

Köpekontrakt

För Arkaden 1 i Lunds kommun

Säljare:

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

Köpare:

Fastighets AB Arkaden, 559434-5547, Warfvinges väg 25, 112 74
Stockholm, nedan kallad Köparen

1. Bakgrund

Kommunstyrelsen i Lund beslutade den 20 oktober 2021 genom beslutspunkt § 350 att godkänna en markanvisning till Köparen för det område som idag motsvaras av fastigheten Arkaden 1. Avtalet har gett Köparen ensamrätt att förhandla med Kommunen om exploatering och förvärv av området för uppförande av bostäder samt handel på bottenplan. Markanvisningsavtalet anger även att Skanska, innan kommunen fattar beslut om försäljning av fastigheten, ska ha ingått i ett hyresavtal eller annat avtal med Coop Sverige AB (Coop) som möjliggör för Coop att verka som aktör för butiksetableringen. Detta köpekontrakt är ett resultat av de förhandlingar som ägt rum utifrån villkor som angetts i markanvisningsavtalet.

Köpet har föregåtts av ett arrende med villkor i syfte att säkerställa att byggnationen av bostäder påbörjas innan marken överläts.

2. Giltighet

Detta avtal är till alla delar förfallet, utan rätt till ersättning för endera parten, såvida inte samtliga förutsättningar nedan är uppfyllda:

- att kommunstyrelsen i Lunds kommun beslutar att godkänna detta avtal och att beslutet senare vinner laga kraft.

3. Detaljplan

För Arkaden 1 gäller Detaljplan för Stora Råby 33:15 m fl i Lund, Lunds kommun (PÅ 16/2021), laga kraft 2022-07-13, nedan kallad Detaljplanen. Se bilaga 1.

4. Överlåtelseförklaring

Kommunen överlåter till Köparen fastigheten Lund Arkaden 1, nedan kallad Fastigheten. Fastigheten framgår ur bilaga 2.

5. Köpeskillning

Principer för hur köpeskillningen ska beräknas anges i 2021 års markanvisningsavtal.

Köpeskillningen är baserad på ett pris i prisläge december 2021 (Värdetidpunkten) och beräknad utifrån ett en byggnation om 9602,4 kvm BTA bostäder som upplåts med hyresrätt ovan mark samt 2531,4 kvm BTA lokaler ovan mark och ett pris om 2 500 kr/kvm BTA för bostäder som upplåts med hyresrätt samt 2 100 kr /kvm BTA för lokaler.

Om KPI (1980=100) ökar från Värdetidpunkten (KPI dec 2021 = 352,47) tills Tillträdesdagen enligt punkt 8, ska köpeskillningen justeras i motsvarande mån.

6. Tilläggsköpeskillning

För det fall den slutliga byggnationen, enligt erhållet bygglov, överstiger 9602,4 kvm BTA för bostäder och 2531,4 kvm BTA för lokaler ska Köparen, mot faktura, till Kommunen erlagga tilläggsköpeskillning med 2 500 kr/kvm för varje överskjutande BTA för bostäder som upplåts med hyresrätt samt 2 100 kr / BTA för varje överskjutande BTA för lokaler. Om KPI ökar från Värdetidpunkten enligt punkt 5 ovan tills en eventuell Tilläggsköpeskillning ska betalas, ska Tilläggsköpeskillningen indexjusteras i motsvarande mån.

Skyldigheten att betala Tilläggsköpeskillning upphör att gälla efter 15 år räknat från och med tillträdesdagen.

Köparen har skyldighet att för Kommunen redovisa nytillkomna antal kvadratmeter BTA för Köpeobjektet i samband med framtida beviljade bygglov.

7. Köpeskillningens erläggande och köpebrev

Köpeskillningen ska betalas mot faktura på Tillträdesdagen. Sedan köpeskillningen betalats ska Kommunen utfärda köpebrev.

8. Tillträde

Köparen tillträder Fastigheten när köpeskilling erlagts enligt punkten 7 ovan.

Äganderätten till Fastigheten övergår till Köparen efter att köpeskillingen erlagts enligt punkt 5.

9. Inteckningar och andra inskrivningar

Kommunen garanterar på Tillträdesdagen att Fastigheten inte besväras av servitut, ledningsrätt, arrende eller andra nyttjanderätter eller några andra belastningar, utöver vad som framgår av detta avtal eller av fastighetsregistret.

