MARKANVISNINGSAVTAL

GÄLLANDE FASTIGHETEN LANDSKRONA FULLRIGGAREN 1

Parter

212000-1140
Landskrona stad
261 80 Landskrona
Nedan kallad ”Staden”

559276-2107
Strandsnäckan i Landskrona AB
Jungmansgatan 12
211 19 Malmö
Nedan kallad ”Bolaget”

Bilagor

Till detta avtal hör följande bilagor:

Bilaga 1 – Karta över Fastigheten

Bilaga 2 – Arkitektförslag

Bakgrund

Detaljplan (dnr PLAN 2016/6) för del av Borstahusen 1:1 – Strandstaden, Landskrona stad, vann laga kraft 2020-04-21, nedan ”Detaljplanen”. Detaljplanen möjliggör byggnation av bostäder av skilda slag.

Parterna har sedan tidigare tecknat ett markanvisningsavtal för Fastigheten, godkänt av kommunfullmäktige 2020-12-14 § 181, samt ett marköverlåtelseavtal, godkänt av kommunfullmäktige 2022-01-31 §6. På grund av de senaste årens lågkonjunktur har Bolagets förvärv av Fastigheten aldrig slutförts och Staden äger fortfarande Fastigheten. Då Bolaget är intresserad av att genomföra planerat bostadsprojekt har följande markanvisningsavtal träffats.

1 § Markoption

Genom detta avtal medges Bolaget en option att från Staden förvärva fastigheten Landskrona Fullriggaren 1, nedan kallad ”Fastigheten”. Fastighetens lokalisering i området visas i Bilaga 1 – Karta över Fastigheten.

Parternas avsikt är att innan optionstidens utgång teckna ett marköverlåtelseavtal varigenom Staden överlåter Fastigheten till Bolaget. Därtill ska den planerade byggnationen slutligt regleras i det kommande marköverlåtelseavtalet.

Bolagets option enligt detta avtal innebär en rätt för Bolaget att ensam förhandla med Staden om ett köp av Fastigheten under den tid som markanvisningen gäller.

2 § Optionstid och avgift

Bolagets option för Fastigheten gäller till och med 2026-12-31.

Om Bolaget önskar utnyttja sin optionsrätt enligt detta avtal ska Bolaget underrätta Staden senast 3 månader före optionstidens utgång så att marköverlåtelseavtal kan tecknas före optionstidens utgång. Marköverlåtelseavtalet ska grunda sig på Detaljplanen samt angivna förutsättningar i detta markanvisningsavtal.

För optionen ska Bolaget erlägga en optionsavgift om FEMHUNDRATUSEN (500 000) KRONOR till Staden. Optionen är erlagd sedan tidigare, i samband med tecknande av tidigare markanvisningsavtal. Detta belopp ska i ett framtida marköverlåtelseavtal avräknas köpeskillingen. Om Bolaget väljer att inte utnyttja sin option, och detta avtal därmed upphör att gälla ska optionsavgiften anses förverkad.

3 § Etappindelning och tidsplan

Staden har sedan tidigare byggt ut allmänna gator (bygg-gator) inom Detaljplanen. Slutligt färdigställande av gator, parker och andra grönytor kommer att ske efterhand som bebyggelsen färdigställts.

Byggnation av bostäder på kvartersmark inom Detaljplanen ska ske etappvis. Staden avgör tillsammans med respektive byggherre när respektive byggherre kan påbörja försäljning och tillträda, med hänsyn till marknadens efterfrågan, utbud av bostäder i närområdet, samt planerad byggnation och kundkrets inom respektive kvarter. Säljstart ska ske i samförstånd mellan parterna.

4 § Förvärvstidpunkt och tillträde

Parternas ambition är att Bolaget ska påbörja en försäljning av bostäderna sensommar/höst 2026 och att marköverlåtelseavtal tecknas i samband med det. Fastigheten ska tillträdas runt

årsskiftet 2026/2027. Om Staden och Bolaget kommer fram till att senarelägga försäljningsstart ska Bolaget ha rätt till motsvarande förlängning av markanvisningsavtalet.

Bolaget äger rätt att utföra mark- och geotekniska undersökningar inom Fastigheten under optionstiden. Undersökningarna ska ske i samråd med Staden och anpassas så att minsta möjliga störning uppstår. Bolaget är medvetet om att det kommer att pågå entreprenadarbete kring Fastigheten under större delen av optionstiden och att hänsyn till detta måste tas.

