se bilaga 2, nedan kallad "Området".

Markanvisningsavtalet reglerar den fortsatta processen, utveckling av Projektet och framtagande av detaljplan samt förutsättningar och villkor för en försäljning av byggrätten.

2 Markanvisning och avtalsområdet

Kommunen anvisar till Serneke Området. Genom detta avtal godkänner Serneke sina fortsatta åtaganden gentemot Kommunen såsom de redovisats i Projektet och ges uttryck för i detta avtal samtidigt som Kommunen bekräftar att Serneke har ensamrätt till att förhandla om Området och att bebygga kvarteret på de villkor som sägs i detta avtal och som senare kommer att fastställas i kommande köpeavtal och detaljplan för Området.

Markanvisningen gäller tre (3) år efter kommunstyrelsens beslut. Om särskilda skäl föreligger kan markanvisningen förlängas i perioder om sex månader. Kommunen har tolkningsföreträde av särskilda skäl.

Kommunen och Serneke ska, innan Området får tas i anspråk för bebyggelse, ha träffat avtal om arrende och överlåtelse av Området.

Detta avtal får inte läggas till grund för beslut i lantmäteriförrättning.

3 Detaljplan

Parterna ska gemensamt verka för att detaljplan upprättas, antas och vinner laga kraft i enlighet med vad som sägs i detta avtal och med möjligheten att på Området genomföra Projektet som beskrivs i punkt 1 samt Bilaga 1. Ambitionen är att detaljplan ska antas inom 24 månader från detta avtals tecknande.

Serneke skall svara för sin del av alla kostnader som har direkt samband med planprogram och framtagande av detaljplan såsom detaljplaneutredningar, konsulter mm. Serneke ska även svara för av stadsbyggnadskontorets redovisade kostnader för framtagandet av detaljplan samt bygglov enligt gällande bygglovstaxa.

4 Bebyggelse

Serneke ska ensamt uppföra bebyggelse enligt Projektet. Utformning inklusive upplåtelseform och fördelning av de olika verksamheterna och bostäderna redovisas i bilaga 1, och ligger till grund för framtida bygglov och överlåtelse av Området. Serneke ska redovisa av Kommunen efterfrågade undersökningar, som tex vindförhållande m fl. se bilaga 1, som underlag till framtida bygglov.

Serneke ska i dialog med Kommunen (Brunnshögsprojektet) sätta upp hållbarhetsmål för projektet. Byggherren åtar sig att projektera och bygga i enlighet med Projektet och dessa hållbarhetsmål. Hållbarhetsåtgärderna kommer att införas i Brunnshögs Hållbarhets-PM, se mall bilaga 3, och utgöra bilaga till köpekontraktet.

5 Bostäder till kommunala ändamål

Serneke ska erbjuda Kommunen att hyra minst 10 procent av de hyreslägenheter som tillkommer genom detta avtal. Enligt nuvarande utformning ska cirka 15 800 kvm BTA av de bostäder som Serneke uppför upplåtas med hyresrätt. Kommunen avser använda bostäderna för socialt ändamål. Erbjudande kan ersättas med lägenheter inom annat hyresbestånd. Erbjudandet ska ske innan lägenheterna bjuds ut och på samma villkor som på den öppna marknaden.

6 Överlåtelse av mark

Köpeskillingen ska vara marknadsmässig. Priser differentieras beroende på de användningsområden som redovisas i Projektet, som tex bostäder som upplåts med hyresrätt alternativt bostadsrätt, vårdboende, hotell och publika lokaler. Till underlag för prissättningen har byggrätterna inom Området marknadsvärderats.

Parterna har enats om följande marknadsmässiga prisnivåer per kronor/m² BTA ovan mark för respektive användningsområde:

Hyresrätt:	3 000 kronor/m ² BTA
Bostadsrätt:	4 500 kronor/m ² BTA
Vårdboende:	3 000 kronor/m ² BTA
Kontor/co-working:	2 000 kronor/m ² BTA
Long Stay /hotell:	2 750 kronor/m ² BTA
Gym:	1 000 kronor/m ² BTA
Övriga lokaler/handel:	3 000 kronor/m ² BTA
Publika lokaler:	1 000 kronor/m ² BTA
Teknikvåning (Tornet):	3 000 kronor/m ² BTA

Totalt pris för byggrätten i Området räknas fram genom att multiplicera ovan angivna priser i kronor/m² BTA ovan mark för respektive användningsområde med antal m² BTA ovan mark planerade för detsamma och sedan addera samtliga delsummor för att få fram byggrättens totala pris.

Den totala köpeskillingen för Området uppgår preliminärt, till 158 692 250 kronor i prisnivån 2019-11-01 (Värdetidpunkten) och har beräknats med utgångspunkt för redovisade areor i Projektet, om totalt cirka 50 000 m² BTA ovan mark.

Byggrättens slutliga storlek (m² BTA ovan mark) fastställs i den nya detaljplan som ska arbetas fram. Den slutliga köpeskillingen fastställs i samband med erhållet bygglov.

