

Mellan **Exploatören AB**, org.nr: XXXXXX-XXXX, Box X, XXX XX X, nedan kallad Exploatören, och **Kungälv Kommun**, org.nr 212000-1371, 442 81 Kungälv, nedan kallad Kommunen, gemensamt kallade Parterna, träffas härmed följande

MARKANVISNINGSAVTAL

Avseende kvarter 7 i Kongahälla i Kungälv kommun.

Innehåll:

| | |
|--|---|
| MARKANVISNINGSAVTAL..... | 1 |
| A. BAKGRUND OCH FÖRUTSÄTTNINGAR | 2 |
| B. DETALJPLAN..... | 2 |
| C. MARKANVISNING | 2 |
| D. KÖPEVILLKOR I KOMMANDE MARKÖVERLÅTELSEAVTAL | 3 |
| E. FASTIGHETSILDNING | 4 |
| F. ALLMÄNNA OCH GEMENSAMMA ANLÄGGNINGAR | 4 |
| G. HUSBYGGNATION..... | 4 |
| H. TEKNISK FÖRSÖRJNING | 5 |
| I. MÄTNING AV BRUTTOAREA (m ² BTA)..... | 5 |
| J. GENOMFÖRANDE..... | 6 |
| K. ÖVRIGT | 7 |

Till detta Markanvisningsavtal hör bilagda handlingar:

- Bilaga 1:** Exploatörens anbud, daterat XXXX-XX-XX
Bilaga 2: Karta över kvarter 7
Bilaga 3: Definition av BTA

A. BAKGRUND OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

A1. Bakgrund och syfte

Kommunen har utlyst en markanvisningstävling för kvarter 7 där Exploatörens anbud som framgår av **bilaga 1** och nedan kallas Anbudet valdes som vinnare.

Detta Markanvisningsavtal reglerar villkoren inför kommande ändring av gällande detaljplan, markanvisning till Exploatören och genomförandet av byggnationen inom kvarter 7 i Kongahälla.

Ett marköverlåtelseavtal som än mer detaljerat reglerar överlåtelsen och genomförandet kommer att tecknas innan Detaljplanen antas.

A2. Område och förutsättningar

Det området som omfattas av detta markanvisningsavtal utgörs huvudsakligen av kvarter 7 i Kongahälla som i sin tur utgörs av fastigheten Karolinen 1 och en del av fastigheten Gärdet 1:20, se markerat område på **bilaga 2**.

Kvarter 7 utgörs av kvartersmark med bostadsändamål i gällande detaljplan. I kvarterets markplan får handel och parkering finnas. Kommunen har i avtal med ICA Fastigheter och McDonalds kommit överens om att parkering i markplan ska anordnas och förvaltas av en gemensamhetsanläggning till förmån för ICA, McDonalds och Kommunen. Dessa avtal håller dock på att ses över vilket kan innebära ändrad användning (t.ex. enbart lokaler och bostadsentréer) av kvarter 7s markplan.

Detta avtal omfattar också sådana åtgärder utanför kvarter 7 som föranleds av Exploatörens byggnation.

B. DETALJPLAN

B1. Beskrivning

Kvarter 7 ingår i gällande detaljplan Kongahälla Östra där genomförandetiden upphör 2021-07-14. Byggrätten är ca 6700 kvm BTA och utgörs av ett nästintill slutet kvarter i 4-5 våningar med handel och parkeringsplatser i markplan.

Kommunen avser att ändra gällande detaljplan avseende befintlig byggrätt för kvarter 7 för att möjliggöra Anbudet. Den nya detaljplanen kallas i detta avtal för Detaljplanen.

B2. Plankostnad

B2.2. Plankostnad för Exploatören

Plankostnaden ingår i köpeskillingen för kvarter 7.

B3. Plan- och bygglovsavgift

När Exploatören har erlagt köpeskillingen enligt kommande marköverlåtelseavtal ska Exploatören inte betala planavgift i samband med bygglov för kvarter 7. Exploatören betalar däremot bygglovsavgift enligt vid debiteringstillfället gällande taxa.

C. MARKANVISNING

C1. Markanvisning

Kommunen markanvisar härmed kvarter 7 till Exploatören som därmed ges en exklusiv rätt att tillsammans med kommunen arbeta fram Detaljplanen och får möjlighet att ensam förhandla med Kommunen om att teckna kommande marköverlåtelseavtal samt därefter bli ägare och exploatör till kvarter 7.

För denna rättighet ska Exploatören betala ett engångsbelopp om 500 000 kr till Kommunen. Kommunen behåller hela beloppet om markanvisningen inte resulterar i ett tecknat marköverlåtelseavtal. Om markanvisningen fullföljs genom tecknat marköverlåtelseavtal ska avgiften avräknas köpeskillingen.