5 § Arkitektförslag

Bolaget har tagit fram ett förslag till byggnation på Fastigheten, se Bilaga 2 - Arkitektförslag. Förslaget innebär att ett flerbostadshus med cirka 60 lägenheter kommer att uppföras. Upplåtelseformen på lägenheterna ska vara bostadsrätter.

6 § Marköverlåtelseavtal

6.1 § Köpeskilling

Köpeskillingen kommer att baseras på framtaget arkitektförslag och har beräknats med utgångspunkt att Fastigheten kommer att bebyggas med flerbostadshus i vilka samtliga bostäder upplåts med bostadsrätt.

Vidare kommer köpeskillingen att differentieras beroende på om Bolaget väljer att inom Fastigheten anlägga ett underjordiskt garage eller inte.

Köpeskillingen kommer att uppgå till 4100 kr/kvm BTA Bostad om parkering inte löses genom underjordiskt garage inom Fastigheten. Vid underjordiskt garage ska köpeskillingen i stället uppgå till 3650 kr/kvm BTA Bostad. Kvadratmetrarna baseras på utförd verklig byggnation, men köpeskillingen ska minst motsvara att 80% av den totala byggrätt som Detaljplanen medger inom Fastigheten utnyttjas. Med ”BTA Bostad” avses ljus BTA faktiskt bostadsarea, innefattande tvättstuga och ljusa förråd. Mörka förråd, trapphus och garage utgör ej ”BTA Bostad”.

Kvadratmeterpriset justeras på tillträdesdagen med SCBs Fastighetsprisindex (FASTPI kvartalsvis för permanenta småhus efter region, sydsverige) med Q2 2020 som bas, dock kan köpeskillingen aldrig understiga ovan belopp. För det fall att indextal saknas för aktuellt kvartal vid faktureringstillfället ska uppräkning istället ske till det senaste indextal som publicerats vid faktureringstillfället.

6.2 § Uppförande och utförande

Bostadsbebyggelsen skall utföras i enlighet med Detaljplanen, och i enlighet med framtaget Kvalitetsprogram tillhörande Detaljplanen (Kvalitetsprogrammet biläggs ej) samt i huvudsak enligt intentionerna i det av Bolaget framtagna arkitektförslag som redovisas i Bilaga 2. Under optionstiden ska Bolaget ta fram ett slutligt arkitektförslag som ska biläggas marköverlåtelseavtalet.

Byggnationen skall präglas av hög kvalitet med avseende på arkitektur, standard och utförande. De byggnader som ska uppföras ska inrymma bostäder med upplåtelseformen bostadsrätt. Bolaget utför och bekostar samtliga byggnader och anläggningar inom Fastigheten samt dess anslutning till allmän platsmark. Detta inkluderar undersökningar, framtagande av handlingar, tillståndsansökningar och markarbeten. För det fall Bolaget önskar flytta infart och/eller ändra antalet infarter till Fastigheten i förhållande till Stadens utförda/projekterad allmän platsmark eller om Bolaget önskar andra förändringar i utformningen av den allmänna platsmarken, exempelvis flytt av gatubelysning, justering av kantstenar eller ändrad höjdsättning, åtar sig Bolaget att svara för samtliga merkostnader för Staden, som uppkommer med anledning därav. Staden beslutar ensidigt om vilka förändringar som ska utföras.

Villkor om krav på upplåtelseform kommer att regleras i kommande marköverlåtelseavtal.

6.3 § Byggnadsskyldighet

Bolaget är medvetet om att villkor om byggnadsskyldighet kommer att skrivas in vid förvärv av Fastigheten varigenom Bolaget förbinder sig att påbörja byggnation (godkänt startbesked) enligt 5 § ovan senast 12 månader efter tillträdet samt färdigställa byggnationen (godkänt slutbesked) senast 36 månader efter tillträdet.

Om tiderna enligt ovan ej följs utgår ett vite om 50 000 kr per påbörjad månad tills det att Bolaget uppfyllt sina förpliktelser. Det totala vitesbeloppet kan maximalt uppgå till 50 % av köpeskillingen för Fastigheten.

Om Bolaget hindras att färdigställa byggnationen på grund av hinder utanför Bolagets kontroll skall Bolaget ha rätt till förlängning av tidsfristerna ovan. Exempel på sådana situationer är försening som rör kommunalt beslut eller avtal, om Bolaget inte beviljas bygglov enligt Detaljplanen och detta inte beror på Bolaget, ett omfattande saneringsbehov eller att beviljat bygglov överklagas.

