

# Markanvisningsavtal

*Mellan*

*Lunds kommun, genom dess kommunstyrelse, org.nr. 212000-1132, Box 41, 221 00 Lund, nedan kallad "Kommunen" och Lunds kommuns fastighets AB, org.nr. 556050-4341, Box 1675, 221 01 Lund, nedan kallad "LKF". Kommunen och LKF tillsammans kallas "Parterna".*

## 1. Bakgrund

Kommunen avser att exploatera del av fastigheterna Stora Råby 32:33 och 33:15 m.fl. som tillsammans utgör förslag till detaljplanområde Södra Råbylund III söder, nedan kallat planområdet, se bilaga A för omfattning. Fastigheter inom planområdet är till mycket stor del ägda av Kommunen. En mindre del i norr är privatägd och en mindre del utgör samfälld mark.

Stadsdelen Södra Råbylund består idag av en blandning av flerbostadshus, radhus, friliggande villor, skolor och förskolor. Avsikten är att planområdet ska möjliggöra för cirka 650 nya bostäder, skola med idrottshall, handel och kontor. Inom allmän platsmark ska dagvatten synliggöras i öppen kanal.

## 2. Detaljplan

Som grund för detta avtal ligger intentionerna i detaljplan under framtagande för Stora Råby 33:15 m fl. i Lund, Lunds kommun PÅ 03/2016, nedan kallad "**Detaljplanen**", samrådshandling upprättad 2018-04-06.

## 3. Markanvisning

Under giltighetstiden för detta markanvisningsavtal har LKF rätt att ensamt förhandla med Kommunen om exploatering och förvärv av marken som markerats på bilaga B, nedan kallat "**Området**", på de villkor som framgår av detta avtal. Området utgörs av ett blivande kvarter vid korsningen Sydöstra vägen och Råbylundsvägen för byggnation av flerbostadshus.

## 4. Överlåtelse av mark

### 4.1 Framtida förvärv

Parternas avsikt är att markanvisningen ska leda till 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.

### 4.2 Pris

Fastställande av pris kr/kvm BTA sker i samband med upprättandet av ett köpekontrakt. För fastställande av pris ska extern värdering utföras och ligga till grund. En värdering av byggrätten inom Området kommer att göras under detaljplaneprocessen. Då möjligt tillträde ligger längre fram i tiden, i jämförelse med Detaljplanens laga kraft vinnande är Parterna införstådda med att ytterligare en värdering närmre köpekontraktets upprättande kan komma att krävas som grund för förhandlingen av köpeskillingen.

## 5. Markens beskaffenhet

### 5.1 Undersökningar

Markteknisk miljö- och geoteknisk undersökning har genomförts inom planområdet (Ramböll 2012), (Miljöfirman 2016) och (Miljöfirman 2018). Rapporterna har överlämnats till LKF.

Undersökningarna visar att det finns föroreningar och stora mängder fyllnadsmassor inom Området. Intentionen är att Kommunen ska avhjälpa föroreningarna och hantera fyllnadsmassorna inom Området för att marken ska vara lämplig för sitt ändamål, i samband med genomförandet av allmän plats. Om så inte sker gäller ansvar för utförande och kostnader enligt nedan.

### 5.2 Föroreningsskada

Huvudinriktningen är att kommunen enligt punkt 5.1 avhjälper föroreningarna innan LKF påbörjar byggnation in Området. Om så inte sker gäller att LKF ska genomföra avhjälpandeåtgärder i den omfattning som tillsynsmyndigheten bestämmer. LKF ansvarar för upprättandet och inlämnandet av anmälan om avhjälpandeåtgärder till tillsynsmyndigheten, samt att nödvändiga lov och tillstånd innehålls innan avhjälpandet påbörjas.

### 5.3 Arkeologi

Området har varit föremål för arkeologisk utredning och arkeologisk förundersökning. Länsstyrelsen beslutade 2007-10-05 att inga ytterligare arkeologiska insatser är nödvändiga. Skulle fornlämningar trots detta påträffas vid markarbeten ska dessa omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas enligt 2 kap 10§ kulturmiljölagen.

### 5.4 Kostnader för fyllnadsmassor

Markmiljö- och geoteknisk undersökning visar på stora mängder fyllnadsmassor inom Området. Fyllningens mäktighet varierar mellan 3,2 och 5,5 meter med medelmäktigheten om cirka 4,0 meter ovan det naturliga jordlagret. Vid byggnation inom Området kommer stora mängder fyllnadsmassor behöva schaktas ur och omhändertas på deponi. Eftersom fyllnadsmassorna är omfattande i djup kommer återfyllnad med nya massor att krävas. Fyllnadsmassornas omfattning och de åtgärder som krävs för att iordningsställa marken för bostadsbebyggelse anses inte stå i relation till en prissättning som att marken vore byggklar.

Huvudinriktningen är att Kommunen hanterar fyllnadsmassorna enligt punkt 5.1. Om inte så sker har LKF rätt till ersättning från Kommunen för kostnader till följd av hanteringen. Med hantering av fyllnadsmassorna avses schakt, transport, deponi och återfyllnad. Vid återfyllnad med nya massor har LKF rätt till ersättning för fyllnad upp till en nivå som motsvarar en halvmeter under omgivande ytors höjder i nybyggnadskarta.

Innan entreprenaden för hanteringen av fyllnadsmassorna påbörjas ska mark- och exploateringsavdelningens godkännande inhämtas. LKF ska i samband med detta kunna uppvisa hur och i vilken omfattning fyllnadsmassorna ska hanteras.

### 5.5 Kostnader för föroreningsskada, arkeologi och fyllnadsmassor

Direkta kostnader för avhjälpande av föroreningsskada, krav om ytterligare arkeologiska undersökningar och kostnader på grund av fyllnadsmassor inom Området ersätts av Kommunen, dock inte till högre sammantaget belopp än köpeskillingen för Området. Kommunen ersätter inga kostnader hänförliga till eventuella stillestånd och inte heller ersättning till exempelvis blivande kunder, underentreprenörer, hyresgäster eller andra liknande kostnader för försenad byggnation/inflyttning.

Kommunens ansvar enligt denna punkt gäller längst till det att LKF erhållit slutbesked för byggnationen inom Området, dock inte längre än fyra år från köpekontraktets undertecknande. För LKFs rätt till ersättning ska kostnaderna styrkas med faktura samt att det framgår hur kostnaderna beräknats.

## 6. Hållbarhet

### Social Hållbarhet

Minst 10 % av bostäderna som uppförs inom Området ska erbjudas Kommunen för att tillgodose särskilda bostadsbehov. Hyresrätterna kan ingå i det aktuella projektet eller i annan del av LKFs 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 LKF fritt att erbjuda även de bostäder som Kommunen inte önskar hyra på den övriga marknaden.

## 7. Kostnader under framtagande av Detaljplan

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

LKF ska utföra och bekosta utredningar, såsom parkeringsutredning, bullerutredning och arkitektstudier m.m. som behövs för deras byggnation. Kommunen utför och bekostar geoteknisk undersökning, markmiljöundersökning, övergripande bullerutredning, dagvattenutredning m.m. för framtagande av Detaljplanen.

## 8. Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsbildning för bildande av en exploateringsfastighet med avseende på Området när Detaljplanen vinner laga kraft. Tillträde kan tidigast ske då fastighetsbildningen vunnit laga kraft.

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

## 9. Allmänna anläggningar

### 9.1 Åtgärder

I anslutning till Området ska ny allmän platsmark och befintlig allmän platsmark detaljplanläggas, projekteras och byggas ut eller byggas om.

### 9.2 Utbyggnad och kostnad

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

I den gatukostnadsersättning som medräknas i köpeskillingen ingår inte den ersättning som Kommunen enligt 6 kapitlet PBL har rätt att ta ut för framtida förbättringar rörande allmän plats.

### 9.3 Allmänna vatten- och avloppsanläggningar

Området ska anslutas till allmän vatten- och avloppsanläggning. Anläggningsavgift för vatten och avlopp utgår enligt gällande taxa för VA Syds allmänna vatten- och avloppsanläggning och bekostas av LKF. VA Syd debiterar anläggningsavgiften.

### 9.4 Övriga ledningar och anslutningsavgifter

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

## 10 Giltighet

Detta avtal upphör att gälla om inte köpekontrakt har träffats för Området mellan Kommunen och LKF senast 5 år från detta avtals ingående, eller den dag som medgetts vid en eventuell förlängning av markanvisningen, enligt punkt 11. Ingen av Parterna har någon rätt till ersättning om avtalet upphör och LKF har inte heller rätt till någon ny markanvisning.

Detta avtal förutsätter för sin giltighet att Detaljplanen antas och att den därefter vinner laga kraft.

## 11. Förlängning av markanvisningen

Om Detaljplanen överklagas har LKF rätt till ett års förlängning av markanvisningen.

## 12. Hävning

Om förutsättningar saknas för att Detaljplanen ska antas eller vinna laga kraft får Kommunen häva detta avtal.

Markanvisningsavtalet är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om Kommunen på ovan angivna grunder häver avtalet. LKF har inte heller rätt till någon ny markanvisning.

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

## 13. Återtagande

Kommunen får återta markanvisningen om Parterna inte kan enas om villkor för förvärv av Området eller om Kommunen har skäl att anta att LKF inte avser eller förmår att uppfylla sina förpliktelser eller de intentioner som förutsattes vid markanvisningsavtalets undertecknande.

Vid ett återtagande har Parterna inte rätt till ersättning och LKF har inte heller rätt till någon ny markanvisning.

Meddelande om återtagande ska ske skriftligen och anses efter avsändandet kommit LKF tillhanda. Vid ett återtagande upphör avtalet att gälla omedelbart efter det att LKF anses ha mottagit meddelandet.

Om Kommunen återtar markanvisningen har Kommunen rätt att anvisa Området till en 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, är markanvisningsavtalet till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten. LKF har under sådana förhållanden inte heller rätt till någon ny markanvisning.

## 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 som 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

Lunds kommuns fastighets AB

---

---



## Bilaga B



Området som markanvisas till LKF med streckmarkerad figur.