Kommunen skickar faktura på 500 000 kr efter att båda parter har undertecknat detta avtal.

D. KÖPEVILLKOR I KOMMANDE MARKÖVERLÅTELSEAVTAL

D1. Köpeskillning

Den preliminära köpeskillingen för kvarter 7 är sammanlagt X kronor baserat på Anbudet om X kvm BTA byggrätt.

I det fall skillnad föreligger mellan den uppskattade byggrätten i Anbudet enligt ovan och slutlig medgiven byggrätt enligt beviljat bygglov skall en reglering av köpeskillingen ske med X kr/kvm BTA vid utökning alternativt minskning av byggrätten.

Det noteras att sammanlagda ytan antal kvm BTA som ligger till grund för reglering av köpeskillingen aldrig får understiga X kvm BTA.

Vid beräkning av byggrätt uttryckt i kvm BTA enligt ovan skall hänsyn tas till punkt I, Mätning av bruttoarea.

Köpeskillingen ska indexregleras från tidpunkten för detta avtals undertecknande fram till betalningstidpunkt av slutlikviden. Justeringen ska göras utifrån prisutvecklingen som framgår av Svensk Mäklarstatistik för bostadsrätter inom Stor-Göteborg. Dock får den ej understiga den ursprungliga köpeskillingen.

D2. Köpeskillingens erläggande

Köpeskillingen skall erläggas av Exploatören mot faktura genom insättning på av Kommunen anvisat konto enligt följande:

- dellikvid om 10% av den preliminära köpeskillingen erläggs inom 30 dagar efter att kommande marköverlåtelseavtal tecknats och blivit giltigt genom kommunalt beslut.
- slutlikvid, motsvarande den slutligt justerade köpeskillingen med medgiven yta kvm BTA enligt bygglov, reducerad med dellikvid enligt ovan, erläggs inom 30 dagar efter det att bygglov beviljats.

D3. Köpebrev

När Exploatören betalat den slutliga köpeskillingen för kvarter 7 skall Kommunen överlämna kvitterat köpebrev för Karolinen 1 och del av Gärdet 1:20 till Exploatören som bekräftelse på fullgjord betalning.

D4. Tillträde

Tillträde till kvarter 7 sker så snart slutlikvid har erlagts enligt ovan. Denna dag kallas Tillträdesdagen. Exploatören har rätt att efter överenskommelse med Kommunen genomföra erforderliga undersökningar inom kvarter 7 innan Tillträdesdagen.

Om exploateringen inte fullföljes förbinder sig Exploatören att återställa marken i ursprungligt skick, om Kommunen så fordrar.

D5. Lagfartskostnader

Med köpet förenade lagfarts- och stämpelkostnader betalas i sin helhet av Exploatören.

D6. Avräkning

Kommunen svarar för skatter, räntor och andra utgifter samt inkomster för kvarter 7 till den del de belöper på tiden före Tillträdesdagen. Exploatören svarar för sådana kostnader och inkomster från och med Tillträdesdagen.

D7. Gatukostnader

Kostnader för utbyggnad av allmän platsmark, s.k. gatukostnader, ingår som en del av köpeskillingen. När slutlikviden är till fullo erlagd av Exploatören är denne befriad från ytterligare gatukostnader avseende utbyggnaden av befintliga anläggningar inom allmän platsmark kopplat till nu gällande detaljplan och Detaljplanen.

E. FASTIGHETSILDNING

Exploatören blir lagfaren ägare till kvarter 7 efter att Detaljplanen vunnit laga kraft, köpeskillingen till fullo är betalad och att Kommunen utfärdat köpebrev.

Det krävs en fastighetsreglering för att bilda en fastighet som utgörs av all kvartersmark i kvarter 7. Exploatören och Kommunen ska efter samråd ansöka om lämplig fastighetsbildning. Kostnader för denna fastighetsbildning samt eventuella övriga nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder betalas av Exploatören.

Parterna ska därutöver teckna ett avtalsservitut för sopsugsanläggning som kvarter 7 ska anslutas till. Detta avtalsservitut ska inskrivas i fastighetsregistret vilket Kommunen ansvarar för och bekostar.

F. ALLMÄNNA OCH GEMENSAMMA ANLÄGGNINGAR

F1. Allmän platsmark

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom gällande detaljplan Kongahälla Östra samt intilliggande detaljplaner. Kommunen har byggt ut merparten av området och ansvarar också för återstående utbyggnad av alla anläggningar inom allmän platsmark.

Utformningen av den allmänna platsmarken ska i stora drag följa de gestaltungsprinciper som tagits fram i samband med detaljplanen för Kongahälla Östra om inte annat arbetas fram under Detaljplanens framtagande.