Den slutliga Köpeskillingen uppräknas med en faktor som motsvarar medelindex av entreprenadindex för husbyggnad och anläggning, vägentreprenader, grupperna 211, 231, 241 och 251 för tidsperioden mellan Värdetidpunkten och till dagen då bygglov meddelas.

Serneke ska under en femtonårsperiod från tillträdesdagen erlægga tilläggsköpeskilling för mellanskillnaden i pris kr/kvm BTA ovan mark, enligt prisnivå för användningsområde i första stycket denna punkt, för areor inom byggrätten som omvandlas från tex hyresrätter till bostadsrätter. Tilläggsköpeskillingen uppräknas med en faktor som motsvarar medelindex av entreprenadindex för husbyggnad och anläggning, vägentreprenader, grupperna 211, 231, 241 och 251 för tidsperioden mellan Värdebidpunkten och till dagen då bygglov meddelas. Tilläggsköpeskillingen i kr/kvm BTA ovan mark kan aldrig bli lägre än vad som angivits i andra stycket i denna punkt.

Överlåtelse ska föregås av ett arrendeupplägg. Arrendeavgiften räknas fram genom att multiplicera Sveriges kommuner och landstings internränta för det år arrendeavtalet börjar gälla med köpeskillingen.

Serneke ska arrendera Området när förutsättningarna 1-2 nedan är uppfyllda och förvärva Området när förutsättningarna 1-4 är uppfyllda.

1. Detaljplanen för området har vunnit laga kraft och Området betraktas i övrigt som byggklart;
2. Kommunens fastighetsbildning av Området enligt punkten 10 nedan har avslutats och vunnit laga kraft;
3. Serneke har uppvisat undertecknat entreprenadavtal avseende byggnation inom Området som endast är villkorat av att Serneke har förvärvat Området samt
4. bygglov har erhållits för uppförande av bebyggelse enligt Projektet, bilaga 1, inom Området.

7 Byggnadsskyldighet

Det åligger Serneke att senast sextio (60) månader från det att Serneke tillträtt Området enligt kommande köpekontrakt ha färdigställt tak och ytterväggar på samtlig byggnation inom Området. Skulle föreskriven bebyggelse inte vara genomförd inom angiven tid utgår ett vite om motsvarande 10 procent av faktiskt erlagd köpeskilling på tillträdesdagen för den del av Projektet som vid denna tidpunkt inte uppfyller byggnadsskyldigheten.

Skulle föreskriven bebyggelse inte vara genomförd inom ovan angiven tid utgår därutöver ytterligare ett vite om motsvarande 0,5 procent av faktiskt erlagd köpeskilling på tillträdesdagen för den del av projektet som inte uppfyller byggnadsskyldigheten för varje påbörjad månad och till dess att byggnationen blivit genomförd enligt vad som sägs ovan och enligt detta avtal.

Vitena, enligt vad som sägs ovan, förfaller till betalning vid anfordran efter att dröjsmål föreligger. Det sammanlagda vitet kan högst uppgå till ett vite motsvarande 35 procent av faktiskt erlagd köpeskilling på tillträdesdagen för den del av projektet som inte uppfyller byggnadsskyldigheten.

Om Serneke hindras att färdigställa byggnationen på grund av hinder utanför Sernekes kontroll, kan Serneke ha rätt till nödvändig förlängning av tidsfristen. Ett exempel på en sådan

situation är försening på grund av kommunalt beslut/avtal. Kommunen beslutar om skälig förlängning av tidsfristen på ansökan av Serneke.

Om Serneke medges förlängning av byggnadsskyldigheten på grund av hinder utanför Sernekes kontroll enligt vad som sägs i punkten ovan ska något vite under förlängningsperioden inte utgå. Under förlängningsperioden och därefter gäller köpeavtalet oförändrat med undantag av vad som här sägs.

8 Publika lokaler

Enligt Projektet framgår att cirka 2 600 m² BTA ovan mark ska utgöra användningsområdet publika lokaler. Sernekes ambition är att de publika lokalerna ska inrymma en eller flera verksamheter som skapar en destination inte bara till Området utan även till torget och Brunnsberg i stort. Därutöver är ambitionen att de publika lokalerna ska inrymma verksamheter för socialt företagande, delandekonomi och föreningsverksamhet eller motsvarande. Fokus för Serneke är att i skapandet av de publika ytorna se möjligheterna i de synergier som tillförs Projektet som helhet. Processen kring de publika lokalerna görs delvis i samarbete med det Vinnova finansierade projektet "Bridge the Gap" där olika publika verksamheter behandlas, se Bilaga 4. I det fall arean för användningsområdet publika lokaler vid bygglov minskas med mer än 10 procent från de planerade 2 600 m² BTA ovan mark utgör detta en grund för att återta markanvisningen. En mindre avvikelse kan godkännas av kommunen och Serneke ska då betala tilläggsköpeskilling med 6 000 kr/m² BTA ovan mark för den avvikande arean.

I det fall Serneke i samband med tillträdet av Området inte kan redovisa hur långsiktigheten i den publika verksamheten säkerställs har Kommunen i köpeavtalet möjlighet att reglera detta för att tillförsäkra sig att ambitionen och målsättningen med de publika lokalerna långsiktigt uppnås.