10. Lagfarts- och inskrivningskostnader

Lagfart för fastigheten söks av Köparen. Samtliga med överlåtelsen förenade lagfarts- och inskrivningskostnader ska betalas av Köparen.

11. Fördelning av kostnader och intäkter

Kostnader och intäkter som belöper på fastigheten före tillträdesdagen belastar Kommunen och efter tillträdesdagen Köparen.

12. Övriga avgifter

12.1. Detaljplaneavgift

Detaljplaneavgift ingår i köpeskillingen.

12.2. Allmän platsmark

Kommunen anlägger och bekostar utbyggnad av allmänna anläggningar så som gator, torg och parker om inte annat framgår ur detta avtal. I köpeskillingen ingår ersättning enligt 6:e kap PBL avseende kommunens kostnader för allmänna anläggningar inom Detaljplanen enligt punkt 3 ovan.

Vad sålunda har angivits gäller dock ej ersättningar för framtida förbättringsarbeten på de allmänna anläggningarna, om Kommunen beslutar att sådana ersättningar ska erläggas.

12.3. Allmänna vatten- och avloppsanläggningar

Anläggningsavgift för vatten- och avlopp ingår inte i köpeskillingen. Anläggningsavgift för vatten och avlopp ska erläggas av Bolaget och debiteras av VA-SYD enligt gällande taxa.

Fastigheten ska anslutas till allmän vatten- och avloppsanläggning genom VA SYDs försorg. VA-SYD anvisar förbindelsepunkter. Skulle Köparen i ett senare skede vilja förändra läget på förbindelsepunkterna ska Köparen stå för de merkostnader detta innebär för Kommunen och VA-SYD.

12.4. Övriga ledningar och anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter för el, fjärrvärme, fiber, telefoni med mera ingår inte i köpeskillingen och ska bekostas av Köparen enligt gällande taxor hos respektive ledningsdragande verk.

13. Markens beskaffenhet

Fastigheten överläts i befintligt skick och med de begränsningar och villkor som följer av detta Avtal, Detaljplanen och myndigheters anvisningar och föreskrifter.

Köparen är informerad om sin plikt att undersöka Fastigheten. Köparen har före köpet beretts tillfälle att med sakkunnig hjälp noggrant besiktiga Fastigheten.

Köparen är skyldig att på egen bekostnad borttransportera schaktmassor inklusive matjordslagret från Fastigheten.

13.1. Mark- och grundläggningsåtgärder

Kommunen lämnar inte några garantier för att Fastigheten kan bebyggas utan ytterligare markåtgärder. Köparen ansvarar själv för nödvändiga grundundersökningar och för vidtagande av de grundförbättringsåtgärderna t.ex. pålning eller annan förstärkningsåtgärd, som kan visa sig erforderlig för genomförande av planerad bebyggelse inom Fastigheten. Tillkommande kostnader för dessa åtgärder ska Köparen svara för.

13.2. Geotekniska undersökningar

Kommunen har utfört översiktliga geotekniska undersökningar av Fastigheten i samband med detaljplaneprocessen. Rapporterna utförd av Geoexperten 2010-01-20 samt kompletterande undersökning genomförd av Geoexperten 2018-11-23 har överlämnats till Köparen.

Det ankommer på Köparen att genomföra och bekosta geotekniska och övriga undersökningar som bedöms erforderliga för byggnationen. Köparen är ensamt ansvarig för sådana kostnader som i anledning av rådande grundförhållanden kan uppkomma i samband med byggnationen.

13.3. Arkeologi

Riksantikvarieämbetet UV Syd har genomfört en arkeologisk utredning och förundersökning av området under detaljplaneprocessen. Länsstyrelsen har, mot bakgrund av ingiven undersökning, beslutat att ytterligare arkeologiska utgrävningar inte krävs.

Skulle fornlämningar ändå påträffas i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas. Köparen ska också informera Kommunen.

Beställning av arkeologiska undersökningar ska göras i samråd mellan Kommunen och Köparen.

13.4. Markföroreningar

Köparen har gjort en översiktlig markmiljöundersökning av Fastigheten. Ur rapporten *Miljöfirma, daterad 2023-03-14*, framgår att det har påträffats halter över riktvärdet för känslig markanvändning avseende metaller i tre av 49 analyserade prover, tagna ur 19 provpunkter.