F2. VA-anläggningar

Enligt punkt H1 i detta avtal.

F3. Parkering

Exploatören avser att lösa hela parkeringsbehovet inom eget kvarter i enlighet med vid var tid gällande parkeringsnorm för centrala Kungälv.

Exploatören ges dock möjlighet att friköpa parkeringsplatser av Kommunen för att täcka parkeringsbehovet. Kostnad för friköp av en parkeringsplats uppgår i juni 2021 till 260 000 kronor. Beloppet ska betalas 30 dagar efter att bygglov för kvarter 7 är beviljat och indexregleras med KPI fram till dess betalning sker.

G. HUSBYGGNING

G1. Husbyggnation

Exploatören ansvarar för alla åtgärder inom kvarter 7 och ska följa de gestaltungsprinciperna som framgår av Anbudet och Detaljplanen.

Eftersom Anbudet valdes som vinnande bidrag i markanvisningstävlingen är det av yttersta vikt att ovanstående följs. Avvikelser från detta kan resultera i vite vilket kommer förtydligas i kommande marköverlåtelseavtal.

G2. Tidplan

Tidplan enligt punkt J1 i detta avtal.

H. TEKNISK FÖRSÖRJNING

H1. VA-anslutning

Kommunen har byggt ut anläggningar för allmänt vatten och avlopp fram till kvarter 7 och ska upprätta förbindelsepunkt för vatten, spill- och dagvatten. Exploatören ansluter till VA i det av Kommunen anvisade läget.

H2. Betalning av anslutningsavgift för vatten, dagvatten och avlopp

Anslutningsavgift för vatten, dagvatten och avlopp sker enligt vid varje debiteringstillfälle gällande taxa.

H3. Dagvatten

Kommunen har byggt ut det allmänna dagvattennätet och en avsättning för kvarter 7 finns utbyggt. Exploatören ansvarar för dagvattenhanteringen inom kvarter 7 vilken ska ske enligt Kommunens gällande dagvattenpolicy vid tidpunkten för åtgärden.

H4. Värme

Kvarter 7 ska anslutas till befintligt fjärrvärmenät som ägs av Kungälv Energi AB och har byggts fram till kvarteret. Anslutningsavgifter betalas av Exploatören efter överenskommelse med Kungälv Energi AB.

H5. El för kraft och belysning

Kvarter 7 ska anslutas till befintligt elnät som ägs av Kungälv Energi AB och finns framdraget till kvarteret. Anslutningsavgifter betalas av Exploatören efter överenskommelse med Kungälv Energi AB.

H6. Bredband

Kvarter 7 ska anslutas till befintligt nät för bredband som finns framdraget till kvarteret. Anslutningsavgifter betalas av Exploatören efter överenskommelse med berörd leverantör.

H7. Avfallshantering och sopsug

Både bostäderna och verksamhetslokalerna i kvarter 7 ska anslutas till befintlig sopsugsanläggning som finns framdraget till kvarteret.

I övrigt gäller avfallsföreskrifter antagna av kommunfullmäktige 2015-09-10 (§ 241/2015). I det fallet nya föreskrifter antas av Kommunen före Exploatören påbörjar sin byggnation ska självklart de nya gälla istället.

För anslutning till den befintliga sopsugsanläggningen erlägger Exploatören 3 425 000 kr exkl moms till Kommunen. Ett särskilt avtalsservitut som reglerar detta kommer att tecknas mellan parterna.

I. MÄTNING AV BRUTTOAREA (m² BTA)

I detta avtal är all BTA lika med BTA ovan mark samt ljus BTA. Vad som tolkas in i BTA definieras närmare i **bilaga 3**.

J. GENOMFÖRANDE

J1. Tidplan

Byggnation av kvarter 7 får tidigast starta januari 2024. Exploatören ska därefter se till att skyndsamt påbörja byggnationen och avsluta den inom maximalt tre år för att inte belastas med vite enligt kommande marköverlåtelseavtal.

J2. Organisation för genomförande

För genomförandet av kvarter 7 samt övriga obebyggda kvarter inom närområdet har Kommunen och Exploatörerna samordningsmöten där allt från logistik, avtal, etableringsytor till utbyggnad av allmän platsmark mm stäms av. Även andra former av samarbete och möten är och kan bli aktuella.

Exploatören ska tillsätta de resurser som erfordras för att delta i samordningen och samarbetet.

J3. Bygglogistik

Exploatören skall med sina åtaganden säkerställa en god stadsmiljö samt en fungerande infrastruktur. Arbetsområdet samt transporter till och från byggarbetsplatsen får inte hindra framkomligheten för:

- Räddningstjänsten utryckningsmöjligheter.
- ICA Maxis samt övriga butikers verksamheter och kunder. ICA Maxis huvudentré vetter mot kvarter 7 och ska kunna användas utan störning under hela byggtiden.
- Tredjeman gällande bil-, gång- och cykeltrafik. Tredjeman ska kunna trafikera på Hansagatan väster om kvarter 7.
- Av- och pålastning av transporter får endast ske inom etableringsyta och arbetsområde vars avgränsning bestäms längre fram.

