

Markanvisningsavtal

Mellan

Lunds kommun, genom dess tekniska nämnd, org.nr. 212000-1132, Box 41, 221 00 Lund, nedan kallad "kommunen"

och

KlaraBo Sverige AB, org.nr. 559029-2727, Hyllie Stationstorg 2, 215 32 Malmö, nedan kallad "KlaraBo".

I samarbete med

Angelica Butiksfastigheter AB, org.nr. 556842-9079, Västra Kanalgatan 5, 211 41 Malmö, nedan kallad "Angelica"

1. Giltighet

Detta avtal upphör att gälla om köpekontrakt inte har träffats mellan kommunen och KlaraBo senast 3 år från detta avtals ingående, eller den dag som medgetts vid en eventuell förlängning av markanvisningen, enligt punkt 10. Ingen av parterna har någon rätt till ersättning om avtalet upphör och KlaraBo har inte heller rätt till någon ny markanvisning.

Detta avtal förutsätter för sin giltighet att detaljplanen antas och att den därefter vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslaget, enligt punkt 4. Ingen av parterna har någon rätt till ersättning om avtalet upphör med anledning av att detaljplan i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslaget inte vinner laga kraft.

2. Bakgrund och omfattning

För den kommunala fastigheten Aspeholm 13 finns en detaljplan som möjliggör byggnation av bostäder i upp till två våningar. För att denna ska kunna genomföras krävs infart över den av Angelica ägda fastigheten Aspeholm 6. Tidigare ägare till Angelica har motsatt sig en infart. Angelica har bytt ägare och den nya ägaren är positivt inställd till att samverka för att möjliggöra byggnation och utveckling av del av Aspeholm 6 och Aspeholm 13. Angelica har knutit till sig samarbetspartnern KlaraBo och de avser teckna avtal om bl.a. infart och parkering. KlaraBo har i samråd med kommunen tagit fram ett förslag till bebyggelse som innebär cirka 1 500 kvm BTA tillkommande byggrätt. Föreslagen byggrätt möjliggör för ca 20 lägenheter i flerbostadshus. Byggnationen kan inte genomföras inom ramen för gällande detaljplan. En förutsättning för att möjliggöra denna byggnation är ny detaljplan enligt punkt 4.

3. Markanvisning

Under giltighetstiden för detta markanvisningsavtal har KlaraBo rätt att ensamt förhandla med kommunen om exploatering och förvärv av Aspeholm 13 på de villkor som framgår av detta avtal.

Inom område som slutligen säljs ska KlaraBo genomföra utveckling och byggnation i enlighet med bland annat detta avtal. Utveckling och byggnation inom området benämns nedan projektet.

Slutligt område som kan bli aktuellt för försäljning definieras i samband med detaljplaneprocessen enligt punkt 4.

4. Detaljplan

Detaljplan för bostadsändamål ska sökas av KlaraBo för Aspeholm 13 och del av Aspeholm 6, nedan kallat planområdet. Detaljplane- och projekteringsarbetet ska ske i nära samverkan mellan parterna.

Ny detaljplan som möjliggör omvandling av planområdet, kallas nedan detaljplanen.

5. Marken

5.1. Föroreningsskada

Lunds kommun har låtit utföra översiktlig geo- och markmiljöteknisk undersökning av området, Ramböll, 2014-05-12. Där konstateras att utförda undersökningar visar att föroreningar i form av metaller och PAH förekommer i fyllningen spritt över hela fastigheten Aspeholm 13 och ytterligare undersökningar rekommenderas.

För föroreningsskada, som uppstått innan ett köpekontrakt för området undertecknats av båda parter och som inte orsakats av KlaraBos nyttjande av området för påbörjande av byggnation och avhjälpandeåtgärder blir nödvändiga för fortsatt genomförande av detaljplanen, ska KlaraBo genomföra avhjälpandeåtgärder i den omfattning som tillsynsmyndigheten bestämmer.

