

## MARKANVISNINGSAVTAL

**Parter:** Lunds kommun, genom dess kommunstyrelse, nedan kallad "Kommunen"  
Byggemenskap Lund Ek. för. Org.nr 769638-3061, Prennegatan 2B, 223 53  
Lund, nedan kallad "Byggemenskapen"

Mellan kommunen och Byggemenskapen har följande avtal träffats.

### 1 Bakgrund och omfattning

Detta avtal avser exploatering på fastigheten Skymningen 6, nedan kallad "Fastigheten".

Fastigheten, se kartbilaga 1, ägs av Lunds kommun. Kommunen har tagit fram en detaljplan (PÅ17/2010) där Fastigheten bedöms lämplig, både placeringsmässigt och storleksmässigt för en byggemenskap.

De framtida boende ska driva byggprojektet från start till slut utifrån sina egna idéer kring hur de önskar bo. Målsättningen är att skapa något som inte finns på nybyggnadsmarknaden i Lund i nuläge mot en rimlig kostnad. Projektet kommer att innehålla ca 15 lägenheter med stor variation i storlekar och planlösningar.

I Boverkets rapport 2018:32 "Byggemenskaper som en del i bostadsförsörjningen" definieras vad som avses med en Byggemenskap och ska ligga till grund för projektet, se bilaga 2.

Markanvisningsavtalet reglerar den fortsatta processen, hur framtagande av projektet avses ske samt förutsättningar och villkor för en försäljning.

### 2 Markanvisning

Kommunen anvisar till Byggemenskapen Fastigheten. Genom detta avtal godkänner Byggemenskapen sina fortsatta åtaganden gentemot Kommunen såsom de presenterats och ges uttryck för i detta avtal samtidigt som Kommunen bekräftar att Byggemenskapen har ensamrätt till att förhandla angående Fastigheten med målsättningen att bygga på de villkor som sägs i detta avtal och som senare kommer att fastställas i kommande köpeavtal för Fastigheten.

Markanvisning till Byggemenskapen består initialt av ett skede då Byggemenskapen förväntas utveckla och konkretisera sitt projekt. Efter 6 månader, eller tidigare om det bedöms lämpligt, görs en bedömning om projektet fortfarande har goda förutsättningar att genomföras. Vid denna avstämning ska förening eller annan organisationsform vara klar och projektidén vara

utvecklad. Byggemenskapen ska fastställt stadgar som anger villkor för medlemmarna samt villkor om vidareförsäljning av bostadsrätterna för att undvika spekulation.

Den kompetens som krävs för att genomföra projektet ska vara knuten till föreningen, finansieringen av tidiga skeden (projektering mm) ska vara säkerställt och projektplan som inkluderar tidplan samt finansieringsplan ska finnas.

I efterföljande skede konkretiseras projektet. Innan köpeavtal kan bli aktuellt ska gruppen vara fullständig och interna avtal om t ex ansvarsförhållanden finnas. Finansiering av bygget ska vara klart och entreprenadavtal och bygglov vara förberett. Kontinuerlig dialog sker med kommunen under båda dessa skeden.

Markanvisningen gäller två (2) år från undertecknandet. Om särskilda skäl föreligger kan markanvisningen förlängas i perioder om sex månader. Kommunen har tolkningsföreträde av särskilda skäl.

### 3 Detaljplan och bygglov

Byggemenskapen ska svara för av stadsbyggnadskontoret redovisade kostnader för framtagandet av detaljplan samt bygglov enligt gällande bygglovstaxa.

### 4 Bebyggelse

Byggemenskapen ska uppföra flerfamiljshus med upplåtelseformen bostadsrätt.

Byggemenskapen ska tillsammans med stadsarkitekten komma överens om tre förslag på arkitektkontor för att gestalta byggnaden. Byggemenskapen ska sedan välja ett av dess tre arkitektkontor för uppdraget.

Hållbarhets-PM, se mall bilaga 3, kommer att biläggas köpeavtalet och innehålla de gemensamt överenskomna hållbarhetsåtgärderna för projektet.

Kommunen kommer kontinuerligt att medverka i diskussioner med Byggemenskapen angående gestaltning, hållbarhet och projektets framdrift.

Byggemenskapen är medveten om att Fastigheten kommer att bli ansluten till gemensamhetsanläggningar. Detta innebär bland annat att Fastighetens ägare blir skyldig att bekosta sina andelar av anläggandet och driften av anläggningarna.

### 5 Överlåtelse av mark

Mot bakgrund av resultatet i utförda värderingar sätts priset till 5500 kronor/kvadratmeter BTA. Detta ger ett totalt pris för byggrätten på ca 10 000 000 kronor.

Kostnader för detaljplan ingår inte i byggrättspriset utan redovisas och faktureras separat enligt punkt 3 ovan.

Byggemenskapen ska förvärva Fastigheten när förutsättningarna under punkterna 1-3 är uppfyllda.

1. Byggemenskapen har redovisat ett projekt med organisation, hållbarhetsåtaganden, finansiering, gestaltning och utformning som kan godkännas av kommunen;
2. bygglov har erhållits.
3. Byggemenskapen har uppvisat undertecknat entreprenadavtal avseende byggnation som endast är villkorat av att Byggemenskapen direkt eller indirekt har förvärvat Fastigheten.

Tidpunkt för erläggande av köpeskillingen och tillträde överenskommets och fastställs i köpeavtalet.

## 6 Återtagande av markanvisning

Om detta avtal inte följs eller Byggemenskapen i övrigt inte uppfyller sina förpliktelser enligt detta avtal har Kommunen rätt att återta markanvisningen.

Om Byggemenskapen inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på sådant sätt som avsågs eller uttalades när markanvisningen gavs eller i övrigt inte kan tillgodose de krav som uppställts i detta avtal ska Kommunen ha rätt att återta markanvisningen.

Innan Kommunen får återta markanvisningen ska Kommunen skriftligen anmoda Byggemenskapen att vidta rättelse. Om rättelse inte sker inom tjugo (20) bankdagar därefter äger Kommunen rätt att omedelbart återta markanvisningen. Meddelande om återtagen markanvisning ska ske skriftligen med kopia till utsedd projektledare för Byggemenskapen och anses efter avsändandet ha kommit Byggemenskapen tillhanda.

Projekt som avbryts under processen till följd av myndighetsbeslut, kommunalt beslut eller liknande eller andra åtgärder utom parternas kontroll eller återtagen markanvisning ger inte Byggemenskapen någon rätt till ny markanvisning. Återtagen markanvisning eller avbrutet projekt eller förfallen markanvisning ger inte heller Byggemenskapen någon rätt att erhålla ersättning för nedlagda kostnader av vad slag vara må.

Om Kommunen återtar markanvisningen har Kommunen rätt att genast anvisa Fastigheten till annan intressent.

Till undvikande av tvivel äger Kommunen inte rätt att återta markanvisningen sedan Byggemenskapen tecknat köpeavtal med Kommunen och erhållit lagfart för Fastigheten.

## 7 Markens beskaffenhet

Kommunen ska enligt vad som följer nedan tillse att Fastigheten är byggklar.

I samband med att Fastigheten görs byggklart tar Kommunen bort matjord inom Fastigheten. Kommunen lägger ut, packar och grovplanerar tjänliga fyllnadsmassor där fyllning erfordras samt genomför schakt och grovplanerar markytan där schaktning erfordras. Grovplanering görs till nivåer i lokalgators projekterade färdiga gatunivå. Kommunen ska tillse att arbetet med grovplanering utförs enligt Anläggnings-AMA och de geotekniska rekommendationer som tas fram av kommunens konsult samt följs upp av sakkunnig geotekniker. Dokumentation över utfört arbete ska överlämnas till Byggemenskapen när arbetet är avslutat.

Fastigheten berörs inte av några kända föroreningar och Kommunen har låtit utföra en översiktlig markmiljöutredning och geoteknisk utredning på Fastigheten.

Det ankommer på Byggemenskapen att bekosta sådana ytterligare geotekniska och övriga undersökningar som bedöms erforderliga.

Fastigheten har varit föremål för arkeologisk utredning. Länsstyrelsen har med utredningen som grund beslutat att inga ytterligare arkeologiska insatser är nödvändiga

Om det uppdagas en föroreningsskada, som uppstått innan Byggemenskapen tillträdde av Fastigheten och som inte orsakats av Byggemenskapen nyttjande av Fastigheten för påbörjande av byggnation och avhjälpandeåtgärder blir nödvändiga för fortsatt genomförande av Detaljplanen, ska Byggemenskapen genomföra avhjälpandeåtgärder i den omfattning som tillsynsmyndigheten bestämmer. Byggemenskapen 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 indirekta kostnader för försenad byggnation/inflyttning. Kommunens ansvar enligt denna punkt gäller längst till det att Byggemenskapen erhållit slutbesked för byggnationen, dock inte längre än fyra år från att Byggemenskapen tillträtt Fastigheten.

## 8 Allmänna anläggningar

Kommunen och VA Syd anlägger och bekostar allmänna anläggningar om inte annat framgår av detta avtal.

Anläggningsavgifter för vatten och avlopp utgår enligt VA Syds gällande taxa och bekostas av Byggemenskapen.

VA Syd anvisar förbindelsepunkter. Skulle Byggemenskapen i ett senare skede vilja förändra läget på förbindelsepunkter står Byggemenskapen för de merkostnader som detta innebär för kommunen och VA Syd.

Byggemenskapen förbinder sig att ansluta till Kommunens (Renhållningsverket) system för sopsug och erlägga anslutningsavgift för detta enligt Kommunens (Renhållningsverket) gällande taxa.

Byggemenskapen förbinder sig att utan ersättning tillhandahålla mark för sopsugsnedkast samt medge servitut för sopsugsledning.

Byggemenskapen skall erlägga sedvanliga anslutningsavgifter till respektive övriga ledningsägare.

## 9 Ändringar och tillägg

Avtalet återger fullständigt vad som avtalats mellan parterna. Muntliga överenskommelser om tillägg eller ändringar är inte giltiga och inte heller vad som kan ha diskuterats eller avtalats före undertecknandet av avtalet men inte intagits i detsamma. Tillägg eller ändringar av avtalet måste för att vara gällande ske skriftligen och undertecknas av parterna.

## 10 Övrigt

Om inte annat följer av detta avtal är Kommunen inte ansvarig för skada av vad slag vara må förorsakat av detta avtal eller av markanvisningen som sådan. Denna friskrivning ska inte tillämpas på åtgärder av Kommunen som omfattas av ansvar för fel eller försummelse vid myndighetsutövning.

## 11 Överlåtelse av avtal

Detta avtal får inte överlåtas till annan utan kommunens skriftliga medgivande.

### **Bilagor**

Bilaga 1 – Kartbilaga som visar Fastigheten

Bilaga 2 – Boverkets rapport 2018:32 "Byggemenskaper som en del i bostadsförsörjningen"

Bilaga 3 – Hållbarhets-PM

Bilaga 4 – Registreringsbevis för 769638-3061 Byggemenskap Lund Ek. för.

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

Lund den

Lunds kommun  
genom dess kommunstyrelse

---

---

Bevittnas

---

---

Lund den

Byggemenskap Lund Ek. för.

---

---

---

---