9 Återtagande av markanvisning

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

Om Serneke 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 Serneke 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 för Serneke och anses efter avsändandet ha kommit Serneke tillhanda.

Om Kommunen återtar markanvisningen har Kommunen rätt att genast anvisa Området till annan intressent och Serneke ska på sin egen bekostnad återställa Området till det skick som rådde vid markanvisningens tecknande.

Till undvikande av tvivel äger Kommunen inte rätt att återta markanvisningen sedan Serneke tecknat köpeavtal med Kommunen och erhållit lagfart för Området.

10 Fastighetsbildning

Efter att detaljplan för Området har vunnit laga kraft ska Kommunen så snart som möjligt ansöka om och bekosta fastighetsbildning av Området till en (1) fastighet i enlighet med detaljplanen.

11 Avbrutet projekt

Projekt som avbryts under detaljplaneprocessen till följd av lagakraftvunnet myndighetsbeslut, kommunalt beslut eller liknande eller andra åtgärder utom parternas kontroll eller återtagen markanvisning ger inte Serneke någon rätt till ny markanvisning.

Återtagen markanvisning eller avbrutet projekt eller förfallen markanvisning ger inte Serneke någon rätt att erhålla ersättning för nedlagda kostnader av vad slag vara må.

12 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.

13 Markens beskaffenhet

Det ankommer på Serneke att bekosta geotekniska och övriga undersökningar som bedöms erforderliga.

Fastigheterna har varit föremål för arkeologisk utredning. Länsstyrelsen har med utredningen som grund beslutat att inga ytterligare arkeologiska insatser är nödvändiga.

Om det uppdagas en föroreningskada, som uppstått innan ett köpekontrakt för området undertecknats av båda parter och som inte orsakats av Sernekes nyttjande av området för påbörjande av byggnation och avhjälpandeåtgärder blir nödvändiga för fortsatt genomförande av detaljplanen, ska Serneke genomföra avhjälpandeåtgärder i den omfattning som tillsynsmyndigheten bestämmer.

Serneke 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 föroreningskadan ersätts av kommunen, dock inte till högre sammantaget belopp än 10 procent av köpeskillingen angiven vid tillträdesdagen för Området. 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 Serneke erhållit slutbesked för byggnationen, dock inte längre än fyra år från köpekontraktets undertecknande.

14 Allmänna anläggningar

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av allmän platsmark. I köpeskilling för kommunal mark ingår gatukostnadsersättning för Området. Här ingår dock ej ersättning för förbättringsarbeten enligt 6 kap PBL på gata och allmän plats med därtill hörande anordningar, som framledes kan komma att utföras.

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

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

Serneke förbinder sig att ansluta till Kommunens (Renhållningsverket) system för sopsug och erlägga anslutningsavgift för detta enligt Kommunens (Renhållningsverket) gällande taxa. I 2019 års prisnivå gäller följande anslutningsavgifter, exklusive moms: Bostäder - tiotusen (10 000) kronor per lägenhet, Hotellrum - femtusen (5 000) kronor per rum, Vårdboende - fem tusen (5 000) kronor per rum och Verksamhetslokaler upp till 150 m² - tiotusen (10 000) kronor. Serneke förbinder sig att utan ersättning tillhandahålla mark för sopsugsnedkast samt medge servitut för sopsugsledning.

Serneke skall erlägga sedvanliga anslutningsavgifter till respektive övriga ledningsägare.

Serneke ansvarar för att uppfylla kraven för bil- och cykelparkering enligt gällande parkeringsnorm för Brunnsberg. Parkeringsköp erbjuds av Lunds kommuns parkerings AB.

15 Kostnader och intäkter

Serneke ska svara för samtliga kostnader föranledda av detta avtal om inget annat anges.

16 Giltighet m m

Detta avtal är till alla delar förfallet om inte Serneke senast 2023-12-31 förvärvat och tillträtt Området, såvida inte förseningen är att hänföra till pågående lantmäteriförrättning avseende Området, eller den senare dag som medgetts vid en eventuell förlängning av markanvisningen.

17 Överlåtelse av avtal

Rättigheterna och skyldigheterna enligt detta avtal får inte överlåtas till annan utan kommunens skriftliga medgivande. Serneke äger dock rätt att överlåta rättigheterna och skyldigheterna enligt detta avtal till annat helägt bolag inom Sernekes koncern.

18 Ändringar och tillägg

Ändringar och tillägg av avtalet kräver politiskt beslut och måste för att vara gällande ske skriftligen och undertecknas av båda parter.

19 Övrigt

Kommunen är 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 – Sernekes förslag - Projektet

Bilaga 2 – Kartbilaga över Området

Bilaga 3 – Brunnsbögs Hållbarhets-PM

Bilaga 4 – Beskrivning av arbetet med ett levande torg - "Bridge the gap"

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

Lund den

Lunds kommun
genom dess kommunstyrelse

Bevittnas

den

Serneke

Bevittnas