Köparen ska genomföra avhjälpandeåtgärder i den omfattning som tillsynsmyndigheten beslutar om av inlämnas anmälan. Om det finns olika alternativ för tillvägagångssätt, ska Köparen och Kommunen gemensamt komma överens om vad som är lämpligast. Köparen ansvarar för upprättandet och inlämnandet av anmälan om avhjälpandeåtgärder till tillsynsmyndigheten, samt att nödvändiga lov och tillstånd innehas innan avhjälpandet påbörjas.

Om ytterligare förorening skulle påträffas inom Fastigheten och om föroreningen har uppstått innan marköverlåtelsen och om avhjälpandeåtgärder blir nödvändiga för fortsatt genomförande av detaljplanen, ska Köparen omedelbart informera Kommunens mark- och exploateringsavdelning. Parterna ska komma överens om i vilken grad Kommunen ska vara delaktig i planering och genomförandet av avhjälpandeåtgärderna.

13.5. Kostnadsansvar för arkeologi och markföroreningar

Förutsatt att Kommunen har informerats och att ärendehantering i övrigt skett enligt punkterna 13.3 och 13.4 ovan, står Kommunen för nedan angivna kostnader. Om Köparen däremot utför åtgärder innan Kommunen informerats om enligt ovan ska dessa åtgärder bekostas av Köparen.

13.5.1. Kostnader för arkeologi

Kostnader för arkeologiska undersökningar inom Fastigheten ersätts av Kommunen.

13.5.2. Kostnader för markföroreningar

För eventuella förorenade massor inom Fastigheten som uppstått innan Köparen fått åtkomst till marken genom arrendeupplåtelse gäller följande:

Förutsatt att eventuella markföroreningar upptäcks och anmäls till Kommunens mark- och exploateringsavdelning senast 4 år från undertecknande av det Arrendeaftal för Fastigheten som föregått marköverlåtelsen enligt punkt 1, dock längst till det att Köparen erhållit slutbesked för byggnationen, står Kommunen för nedan kostnader.

Kommunen bekostar tillkommande deponiavgifter för förorenade massor mot uppvisande av vågsedlar. Kommunen står endast för sådana deponiavgifter som är direkt hänförliga till föroreningen och som kopplas till uppfyllelse av tillsynsmyndighets beslut avseende avhjälpande åtgärder.

Åtgärder som går utöver vad tillsynsmyndigheten beslutat ska bekostas av Köparen. Köparen står för kostnader för ordinarie hantering av massor och alla övriga kostnader.

Kommunens åtagande avseende kostnader enligt ovan gäller inte om en verksamhetsutövare eller annan kan åläggas ansvar enligt bestämmelser i Miljöbalken eller annan lagstiftning.

Oavsett vilka beslut som tillsynsmyndigheten beslutar om avseende avhjälpande åtgärder ska Köparen själv stå för samtliga kostnader för hantering och bortskaffande av massor som innehåller halter som understiger Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM).

13.5.3. Begränsning i kostnadsansvar

För kostnader till följd av såväl arkeologi som markföreningar, gäller att Kommunen inte ersätter några kostnader hänförliga till eventuella stillestånd och inte heller ersättning till exempelvis blivande kunder, underentreprenörer, bostadsrättsköpare eller andra liknande kostnader för försenad byggnation/inflyttning.

Kommunens sammanlagda ansvar för kostnader enligt ovan uppgår maximalt till Köpeskillingen för objektet med avdrag för kommunens kostnader för byggnation och ombyggnation av allmänna anläggningar som hänförs till köpeobjektet. Detta innefattar även kostnader i samband med sanering. För kostnader överstigande detta belopp svarar Köparen.

14. Byggnation inom fastigheten och gestaltning

Inom Fastigheten ska Köparen svara för och bekosta samtliga mark- och byggnadsarbeten och övriga arbeten som behövs för Detaljplanens genomförande.

Köparen förbinder sig att uppföra bostadsbebyggelse, kommersiella lokaler och andra åtgärder inom kvarteretsmark i enlighet med den gestaltning som framgår ur bilaga 3.

Väsentliga avsteg från denna illustration ska godkännas av Kommunen, genom mark- och exploateringsavdelningen.

15. Anslutning mot Fossilparken

Fastighetens östra del angränsar mot Fossilparken, som utgörs av allmän platsmark och ligger högre än kommande bebyggelse inom Fastigheten. Det krävs därmed även att en dräneringsledning anläggs. Kommunen har godkänt att Köparen utför åtgärder på allmän platsmark norr och öster om Fastigheten i stället för att uppföra en stödmur. Samtliga åtgärder som framgår ur planteringsplan och markplanteringsplan i bilaga 4 projekteras, utförs och bekostas av Köparen. Dräneringsledningen anläggs på kommunal mark.

