

EXEMPEL

Markanvisningsavtal för Mobilitetshus inom del av Nöbbelöv 24:1

Parter:

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

och

Exploator X, nedan kallad "X"

Mellan Kommunen och X har följande avtal träffats.

1. Giltighet

Detta avtal upphör att gälla om köpekontrakt inte har träffats mellan Kommunen och X senast 2 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 X 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 detaljplane-förslaget, enligt punkt 4. Ingen av parterna har någon rätt till ersättning om avtalet upphör med anledning av att detaljplanen inte vinner laga kraft och bolaget har inte heller rätt till någon ny markanvisning.

Detta avtal förutsätter beslut i kommunstyrelsen som vinner laga kraft för att bli giltigt.

2. Bakgrund och omfattning

Kommunen har arbetat fram ett planprogram som visar på en möjlig förtätning med bostäder, lokaler, mobilitetshus, park och förskola vid Kävlingevägen/ Nöbbelösvägen i norra Lund. Planprogrammet berör bland annat de två kommunala fastigheterna Nöbbelöv 24:1 och Jaktlyckan 1. Planprogrammet planeras vidare att följas upp med detaljplaner.

Denna markanvisning berör del av fastigheten Nöbbelöv 24:1 i den norra delen av planprogrammet, se Figur 1 för ungefärligt markanvisningsområde, nedan kallat Området.



*Figur 1-Röd markering avser ungefärligt området för markanvisningen.
Grön markering utgör område för temporär parkering.*

Planprogrammet visar att förtätning är möjlig på bl.a. befintliga fastighetsägares parkeringar, samt förtätning av bostäder, centrumverksamhet i norra delen av Nöbbelöv 24:1. Det finns goda synergieffekter genom att utveckla Området tillsammans med befintliga fastighetsägare. Befintliga parkeringar, som bl.a. föreslås bebyggas, nyttjas idag av befintliga hyresgäster och för att få en god och hållbar helhetslösning för parkeringsplatser, för såväl befintliga som framtida hyresgäster/boende osv, ska framtida parkering inom planområdet lösas i ett gemensamt mobilitetshus.

3. Markanvisning

Under giltighetstiden enligt punkten 1 för detta markanvisningsavtal har X rätt att ensamt förhandla med Kommunen om exploatering och förvärv av Området på de villkor som framgår av detta avtal.

Enligt planprogrammet så planeras Området att omfatta mobilitetshus inrymmande minst 528 parkeringsplatser samt bl.a lokal för exempelvis cykelservice. Parterna är införstådda med att den slutliga byggrätten kommer att bestämmas utifrån lagakraftvunnen detaljplan. X förbinder sig att utnyttja byggrätten väl. Vid bygglovsprövning och beviljande av bygglov kommer den slutligen byggrätten att bestämmas.

Slutligt område som kan bli aktuellt för försäljning inom utredningsområdet definieras i samband med detaljplaneprocessen.

Inom område som slutligen säljs ska X genomföra utveckling och byggnation i enlighet med detta avtal. Utveckling och byggnation inom Området benämns nedan projektet.

I syfte att uppnå den målsättning som finns för utbyggnadsområdet är X införstådda med att samarbete med övriga bolag som anvisats mark och/eller bolag som utvecklar egenägd mark i utbyggnadsområdet är nödvändigt. Det föreligger ett ömsesidigt ansvar för bolag med markanvisningar i utbyggnadsområdet att i tidiga skeden behandla gemensamma genomförandefrågor såsom mobilitetsfrågor, dagvattenhantering och arkeologi.

4. Detaljplan

Kommunen har ansökt om detaljplan för aktuellt område. Detaljplanen kommer ha sin grund i Planprogrammet för Östra Nöbbelöv (PÅ 36/2017), benämns i detta avtal som Planprogrammet. X är införstått med att förändring av byggrätten kan ske beroende på Detaljplanens och byggnationens utformning. Parterna ska gemensamt verka för att detaljplan upprättas, antas och vinner laga kraft i enlighet med vad som sägs i detta avtal och med möjligheten att uppföra byggnader för främst bostäder och lokaler för centrumverksamhet samt mobilitetshus. Ny detaljplan som möjliggör omvandling av Området, kallas nedan Detaljplanen. Gestaltungs- och utformningskrav kan så småningom komma att finnas för Området i kommande detaljplan. Frågor avseende gestaltning och utformning ska under detaljplanarbetet ske i samråd med X.

