

Markanvisningsavtal

Mellan

Lunds kommun, genom dess kommunstyrelse, org.nr. 212000-1132, Box 41, 221 00 Lund, nedan kallad "Kommunen" och Arne Paulssons Byggnads AB, org.nr. 556607-5908, Kyrkogatan 13, 222 22 Lund, nedan kallad "Paulssons". Kommunen och Paulsson tillsammans kallas "Parterna".

1. Giltighet

Detta avtal upphör att gälla om köpekontrakt inte har träffats mellan Kommunen och Paulssons senast 5 år från detta avtals ingående, eller den dag som medgetts vid en eventuell förlängning av markanvisningen, enligt punkt 12.

2. Bakgrund

Detaljpaneläggning pågår av del av fastigheten Mårtens Fälåd 1:15 (Solhällan) markerad i ungefärlig omfattning i bilaga 1. Solhällan ska i första hand omvandlas genom byggnation av bostäder samtidigt som koloniområdet i allt väsentligt bevaras och säkras i detaljplan.

Paulssons anvisades mark (25 % av de tillkommande byggrätterna inom en kommande detaljplan) genom beslut i Tekniska nämnden 2014-10-29. För att närmare klargöra markanvisningens omfattning upprättas detta avtal som ersätter den tidigare anvisningen.

3. Detaljplan

Planarbetet avseende Solhällan har återupptagits efter att ha varit vilande sedan programskedet 2010. Stadsbyggnadskontoret arbetar nu efter planuppdrag 2017-04-06 och inriktningsbeslut 2017-11-16. Detaljplaneförslaget som är under framtagande (Detaljplan för del av Mårtens fälåd 1:15 m.fl. i Lund, Lunds kommun PÅ 11/2017, samrådshandling) och vid laga kraft möjliggör omvandling av Solhällan, kallas nedan "Detaljplanen".

4. Markanvisning

Vid framtagandet av detta avtal har den tidigare anvisningen och Detaljplanens samrådshandling beaktats, se mer under punkt 4.1.

4.1 Tidigare anvisning

Paulssons har sedan tidigare (2014) en markanvisning om 25 % av den tillkommande byggrätten inom Detaljplanen. Parterna är överens om att endast beakta tillkommande byggrätt inom mark i Detaljplanen som ägs av Lunds kommun och har bedömt den tillkommande byggrätten till 46 400 kvm BTA, som grund för denna markanvisning.

Paulssons tidigare anvisning bedöms till 11 600 kvm BTA (46 400 kvm BTA x 25 %). För precisering av denna markanvisning har parterna därför sökt en byggrätt som minst uppgår till denna storlek, se vidare under punkt 4.2.

4.2 Område aktuellt för markanvisning

Detta markanvisningsavtal avser delar av Solhällan, nedan kallade ”**Delområde 1, Delområde 2 och Delområde 3**” som markerats i bilaga 2, och gemensamt kallade ”**Området**”.

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

Inom Området uppgår byggrätten enligt Detaljplanens samrådshandling till 12 000 kvm BTA.

Om den slutliga byggrätten blir mindre inom Området än vad som sägs i detta avtal, har Paulssons ingen rätt till kompensation med ytterligare anvisning.

5. Byggnation

Inom Detaljplanen har Kommunen tidigare anvisat mark till LKF AB för uppförande av hyresrätter. För att bidra till en blandning av upplåtelseformer ska minst en tredjedel av bostäderna inom Området upplåtas med annan upplåtelseform än hyresrätt.

Inom Området avser Paulssons uppföra bostäder med en blandning av upplåtelseformer. Preliminärt planeras Området utifrån att uppföra hyresrättslägenheter inom Delområde 1 och bostadsrättslägenheter inom Delområde 2 och 3.

6. Överlåtelse av mark

6.1 Framtida förvärv

Parternas avsikt är att markanvisningen ska leda till tecknande av ett köpekontrakt för Området med möjlig uppdelning avseende Delområden 1-3 var för sig.

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. Upplägget kan komma att tillämpas för Delområdena 1,2 och 3 var för sig.

6.2 Pris

En extern värdering av byggrätten och fastställande av pris sker när Detaljplan är antagen och har vunnit laga kraft. I underlag till extern värdering av Området ska respektive Delområdets förutsättningar framgå för att undersöka vilken eventuell värdepåverkan dessa har.