6.4 § Fastighetsbildning

Fastigheten är avstyckad. Bolaget kommer att faktureras fastighetsbildningskostnaden i samband med fakturering av köpeskillingen, totalt 5242 kr. Eventuellt tillkommande fastighetsbildningsåtgärder svarar Bolaget för att ansöka om och bekosta. Staden förbinder sig att vara behjälplig vid behov.

6.5 § Fastighetens skick

Fastigheten kommer att överlåtas i på tillträdesdagen befintligt skick. Bolaget kommer att beredas tillfälle att före tillträdesdagen besiktiga Fastigheten och kommer i blivande marköverlåtelseavtal att avstå med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister inom Fastigheten.

Geologiska/geotekniska förutsättningar
Staden har låtit utföra en översiktlig geoteknisk undersökning (ÅF-Infrastructure AB, 2018-10-05) inom Detaljplanen, undersökningen biläggs ej. Staden ansvarar inte för rapportens riktighet eller fullständighet. Bolaget är införstådd med att denna undersökning är översiktlig och att den inte ersätter behovet av egna geotekniska undersökningar på Fastigheten inför byggstart.

Staden lämnar inte några garantier för att Fastigheten kan bebyggas utan ytterligare markåtgärder. Bolaget har att självt svara för nödvändiga grundundersökningar och för vidtagande av grundförbättringsåtgärder t.ex. förstärkningsåtgärder, som kan visa sig erforderliga för genomförande av planerad bebyggelse på Fastigheten. Terrassering av Fastigheten har inte skett och Fastigheten är inte anpassad efter omkringliggande gator/allmän platsmark.

Markföroreningar samt hinder i mark
Staden har låtit utföra en översiktlig miljöteknisk markundersökning inom Detaljplanen (Structor, 2018-06-29) i samband med framtagandet av Detaljplanen som Bolaget har tagit del av. Bolaget har därefter genomfört en miljöteknisk markundersökning inom Fastigheten (Miljöfirman konsult Sverige, 2022-03-23). Bolagets undersökning visar på förhöjda halter av arsenik (massor klassade som MKM) inom norra delen av Fastigheten.

Staden står merkostnaden för erforderliga saneringsåtgärder och andra hinder i mark (inklusive arkeologi), vars uppkomst kan hänföras till tiden före tillträdesdagen, upp till maximalt 50 % av köpeskillingen för Fastigheten. Kostnader överstigande 50 % av köpeskillingen står Bolaget för. Detta åtagande innebär att Staden står för den eventuella merkostnad som hantering av förorenade massor från Fastigheten innebär, såsom ökad deponiavgift (mellanskillnad i mottagningskostnad för massor med föroreningshalten KM och berörda massors föroreningsgrad), djupare schakt samt skiftning av massor. Det ska särskilt noteras att Staden inte tar hela kostnaden för förorenade massor som inte är byggbara pga. deras geologiska/geotekniska egenskaper och som ändå skulle ha behövt bytas ut på grund av bristande geotekniska egenskaper för att åstadkomma byggbar mark, endast merkostnaden till följd av miljöföroreningarna ersätts. Staden ersätter inte kostnader för stillestånd eller ersättning till blivande kunder och hyresgäster eller kostnader i övrigt för försenad byggnation.

Innan saneringsåtgärderna utförs ska särskild överenskommelse träffas mellan Bolaget och Staden avseende arbetenas genomförande samt kostnadsfördelning mellan parterna. Utgångspunkten är att arbetena ska utföras av Bolaget. Bolaget äger inte rätt att påbörja saneringsarbetena innan särskild överenskommelse har träffats. Skulle så ändå ske tar Bolaget risken för att Staden inte ersätter merkostnaden fullt ut. Staden åtar sig att agera skyndsamt vid beslut om saneringsåtgärder och kostnadsfördelning. Anledningen till att parterna har valt ovan angivna konstruktion där Staden ersätter Bolaget i efterhand är att angivna kostnader inte har kunnat bestämmas på förhand och därför inte har kunnat beaktas vid bestämmande av köpeskillingen.

Bolaget förbinder sig att inte ställa högre krav än vad berörd svensk myndighet gör gällande saneringsåtgärder. Detta innebär att det inte föreligger någon skyldighet för Staden att utföra avhjälpandeåtgärder om Bolagets möjligheter att bebygga Fastigheten enligt Detaljplanen inte inskränks av eventuella markföroreningar. Någon annan ersättning till Bolaget ska inte utgå. Stadens ansvar enligt detta gäller som längst till och med 12 månader från Bolagets byggstart (godkänt startbesked).

Arkeologiska förutsättningar

Inom Detaljplanens utbredningsområde har en arkeologisk undersökning (slututgrävning) skett under 2020 för att möjliggöra en exploatering.

Vid schaktningsarbeten ska Bolaget ändå vara observant på eventuella fynd av fornlämningar. Vid misstänkta fynd ska Bolaget iaktta den anmälningsplikt som råder för fornlämningar enligt lag (1988:950) om kulturminnen m.m. Staden ska i förekommande fall utföra arkeologisk utredning/förundersökning/undersökning inom Fastigheten som erfordras för att fullgöra bebyggelse och ska i förekommande fall svara för och bekosta sådana åtgärder. Någon ersättning till Bolaget ska inte utgå.

§ 6.6 Återplantering av träd

Till följd av Bolagets exploatering av Fastigheten ska tio träd planteras på Bolagets bekostnad. Träden ska planteras inom Fastigheten eller inom Stadens mark. Bolaget ansvarar för plantering inom Fastigheten. Om plantering sker på Stadens mark, ska Bolaget erlägga en kostnad om 5 000 kronor per träd till Staden, som ansvarar för utförandet av planteringen.

7 § Fördelning av kostnader

7.1 § Planavgift

Staden har bekostat framtagandet av Detaljplanen. Någon planavgift enligt 12 kap 9§ PBL kommer inte att utgå.

7.2 § Allmän platsmark

Staden utför och bekostar allmän platsmark inom Detaljplanen och anslutande kvarter. Bolaget ansvarar och bekostar Fastighetens och byggnadernas anslutning från kvartersmark till allmän platsmark/allmän gata. Anslutningar ska utföras i samråd med Staden.

7.3 § Dagvatten

Bolaget förbinder sig att följa Stadens dagvattenpolicy gällande dagvattenhantering. Innan byggnation påbörjas ska samråd ske med Staden och Stadens VA-bolag (NSVA) för att finna lämpliga åtgärder och lösningar på dagvattenhanteringen. Samtliga kostnader inom kvartersmark belastar Bolaget.

7.4 § Anslutningsavgifter

Samtliga anslutningsavgifter, såsom el, tele, fiber, fjärrvärme, vatten, spillvatten och dagvatten bekostas av Bolaget.

Om anslutningspunkt önskas i annat läge än den som Staden kommer att ha anlagt, bekostar Bolaget de merkostnader som följer av detta, exempelvis kostnad för att proppa anslutningspunkten.

8 § Marknadsföring

Staden har som inriktning att marknadsföra Norra Borstahusen till framför allt personer som inte bor inom Landskrona idag. Staden ser positivt på om även Bolaget har denna inriktning i sin marknadsföring av Fastigheten.

9 § Ändringar och tillägg

Ändringar och tillägg ska, för att vara bindande, vara skriftliga och undertecknade av båda parter samt innehålla en tydlig referens till detta avtal.

10 § Överlåtelse av avtal

Bolaget äger inte rätt att överlåta detta avtal på annan utan Stadens skriftliga medgivande.

11 § Tvist och tolkning av avtal

För det fall tvist uppstår eller parterna inte är överens om tolkningen av detta avtal ska meningsskiljaktigheten slutgiltigt avgöras i svensk domstol med Lunds tingsrätt som första instans.

12 § Giltighet

Detta avtal gäller under förutsättning att kommunfullmäktige i Landskrona godkänner avtalet, genom beslut som sedan vinner laga kraft.

Om förutsättningarna enligt denna paragraf inte uppfylls, är avtalet till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någon part.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna fått var sitt.

Landskrona den 2026

För Landskrona stad

_____

Torkild Strandberg

_____

Fredrika Klevborn

Stadens underskrift bevittnas:

_____

Martina Ekbladh

_____

Angelica Henriksson

Malmö den 2026

För Strandsnäckan i Landskrona AB

_____

Namnförtydligande:

_____

Namnförtydligande:

Bolagets underskrift bevittnas:

_____

Namnförtydligande:

_____

Namnförtydligande: