

Markanvisningsavtal

Mellan

Lunds kommun, genom tekniska nämnden, org.nr. 212000-1132, Box 41, 221 00 Lund, nedan kallad **"Kommunen"**

och

Nordr Sverige AB, org.nr 556550-7307, Hyllie Vattenparksgata 12, vån 8, 215 32 Malmö, nedan kallad **"Nordr"**

1. Giltighet

Detta avtal upphör att gälla om köpekontrakt inte har träffats mellan kommunen och Nordr senast ett (1) år från detta avtals ingående, eller den dag som medgetts vid en eventuell förlängning av markanvisningen, enligt punkt 12.

Ingen av parterna har någon rätt till ersättning om avtalet upphör och Nordr har inte heller rätt till någon ny markanvisning.

2. Bakgrund och omfattning

Veidekke Bostad AB, namnändrat till Nordr Sverige AB, erhöll en preliminär markanvisning 2013 genom beslut i tekniska nämnden. Anvisningen avsåg del av Galjevången 1:20, söder om Fader Bergs väg. Med anledning av att byggnadsnämndens nu tagit beslut om att avskriva planärendet för Galjevången 1:20, har även tekniska nämnden tagit beslut om att återta markanvisningen för Nordr. Som kompensation ges en ny anvisning inom Gråhägern 1 i Stångby.

Gråhägern 1 ingår i den första etappen av detaljplanen för Stångby Väster II där byggator och infrastruktur är utbyggt sedan tidigare. Detaljplanen möjliggör totalt ca 750 bostäder, skola, förskola, centrumverksamhet och stadsdelspark i ett stationsnära läge.

Utbyggnad av allmän platsmark pågår inom etapp 2 där stadsdelsparken samt byggator och teknisk infrastruktur beräknas vara klar vid årsskiftet 2023/2024.

3. Markanvisning

Kommunen anvisar till Nordr fastigheten Gråhägern 1 i Stångby, nedan kallad "Fastigheten", se Bilaga 1. Byggrätten inom Fastigheten medger byggnation av bostäder i 2-4 våningar med krav på minst 30 kvm lokal i bottenvåningen.

Under giltighetstiden för detta markanvisningsavtal har Nordr rätt att ensamt förhandla med kommunen om exploatering och förvärv av Fastigheten på de villkor som framgår av detta avtal.

Inom Fastigheten ska Nordr genomföra byggnation i enlighet med detta avtal och gällande planbestämmelser.

Nordr är införstått med att samarbete med övriga bolag som har och kommer att anvisas mark inom detaljplanen kan vara nödvändigt. Det föreligger ett ömsesidigt ansvar för bolag med markanvisningar inom detaljplanen att i tidiga skeden behandla gemensamma genomförandefrågor som uppkommer.

4. Detaljplan och gestaltningsprocess

För exploateringen gäller detaljplan för del av Stångby 5:28 m.fl. i Stångby, Lunds kommun (PÅ 21/2011) laga kraftvunnen 2017-06-22, nedan kallad Detaljplanen.

För Detaljplanen finns ett gestaltningsprogram, *Gestaltningprogram, riktlinjer för Stångby 5:28 Väster II*, daterat 2016-09-23. Fastigheten enligt detta avtal ska följa gestaltningsprogrammets riktlinjer så att målsättningen och kvaliteterna för Stångbys utveckling nås.

5. Byggnation/bebyggelse

Nordr förväntas ta fram förslag på byggnation inom Gråhägern 1 vilka ska innehålla bostäder med upplåtelseformen bostadsrätt samt en lokal om minst 30 kvm. Bostäderna ska ha blandade storlekar och kan förutom flerbostadshus även uppföras som radhus. Skisser och gestaltning av byggnation ska godkännas av mark- och exploateringsavdelningen tillsammans med stadsbyggnadsförvaltningen innan en försäljning av Fastigheten kan bli aktuell.

Det är särskilt viktigt att Nordr utnyttjar byggrätten så effektivt som möjligt.

Nordr och Kommunen är överens om att det troligtvis inte är möjligt att utnyttja Detaljplanens maximala byggrätt inom Fastigheten. Kommunen skall godkänna Nordrs utnyttjande av byggrätten innan avtal om överlåtelse med tillhörande arrendeavtal tecknas.

Nordr är även införstått med att avtalet om överlåtelse kan komma att innehålla särskilda villkor. Dessa kan bland annat beröra, VA-frågor, byggtrafik, etableringsytor, skyltning, byggnadsskyldighet och tidplan.

5.1. Utrymningsvägar

Stegutrymning är inte planerad inom Detaljplanen. Nordr får ta fram en annan utrymningsstrategi. Räddningstjänstens råd och anvisningar om framkomlighet finns på rsyd.se.

5.2. Skyfall

För Detaljplanen har en skyfallsanalys utförts av Tyréns, daterad 2018-04-04 vilken har delgetts Nordr. Skyfallsanalysen visar var översvämningar kan inträffa vid extrema skyfall och hur vattnet strömmar inom planområdet vid stora regn som överstiger dagvattennätets kapacitet.

5.3. Gatunamnsskyltar

Kommunen ska ges möjlighet att sätta upp gatunamnsskyltar på huvudbyggnader inom Fastigheten.

6. Marken

6.1. Undersökningar

Lunds kommun har låtit utföra översiktlig geo- och markteknisk undersökning inom Detaljplanen, Ramböll, 2015-03-27 reviderad 2018-04-04.

27
N

Det ankommer på Nordr att bekosta ytterligare geotekniska eller andra undersökningar som bedöms nödvändiga för genomförandet inom Fastigheten.

6.2. Föroreningsskada

Om det uppdagas en föroreningsskada under arrendetiden eller efter det att Nordr tillträtt Fastigheten som ägare och om föroreningsskadan inte orsakats av Nordrs nyttjande av Fastigheten för påbörjande av byggnation enligt punkt 5 samt avhjälpandeåtgärder blir nödvändiga för fortsatt genomförande av Detaljplanen, ska Nordr genomföra avhjälpandeåtgärder i den omfattning som tillsynsmyndigheten bestämmer.

Nordr 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, dock inte till högre sammantaget belopp än köpeskillingen för Fastigheten. 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 Nordr erhållit slutbesked för byggnationen, dock inte längre än fyra år från köpekontraktets undertecknande.

6.3. Arkeologi

Detaljplanen har varit föremål för arkeologiska undersökningar, och inga ytterligare arkeologiska insatser är nödvändiga.

Påträffas fornlämningar trots det i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

Direkta kostnader för arkeologiska undersökningar 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.

Kommunens ansvar enligt denna punkt gäller längst till det att Nordr erhållit slutbesked för byggnation inom Fastigheten, dock inte längre än fyra år från köpekontraktets undertecknande.

7. Parkering

Parkering ska i första hand lösas inom kvartersmark.

8. Allmänna anläggningar

8.1. Åtgärder

I anslutning till Fastigheten har bygg-gator samt tekniska infrastruktur byggts ut.

8.2. Utbyggnad och kostnad

För utbyggnaden av allmän platsmark svarar Kommunen. I kommande köpeskillingen för Fastigheten ingår gatukostnadsersättning för utbyggnad allmän platsmark inom Detaljplanen.

I den gatukostnadsersättning som är medräknad i köpeskillingen ingår inte den ersättning som kommunen enligt 6 kapitlet PBL har rätt att ta ut för framtida förbättringar rörande gata och allmän plats.

8.3. Allmänna vatten- och avloppsanläggningar

Fastigheten ska anslutas till det allmänna vatten- och avlopps nätet. Anläggningsavgift för vatten och avlopp utgår enligt gällande taxa för VA SYDs allmänna vatten- och avlopps anläggning. VA SYD debiterar Nordr anläggningsavgiften.

8.4. Övriga ledningar och anslutningsavgifter

Nordr ansöker om och bekostar erforderliga anslutningsavgifter för Fastigheten såsom el, fjärrvärme, fiber, telefoni med mera. Ersättning sker enligt gällande taxor hos respektive ledningsdragande verk.

9. Kostnader under framtagande av detaljplan

Planavgift ingår inte i köpeskillingen utan tas ut i samband med bygglovsavgiften.

10. Överlåtelse av mark

10.1. Arrendeupplägg eller motsvarande

En eventuell överlåtelse inleds med ett arrendeupplägg, eller annat upplägg som Kommunen bedömer tillräckligt för att säkerställa att byggnation av bostäder påbörjas innan en marköverlåtelse sker. Tillträde till arrendestället kan ske så snart Nordr avser tillträda Fastigheten och påbörja byggnation.

Kan parterna inte enas om villkoren för arrende eller annat upplägg som säkerställer byggnation saknas förutsättningarna för upprättandet av bindande överlåtelseavtal varför kommunen äger rätt att återta markanvisningen enligt punkt 13.

10.2. Framtida förvärv

Parternas avsikt är att markanvisningen ska fullföljas genom tecknande av ett köpekontrakt för Fastigheten där beslut om försäljning tas av behörig nämnd.

Om parterna inte kan enas om villkor för förvärv av Fastigheten har Kommunen rätt att återta markanvisningen enligt punkten 13.

10.3. Pris

Priset för byggrätten ska anges i kr/kvm BTA och kommer att fastställas i samband med att köpekontrakt upprättas. Priset ska vara marknadsmässigt och baseras på en värdering som Kommunen beställer.

11. Fastighetsbildning

Fastigheten är avstyckad. Ytterligare fastighetsbildning som Nordr önskar göra inom Fastigheten bekostas av Nordr.

12. Förlängning

Nordr har rätt till förlängning av detta markanvisningsavtal om särskilda skäl föreligger. Kommunen har tolkningsföreträde gällande särskilda skäl.

13. Återtagande

Kommunen får återta markanvisningen om Kommunen har skäl att anta att Nordr inte avser eller förmår att uppfylla sina förpliktelser eller de intentioner som förutsattes vid avtalets undertecknande.

Markanvisningsavtalet är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om kommunen på ovan angivna grunder häver avtalet eller återtar markanvisningen. Nordr har inte heller rätt till någon ny markanvisning.

Meddelande om hävning eller återtagen markanvisning ska ske skriftligen och anses efter avsändandet kommit Nordr tillhanda. Avtalet upphör att gälla omedelbart efter det att Nordr anses ha mottagit meddelandet.

Om kommunen återtar markanvisningen har Kommunen rätt att anvisa Fastigheten till annan intressent.

14. Avbruten byggnation

Om byggnation inom Fastigheten inte kan ske på grund av åtgärder utom parternas kontroll, är markanvisningsavtalet till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten. Nordr har under sådana förhållanden inte heller rätt till någon ny markanvisning.

15. Ändringar och tillägg

För tillägg eller ändringar i avtalet krävs beslut av tekniska nämnden.

16. Överlåtelse av avtal

Detta avtal får inte överlätas på annan part utan beslut av tekniska nämnden. Nordr får dock överlåta Fastigheten till helägt dotterbolag inom Nordrs koncern, förutsatt att Nordr alltjämt svarar för förpliktelserna enligt detta avtal.

17. Övrigt

Kommunen ansvarar inte för skada av något slag förorsakad av detta avtal eller av markanvisningen som sådan. Denna friskrivning ska inte tillämpas på åtgärder som Kommunen vidtagit vilka omfattas av ansvar för fel eller försummelse vid myndighetsutövning.

18. Tvist

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

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar av vilka parterna erhållit var sitt.

Lund /

Lund ³¹ / 5 2022

Lunds kommun genom
tekniska nämnden

Nordr Sverige AB



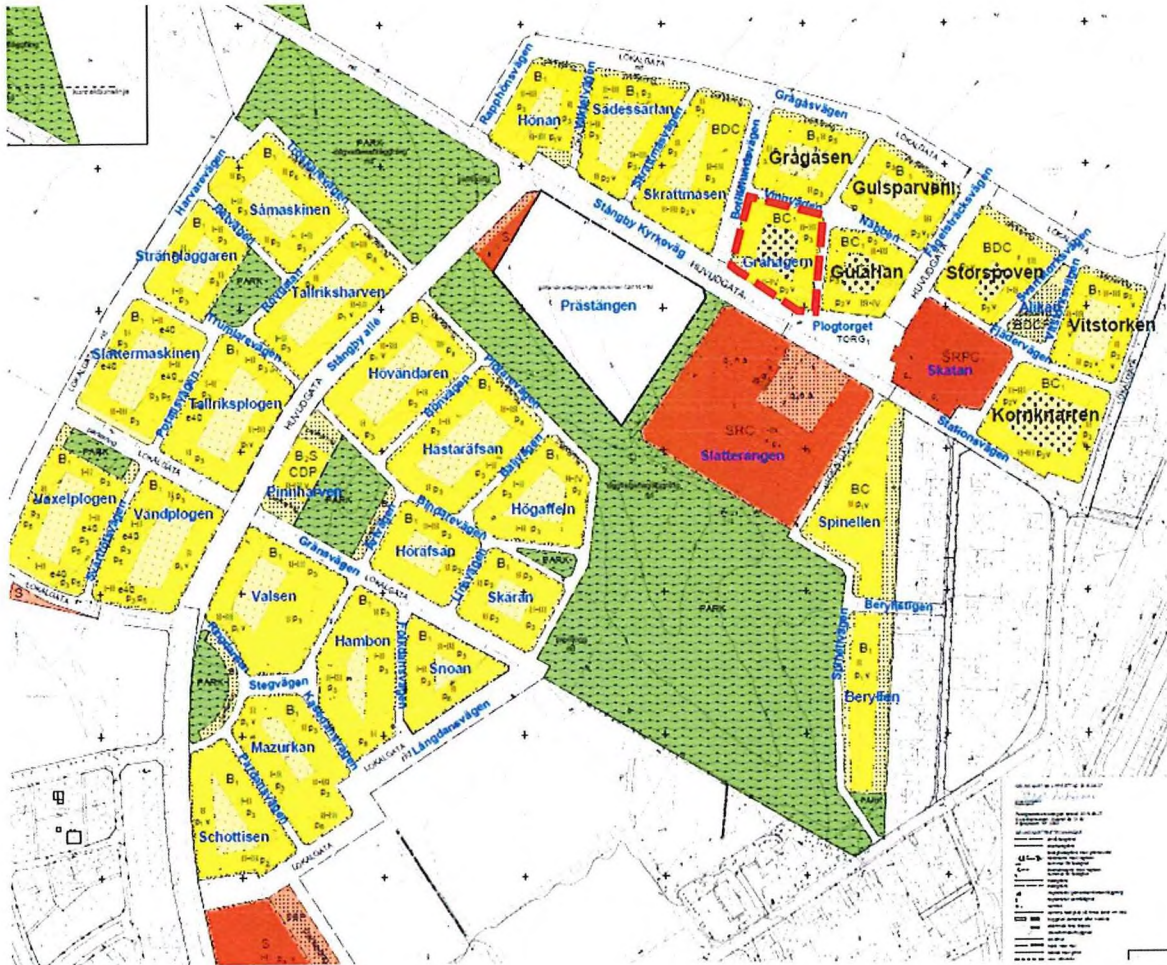
.....

Louise Palm (enl. fullmakt)



.....

Sara Norén (enl. fullmakt)



kv Gråhäger 1 anvisas till Nordr



Flygbild över Stångby, röd markering visar Gråhäger 1