Vid flera samtidigt pågående entreprenader inom Kongahälla skall alla exploatörer tillsammans med Kommunen samordna en gemensam och kostnadseffektiv bygglogistik. Kostnaden för detta samt Kommunens kostnad för administration, under den period Exploatörens arbete pågår, fördelas mellan alla inblandade exploatörer.

Större och långvarigt bestående provisoriska vägar, trafikomläggningar, provisoriska parkeringsplatser och andra arrangemang såsom iordningsställande av etableringsytor, säkerhetsåtgärder och erforderliga återställningsarbeten som föranletts av Exploatörens byggnation och som erfordras för att befintliga verksamheter inom och utanför kvarter 7 ska fungera under byggnationen ska ombesörjas och bekostas av Exploatören.

J4. Etableringsutrymme och upplag

För nyttjande av Kommunens mark för etablering och upplag krävs det att separat avtal om etableringsyta träffas med Kommunen. Ersättning för nyttjande av Kommunens mark ska erläggas av Exploatören enligt vid var tid gällande taxa. I förekommande fall ska erforderliga tillstånd inhämtas från Kommunen eller övriga berörda parter.

J5. Framkomlighet

Exploatören och dess entreprenörer ska iaktta aktsamhet så att skador undviks på befintliga gator och närliggande anläggningar. Exploatören ska i förekommande fall kalla berörda till syn av befintliga gator och anläggningar före och efter genomförd byggnation. Det åligger vidare Exploatören att undvika lerspill eller annan nedsmutsning till följd av transporter till och från byggnadsområdet i samband med byggnationen.

Skador eller nedsmutsning som uppkommer på befintliga gator och anläggningar och som vållats av Exploatören eller av Exploatören anlitaad entreprenör ska återställas omgående genom Exploatörens försorg och på Exploatörens bekostnad.

J5.1. Exploatörens besiktning

Exploatören ska utföra erforderliga besiktningar inför sina arbeten.

J6. Grundförhållanden

Kommunen ikläder sig inte något ansvar för grundförhållanden inom kvarter 7. Exploatören erinras om att noga undersöka grundförhållandena innan byggnationen påbörjas.

J7. Grundvatten

Exploatören ska vidta åtgärder för att grundvattennivåer inte påverkas med anledning av Exploatörens åtgärder inom kvarter 7.

J8. Markföroreningar

Enligt tidigare markundersökningar ska det inte finnas markföroreningar inom kvarter 7. Om ytterligare markutredningar, markundersökningar (eller motsvarande) och marksaneringar behövs, av vilket slag de än må vara, hanteras och bekostas dessa av Kommunen.

J9. Arkeologi

Det ska inte finnas någon arkeologi att ta hänsyn till inom kvarter 7. Om Länsstyrelsen ställer krav på ytterligare utredningar, förundersökningar och/eller undersökningar enligt Länsstyrelsens definition, hanteras och bekostas dessa av Kommunen.

K. ÖVRIGT

K1. Överlåtelse av markanvisningsavtal

Exploatören får inte överlåta detta markanvisningsavtal utan Kommunens skriftliga godkännande.

K2. Tvist

Tvist med anledning av detta markanvisningsavtal ska avgöras i allmän domstol.

K3. Markanvisningsavtalets giltighet

Detta markanvisningsavtal är till alla delar giltigt under förutsättning att det:

1. undertecknas av behörig firmatecknare hos Exploatören.
2. godkänns av kommunfullmäktige genom beslut som därefter vinner laga kraft.
3. undertecknas av behörig firmatecknare hos Kommunen.

Om detta markanvisningsavtal inte skulle bli giltigt skall överläggningar upptas mellan parterna beträffande projektets fortsatta handläggning.

Om detta avtal inte blir giltigt står Kommunen och Exploatören för sina respektive kostnader och har ingen rätt till ersättningsanspråk.

När detta avtal blivit giltigt enligt denna punkt gäller det fram till och med 2024-12-31 eller till den tidigare tidpunkt när marköverlåtelseavtalet har tecknats mellan parterna och ersatt detta markanvisningsavtal, om parterna inte kommer överens om annat.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar. Parterna har tagit var sitt.

Kungälv den 2021

Göteborg den 2021

För Kungälv Kommun

För Exploatören AB

.....
Miguel Odhner
Kommunstyrelsens ordf.

.....
X
X

.....
Haleh Lindqvist
Kommundirektör

.....
X
X