Klarabo 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. 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 längst till det att Klarabo erhållit slutbesked för byggnationen, dock inte längre än fyra år från köpekontraktets undertecknande.

5.2. Arkeologi

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

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.

Kommunens ansvar enligt denna punkt gäller längst till det att KlaraBo erhållit slutbesked för byggnation inom området, dock inte längre än fyra år från köpekontraktets undertecknande.

5.3. Kostnader för föroreningsskada och arkeologi.

Fördelning av ansvar för saneringsåtgärder och arkeologiska undersökningar regleras i punkterna 5.1 och 5.2. Det totala ekonomiska ansvaret som kan åläggas Kommunen för åtgärder enligt dessa punkter kan aldrig tillhopa överstiga köpeskillingen för området. För kostnader överstigande detta belopp ansvarar KlaraBo.

6. Byggnation/bebyggelse

KlaraBo har för avsikt att bygga ca 20 bostäder som upplåts med hyresrätt.

KlaraBo är införstått med att avtalet om överlåtelse kommer att innehålla särskilda villkor. Dessa kan bland annat beröra frågor om bebyggelsens standard och innehåll i övrigt, gestaltungs- och kvalitetsprogram, anläggningar på kvartermark, tillgänglighet, hållbarhetsöverenskommelse, VA-frågor, servitut, parkeringsfrågor, byggtrafik, etableringsytor, skyltning, byggnadsskyldighet och tidplan.

7. Hållbarhet

7.1. Social Hållbarhet

Minst 10 % av bostäderna inom projektet som upplåts med hyresrätt ska erbjudas kommunen för att tillgodose särskilda bostadsbehov. Hyresrätterna kan ingå i det aktuella projektet eller i annan del av KlaraBos 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 KlaraBo fritt att erbjuda även de bostäder som kommunen inte önskar hyra på den övriga marknaden.

8. Kostnader under framtagande av detaljplan

KlaraBo ska ingå planavtal med byggnadsnämnden.

9. Överlåtelse av mark

9.1. Arrendeupplägg eller motsvarande

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. Den mark som omfattas av ett eventuellt framtida arrendeavtal kan efter anpassning till detaljplanens utformning och den slutliga fastighetsbildningen komma att avvika från vad som följer av punkten 3.

Kan parterna inte enas om villkoren för arrende eller annat försäljningsupplägg som kommunen bedömer tillräckligt för att säkerställa att byggnationen av bostäder påbörjas, saknas förutsättningar för upprättandet av bindande överlåtelseavtal varför kommunen äger rätt att återta markanvisningen enligt förfarande i punkt 11.

9.2. Framtida förvärv

Parternas avsikt är att markanvisningen ska leda till tecknande av ett köpekontrakt för området. Den mark som överläts kan efter anpassning till detaljplanens utformning och den slutliga fastighetsbildningen komma att avvika från vad som följer av punkten 3.

Om parterna inte kan enas om villkor för förvärv av området får kommunen återta markanvisningen enligt punkten 11.

9.3. Pris

Köpeskillingen ska vara marknadsmässig. Priset differentieras beroende på användningsområde enligt detaljplanen och upplåtelseform av bostäder. Om ny detaljplan möjliggör flera användningsområden för samma byggrätt ska värdet på byggrätten bestämmas utifrån det användningsområde som kommer att byggas.

Priset kr/kvm BTA bestäms när byggrätten kvm BTA har fastställts. Värdering av byggrätten sker när detaljplan för fastigheten är antagen och har vunnit laga kraft.

Bolaget ska erlägga tilläggsköpeskilling för byggrätter som omvandlas från ett användningsområde med lägre köpeskilling per kr/kvm BTA till ett användningsområde med högre köpeskilling per kvm BTA. Denna skyldighet upphör att gälla efter femton (15) år räknat från och med tillträdesdagen.

Tilläggsköpeskillingen uppgår till differensen mellan pris för bostäder som upplåts med hyresrätt och pris för bostäder som upplåts med bostadsrätt/ägarlägenheter, multiplicerad med 2.

Tilläggsköpeskillingen erläggs 30 dagar efter att den bildade bostadsrättsföreningen kan beviljas lagfart för fastigheten vid omvandling av hyresrätter för bostäder till bostadsrätter, eller från det att lagkraftvunnen fastighetsbildning föreligger vid omvandling av hyresrätter för bostäder till ägarlägenheter.

10. Förlängning

Om detaljplanen överklagas har KlaraBo rätt till ett års förlängning av markanvisningen.

11. Återtagande

Om förutsättningar saknas för att detaljplanen ska antas eller vinna laga kraft får kommunen häva detta avtal, detsamma gäller om parterna inte kan enas om villkor för förvärv av området.

Kommunen får återta markanvisningen om kommunen har skäl att anta att KlaraBo inte avser eller förmår att uppfylla sina förpliktelser eller de intentioner som förutsattes vid avtalets 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. KlaraBo har inte heller rätt till någon ny markanvisning.

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

Om kommunen återtar markanvisningen har kommunen rätt att anvisa området till annan intressent.

12. 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. KlaraBo har under sådana förhållanden inte heller rätt till någon ny markanvisning.

13. Återställande

Om KlaraBo fått tillträde till marken innan arrendeavtal tecknats och det är aktuellt med återtagande enligt punkt 11 eller avbrutet projekt enligt punkt 12 och KlaraBo vidtagit åtgärder, ska KlaraBo återställa området i det skick som förelåg när KlaraBo först fick rätt att disponera området.

14. Upplåtelse

Angelica förbinder sig att teckna avtal med KlaraBo om upplåtelse av mark för infart och parkering på fastigheten Aspeholm 6 som behövs för genomförande av detaljplan, huvudsakligen på de villkor som följer av Bilaga A. Avtalet ska föreligga innan arrendeavtal eller motsvarande upplägg enligt punkt 9.1, träffas mellan kommunen och KlaraBo och får enbart villkoras av KlaraBos förvärv av fastigheten Aspeholm 13.

15. Ändringar och tillägg

För tillägg eller ändringar i avtalet krävs beslut i teknisk nämnd.

16. Överlåtelse av avtal

Detta avtal får inte överlåtas på annan part, med undantag för till av KlaraBo helägt dotterbolag.

17. 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 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 tre likalydande exemplar, ett exemplar för vardera part.

Lund den

Lunds kommun
genom dess tekniska nämnd

Jan Annerstedt

den

KlaraBo Sverige AB

den

Angelica Butiksfastigheter AB

AVTALSSERVITUT

Detta avtalsservitut ("Avtalet") har denna dag träffats mellan:

- (1) Klarabo Sverige AB, org.nr 559029-2727 ("**Klarabo**"), blivande ägare till fastigheten Lund Aspeholm 13 ("**Härskande fastighet**"); och
- (2) Angelica Butiksfastigheter AB, org.nr 556842-9079, ägare till fastigheten Lund Aspeholm 6 ("**Tjänande fastighet**").

1 BAKGRUND

Lunds kommun, för närvarande lagfaren ägare till den Härskande fastigheten, och Klarabo har för avsikt att ingå avtal avseende Klarabos exploatering och förvärv av den Härskande fastigheten. För att möjliggöra exploatering av den Härskande Fastigheten krävs infart och tillgång till parkering på den Tjänande fastigheten. Parterna har ingått detta Avtal i syfte att tillgodose ovannämnda behov.

2 SERVITUT

- 2.1 För att tillgodose parkeringsbehov hos boende på Härskande fastighet upplåter härmed Angelica Butiksfastigheter AB, i egenskap av ägare till Tjänande fastighet, till Klarabo Sverige AB, i egenskap av ägare till Härskande fastighet, exklusiv rätt att nyttja det område som utmärkts på bifogad karta ("**Servitutsområdet**"), Bilaga 1, för parkering. Avsikten är att Servitutsområdet ska kunna inrymma fjorton parkeringsplatser.
- 2.2 Servitutet omfattar även en ej exklusiv rätt för Härskande fastighet att, utan ersättning, nyttja det område som är markerat med röd kantfärg i Bilaga 1 för tillfart till parkeringsplatserna samt i övrigt för in- och utfart till Härskande Fastighet från allmän plats (gata). Servitutsrätten innefattar även rätt att nyttja området för sophanteringsfordon och leveranser. Ägaren av den Tjänande fastigheten bekostar underhåll och skötsel av utrymmet för tillfart. Eventuella skador som Härskande fastighet orsakar under byggtiden ska Härskande fastighet återställa och bekosta skadorna.
- 2.3 Om ägaren eller brukarna (boende eller besökare) av Härskande fastighet inte nyttjar samtliga fjorton parkeringsplatser inom Servitutsområdet, ska ägaren av Härskande fastighet på begäran från ägaren av Tjänande fastighet upplåta rätt att nyttja de outnyttjade parkeringsplatserna. Sådan rätt ska få sägas upp av ägaren av Härskande fastighet för det fall ägaren eller brukare av Härskande fastighet får ett behov av att nyttja parkeringsplatserna.

- 2.4 Tjänande fastighet ställer parkeringsplatser till förfogande i befintligt skick, dock skall del av grönyta asfalteras för att bereda plats för utmärkta parkeringsplatser enligt Bilaga 1, vilket bekostas av Tjänande fastighet. Parkeringsplatser ska uppmärkas av Tjänande fastighet. Ägaren av Tjänande fastighet svarar för underhåll och skötsel av parkeringsplatserna inom Servitutsområdet.
- 2.5 Ägaren av Tjänande fastighet har ensidig rätt att helt eller delvis ersätta Servitutsområdet med ett annat område inom Tjänande fastighet ("**Nya Servitutsområdet**"). Utnyttjande av denna rätt förutsätter att ägaren av Tjänande fastighet ser till att ägaren av Härskande fastighet inte bryter mot kommunal parkeringsnorm eller bygglov på grund av att Servitutsområdet ersätts med Nya Servitutsområdet. Nya Servitutsområdet ska även inrymma lika många parkeringsplatser som Servitutsområdet och ägaren av Tjänande fastighet ska, för att få nyttja denna rätt, då redan på egen bekostnad ha anlagt de nya parkeringsplatserna inom Nya Servitutsområdet. Nya Servitutsområdet ska inte påverka Härskande fastighets rätt till in- och utfart enligt punkt 1.2.
- 1.6 Ägaren av Tjänande fastighet har rätt att av boende erhålla indexerad marknadsmässig parkeringsavgift för upplåtna parkeringsplatser. Uthyrning av parkeringsplatser hanteras av bolag med erforderlig uthyrningsverksamhet, t ex Xpert Parkering.

3 VILLKOR FÖR AVTALET, AVTALSTID, VEDERLAG M.M.

- 3.1 Servitutet gäller utan tidsbegränsning från att Klarabo har erhållit lagfart till den Härskande fastigheten. För det fall Klarabo inte erhållit lagfart senast 01-01-2023, ska Avtalet i dess helhet anses vara upphört utan att någon av Parterna ska ha rätt till någon ersättning från den andra Parten.
- 3.2 Vederlag skall uppgå till trehUNDASjuttiofemtusen svenska kronor [375 000 SEK]. Vederlaget ska erläggas tio (10) dagar efter att ägare till Härskande fastighet erhållit laga kraft vunnet bygglov för byggnation av bostäder på Härskande fastighet.
- 3.3 Parterna är överens om att Avtalet får skrivas in i fastighetsregistret, kostnad för detta bekostas av Härskande fastighet.
-

Detta Avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar varav parterna har tagit var sitt.

Ort:

Ort:

Datum:

Datum:

**För Tjänande fastighet
Lund Aspeholm 6**

**För Härskande fastighet
Lund Aspeholm 6**

ANGELICA BUTIKSFÄSTIGHETER AB

Klarabo Sverige AB

Namn:

Namn:

Namn:

Namn:

