

## **KÖPEKONTRAKT**

### **PARTER**

Säljare:

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

Köpare:

Lunds kommuns fastighets AB, org.nr. 556050-4341, Box 1675, 221 01 Lund, nedan kallad "**Exploatören**"

### **1. BAKGRUND**

Tekniska nämnden beslutade 2015-08-19 att godkänna en markanvisning till Exploatören för fastigheten Koggen 1 mot bakgrund av att Vård- och omsorgsförvaltningen anmält behov av gruppboende/serviceboende inom kommunen. Detaljplan är nu framtagen.

Mellan Kommunen och Exploatören har, på nedan angivna villkor, träffats ett köpekontrakt, nedan kallat "**Avtalet**", i syfte att reglera marköverlåtelse och exploatering inom fastigheterna **Koggen 1** och **del av Linero 2:1**. Fastigheterna är belägna i nordöstra Linero i Lunds kommun och kallas nedan "**Fastigheterna**".

### **2. DETALJPLAN**

Som grund för detta Avtal gäller detaljplan för *Koggen 1 och del av Linero 2:1 i Lund, Lunds kommun, PÅ 25/2016*, laga kraft 2019-09-27, nedan kallad "**Detaljplanen**".

### **3. GILTIGHET**

Avtalet förutsätter för sin giltighet

- att Lunds kommun genom kommunstyrelsen godkänner detta Avtal

Om så inte sker är Avtalet utan verkan, varvid parterna ska bära sina respektive kostnader.

### **4. ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING**

Kommunen överlåter till Exploatören del av fastigheten Koggen 1 och del av Linero 2:1 i Lunds kommun, se Bilaga A, nedan kallad Fastigheterna.

Slutlig utformning och storlek av Fastigheterna kommer att bestämmas i en lantmäteriförrättning. Fastigheterna ingår i Detaljplanen och utgör kvartersmark för bostäder, centrumverksamhet och vårdboende. Koggen 1 kommer efter lantmäteriförrättning att omfatta en areal om cirka 3650 kvm och del av Linero 2:1 kommer att omfatta en areal om cirka 4049 kvm.

## **5. KÖPESKILLING OCH BETALNING**

Köpeskilling för **del av Koggen 1** uppgår till:  
SEXMILJONERTREHUNDRATUSEN (6 300 000) KRONOR. (3150 kvm BTA\*2000 kr)

Köpeskilling för **del av Linero 2:1** uppgår till:  
FYRAMILJONERTVÅHUNDRATUSEN (4 200 000) KRONOR (2100 kvm BTA\*2000 kr)

Köpeskillingen ska erläggas kontant på tillträdesdagen. Vid för sen betalning utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen.

Sedan köpeskillingen erlagts på angivet sätt övergår äganderätten för Fastigheterna till Exploatören och Kommunen ska utfärda köpebrev.

## **6. TILLÄGGSKÖPESKILLING**

Ifall den slutliga byggnationen, enligt erhållet bygglov, överstiger 5 250 kvm BTA ska Exploatören till Kommunen erlagga tilläggsköpeskilling med 2000 kr/kvm för varje överskjutande kvm BTA. Denna skyldighet upphör att gälla efter femton (15) år räknat från och med tillträdesdagen.

## **7. TILLTRÄDE**

Den juridiska tillträdesdagen inträffar när fastighetsbildning enligt punkt 11 nedan vunnit laga kraft under förutsättning att köpeskillingen enligt punkt 5 ovan är erlagd.

## **8. LAGFARTS- OCH INSKRIVNINGSKOSTNADER**

Lagfart sökes av Exploatören. Med överlåtelsen förenade lagfarts- och inskrivningskostnader ska betalas av Exploatören.

## **9. GARANTIER**

Kommunen garanterar att Fastigheterna på tillträdesdagen inte besväras av några penninginteckningar. Kommunen garanterar även att Fastigheten på tillträdesdagen inte besväras av inskrivet eller oinskrivet servitut, nyttjanderätt eller annan begränsad sakrätt utöver vad som kan komma att bildas i lantmäteriförrättningen enligt punkt 11 nedan.

## **10. BEBYGGELSE**

Utbyggnaden ska i huvudsak ske i överensstämmelse med Detaljplanen. Exploatören har för avsikt att utveckla Fastigheterna genom att uppföra serviceboende, gruppboende och lägenheter i flerbostadshus och radhus. Upplåtelseformen är hyresrätt. Exploatören är medveten om att fastighetsbildning måste ske enligt punkt 11 nedan innan tillträde till Fastigheterna kan ske.

## **11. FASTIGHETSBLDNING**

Kommunen ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning för att bilda två bostadsfastigheter i enlighet med Detaljplanen, se Bilaga B. Lantmäteriförrättningen ska vinna laga kraft innan tillträde till Fastigheterna kan ske.

Utöver bildandet av två nya fastigheter ska servitut för gång- och cykelväg säkerställas till förmån för Kommunens fastighet Linero 2:1. Servitutets omfattning framgår av

plankartans x-området på Bilaga B. Parterna är överens om att särskilt avtalsservitut tas fram. Kommunen ansvarar för drift och underhåll av gång och cykelvägen inom servitutsområdet.

Kommunen ansvarar för och bekostar inskrivning av servitutet.

Exploatören ansöker om och bekostar övrig erforderlig fastighetsbildning samt bildande av gemensamhetsanläggningar för kvartersgatan.

## **12. MARKENS BESKAFFENHET**

Det ankommer på Exploatören att genomföra och bekosta geotekniska och övriga undersökningar som bedöms erforderliga för byggnationen.

Exploatören är ensamt ansvarig för sådana kostnader som i anledning av rådande grundförhållanden kan uppkomma i samband med byggnationen.

### ***12.1 Markföroreningar***

Enligt utförd markmiljöundersökning av Miljöfirman, daterad 2018-08-08, framgår följande:

- För bullervallen rekommenderas att kompletterande prover tas som provgropar då träd och buskar avlägsnas. För detta ansvarar och bekostar Kommunen. Oavsett förorenad jord inom bullervallen så ansvarar och bekostar Kommunen de avhjälpandeåtgärder som krävs.
- Inom fastigheten Koggen 1 fann man i ett ytligt jordprov bly i halter över riktvärdet för KM. Åtgärden som rekommenderas är att förorenad jord grävs upp och transporteras till godkänd mottagare. Kommunen utför och bekostar saneringen.

Kommunen ersätter inga kostnader hänförliga till eventuella stillestånd i samband med saneringen och inte heller ersättning till exempelvis blivande kunder, underentreprenörer, hyresgäster eller andra liknande kostnader för försenad byggnation/inflyttning.

### ***12.2 Misstanke om ytterligare markförorening***

Om misstanke om föroreningsskada uppkommer efter att Kommunen fått godkänt ovan nämnda efterbehandlingsåtgärder av tillsynsmyndigheten och föroreningsskadan inte orsakats av Exploatören ska Exploatören omedelbart informera Kommunens mark- och exploateringsavdelning och parterna ska gemensamt komma överens om åtgärder. Krävs ytterligare avhjälpandeåtgärder föreslås Exploatören upprätta en anmälan om efterbehandling till tillsynsmyndigheten och utföra avhjälpandeåtgärder.

Kommunen står endast för sådana merkostnader för Exploatören som är hänförliga till föroreningsskadan och som föranleds av tillsynsmyndighets krav på efterbehandling. Efterbehandling som går utöver de krav som tillsynsmyndigheten ställer ska bekostas av Exploatören. Oavsett vilka krav som tillsynsmyndigheten ställer ska Exploatören emellertid själv stå samtliga kostnader för hantering och bortskaffande av massor som innehåller halter som understiger Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM). Kommunen ersätter inte heller stilleståndskostnader, ersättningar till blivande hyrestagare eller köpare eller övriga kostnader för försenad byggnation som beror på föroreningar. Exploatören ska vid begäran om ersättning redovisa sina verkliga kostnader tillsammans med en jämförelse av de kostnader Exploatören annars skulle ha haft.

Om Exploatören utför åtgärder innan Kommunen informerats enligt ovan ska dessa åtgärder bekostas av Exploatören.

Kommunens ansvar enligt denna punkt 12.2 gäller längst till det att Exploatören erhållit slutbesked för byggnationen, dock inte längre än fyra år från köpekontraktets

undertecknande. Om denna tidsgräns överskrids förlorar Exploatören rätten att göra gällande krav på ersättning enligt denna paragraf.

### **13. ARKEOLOGI**

Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten inom exploateringsområdet ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § i kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas. Beställning av arkeologiska undersökningar ska göras i samråd mellan Kommunen och Exploatören. Kostnader för arkeologiska undersökningar inom exploateringsområdet bekostas av Kommunen.

### **14. DAGVATTEN**

Området ingår i VA-SYDs verksamhetsområde för dagvatten. En dagvattenutredning har genomförts för detaljplaneområdet, utförd av Tyréns (daterad 2018-01-17). Utredningen visar på förslag till en ungefärlig höjdsättning och utformning av dagvattenåtgärder. Exploatören förbinder sig att följa rekommendationerna i dagvattenutredningen.

Exploatören avser att anlägga ett underjordiskt dagvattenmagasin enligt förslag i dagvattenutredning

### **15. ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR**

Genomförandet av Detaljplanen förutsätter att följande allmänna anläggningar iordningställs:

Mom A. Flytt av in- och utfartsområde för kvartersgatan mot Hugins väg inklusive återställande av befintlig utfart.

Mom B. Bulleråtgärder utmed Sandbyvägen enligt PM Bullerutredning från Sweco Environment AB daterad 2018-03-25. Åtgärderna består av att ta bort den del av befintlig bullervall som ligger inom kvartersmark enligt Detaljplanen samt anpassa/anlägga en ca 90 meter lång bullervall och bullerskärm som ansluter till den befintliga vällen och som sedan löper utmed gc-vägen.

Mom C. Anläggande av parkmark inom Detaljplanen samt ny gc-väg både inom och utanför Detaljplanen, enligt Bilaga C, inklusive kompensationsåtgärder enligt balanseringsprincipen för borttagandet av buskage och annan växtlighet. Kompensationsåtgärderna ska användas för att arbeta med de rekreativa och biologiska funktionerna inom det framtida gång- och cykelstråket samt utmed bullervallsområdet.

Mom D. Ny utformning av Sandbyvägen inklusive kompletterande gc-väg i norra delen av Exploateringsområdet.

Anläggningarnas läge redovisas översiktligt på Bilaga C.

Exploatören utför och bekostar erforderliga anläggningarna enligt Mom A. Standarden ska vara densamma som för andra jämförbara ytor i staden. Materialval kommer att ske i samband med förprojektering. Kommunens tekniska förvaltning ska granska och godkänna projekteringshandlingarna/ritningarna för anläggningarna innan byggstart kan ske. Tekniska förvaltningen ska vid slutbesiktning godkänna respektive anläggning, varefter de överlämnas till Kommunen.

Exploatören utför och projekterar erforderliga anläggningar enligt Mom C och Kommunen bekostar anläggningarna enligt godkänd projekteringshandling. Kommunens tekniska förvaltning ska granska och godkänna projekteringshandlingarna/ritningarna innan byggstart kan ske. Tekniska förvaltningen ska vid slutbesiktning godkänna respektive anläggning varefter de överlämnas till Kommunen.

Kommunen utför och bekostar anläggningar enligt Mom B och Mom D.

## **16. TIDPLAN FÖR ANLÄGGANDET AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR**

Utförandet av anläggning enligt Mom B ovan ska vara klart senast 2020-03-31.

Utförandet av anläggning enligt Mom D ovan sker efter utförandet av anläggningarna enligt Mom A, Mom B och Mom C ovan.

Utförandet av anläggningarna enligt Mom A och Mom C ovan sker i samband med Exploatörens utbyggnad och ska vara färdigställda när inflyttning sker.

Har Exploatören till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta Avtal, ska kommande ägare till styckningslotter eller blivande registerfastigheter inom exploateringsområdet anses ha erlagt på respektive styckningslott eller registerfastighet belöpande ersättning för gatukostnad avseende de allmänna anläggningarna i detta Avtal. Vad sålunda har angivits ovan gäller dock ej ersättningar för framtida förbättringsarbeten på de allmänna anläggningarna inom exploateringsområdet, för den händelse Kommunen beslutar att sådana ersättningar ska erläggas.

## **17. ANSLUTNINGSAVGIFTER FÖR VA, EL M FL LEDNINGSSLAG.**

Exploatören bekostar anläggningsavgift för vatten och avlopp som utgår enligt gällande taxa för VA SYDs allmänna vatten- och avloppsanläggning. VA SYD debiterar anläggningsavgiften.

Exploatören bekostar anslutningsavgifter för övriga erforderliga ledningsslag i enlighet med vid anslutningstillfället gällande taxa eller avgift hos respektive ledningsdragande verk eller bolag.

## **18. LEDNINGSOMLÄGGNING**

I det fall ledningar behöver flyttas inom Exploateringsområdet ska särskild överenskommelse träffas mellan berörda parter och berörd ledningshavare. Kostnader för flytt av ledning som framgår av detaljplanen ska bekostas av Kommunen.

Skulle ytterligare ledningar påträffas, utöver den ledning som omnämns i detaljplanen, är Exploatören ansvarig för och bekostar eventuell ledningsomläggning som erfordras för byggnation av bostäder.

## **19. ÖVERLÅTELSE AV AVTAL**

Detta Avtal får inte överlåtas till annan utan Kommunen genom dess tekniska förvaltnings skriftliga medgivande. Fastigheterna får inte säljas innan Exploatören uppfyllt sina åtaganden enligt detta Avtal utan Kommunen genom dess tekniska förvaltnings skriftliga medgivande. Exploatören äger dock rätt att överlåta rättigheterna och skyldigheterna enligt detta Avtal till annat helägt bolag inom Exploatörens koncern.

Om Exploatören överlåter Fastighet eller delar av Fastighet, och samtliga förpliktelser enligt detta Avtal ännu inte genomförts, kvarstår ansvaret för samtliga rättigheter och skyldigheter på Exploatören. Detta gäller samtliga överlåtelser som leder till att Fastigheterna eller någon del därav byter lagfaren ägare, direkt eller indirekt, exempelvis via överlåtelser av bolag eller liknande.

Om Exploatören överlåter detta Avtal till annan svarar Exploatören för samtliga rättigheter och skyldigheter enligt detta Avtal, såvida inte Kommunen medger att Avtalet överlåts. Begäran om medgivande ska skriftligen skickas till mark- och exploateringsavdelningen.

## **20. TVIST**

Twist rörande tolkning eller tillämpning av detta Avtal ska avgöras av allmän domstol med Lunds tingsrätt som första instans.

---

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar av vilka parterna erhållit var sitt.

Lund den

Lunds kommun  
genom dess kommunstyrelse

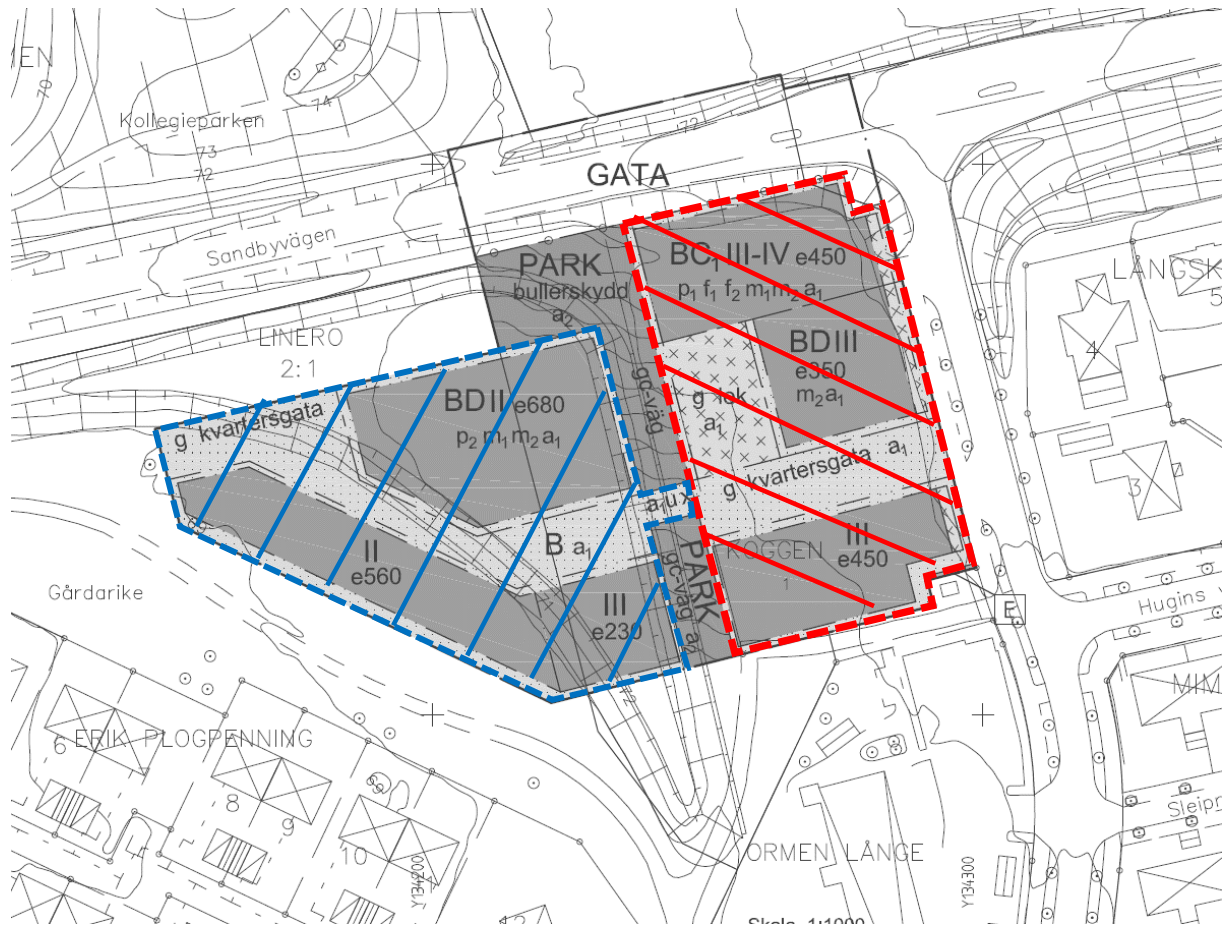
---


Lund den


Lunds kommuns Fastighets AB

---

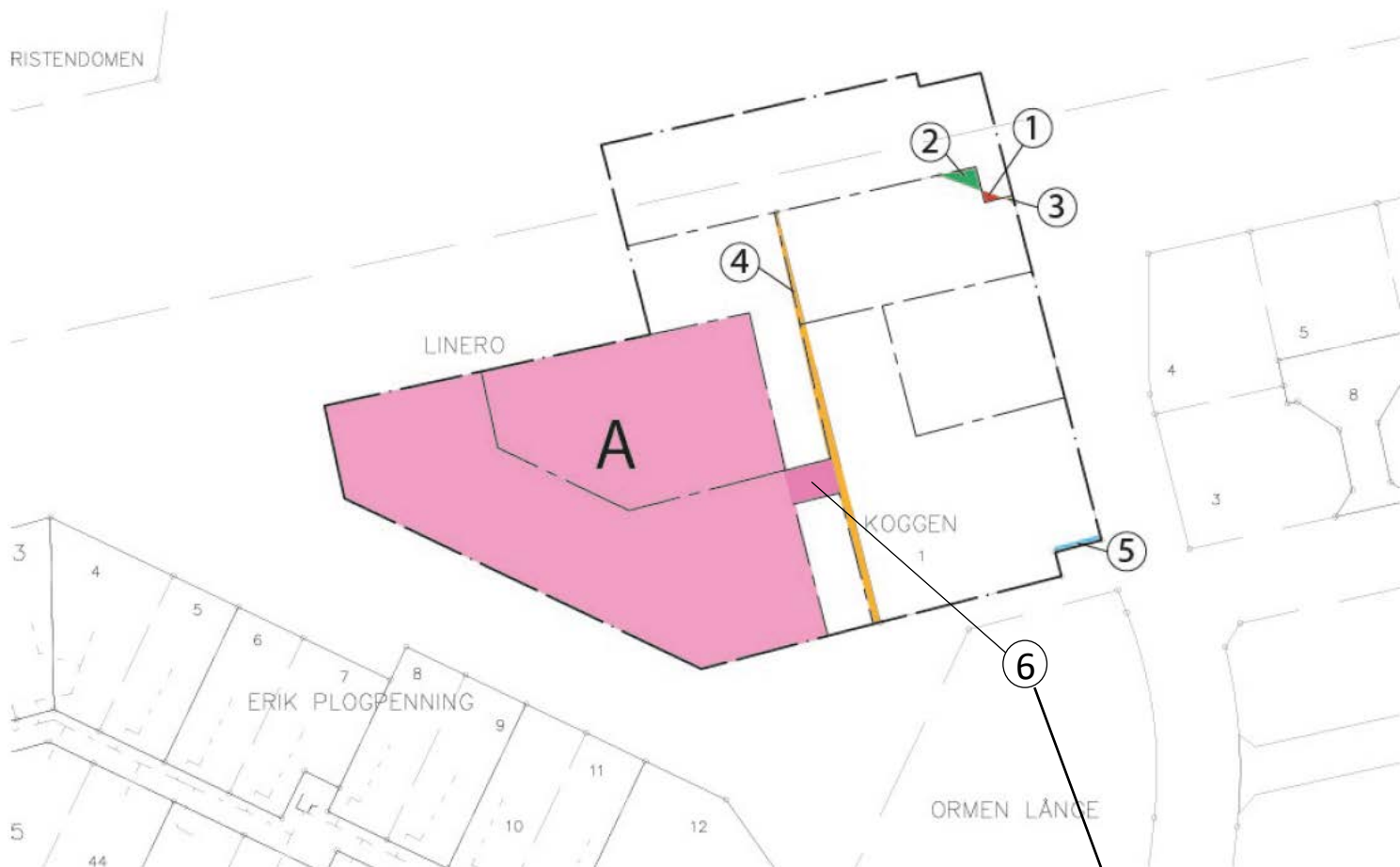
Markområden som överläts till LKF



 del av Linero 2:1

 del av Koggen 1

Fastighetsbildningsåtgärder på Koggen 1 och Linero 2:1



Figur A:  
Avstyckas från Linero 2:1 till egen fastighet

Figur 1:  
Del av Koggen 1 fastighetsregleras till Linero 2:1

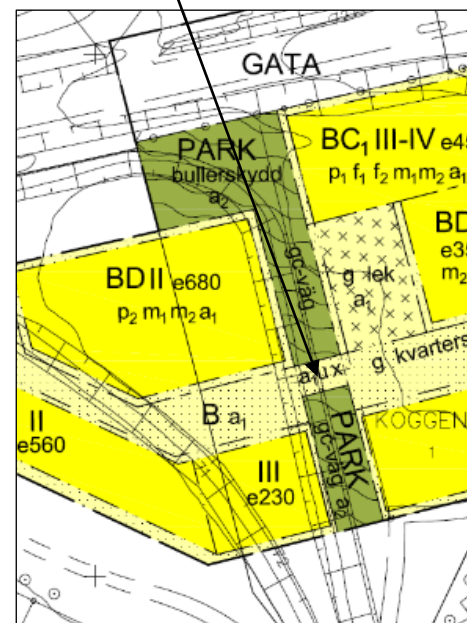
Figur 2  
Del av Linero 2:1 fastighetsregleras till Koggen 1

Figur 3  
Del av Linero 2:1 fastighetsregleras till Koggen 1

Figur 4  
Del av Linero 2:1 fastighetsregleras till Koggen 1

Figur 5  
Del av Koggen 1 fastighetsregleras till Linero 2:1

Figur 6  
Avtalsservitut ska upprättas separat för gång och cykelväg, till förmån för Linero 2:1, enligt x-område på plankartan







#### Mom A.

Flytt av in- och utfartsområde för kvartersgatan mot Hugins väg inklusive återställande av befintlig utfart. (Exploatören utför och bekostar)

#### Mom B.

Bulleråtgärder utmed Sandbyvägen enligt PM Bullerutredning från Sweco Environment AB daterad 2018-03-25. Åtgärderna består av att ta bort den del av befintlig bullervall som ligger inom kvartersmark enligt Detaljplanen samt anpassa/anlägga en ca 90 meter lång bullervall och bullerskärm som ansluter till den befintliga vällen och som sedan löper utmed gc-vägen. (Kommunen utför och bekostar)

#### Mom C.

Anläggande av parkmark inom Detaljplanen samt ny gc-väg både inom och utanför Detaljplanen, inklusive kompensationsåtgärder enligt balanseringsprincipen för borttagandet av buskage och annan växtlighet. Kompensationsåtgärderna ska användas för att arbeta med de rekreativa och biologiska funktionerna inom det framtida gång- och cykelstråket samt utmed bullervallsområdet. (Exploatören utför och Kommunen bekostar)

#### Mom D.

Ny utformning av Sandbyvägen inklusive kompletterande gc-väg i norra delen av exploateringsområdet. Framtida gc-vägar enligt kartan anläggs vid senare tillfälle och ingår inte i detta exploateringsprojekt. (Kommunen utför och bekostar)