16. Hyresavtal med Coop Sverige AB

Köparen har ingått ett hyresavtal med Coop Sverige AB som säkerställer att Coop Sverige AB kan verka som aktör för butiksetableringen.

17. Hållbarhet

17.1. Hållbarhet

Skanska har höga ambitioner när det gäller klimatpåverkan vid bostadsbyggnation och avser verka för att byggnationen inom Kv. Arkaden sker på ett hållbart och miljömässigt fördelaktigt sätt.

17.2. Social hållbarhet

Minst 10 % av de planerade bostadslägenheterna ska erbjudas Kommunen för att tillgodose särskilda bostadsbehov. Hyresrätterna kan ingå i det aktuella projektet eller i annan del av Köparens bestånd inom Lunds kommun. Hyresrätterna ska erbjudas Kommunen på samma villkor som gäller på den övriga marknaden.

Erbjudandet ska sändas till Serviceförvaltningen, serviceforvaltningen@lund.se, innan lägenheterna bjuds ut. Serviceförvaltningen ska inom fyra veckor återkomma med besked i frågan. Därefter står det Köparen fritt att erbjuda även de bostäder som Kommunen inte önskar hyra på den övriga marknaden.

18. Byggtrafik

Köparen ansvarar för att byggtrafiken till och från Fastigheten sker enligt de anvisningar Kommunen (gatu- och trafikavdelningen) lämnar.

Köparen är skyldig att om det krävs tillhandahålla trafikanordningsplan som ska godkännas av Kommunen (gatu- och trafikavdelningen).

19. Anpassning och återställning av allmän platsmark

Köparen ska utföra och bekosta erforderliga Anpassningar för funktionell anslutning av egen fastighet till allmän platsmark eller annan omgivande mark.

Köparen ska svara för kostnader för återställning av allmän platsmark till följd av slitage och skador som genereras från byggtrafik till Fastigheten eller övriga arbeten till följd av arbeten inom någon av Köparens fastigheter. I begreppet återställning av allmänna anläggningar omfattas projektering, upphandling, utbyggnad, projektstyrning, entreprenadarbeten, administration och nödvändiga utredningar.

20. Etableringsytor

Byggetablering för Köparens byggnation ska i första hand ske inom Fastigheten. Skulle Kommunen och Köparen bedöma att ytor utanför Fastigheten behöver tas i anspråk för tillfälliga etableringsytor, så som för upplag, arbets- och redskapsbodur, men även för annat behov i samband med byggnationen, ska samråd ske i god tid med Kommunens tekniska förvaltnings gatu- och trafikavdelning om vilka ytterligare ytor som behövs och under hur lång tid dessa behövs.

Avtal om tillfälliga etableringsytur utanför Fastigheten ska träffas särskilt. Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt Kommunens taxa. Köparen ska ansöka om polistillstånd för den med Kommunen överenskomna etableringsytan.

Motsvarande enligt ovan gäller vid etablering inom kvartersmark eller annan mark som inte är planlagd och som ägs av Kommunen. Samråd ska då istället ske med mark- och exploateringsavdelningen och avgift debiteras.

21. Ändringar och tillägg

För tillägg eller ändringar i Avtalet krävs beslut av Lunds kommunstyrelse.

22. Överlåtelse av Fastigheten

Om Köparen överlåter hela eller delar av Fastigheten till annan än Kommunen svarar Köparen fortsatt för samtliga förpliktelser enligt detta avtal såvida inte Kommunen, genom dess kommunstyrelse, godkänner att de överlåts på förvärvaren.

Detta gäller samtliga överlåtelser som leder till att Fastigheten eller någon del därav byter lagfaren ägare.

23. Tvist

Tvist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol med Lunds tingsrätt som första instans.

24. Bilagor

Bilaga 1 Detaljplan för Stora Råby 33:15 m fl i Lund, Lunds kommun (PÅ 16/2021),

Bilaga 2	Kartbilaga över fastigheten Arkaden 1
Bilaga 3	Gestaltningsskiss
Bilaga 4	Ritningar för anslutning mot Fossilparken

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

Lund den
Lunds kommun
genom dess kommunstyrelse

Malmö den
Fastighets AB Arkaden