5. Byggnation/bebyggelse

5.1. Bebyggelse

X ska uppföra mobilitetshus, med en möjlighet till lokal i bottenplan.

5.2. Etablering

Byggetablering ska i första hand ske inom Området. Skulle Kommunen och X bedöma att befintlig allmän plats trots detta behöver tas i anspråk för byggetablering,

ska X tillse att X, eller av Xs anlita d entreprenör, i god tid före byggstart samråder med Kommunens tekniska förvaltnings gatuavdelning om vilka ytterligare ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs.

Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt Kommunens taxa. X ska ansöka om polistillstånd för den med Kommunen överenskomna etableringsytan.

Motsvarande enligt ovan gäller vid etablering inom kvartersmark eller annan mark som inte är planlagd och som ägs av Kommunen. Samråd ska då istället ske med mark- och exploateringsavdelningen och avgift debiteras.

5.3. Särskilda villkor

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

6. Marken

6.1. Undersökningar

Lunds kommun har låtit utföra översiktlig markmiljöteknisk undersökning av Området, ÅF Pövrö AB, 2020-12-04.

6.2. Föroreningskada och Arkeologi

Det finns kända fornlämningar på aktuell del av Nöbbelev 24:1. Arkeologisk utredning steg 1 är utförd 2018 och steg 2 avses utföras under 2022. Påträffas fornlämningar trots detta i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10§ kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

Om det uppdragas en föroreningskada, som inte orsakats av Byggherrens nyttjande av området för byggnation och avhjälpandeåtgärder blir nödvändiga för fortsatt genomförande av detaljplanen, ska Byggherren genomföra avhjälpandeåtgärder i den omfattning som tillsynsmyndigheten bestämmer.

Byggherren ansvarar för upprättandet och inlämnandet av anmälan om avhjälpandeåtgärder till tillsynsmyndigheten, samt att nödvändiga lov och tillstånd innehas innan avhjälpandet påbörjas. X ska kontakta kommunen innan åtgärder påbörjas.

Direkta kostnader för avhjälpandet av föroreningskadan samt arkeologi ersätts av kommunen, dock inte till högre sammantaget belopp än köpeskillingen för området. 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. För det fall kostnaden för föroreningskadan samt arkeologin sammanlagt bedöms överskrida köpeskillingen för området har X möjlighet att frånträda denna markanvisning.

Kommunens ansvar enligt denna punkt gäller längst till det att Byggherren erhållit slutbesked för byggnationen, dock inte längre än fyra år från köpekontraktets under-tecknande.

7. Hållbarhet

7.1. Social Hållbarhet

Minst 10 % av bostäderna som upplåts med hyresrätt ska erbjudas Kommunen för att tillgodose särskilda bostadsbehov. Hyresrätterna kan ingå i det aktuella projektet eller i annan del av Xs bestånd inom Lunds kommun. Hyresrätterna ska erbjudas Kommunen på samma villkor som gäller på den övriga marknaden. Detta Erbjudande ska mailas till Serviceförvaltningen, serviceforvaltningen@lund.se, innan lägenheterna bjuds ut. Serviceförvaltningen ska inom fyra veckor återkomma med besked i frågan. Därefter står det X fritt att erbjuda även de bostäder som Kommunen inte önskar hyra på den övriga marknaden.

Eventuella kategoriboende så som servicebostäder, s.k. trygghetsboende, ingår ej i de 10 % som anges i stycket ovan. Förhandling kring eventuella servicebostäder hantearas vidare inom ramen för försäljning av Området.

7.2. Hållbara transporter

Ambitionen för Området är att genomföra projektet med reducerad parkeringsnorm och lösningar som främjar gång- och cykeltrafiken samt kollektivtrafiken. X och övriga exploatörer inom detaljplaneområdet ska därför genomföra vissa åtgärder för att uppnå ambitionen.

Det är av stor vikt att X och övriga exploatörer inom detaljplaneområdet verkar för att skapa en bilpool för hela detaljplaneområdet. Denna bilpool placeras lämpligen i mobilitetshuset.

7.3. Hållbart byggande

X bygger vanligtvis enligt Svanen eller motsvarande men arbetar med en rad andra initiativ för att uppnå sina hållbarhetsmål. För detta projekt är det intressant att fördjupa sig i vad som kan erbjudas för äldre, kvartersmobilitet och dagvattenhantering, såväl som biologisk mångfald i samverkan mellan de olika fastighetsägarna.

7.4. Gröna värden och dagvatten

X, Kommunen och övriga exploatörer inom detaljplaneområdet kommer gemensamt att arbeta med lämpliga dagvattenlösningar inom kvartersmarken för att tillgodose god hantering av dagvatten och rening. Dagvattenutredning genomförd av ÅF Pövrö AB, 2021-02-05, visar att dagvatten så långt möjligt bör tas om hand lokalt för att minska klimatförändringarnas påverkan i stadsmiljön. Bostadsgårdar inom Området rekommenderas att utformas med stort inslag av genomsläppliga material och där upphöjda växtbäddar för fördröjning och rening av dagvatten från bostadstak kan vara ett alternativ.

Under framtagandet av planprogrammet har det framkommit att exploatering av Området innebär att befintliga gröna värden inte kommer kunna bevaras. För Området innebär det att de gröna värdena som försvinner behöver kompenseras, delvis på bostadsgårdarna genom exempelvis plantering av större träd och plantering

av annan genomtänkt vegetation för att gynna den biologiska mångfalden. Gröna värden inom Området ska efter exploateringens färdigställande motsvara befintliga gröna värden inom Området. Detta är en förutsättning för att Detaljplanen ska kunna genomföras och hur X presenterar kompensationsåtgärder kommer att beaktas särskilt i kommunens bedömning hur vida Området kan överlätas till X.

8. Parkering

Planprogrammet baseras på ett för detaljplaneområdet samutnyttjat mobilitetshus för nytillkommande bygggrätter och bilparkeringsplatser inom befintlig bebyggelse som planeras att bebyggas.

8.1. Gemensamt mobilitetshus

X är införstått med att majoriteten av Områdets bilparkeringsbehov i första hand planeras att lösas i det gemensamma mobilitetshuset.

8.2. Framtida avtal avseende parkering

X är införstått med och Kommunen ansvarar för att innan beslut om samråd av den nya Detaljplanen fattas ska förutsättningar för Mobilitetshuset, såsom vem kommer att bygga och förvalta, antal bilparkeringsplatser, pris för parkeringsköp, tid för byggnation, klargöras.

Vid bygglovsprövningen behöver exploatörerna, var och en, uppvisa att de har uppfyllt platsgarantin. Mot den bakgrunden ska exploatörerna erlagga p-lösen eller p-köp till den part som kommer ansvara för uppförande och förvaltning av mobilitetshuset. Avgiften erläggs när bygglov har medgivits och vunnit laga kraft.

För det fall mobilitetshuset inte är färdigställt vid tidpunkten för bygglovsansökan kommer kommunen att iordningställa tomten strax norr om anvisat område för parkeringsändamål och temporärt upplåta denna för parkeringsändamål för det fall Mobilitetshuset inte är färdigt för att tas i bruk när kringliggande exploatörers hus när inflyttningsklara. Tomten ska få användas för parkering till dess att mobilitetshuset är färdigställt och brukbart. Tomten upplåts för parkering i syfte att exploatören, även för det fall mobilitetshuset inte är färdigställt, ska ha möjlighet att uppfylla den platsgaranti som krävs vid bygglovsprövning. Se punkten 2, figur 1.

Kommunen ska säkerställa att ersättningar enligt denna punkt är marknadsmässiga.

9. Allmänna anläggningar

9.1. Åtgärder

Inom och i anslutning till Området tillkommer ny allmän platsmark och befintlig allmän platsmark. exempelvis gator, torg och park att detaljplaneläggas, projekteras och 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 Området. Till undvikande av missförstånd noteras att Kommunen inte äger rätt att ta ut någon ytterligare gatukostnadsersättning, infrastrukturbidrag eller motsvarande.

