

Markanvisningsavtal

Mellan

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

och

Seniorgården AB, org.nr. 556359-9082, Box 6048, 171 06 Solna, nedan kallad "Seniorgården"

1. Giltighet

Detta avtal upphör att gälla om köpekontrakt inte har träffats mellan kommunen och Seniorgården senast fem år från detta avtals ingående. Ingen av parterna har någon rätt till ersättning om avtalet upphör och Seniorgården har inte heller rätt till någon ny markanvisning.

Detta avtal förutsätter för sin giltighet att detaljplanen antas och att den därefter vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslaget, enligt punkt 4. Ingen av parterna har någon rätt till ersättning om avtalet upphör med anledning av att detaljplanen inte vinner laga kraft och Seniorgården har heller inte rätt till någon ny markanvisning.

2. Bakgrund och omfattning

På de kommunalt ägda fastigheterna Grynmalaren 1, 2, 37 och 38 samt del av Innerstaden 2:1 finns möjlighet att genomföra ett förtätningsprojekt. Byggnadsnämnden beslutade i november 2015 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att genom detaljplan pröva lämpligheten av bostäder och handel inom fastigheten Grynmalaren 1, 2, 37 och del av Innerstaden 2:1 samt en förskola på fastigheten Grynmalaren 38. Byggnadsnämnden fattade 2017-04-20 genom ett inriktningsbeslut att slå fast förutsättningarna för planläggningen. Tekniska nämnden har 2016-11-16 beslutat om en markreservation inom de ovan nämnda fastigheterna som ger Seniorgården ensam rätt att förhandla med kommunen om markanvisning av byggrätt om ca 3 850 kvm BTA exkl. lokaler. Markreservationen förlängdes 2017-12-13. t.o.m. 2018-12-31. Seniorgården fick markreservationen som kompensation för markanvisningen som de hade i Borgarparken där kommunstyrelsens ledamöter hade en aktiv roll i att del av detaljplanen upphävdes, nämligen den del som innefattade Seniorgårdens byggrätter.

3. Markanvisning

Under giltighetstiden för detta markanvisningsavtal har Seniorgården rätt att ensamt förhandla med kommunen om exploatering och förvärv av området, se bilaga 1, på de villkor som framgår av detta avtal.

Inom område som slutligen säljs ska Seniorgården genomföra utveckling och byggnation i enlighet med bland annat detta avtal.

4. Detaljplan

För exploateringen gäller förslag till detaljplan för Grynmalaren 37 och 38 m.fl. i Lund, Lunds kommun, PÅ 11/2014, daterad 2018-10-15 (granskningshandling), nedan kallad detaljplanen.

5. Byggnation/bebyggelse

Inom området som säljs ska Seniorgården uppföra bostäder och lokaler. Bostäderna ska vara avsedda för seniorer.

Seniorgården är införstått med att avtalet om överlåtelse kommer att innehålla särskilda villkor. Dessa kan bland annat beröra frågor om bebyggelsens standard och innehåll i övrigt, gestaltungs- och kvalitetsprogram, anläggningar på kvartersmark, tillgänglighet, hållbarhetsöverenskommelse, VA-frågor, servitut, parkeringsfrågor, byggtrafik, etableringsytor, skyltning, byggnadsskyldighet och tidplan.

6. Marken

Inom området finns byggnader med tillhörande anläggningar. Kommunen ansvarar för och bekostar rivning av befintliga byggnader. I detta läge är det svårt att ange någon tidplan, en sådan kommer istället att regleras i köpekontraktet.

Området överläts i befintligt skick såvida inte annat framgår av detta avtal.

6.1. Grundläggning och risk

Det ankommer på Seniorgården att göra nödvändiga utredningar för grundläggning av byggnader, samt genomföra de åtgärder som krävs för att inte omkringliggande byggnader och anläggningar tar skada.

Vid nybyggnation och val av grundläggning ska nödvändig hänsyn tas till arkeologi och utföras så att grundtrycket begränsas för att minimera sättningar. Det slutliga valet av grundkonstruktioner redovisas i samband med bygglovsprövningen.

Seniorgården ska genomföra och bekosta en noggrann dokumentering av omkringliggande fastigheters byggnader, innan byggnation påbörjas för att kunna konstatera eventuell skada. Dokumentation av omkringliggande byggnader ska ske innan byggnation påbörjas då det kan finnas risk för sättningar eller sprickbildning vid utgrävning på fastigheten och uppförande av källare. Det rekommenderas även att vibrationsmätning utförs för ovannämnda byggnader i samband med byggnationen.

6.2. Arkeologi

Direkta kostnader för samtliga arkeologiska undersökningar ersätts av kommunen. Kommunen ersätter inga kostnader hänförliga till eventuella stillestånd och ej heller ersättning till exempelvis blivande kunder, underentreprenörer, bostadsrättshavare, hyresgäster eller andra liknande kostnader för försenad byggnation/inflyttning.

6.3. Föroreningsskada

Om det uppdragas en föroreningsskada, som uppstått innan Seniorgården tillträder området och som inte orsakats av Seniorgårdens nyttjande av området för påbörjande av byggnation enligt punkten 5 och avhjälpandeåtgärder blir nödvändiga för fortsatt genomförande av detaljplanen, ska Seniorgården genomföra avhjälpandeåtgärder i den omfattning som tillsynsmyndigheten bestämmer.

Seniorgården 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 sammanlagt belopp än köpeskillingen 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 Seniorgården erhållit slutbesked för byggnationen, dock inte längre än fyra år från köpekontraktets undertecknande.

7. Hållbarhet

7.1. Social Hållbarhet

Seniorgården ska erbjuda kommunen att förvärva minst 10 % av de bostäder som tillkommer inom området. Bostadsrätterna ska erbjudas kommunen på samma villkor som gäller på den övriga marknaden. Kommunen är införstådd med att detta är seniorboende, vilket innebär att minst en i hushållet ska ha fyllt 55 år. 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 Seniorgården fritt att erbjuda även de bostäder som kommunen inte önskar förvärva på den övriga marknaden.

Om området istället bebyggs med hyresrätter ska Seniorgården erbjuda minst 10 % av planerade hyresrätter till kommunen för att tillgodose särskilda bostadsbehov. Hyresrätterna kan ingå i det aktuella projektet eller i annan del av Seniorgårdens bestånd inom Lunds kommun. Hyresrätterna ska erbjudas kommunen på samma villkor som gäller på den övriga marknaden. Kommunen är införstådd med att detta är seniorboende, vilket innebär att minst en i hushållet ska ha fyllt 55 år. 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 Seniorgården fritt att erbjuda även de bostäder som kommunen inte önskar förvärva på den övriga marknaden.

7.2. Hållbara transporter

Seniorgården ansvarar för och bekostar upprättandet av en mobilitetsplan inför byggnationen, för att främja användningen av cykel-, gång- och kollektivtrafik i området.

7.3. Hållbart byggande

Seniorgården har angett en ambition att certifiera byggnaden med miljömärkning Svanen.

7.4. Gröna värden och dagvatten

Detaljplanen ligger inom verksamhetsområde för VA. VA Syd ansvarar för att ta hand om dagvattnet. Dagvattnet bedöms kunna tas omhand lokalt på kvartersmark med trög avrinning på växtytor och därefter ledas ut i omkringliggande kommunala dagvattenledningar. Gårdsytans inom området som Seniorgården ska bebygga ska ha en hårdgörningsgrad på maximalt 50 %. Det betyder att minst 50 % av ytan ska bestå av genomsläppliga material.

Lunds kommuns översvämningskartering från 2016 visar att ansamlat skyfallsvatten vid kraftigt regn enbart kommer från den egna fastigheten, det finns alltså inga tillflöden från omkringliggande ytor och fastigheter. Vid behov kan flödet styras med hjälp av rätt höjdsättning.

8. Parkering

Parkering ska lösas i området. Seniorgården kommer att anlägga ett underjordiskt garage. Lunds kommuns mål är att minska bilåkning genom att erbjuda god tillgänglighet till kollektivtrafik, cykel- och fordonsdelning. Åtgärder som bidrar till detta mål kan enligt parkeringsnormen minska kravet på parkeringsplatser.

9. Allmänna anläggningar

I anslutning till området tillkommer ingen ny allmän platsmark.

Exploateringsområdet ska anslutas till allmän vatten- och avloppsanläggning. Anläggningsavgift för vatten och avlopp utgår enligt gällande taxa för VA SYDs allmänna vatten- och avloppsanläggning. VA SYD debiterar anläggningsavgiften.

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

Befintlig anslutning för dagvatten som går fram till gällande fastighetsgräns i norr behöver justeras eller tas bort i samband med byggnation. Inför tecknande av köpekontrakt får detta utredas vidare för att bestämma vem som utför vad och vilka kostnader som uppstår.

10. Överlåtelse av mark

10.1. Arrendeupplägg eller motsvarande

En eventuell överlåtelse kan komma att inledas med ett arrendeupplägg, eller annat upplägg som kommunen bedömer tillräckligt för att säkerställa att byggnationen av bostäder påbörjas innan en marköverlåtelse sker.

10.2. Framtida förvärv

Parternas avsikt är att markanvisningen ska fullföljas genom tecknande av ett köpekontrakt för området. Den mark som överlåts kan efter anpassning till detaljplanens utformning och den slutliga fastighetsbildningen komma att avvika från vad som följer av punkten 3.

Försäljning av området kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft och verksamheter inom området, Tvärflöjtens förskola, flyttat till andra lokaler och boende i 11 bostäder inom området fått ersättningsbostäder och flyttat samt myndigheten för samhällsskydd och beredskap godkänt rivning av skyddsrum.

Om parterna inte kan enas om villkor för förvärv av fastigheten får kommunen återta markanvisningen enligt punkten 12.

10.3. Pris

Köpeskillingen ska vara marknadsmässig och utgå från tillåten byggrätt, kvadratmeter BTA, för fastigheten enligt detaljplanen.

Värdering av byggrätter, genomförd av Svefa 2018-11-01, anger att priset för byggrätt är 7 000 kr/kvm BTA för bostäder som upplåts som bostadsrätt. Priset gäller till och med år 2020, därefter kan, om kommunen begär det, priset justeras en gång per år. Justeringen görs då med indexuppräknings. Priset kan aldrig understiga 7 000 kr/kvm BTA.

Värdering av byggrätter, genomförd av Svefa 2018-11-01, anger att priset för byggrätt är 3 000 kr/kvm BTA för lokaler. Priset gäller till och med år 2020, därefter kan, om kommunen begär det, priset justeras en gång per år. Justeringen görs då med indexuppräknings. Priset kan aldrig understiga 3 000 kr/kvm BTA.

Målsättningen är att detaljplanen ska vara hållbar över tid och inte vara exakt utformad efter Seniorgårdens projekt. Om detaljplanen bedöms medge större kvadratmeter byggrätt än vad som kan anses vara möjligt för Seniorgården att bygga, med tanke på bl.a. boendekvaliteter, kan köpeskillingen baseras på 95 % av tillåten kvadratmeter byggrätt inom fastigheten enligt detaljplanen. Tilläggsköpeskillning ska då betalas för antal kvadratmeter byggrätter som redovisas i bygglov för fastigheten och som överskrider 95 % av tillåten kvadratmeter byggrätt i detaljplanen. Köpeskillingen för det så kallade gårdshuset (västra delen av området) ska baseras på en minsta byggrätt om 70 kvm BTA.

Ifall det befintliga skyddsrummet som ska rivas måste ersättas med ett nytt och det inte går att ersätta inom Grynmalaren 38 (Grynmalaregårdens förskola) och man istället väljer att skyddsrummet uppförs i Seniorgårdens byggnation så ska priset justeras för de merkostnader som detta medför. Avsikten är då att kommunen ska ersätta Seniorgården för de merkostnader som byggande av skyddsrum medför, jämfört med byggande av vanligt källarutrymme. Detta får i så fall preciseras ytterligare i köpekontraktet.

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

10.4. Återställande

Om Seniorgården fått tillträde till marken innan arrendeavtal tecknats och man har vidtagit åtgärder, ska området återställas i det skick som förelåg när Seniorgården först fick rätt att disponera området.

11. Tider

Försäljningstidpunkt är beroende av händelser enligt punkt 10.2. Flytt av Tvärflöjtens förskola kan ske under 2021 under förutsättning att den förskola som planeras byggas av JM vid Hardebergabanan är inflyttningsklar vid denna tidpunkt. Ersättningsbostäder till boende i 11 bostäder behöver ordnas innan byggnaderna kan rivas. Kommunen ser positivt på möjligheten att Seniorgården erbjuder ersättningsbostäder i sitt eller någon samarbetspartners bostadsbestånd.

För att kunna riva det befintliga skyddsrummet måste det godkännas av myndigheten för samhällsskydd och beredskap. Förmodligen ges godkännandet endast ifall det uppförs ett nytt skyddsrum inom kvarteret som ersätter det befintliga. Kommunen ansvarar för att ersätta skyddsrummet med ett nytt. Detta kan placeras i källaren på Grynmalaregårdens förskola ifall man väljer att bygga nytt.

12. Återtagande

Om förutsättningar saknas för att detaljplanen ska antas eller vinna laga kraft får kommunen häva detta avtal, detsamma gäller om parterna inte kan enas om villkor för förvärv av området.

Kommunen får återta markanvisningen om kommunen har skäl att anta att Seniorgården 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 part om kommunen på ovan angivna grunder häver avtalet eller återtar markanvisningen. Seniorgården har inte heller rätt till någon ny markanvisning.

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

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

13. Avbrutet projekt

Om detaljplan för området inte vinner laga kraft till följd av domslut, myndighetsbeslut, kommunalt beslut eller liknande, eller på grund av andra åtgärder utom parternas kontroll, är markanvisningsavtalet till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten. Seniorgården har under sådana förhållanden inte heller rätt till någon ny markanvisning.

14. Ändringar och tillägg

Tillägg eller ändringar av avtalet kräver beslut i kommunstyrelsen.

15. Överlåtelse av avtal

Detta avtal får inte överlåtas på annan part utan beslut i kommunstyrelsen.

16. Övrigt

Kommunens markpolicy som återfinns i Utbyggnads- och boendestrategi 2025 ska, om inte annat framgår av detta avtal, följas i tillämpliga delar.

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

Uppkommer tvist mellan parterna på grund av detta avtal, ska den avgöras enligt svensk rätt och på kommunens ort.

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

Lund den

Lunds kommun
genom dess kommunstyrelse

Solna den

Seniorgården AB

Bilaga 1

