

Markanvisningsavtal

Mellan

Lunds kommun, genom dess kommunstyrelse org.nr. 212000-1132, Box 41, 221 00 Lund, nedan kallad ”kommunen”

och

Peab Projektutveckling AB, org.nr. 556715-0254, Box 808, 169 28 Solna, nedan kallad ”Peab”

1. Giltighet

Detta avtal upphör att gälla om köpekontrakt inte har träffats mellan kommunen och Peab senast ett (1) år från detta avtals ingående, eller den dag som medgetts vid en eventuell förlängning av markanvisningen, enligt punkt 13. Ingen av parterna har någon rätt till ersättning om avtalet upphör och Peab har inte heller rätt till någon ny markanvisning.

2. Bakgrund och omfattning

I nordöstra Lund ligger området Brunnshög, en ny stadsdel som fullt utbyggt planeras att hysa ca 40 000 arbetande och boende. Ny spårväg har byggts med dragning rakt igenom planerad nybyggnation och knyter ihop området inklusive forskningsanläggningar ESS och MAX IV med Lunds centrum.

Detta avtal avser exploatering av fastigheten Gryningen 5 inom detaljplan för Solbjersområdet enligt punkten 4 nedan, markerat med heldragen linje på bifogad karta, bilaga 1, nedan kallat Fastigheten.

Peab AB har gjort en intresseanmälan för att Fastigheten för att där uppföra kontor.

3. Markanvisning

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

Inom Fastigheten ska Peab genomföra utveckling och byggnation i enlighet med bland annat detta avtal. Utveckling och byggnation inom Fastigheten benämns nedan projektet.

I syfte att uppnå den målsättning som finns för utbyggnadsområdet är Bolaget införstått med att samarbete med övriga bolag som anvisats mark i utbyggnadsområdet är nödvändigt. Det föreligger ett ömsesidigt ansvar för bolag med markanvisningar i utbyggnadsområdet att i tidiga skeden behandla gemensamma genomförandefrågor.

4. Detaljplan (och gestaltungsprocess)

För exploateringen gäller detaljplan för del av Östra Torn 27:2 m.fl. i Lund, Lunds kommun, (Solbjersområdet) [PÅ 17/2010], daterad 2015-02-18, nedan kallad detaljplanen.

För området gäller även Gestaltungsprogram för Solbjers väggar och golv.

5. Byggnation/bebyggelse

Inom Fastigheten ska uppföras kontorsbyggnad. Detaljplanen medger även centrumverksamhet inom en del av Fastigheten. Utbyggnaden ska ske i överensstämmelse med detaljplan och gestaltningsprogram enligt punkt 4 ovan.

Peab 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, gestaltnings- och kvalitetsprogram, anläggningar på kvarteretsmark, tillgänglighet, hållbarhetsöverenskommelse, VA-frågor, servitut, parkeringsfrågor, byggtrafik, etableringsytor, skyltning, byggnadsskyldighet och tidplan.

Peab är medvetet 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. Peab förbinder sig att ansöka om och medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för de anläggningar som kan finnas nödvändiga för Fastigheten och anslutande fastigheter.

6. Marken

6.1. Undersökningar

Lunds kommun har låtit utföra översiktlig geo- och markmiljöteknisk undersökning av Fastigheten.

6.2. Föroreningskada

Om det uppdragas en föroreningskada, som uppstått innan ett köpekontrakt för området undertecknats av båda parter och som inte orsakats av Peabs nyttjande av Fastigheten för påbörjande av byggnation enligt punkten 5 och avhjälpandeåtgärder blir nödvändiga för fortsatt genomförande av detaljplanen, ska Peab genomföra avhjälpandeåtgärder i den omfattning som tillsynsmyndigheten bestämmer.

Peab 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 föroreningskadan ersätts av kommunen, dock inte till högre sammantaget belopp än köpeskillingen för Fastigheten. 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 Peab erhållit slutbesked för byggnationen, dock inte längre än fyra år från köpekontraktets undertecknande.

6.3. 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.

7. Hållbarhet

7.1. Hållbara transporter

Peab ansvarar för och bekostar upprättandet av en mobilitetsplan inför byggnationen, för att främja användningen av cykel-, gång- och kollektivtrafik i området.

7.2. Hållbart byggande

Peab åtar sig att projektera och bygga i enlighet med ett Hållbarhets-PM som bifogas köpekontraktet. PM:et tas fram tillsammans med Kommunen (Brunnshögsprojektet). Bolaget åtar sig även att delta i en dialog med Brunnshögsprojektet kring övriga hållbarhetsåtgärder i Brunnshög.

7.3. Gröna värden och dagvatten

Dagvattenhantering inom Fastigheten ska ske i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

8. Parkering

Parkering i området sker genom kommunens system för parkeringsköp. Det innebär att parkeringsplats erbjuds i parkeringsanläggningar som byggs av Lunds kommuns parkerings AB (org.nr. 556017-4863), nedan kallat LKP.

Varken markparkeringar eller underjordiska garage kommer att kunna anordnas. Undantag görs för handikapparkeringar på kvartermark.

Lunds kommuns mål är att minska bilåkning genom att erbjuda god tillgänglighet till kollektivtrafik, cykel- och fordonsdelning. Åtgärder som bidrar till detta mål kan enligt parkeringsnormen minska kravet på parkeringsplatser.

9. Allmänna anläggningar

9.1. Åtgärder

I anslutning till Fastigheten kommer allmän platsmark exempelvis gator, busstorg och park att 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 Fastigheten.

I den gatukostnadsersättning som är medräknad i köpeskillingen ingår inte den ersättning som kommunen enligt 6 kapitlet PBL har rätt att ta ut för framtida förbättringar rörande gata och allmän plats.

9.3. Allmänna vatten- och avloppsanläggningar

Exploateringsområdet ska anslutas till allmän vatten- och avloppsanläggning. Anläggningsavgift för vatten och avlopp utgår enligt gällande taxa för VA SYDs allmänna vatten- och avloppsanläggning. VA SYD debiterar anläggningsavgiften.

9.4. Övriga ledningar och anslutningsavgifter

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

10. Kostnader under framtagande av detaljplan

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

11. Överlåtelse av mark

11.1. Arrendeupplägg eller motsvarande

En eventuell överlåtelse av Fastigheten kan komma att inledas med ett arrendeupplägg för att säkerställa att byggnationen av kontor och centrumverksamhet påbörjas innan en marköverlåtelse sker.

Kan parterna inte enas om villkoren för arrende saknas förutsättningarna för upprättandet av bindande överlåtelseavtal varför kommunen äger rätt att återta markanvisningen enligt förfarandet i punkt 14.

11.2. Framtida förvärv

Parternas avsikt är att markanvisningen ska leda till tecknande av ett köpekontrakt för Fastigheten.

Om parterna inte kan enas om villkor för förvärv av området får kommunen återta markanvisningen enligt punkten 14.

11.3. Pris

Priset för Fastigheten är 3 000 kr/kvm BTA. Totalt pris uppgår till 3 000 kr/kvm BTA multiplicerat med kvm BTA i enlighet med erhållet bygglov.

Den slutliga köpeskillingen fastställs i köpekontrakt.

Peab ska erlagga tilläggsköpeskillning om 3 000 kr/kvm BTA för eventuellt tillkommande kvm BTA som överskrider vad som angivits i erhållet bygglov.

11.4. Återställande

Om Peab fått tillträde till Fastigheten innan arrendeavtal tecknats och Peab vidtagit åtgärder, ska Fastigheten återställas i det skick som förelåg när Peab först fick rätt att disponera Fastigheten.

12. Fastighetsbildning

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

13. Förlängning

Om särskilda skäl föreligger kan tiden för markanvisningen förlängas i perioder om sex månader. Kommunen har tolkningsföreträde av särskilda skäl.

14. Återtagande

Om parterna inte kan enas om villkor för förvärv av Fastigheten får Kommunen häva detta avtal.

Kommunen får återta markanvisningen om Kommunen har skäl att anta att Peab 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. Peab har inte heller rätt till någon ny markanvisning.

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

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

15. 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.

16. Överlåtelse av avtal

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

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 två likalydande exemplar, ett exemplar för vardera part.

Lund den

Lunds kommun
genom dess kommunstyrelse

Philip Sandberg

Solna den

Peab Projektutveckling AB