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

Området 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. Dagvattenlösning kommer att bestämmas i samband med kommande detaljplanearbete.

9.4. Övriga ledningar och anslutningsavgifter

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

9.5. Ledningsomläggning

Inom Området finns ledningar. Exploateringen kräver att omläggning av ledningar görs. Nya ledningar avses vid avtalets tecknande att förläggas i Jägaregatan, en kommunal gata. Ledningsomläggningen planeras att genomföras innan X tillträder Området. Befintliga ledningar inom Området kan, efter att de är tagna ur drift, komma att ligga kvar i marken när X tillträder.

Kommunen är ekonomiskt- och utförandemässigt ansvarig för att erforderlig ledningsomläggning sker. Kommunen ska, innan köpeavtal avseende det markanvisade markområdet tecknas, utreda huruvida eventuella kvarvarande ledningar som tagits ur bruk inom det markanvisade markområdet måste tas bort för att X ska kunna genomföra sin exploatering och om så är fallet svara för att dessa tas bort.

10. Kostnader under framtagande av detaljplan

Kommunen utför och bekostar översiktlig geoteknisk undersökning och undersökning av markradon, eventuellt tillägg till redan genomförd markmiljöteknisk undersökning såsom provtagningar och bullerutredning, samt fördjupad skyfalls- och dagvattenutredning och ev miljökonsekvensbeskrivning.

Planavgift ingår i byggrättspriset.

11. Överlåtelse av mark

11.1. Arrendeupplägg eller motsvarande

En eventuell överlåtelse kommer att inledas med ett arrendeupplägg 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 2.

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 Området. Den mark som överläts kan efter anpassning till Detaljplanens utformning och den slutliga fastighetsbildningen komma att avvika från vad som följer av punkten 2.

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

11.3. Pris

Köpeskillingen ska baseras på en marknadsmässig prissättning. Vid Kommunens värdering av byggrätter som omfattas av Detaljplanen ska samma värderingsprincip användas oaktat vem Kommunen överväger överlåta marken till.

Värderingen ska ske när Detaljplanen är antagen och har vunnit laga kraft och innan överlåtelsen av Området. Värderingstillfället utgör värdetidpunkten. Köpeskillingen avser kvadratmeter BTA som byggs ovan mark.

11.4. Tilläggsköpeskillning

Köpekontraktet kommer att innehålla en reglering med tilläggsköpeskillning i det fall att Detaljplanen tillåter en större byggnation än vad som förutsattes vid köpeskillningens beräkning.

12. Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsbildning av exploateringsfastighet. Tillträde kan tidigast ske då fastighetsbildningen vunnit laga kraft.

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

13. Förlängning

Om Detaljplanen överklagas har X rätt till förlängning av markanvisningen med motsvarande den tid som förlöpt efter ett antagande av Detaljplanen fram till tidpunkten då planen vunnit laga kraft.

14. Återtagande

Om förutsättningar saknas för att Detaljplanen ska vinna laga kraft får Kommunen häva detta avtal.

Kommunen får återta markanvisningen om parterna inte kan enas om villkor för förvärv eller arrende för Området, eller om Kommunen har skäl att anta att X 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. X har inte heller rätt till någon ny markanvisning.

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

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

15. 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.

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

16. Uppsägning

X äger rätt att genom skriftligt meddelande till Kommunen säga upp detta avtal i förtid med tre (3) månaders uppsägningstid. Parterna ska därvid inte ha några anspråk gentemot varandra och Kommunen äger då rätt att anvisa Området till annan intressent.

17. Ändringar och tillägg

Ändringar och tillägg av avtalet kräver beslut som vinner laga kraft i kommunstyrelsen och måste, för att vara gällande, ske skriftligen och undertecknas av båda parter.

18. Överlåtelse av avtal

Detta avtal får inte delvis eller i sin helhet överlåtas till annan utan Kommunens genom dess Kommunstyrelses skriftliga medgivande.

19. 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 försakad 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 i Lunds tingsrätt som första instans med svensk rätt.

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

Ort och Datum

Ort och Datum

Lunds kommun
genom dess kommunstyrelse

X Fastigheter
genom dess kommunstyrelse

Namnförtydligande

Namnförtydligande