

# Föravtal markbyte

## Parter:

**Lunds kommun** genom dess tekniska nämnd, org nr 212000-1132, Box 41, 221 00 Lund, nedan kallad Kommunen, så som ägare till fastigheten Hällestad 8:144 i lund.

**Hans Rickard Tell** (andel ½) **Ann Karin Lisbeth Tell** (andel ½), Dalby 841, 247 94 Dalby, nedan kallad Fastighetsägaren, så som ägare till fastigheterna Dalby 2:5 och Dalby 3:5 i lund.

## 1. Bakgrund och syfte

Ägaren till de två skogsfastigheterna Dalby 2:5 och 3:5 har ställt frågan om att byta dessa två fastigheter mot del av den kommunägda Hällestad 8:144, se bilaga 1 och 2. En förutsättning för erbjudandet från fastighetsägarens sida är att aktuell del av Hällestad 8:144 detaljplaneläggs för bostadsändamål. Dalby 2:5 och 3:5 skulle efter markbytet kunna ingå i ett kommunalt naturreservat.

Dalby 2:5 och 3:5 omfattar ca 9,4 ha skogsmark. Fastigheterna har höga naturvärden och kan utgöra en viktig del för att realisera kommunala visioner gällande naturreservat och skydd för värdefull natur. Fastigheterna har ett strategiskt läge intill naturreservatet Dalby fälad no 5 och Skrylle naturreservat. Genom markbytet skulle kommunen ges möjlighet att återställa Dalby 2:5 och 3:5 till fäladsmark och därigenom binda samman fäladsmarkerna.

Detta avtal utgör en avsiktsförklaring i syfte att reglera de grundläggande förutsättningarna för den kommande markbytesaffären. Avtalet innebär vidare ett åtagande från parterna att under giltighetstiden enligt punkt 2 i detta avtal, ge varandra ensamrätt avseende förhandling om överlåtelse av markområdena. Ett separat markbytesavtal/marköverlåtelseavtal ska upprättas för aktuell del av Hällestad 8:144, nedan kallad Området, samt för fastigheterna Dalby 2:5 och 3:5, där villkor och förutsättningar ytterligare specificeras. Området framgår ur bilagd karta, bilaga 1 och fastigheterna Dalby 2:5 och 3:5 framgår ur bilaga 2.

## 2. Giltighet

Detta avtal upphör att gälla om markbytesavtal/marköverlåtelseavtal inte har träffats mellan Kommunen och Fastighetsägaren senast 3 år från detta avtals ingående, eller den dag som medgetts vid en eventuell förlängning av detta föravtal enligt punkt 6 i detta avtal. Ingen av parterna har någon rätt till ersättning om avtalet upphör.

Detta avtal förutsätter för sin giltighet:

- att Lunds kommuns tekniska nämnd beslutar att godkänna detta avtal och att beslutet senare vinner laga kraft
- att lunds tekniska nämnd beslutar att ansöka om detaljplan för Området som framgår ur bilaga 1 och i huvudsaklig överensstämmelse med vad som skrivs i punkt 3 i detta avtal.
- Att lund kommuns byggnadsnämnd beslutar att påbörja detaljplaneläggning enligt ovanstående.

Om samtliga villkor inte uppfylls senast 1 år efter detta avtals undertecknande är avtalet utan verkan, varvid parterna skall bära sina kostnader.

### 3. Detaljplan för del av Hällestad 8:144

Kommunen ska ansöka om detaljplan för Området som framgår ur bilaga 1. Förutsatt att beslut tas att påbörja detaljplaneläggning, ska lunds kommuns mark- och exploateringsavdelning teckna planavtal med byggnadsnämnden.

Ansökan om detaljplaneläggning ska ske utifrån önskemålet att två bostadstomter ska vara möjliga att stycka. Den sammanlagda arealen av kvartersmarken inom detaljplanen ska eftersträvas till att vara ca 3000-3500 kvm. Slutligt område som kan bli aktuellt för överlåtelse till Fastighetsägaren definieras i samband med detaljplaneprocessen.

Fastighetsägaren är medveten om att detaljplaneläggning är en process som regleras genom PBL och att närmare innehåll av detaljplanen därför inte kan specificeras i detta avtal. Vid planläggningen kommer hänsyn och anpassningar att ske till kringliggande naturvärden.

### 4. Allmänna villkor för kommande markbyte

#### Framtida förvärv

Parternas avsikt är att detta avtal ska leda till tecknande av markbytesavtal/köpekontrakt. Avsikten är att Kommunen ska erbjudas skogsfastigheterna Dalby 2:5 och 3:5, se bilaga 2. I utbyte ska Fastighetsägaren erbjudas kvartersmarken inom Området enligt punkt 3 i detta avtal, se bilaga 1. Den mark som överläts till Fastighetsägaren kan efter anpassning till detaljplanens utformning och den slutliga fastighetsbildningen komma att avvika från vad som följer av punkten 3 i detta avtal.

Det kommande markbytesavtalet/överlåtelseavtalet specificerar formerna och villkoren för marköverlåtelse. Fastighetsägaren är medveten om att lunds tekniska nämnd måste godkänna kommande markbytesavtal/överlåtelseavtal för att markbytet juridiskt ska kunna genomföras. Avtalet kommer utöver de villkor som framgår i förestående föravtal, specificera villkor och åtgärder ytterligare.

#### Detaljplan

En förutsättning för kommande markbytesavtal/köpekontrakt är att detaljplan för Området vinner laga kraft.

#### Plan- och utredningskostnader

Kommunen står för kostnaderna för framtagandet av detaljplan.

#### Fastighetsbildning

Lagakraftvunnen detaljplan anger Områdets slutliga avgränsning. Kommunen ansöker om och bekostar erforderlig avstyckning av Området på sätt att det kommer att utgöras av en egen fastighet.

#### Anpassningar i allmän platsmark eller andra åtgärder

Om det under kommande planprocess visar sig att åtgärder krävs för anpassningar i allmän platsmark eller andra allmänna anläggningar behöver göras, får parterna komma överens om hur det ska regleras i kommande avtal. Grundprincipen som ska gälla är att markvärdena som byts mellan parterna ska så långt som möjligt motsvara varandra.

#### Jordförvärvstillstånd

En förutsättning för att markbyte ska kunna ske är att Kommunen erhåller jordförvärvstillstånd för fastigheterna Dalby 2:5 och 3:5 eller andra erforderliga tillstånd som krävs för att Kommunen enligt gällande lagstiftning ska kunna bli lagfaren ägare till Dalby 2:5 och 3:5.

## **Markens skick**

Marköverlåtelse sker i befintligt skick.

Inom Området ansvarar och bekostar Fastighetsägaren erforderliga grundläggningsarbeten, markförberedande arbeten etc. för den byggnation de önskar uppföra. Fastighetsägaren har tagit del av översiktlig geoteknisk utredning för Området, se bilaga 3. Fastighetsägaren är medveten om att särskilda åtgärder i enlighet med den geotekniska utredningen kan behövas innan byggnation kan ske. Fastighetsägaren ansvarar och bekostar eventuella ytterligare geotekniska utredningar som önskas inför planerad byggnation. Kommunen ansvarar inte för Områdets grundläggnings- eller geotekniska förhållanden.

## **Anslutningsavgifter och andra avgifter**

Området skall anslutas till allmänna VA-nätet genom VA SYD:s försorg. Anslutningsavgift utgår enligt vid tillfället gällande taxa och bekostas av Fastighetsägaren.

## **Övriga ledningar och anslutningsavgifter**

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

# **5. Marken**

## **a. Villkor för markbyte**

Fastigheterna Dalby 2:5, 3:5 och del av Hällestad 8:144 berör inga kända fornlämningar och bedöms inte heller vara förorenade. Kommande markbyte är dock enbart aktuellt om de sammanlagda kostnaderna för eventuella avhjälpandeåtgärder för föroreningar och arkeologi enligt punkt b och c nedan bedöms understiga värdet av Dalby 2:5 och 3:5. Kommande köpekontrakt kan således komma att innehålla svärvillkor innan slutligt köp kan fullbordas alternativt inledas med ett arrendeförfarande innan köpekontrakt tecknas eller annan avtalskonstruktion som Kommunen och Fastighetsägaren kommer överens om.

## **b. Föroreningar**

Om det uppdagas en föroreningsskada, som uppstått innan markbytesavtal/köpekontrakt för Området undertecknats av båda parter och som inte orsakats av Fastighetsägarens nyttjande av Området för påbörjande av byggnation och avhjälpandeåtgärder blir nödvändiga för fortsatt genomförande av detaljplanen, ska så snart som föroreningarna blir kända, meddela kommunens mark- och exploateringsavdelning om föroreningssituationen. Föroreningssituationen och kostnaderna för avhjälpande ska bedömas innan avhjälpandet påbörjas. Om Parterna bedömer att markbyte är aktuellt enligt förutsättningen i 5 a ovan, gäller följande:

Fastighetsägaren 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, tillsammans med kostnaderna för eventuell arkeologi enligt punkt 5 c nedan, inte till högre sammanlagt belopp än köpeskillingen för området, vilket anses motsvara värdet av fastigheterna Dalby 2:5 och 3:5. 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 endast för sådana föroreningar som påträffas före Fastighetsägaren erhållit slutbesked för byggnationen, dock inte längre än fyra år från markbytesavtalets/köpekontraktets/arrendekontraktets undertecknande.

## **c. Arkeologi**

Området berör inga kända fornlämningar. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen och

kommunens mark-och exploateringsavdelning underrättas. Om Kommunen och Fastighetsägaren tillsammans bedömer att markbyte fortfarande kan vara aktuellt enligt förutsättningen i 5 a ovan, gäller följande:

Direkta kostnader för ytterligare 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.

## 6. Förlängning

Om detaljplanen påbörjats men inte avslutats inom avtalstiden enligt punkt 2 i detta avtal eller om detaljplanen antagits men överklagats, har Fastighetsägaren rätt till 2 års förlängning av detta avtal.

## 7. Hävning

Ingen part ska vara förpliktigad att utge skadestånd eller annan ersättning till den andre parten om ingen fastighetsöverlåtelse/markbyte kommer till stånd.

Om förutsättningar saknas för att detaljplanen enligt punkt 3 i detta avtal ska antas eller vinna laga kraft får Kommunen häva detta avtal.

Föravtalet är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om avtalet hävs. Meddelande om hävning av avtalet ska ske skriftligen och anses efter avsändandet kommit den andra parten tillhanda. Avtalet upphör att gälla omedelbart efter det att meddelandet kommit den andre parten tillhanda.

## 8. 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 föravtalet för markbyte som sådant. Denna friskrivning ska inte tillämpas på åtgärder Kommunen vidtagit som omfattas av ansvar för fel eller försummelse vid myndighetsutövning.

## 9. Tvist

Tvist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol.

---

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

Lund den / /2019

Lunds kommun  
genom dess tekniska nämnd

\_\_\_\_\_

Lund den / /2019

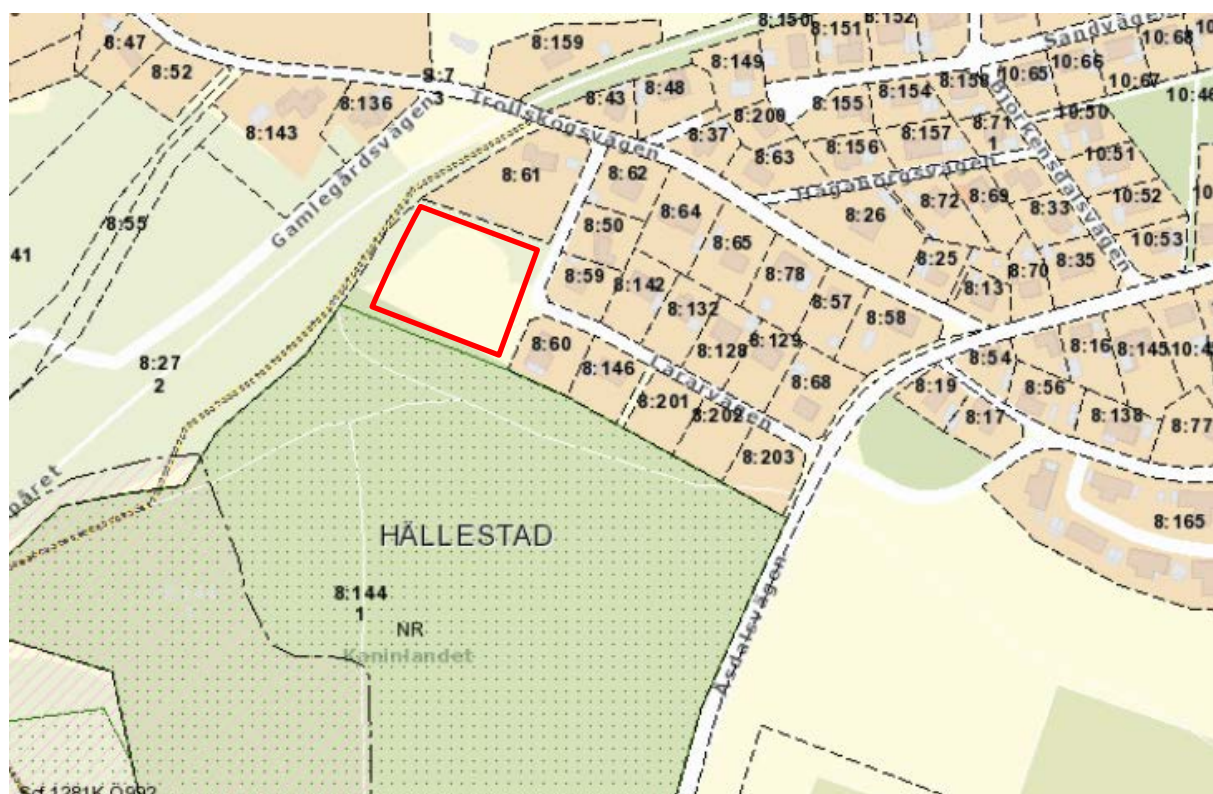
\_\_\_\_\_

Hans Rickard Tell

\_\_\_\_\_

Ann Karin Lisbeth Tell

Bilaga 1  
Del av Hällestad 8:144



Bilaga 2  
Dalby 2:5 och Dalby 3:5