7. Markens beskaffenhet

7.1 Undersökningar

Lunds kommun har låtit utföra översiktlig geo- och markmiljöteknisk undersökning av Området, Ramböll, 2015-05-26. Rapporten har överlämnats till Paulssons.

7.2 Föroreningsskada

Om det uppdragas en föroreningsskada, som uppstått innan ett köpekontrakt för Området undertecknats av båda parter och avhjälpandeåtgärder blir nödvändiga för fortsatt genomförande av Detaljplanen, ska Paulssons genomföra avhjälpandeåtgärder i den omfattning som tillsynsmyndigheten bestämmer.

Paulssons 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 en eventuell föroreningsskada ersätts av Kommunen. Kommunen ersätter inga kostnader hänförliga till eventuella stillestånd och inte heller ersättning till exempelvis blivande kunder, underentreprenörer, bostadsköpare, hyresgäster eller andra liknande kostnader för försenad byggnation/inflyttning.

7.3 Arkeologi

Detaljplanen har varit föremål för arkeologiskt samråd. Den planerade exploateringen berör inga kända fornlämningar. Skulle fornlämning trots detta påträffas vid markarbeten ska dessa omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas enligt 2 kap 10 § kulturmiljölagen.

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

7.4 Begränsningar i ansvaret

Det totala ekonomiska ansvaret som kan åläggas Kommunen för åtgärder enligt punkt 7.2 och 7.3 kan aldrig tillsammans överstiga en framtida köpeskilling för Området. Kommunens ansvar enligt punkt 7 gäller längst till det att Paulssons erhållit slutbesked för byggnationen, dock inte längre än fyra år från köpekontraktets undertecknande.

8. Social Hållbarhet

Minst 10 % av bostäderna som upplåts med hyresrätt inom Området ska erbjudas kommunen för att tillgodose särskilda bostadsbehov. Hyresrätterna kan ingå i det aktuella projektet eller i annan del av Paulssons bestånd inom Lunds kommun. Hyresrätterna ska erbjudas Kommunen på samma villkor som gäller på den övriga marknaden. Erbjudandet ska mailas till Serviceförvaltningen, serviceforvaltningen@lund.se, innan lägenheterna bjuds ut. Serviceförvaltningen ska inom fyra veckor återkomma med besked i frågan. Därefter står det Paulssons fritt att erbjuda även de bostäder som Kommunen inte önskar hyra på den övriga marknaden.

9. Allmänna anläggningar

Inom Solhällan kommer allmänna anläggningar behöva byggas ut för att möjliggöra exploateringen inom Området.

9.1 Utbyggnad och kostnad

För utbyggnaden av allmän platsmark svarar Kommunen. I köpeskilling för Området ingår gatukostnadsersättning.

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.

9.2 Allmänna vatten- och avloppsanläggningar

Området ska vid byggnation 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 som betalas av Paulssons.

9.3 Övriga ledningar och anslutningsavgifter

Paulssons bekostar anslutningsavgifter för Området enligt gällande taxor från ledningsdragande verk.

10. Övrigt om kostnader

Planavgift ingår inte i byggpriset utan tas ut i samband med bygglov och bekostas av Paulssons.

11. Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsbildning av exploateringsfastigheter när Detaljplanen vunnit laga kraft.

Detta avtal får som överenskommelse eller medgivande inte läggas till grund för beslut i lantmäteriförrättning.

12. Förlängning av markanvisningen

Om Detaljplanen överklagas har Paulssons rätt till förlängning av markanvisningen med tid motsvarande tid efter ett antagande av Detaljplanen till dess laga kraft inträffat.

13. Kommunens återtagande

Kommunen får återta markanvisningen om Parterna inte kan enas om villkor för förvärv av Området eller om Kommunen har skäl att anta att Paulssons inte avser eller förmår att uppfylla sina förpliktelser eller de intentioner som förutsattes vid markanvisningsavtalets 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. Paulssons har då inte heller rätt till någon ny markanvisning.

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

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

14. Avbrutet projekt

Om Detaljplan för Området inte vinner laga kraft till följd av dom, myndighetsbeslut, kommunalt beslut eller liknande, eller på grund av andra åtgärder utom Parternas kontroll, har Paulssons under sådana förhållanden rätt till en ny markanvisning. Ny markanvisning ska i den mån det är möjligt vara jämförbar med markanvisningen på Solhällan.

15. Ändringar och tillägg

För tillägg eller ändringar i avtalet krävs beslut i kommunstyrelsen.

16. Överlåtelse av avtal

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

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 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 parten.

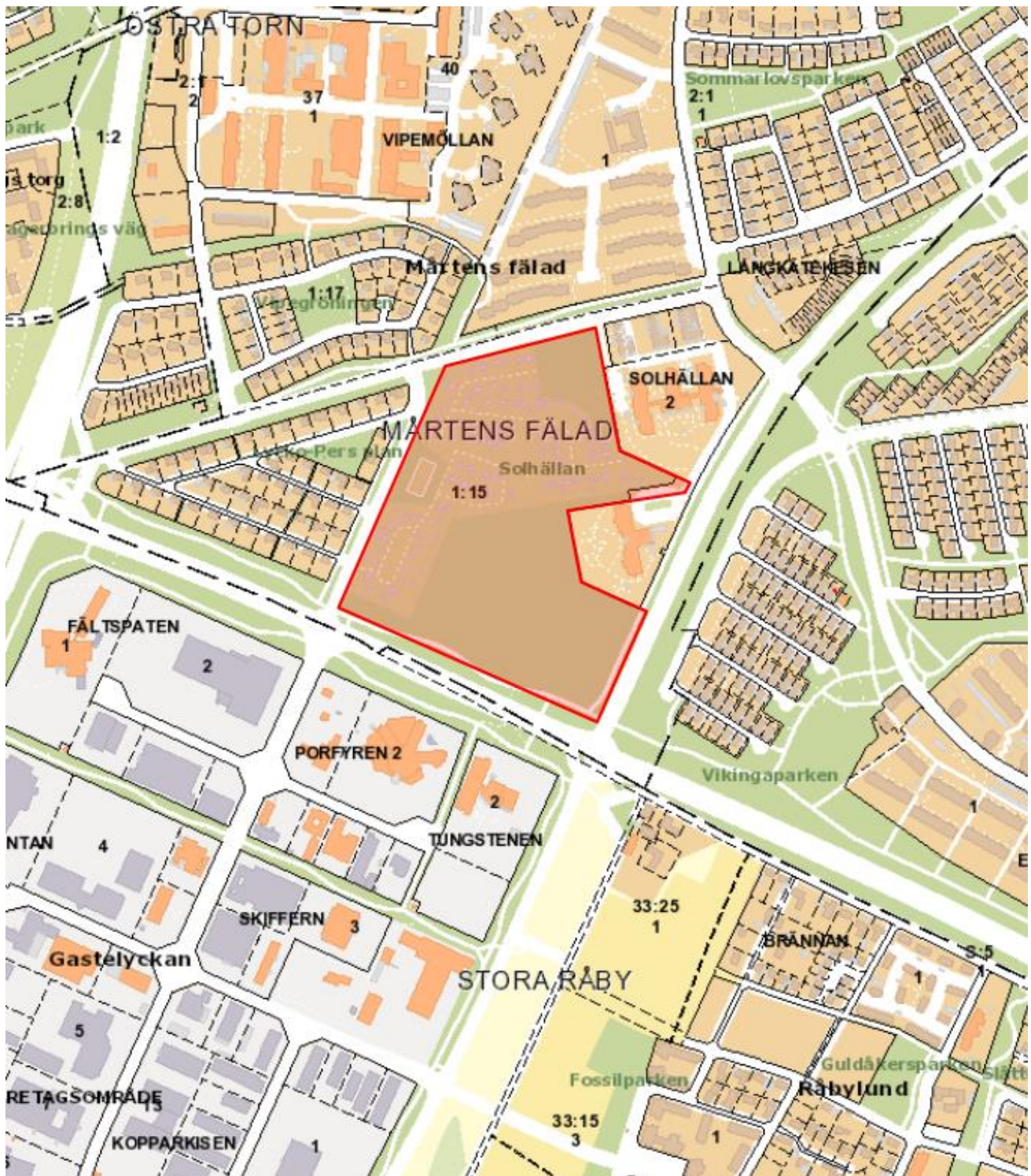
Lund den

Lunds kommun
genom dess kommunstyrelse

Lund den

Arne Paulssons Byggnads AB

Bilaga 1



Del av fastigheten Mårtens Fälad 1:15 (Solhällan).

Bilaga 2



Delområde 1, Delområde 2 och Delområde 3, gemensamt kallade Området.