

Avsiktsförklaring

Parter

Lunds kommun, genom kommunstyrelsen (212000–1132), Box 41, 221 00 Lund, nedan kallad **Kommunen** .

Lunds kommuns Fastighets AB (556050-4341), Box 1675, 221 01 Lund, som ägare av fastigheten Solhällan 2 i Lunds kommun nedan kallad **LKF**.

Ikano Bostadsutveckling AB (556593-8924)), som moderbolag till ägaren av fastigheten Smörkärnan 1 i Lunds kommun nedan kallad **Ikano**

Följande definitioner används i denna avsiktsförklaring

- Avsiktsförklaringen kallas nedan **Avsiktsförklaringen**
- Parterna benämns härnäst var och en för **Part** eller gemensamt **Parterna**
- Detaljplan för Smörkärnan 1 och 2 m. fl. i Lund, Lunds kommun kallas nedan för **Detaljplan 1**.
- Detaljplan för del av Mårtens fälad 1:15 mm i Lund, Lunds kommun PÅ 11/2017 1281K-P295 kallas nedan för **Detaljplan 2**.
- Den kommunägda fastigheten Ärtan 4 kallas nedan för **Ärtan 4**
- Byggrätt inom detaljplan för Smörkärnan 1 och 2 m. fl. i Lund, Lunds kommun kallas nedan **Byggrätt Smörkärnan** och redovisas på bifogad kartbilaga
- Byggrätt inom detaljplan för del av Mårtens fälad 1:15 mm i Lund, Lunds kommun kallas nedan **Byggrätt Solhällan** och redovisas på bifogad kartbilaga.

Bakgrund

Ett område nordväst om centrala Lund har pekats ut som ett omvandlingsområde och ett strategiprogram, Västerbroprogrammet har tagits fram. Västerbroprogrammet har två huvudsyften, dels att visa på Kommunens och fastighetsägarnas gemensamma målsättningar och strategier för stadsdelen och dels att vara ett hållbart verktyg för alla som deltar i arbetet att ta Västerbro från idé till verklighet. Ett genomförandeavtal har också tecknats mellan fastighetsägarna inom området och Kommunen.

Fastigheten Smörkärnan 1 ingår i Västerbroprogrammet och en detaljplan håller för närvarande att arbetas fram för fastigheten, Detaljplan 1.

För att lyckas med utvecklingen inom Västerbro krävs blandade boendeformer och faciliteter som skola, förskola mm. Parterna har olika intressen inom området och olika möjligheter att bidra till den önskade utvecklingen.

- Ikano äger fastigheten Smörkärnan 1 genom bolaget Smörkärnan i Lund AB och avser att utveckla den med flerbostadshus med bostadsrätter. Fastigheten ska även planläggas för förskoleändamål. Ikano har också önskemål om att förvärva ytterligare mark i Lunds kommun för framtida bostadsutveckling inom del av den av LKF ägda fastigheten Solhällan 2, Byggrätt Solhällan, som omfattas av Detaljplan 2. Detaljplan 2 har antagits men ännu ej fått laga kraft.
- Kommunen har behov av en förskola med sju avdelningar inom fastigheten Smörkärnan 1 för att ersätta en äldre förskola på Ärtan 4. Ärtan 4 avses på sikt planläggas och utvecklas för bostadsändamål.
- LKF innehar inte något markinnehav inom Västerbroområdet men har önskemål att förvärva en byggrätt inom fastigheten Smörkärnan 1, Byggrätt Smörkärnan, för byggnation av hyresrätter. LKF har också för avsikt att bygga en förskola med sju avdelningar för kommunalt ändamål i bostadshusets bottenvåning samt våning två..

Avsiktsförklaringen har träffats för att reglera Parternas avsikter för att uppnå önskad utveckling inom Västerbroområdet och vilka gemensamma åtgärder som krävs. Bakgrunden till Avsiktsförklaringen är bland annat att Kommunen, inom det område som omfattas av Västerbroprogrammet, har behov av nybyggnation av en förskola med sju avdelningar och kvarteret Smörkärnan har ansetts vara en lämplig placering.

Parterna är medvetna om att sådana avtal och andra åtaganden som redogörs för i denna Avsiktsförklaring kan komma att ingås av koncernbolag till Ikano.

§ 1 Markbyte Ikano och LKF

Ikano och LKF avser att genomföra ett markbyte som innebär att LKF erhåller Byggrätt Smörkärnan inom Detaljplan 1 och Ikano erhåller Byggrätt Solhällan inom Detaljplan 2.

A) Överlåtelse av Byggrätt Smörkärnan

Byggrätt Smörkärnan är under planläggning och målsättningen är att byggrätten innehåller användningsområdena bostadsändamål och förskola.

Överlåtelsen till LKF sker under förutsättning att Byggrätt Smörkärnan:

- innehåller minst 5 000 kvm BTA för bostadsändamål
- innehåller minst 1 600 kvm BTA för förskola avsett för en förskola på plan 1-2 med sju avdelningar.
- det är möjligt att inrymma bostäder med bra boendekvaliteter som uppfyller gällande regelverk.
- det är möjligt att inrymma förskola som svarar mot Lunds kommuns funktionsprogram för en 7- avdelningars förskola.

Friytor om minst 4 300 kvm till förskoletomten ska ingå i överlåtelsen. LKF ska utan dröjsmål färdigställa byggnationen och tillse att förskoleverksamheten på Ärtan 4 så snart som möjligt kan flytta in i de nya lokalerna på Byggrätt Smörkärnan.

Köpekontrakt avseende överlåtelse av Byggrätt Smörkärnan tecknas när Detaljplan 1 är i granskningskedet och villkoras av att Detaljplan 1 har fått laga kraft och tillträde sker när den del av fastigheten Smörkärnan 1 som omfattar Byggrätt Smörkärnan har bildat en egen registerfastighet.

B) Överlåtelse av Byggrätt Solhällan

Byggrätt Solhällan som avses överlåtas till Ikano är planlagd för flerbostadshus och avsikten är att Ikano ska bygga bostadsrätter. Byggrätt Solhällan innehåller enligt antagen (men ej lagakraftvunnen) Detaljplan 2, 5 300 kvm BTA byggrätt för bostadsändamål plus möjlighet för komplementbyggnader och underjordiskt garage. För att kunna bilda fastigheten för Byggrätt Solhällan enligt Detaljplan 2 krävs att LKF förvärvar del av fastigheten Mårtens fälad 1:15 av Kommunen. Kommunen och LKF ska snarast efter Detaljplan 2 fått laga kraft ansöka om fastighetsreglering för att överföra mark från Mårtens fälad 1:15 till Byggrätt Solhällan.

Köpekontrakt avseende överlåtelse av Byggrätt Solhällan tecknas när Detaljplan 2 fått laga kraft. Tillträde till Byggrätt Solhällan villkoras av att köpekontrakt avseende Byggrätt Smörkärnan har tecknats enligt nedan och att Detaljplan 1 har fått laga kraft. I övrigt ska tillträde till Byggrätt Solhällan ske så snart den del av fastigheten Solhällan 2 som omfattar Byggrätt Solhällan har bildat en egen registerfastighet.

C) Överlåtelsevillkor för både Byggrätt Smörkärnan och Byggrätt Solhällan

Köpekontrakt avseende Byggrätt Solhällan och Byggrätt Smörkärnan mellan LKF och Ikano ska tecknas. Köpeskillingen beräknas utifrån antal BTA inom Byggrätt Smörkärnan enligt Detaljplan 1 och antal BTA inom Byggrätt Solhällan enligt Detaljplan 2. Köpeskillingen ska utgå från en av LKF och Ikano gemensamt framtagen marknadsvärdering.

Byggrätt Solhällan och Byggrätt Smörkärnan ska på respektive tillträdesdag utgöra byggklar mark om parterna inte kommer överens om annat.

En förutsättning för att ovanstående överlåtelser är att Detaljplan 1 och Detaljplan 2 vid laga kraft i allt väsentligt överensstämmer avseende höjd och volym i respektive byggnadsdel med hur respektive planförslag redovisas november 2021.

§ 2 Kommunens markreservation av Ärtan 4 till Ikano

Kommunen reserverar Ärtan 4 till Ikano för att möjliggöra en framtida bostadsutveckling och en försäljning av Ärtan 4 till Ikano. Fastigheten är idag bebyggd med en förskola. Förskoleverksamheten kommer att flyttas till den förskola som LKF avser bygga inom Byggrätt Smörkärnan.

Kommunen beställer och bekostar planläggning av Ärtan 4. Ikano ska medverka i planläggningen och bekosta de skisser och gestaltningsförslag som behövs för planens framtagande. Arbetet med detaljplan för Ärtan 4 beräknas påbörjas 2022.

När Ikano och Kommunen är överens om slutlig utformning, innehåll, samt övriga förutsättningar för genomförandet på Ärtan 4 samt planprocessen för Ärtan 4 är i ett slutskede ska parterna verka för att Parterna ingår ett avtal för överlåtelse av Ärtan 4. Ärtan 4, och byggrätten på densamma, kommer att överlåtas för en köpeskillning om 6 700 kr /kvm BTA (baserat på byggrätt enligt detaljplan).

Om fastighetsprisindex (SCB FASTPI, Stor-Malmö) förändras från tidpunkten när Avsiktsförklaringen beslutas av kommunstyrelsen i Lunds kommun till tillträdesdagen ska köpeskillingen enligt ovan justeras i motsvarande mån. För undvikande av missförstånd noteras att om fastighetsprisindex sjunker, ska köpeskillingen justeras nedåt.

Fastigheten kommer att överlåtas med byggplikt och i övrigt enligt Lunds kommuns sedvanliga villkor.

Utgångspunkten är att Ärtan 4 på tillträdesdagen ska utgöra s.k. byggklar mark. Ikano och Kommunen kan vid överlåtelsen överenskomma om vem som ska utföra och bekosta rivning av befintliga byggnader. Om Ikano utför rivningen ska köpeskillingen nedsättas med ett belopp motsvarande rivningskostnaden. Tillträde till Ärtan 4 sker när detaljplan för Ärtan 4 fått laga kraft under förutsättning att förskolan är färdigställd inom Byggrätt Smörkärnan och befintlig förskoleverksamhet på Ärtan 4 har flyttats till Byggrätt Smörkärnan.

Om detaljplanen för Ärtan 4 ej är antagen senast 2026-12-31 ska Ikano erbjudas likvärdig mark som är jämförbar med Ärtan 4. Bedömning av huruvida marken är jämförbar ska i huvudsak göras utifrån marknadsvärdet på marken (kr/kvm BTA) samt byggrättens omfattning.

§ 3 Avsiktsförklaring hyresupplåtelse för förskola inom Kv Smörkärnan.

LKF avser bygga en förskola med sju avdelningar på Byggrätt Smörkärnan. LKF svarar för planering och projektering av densamma i enlighet med serviceförvaltningen i Lunds kommuns fastställda principer för byggnation av förskola. Projekteringen ska i övrigt följa förutsättningarna som tillhandahålls av serviceförvaltningen.

Kommunen ska överlämna ett standardfunktionsprogram avseende en 7-avdelningars förskola till LKF tre månader efter detta avtal undertecknats.

Byggnaden ska utformas i samråd mellan LKF och Kommunen. För projektets genomförande ska en projektgrupp med representanter från Kommunen, LKF och arkitekt utses. Kommunen har en personalreferensgrupp för information och samråd.

Ett samarbetsavtal ska träffas mellan Kommunen och LKF efter det att färdiga programhandlingar för byggnationen är framtagna.

Förskolan upplåts till Kommunen med en marknadsmässig hyresnivå och på i övrigt sedvanliga villkor. Förskolan ska ha en lokalyta om minst 1 600 kvm BTA och en friyta om minst 4 300 kvm.

En förutsättning för hyresupplåtelsen är att Byggrätt Smörkärnan överlåts från Ikano till LKF.

§ 4 Övriga avtal

§ 4.1 Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska tecknas mellan Ikano eller fastighetsägaren till Smörkärnan 1 och Kommunen för att reglera genomförandet av Detaljplan 1.

§4.2 Överenskommelse om fastighetsreglering

En överenskommelse om fastighetsreglering ska tecknas mellan Kommunen och LKF för att bilda Byggrätt Solhällan. Överenskommelsen ska reglera tidpunkt för regleringen och ersättning för marköverlåtelsen.

§ 5 Övrigt

§ 5,1 Överlåtelse av denna Avsiktsförklaring

Part får inte överlåta rättigheter och skyldigheter enligt denna Avsiktsförklaring till annan utan att dessförinnan ha erhållit övriga Parters skriftliga godkännande. Ikano har dock utan skriftligt godkännande rätt att överlåta rättigheter och skyldigheter enligt denna Avsiktsförklaring till bolag inom samma koncern.

§5.2 Kostnader

Vardera Part ska svara för samtliga sina respektive kostnader hänförliga till Avsiktsförklaringen oavsett om parterna träffar överlåtelseavtal.

§ 5.3 Tider

Denna avsiktsförklaring upphör att gälla 2027-12-31. Den upphör att gälla dessförinnan under förutsättning att samtliga nedan villkor är uppfyllda

- ett hyresavtal mellan Kommunen och LKF har tecknats avseende en förskola på Byggrätt Smörkärnan och
- avtal om fastighetsöverlåtelse har tecknats mellan Ikano och LKF avseende Byggrätt Smörkärnan och Byggrätt Solhällan och
- avtal om fastighetsöverlåtelse avseende fastigheten Ärtan 4 har tecknats mellan Ikano och Kommunen.

Parterna har möjlighet att vid behov förlänga Avsiktsförklaringen genom en skriftlig överenskommelse.

§ 5.4 Tvist

Tvist mellan Parterna som gäller tolkningen eller tillämpningen av Avsiktsförklaringen ska avgöras av svensk allmän domstol på Kommunens hemort.

5.5 Legal status

Parterna är överens om att innehållet i denna Avsiktsförklaring inte innebär en överlåtelse eller en skyldighet för någon av Parterna att genomföra en överlåtelse utan endast utgör en uttalad avsikt från Parterna att diskutera förutsättningar för en affär. Till undvikande av missförstånd utgör vad som föreskrivs i punkterna 5.2 – 5.4 bindande avtalsförpliktelser för Parterna.

§ 5.6 Avsiktsförklaringens giltighet

Denna Avsiktsförklaring gäller under förutsättning att

- kommunstyrelsen i Lunds kommun godkänner Avsiktsförklaringen samt att beslutet får laga kraft
- styrelsen i Ikano godkänner detsamma samt att
- styrelsen i LKF godkänner detsamma.

Denna Avsiktsförklaring har upprättats i tre likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Lund 2021-
För Lunds Kommun

Lund 2021 - -
För Lunds kommuns Fastighets
AB

Lund 2021-
För Ikano Bostadsutveckling AB
