

Mellan Karlskrona kommun, genom dess kommunstyrelse, org. nr. 212000-0829, 371 83 Karlskrona (nedan kallad Kommunen) och *Bolag xxx*, org. nr. *xxxxxx-xxxx*, Adress nr. *postnr Ort* (nedan kallad Bolaget) har träffats nedanstående

## MARKANVISNINGSAVTAL

### 1 Bakgrund och syfte

Kommunen har under hösten 2022 bjudit in till en markanvisningstävling med jämförelseförfarande för bostadsbyggande på fastigheten Karlskrona 6:17

Tävlingen genomförs i två steg, med en kvalificering och en anbudstävling, syftet med tävlingen var att hitta den mest lämpliga exploatören till fastigheten Karlskrona 6:17.

Genom beslut fattat *xxxx-xx-xx* har kommunen utsett Bolaget till vinnare därför detta markanvisningsavtal träffas mellan parterna.

### 2 Markanvisningstävling

Bolaget har i samband med markanvisningstävlingen lämnat in handlingar i form av ett tävlingsförslag kallat *xxxxxx* daterat *xxxx-xx-xx*. Bolaget förbinder sig att uppföra byggnation och genomföra projektet i enlighet med inlämnat tävlingsförslag.

### 3 Detaljplan

Detaljplanen har varit ute på samråd under 2021 och planeras att vinna laga kraft under fjärde kvartalet 2022. Syftet är att möjliggöra byggnation av bostäder, i form av mindre flerbostadshus alternativt sammanbyggda enbostadshus.

### 4 Markanvisning

Under giltighetstiden för detta markanvisningsavtal har Bolaget rätt att ensamt förhandla med Kommunen om exploatering och förvärv av del av fastigheten Karlskrona 6:17, nedan kallat "**Området**", på de villkor som framgår av detta avtal, de utfästelser som Bolaget gjort i inlämnat tävlingsförslag och de allmänna villkor som framgår tävlingsunderlaget.

Markanvisningen kan återtas om parterna inte kan komma överens eller om Kommunen anser att Bolaget inte visar någon ambition eller förmåga att genomföra projektet.

## **5 Överlåtelse av mark**

### **5.1 Framtida förvärv och köpeavtal**

Parternas avsikt är att markanvisningen ska leda till tecknande av ett fastighetsöverlåtelseavtal för **Området**. Villkor för att köpebrev ska tecknas är att bygglov beviljats i enlighet med inlämnat tävlingsförslag.

Köpeavtalet ska slutligt reglera marköverlåtelse, ersättningar samt övriga villkor och åtaganden för exploaterings genomförande.

### **5.2 Pris**

Köpeskillingen för Området skall beräknas med **xxxx** kronor per m<sup>2</sup> BTA. Totalpriset för fastigheten beräknas utifrån förslagets angivna förutsättningar i inlämnat bygglov, dock lägst **x xxx xxx** kr.

### **5.3 Avgift**

En avgift om **xxx xxx** kr tas ut i samband med att detta markanvisningsavtal undertecknats av båda parter. Avgiften är **x%** av beräknad köpeskillning om **x xxx xxx** kr (**xxxxkr/m<sup>2</sup>/BTA x xxxx m<sup>2</sup>** enligt inlämnat tävlingsförslag). Avgiften faktureras av kommunen direkt efter att avtalet undertecknats av båda parter.

I Bolagets tävlingsförslag uppgår den totala bruttoarean (BTA) till **xxxx m<sup>2</sup>**

Avgiften ska räknas av från köpeskillingen och ska betraktas som en redan erlagd del av köpeskillingen vid fullföljande av köpprocessen. I det fall markanvisningen inte fullföljs enligt avtal förbehåller sig kommunen rätten att helt eller delvis behålla den betalade avgiften som bestyrks med de utgifter som projektet har medfört för kommunen.

### **5.4 Tillträde**

Bolaget får tillträde till Området när hela köpeskillingen har betalats. Om Bolaget önskar tillträde tidigare, har denne möjlighet att teckna en separat överenskommelse med Kommunen om detta. Byggnation kan påbörjas så fort Bolaget har tillträtt Området.

### **5.5 Fastighetsbildning**

Området ska bilda en egen fastighet. Fastigheten bildas genom lantmäteriförrättning när detaljplanen vunnit laga kraft. Kommunen ansöker om och betalar fastighetsbildningen.

## **6 Befintliga förutsättningar**

### **6.1 Markens beskaffenhet**

Området består idag till stor del av en öppen gräsbevuxen yta, men är ingen anlagd park. En översiktlig markundersökning gällande geoteknik har tagits fram i samband med

planläggningen. I undersökningen bedöms planerade flerbostadshus kunna grundläggas med platta på mark, i upp till två våningar. Grundförstärkning, ex. pålning, kan komma att krävas vid byggnation över två våningar. Kommunen svarar för kostnaden för sådana ledningsförflyttningar och eventuell marksanering som är erforderliga för genomförandet av den avsedda byggnationen.

## **6.2 Detaljplanen**

Detaljplanen har varit ute på samråd under 2021 och planeras att vinna laga kraft under fjärde kvartalet 2022. Syftet är att möjliggöra byggnation av bostäder, i form av mindre flerbostadshus alternativt sammanbyggda enbostadshus.

Detaljplaneförslaget möjliggör uppförande av mindre flerbostadshus alternativt sammanbyggda enbostadshus (ex. radhus, kedjehus eller parhus) på del av fastigheten Karlskrona 6:17 i Mariedal. Friliggande enbostadshus tillåts inte. Planområdet består idag främst av en gräsbeväxt yta, en ensidig allé och en skogsdunge. I närområdet finns en homogen bebyggelse bestående av mindre friliggande enbostadshus.

Detaljplanen förslås medge att varje huvudbyggnad tillåts omfatta högst 430 m<sup>2</sup> byggnadsarea och ha en nockhöjd på 9 meter. Volymen möjliggör byggnader med två våningar. Varje våningsplan kan inrymma fyra lägenheter med 4 rok med balkonger och loftgångar. Beroende på hur området disponeras kan 3-4 bostadshus med dessa volymer uppföras inom planområdet. Huvudbyggnaderna ska placeras minst 3 meter från planområdesgräns, dock 8 meter från planområdesgräns i norr mot befintliga bostadsfastigheter. Byggnaderna ska förses med sadeltak.

Ekdungen inom området bevaras och planläggs som Allmän plats - NATUR. Befintlig gång- och cykelväg planläggs Allmän plats - GÅNG och kan därmed finnas kvar i ursprungligt läge.

## **6.3 Genomförandekostnader**

Genomförandekostnader utgörande myndighetsavgifter samt avgifter för teknisk anslutning, så som till exempel för vatten och avlopp, el, med mera, samt utgifter för projektering och undersökningar samt markordningställande betalas av Bolaget.

# **7 Allmänna anläggningar**

## **7.1 Gatukostnader**

I köpeskilling för kommunal mark ingår gatukostnadsersättning för Området.

## **7.2 Vatten- och avloppsanläggningar**

Området ska anslutas till allmän vatten- och avloppsanläggning. Anläggningsavgift för vatten och avlopp utgår enligt gällande taxa och bekostas av Bolaget.

### 7.3 Övriga ledningar och anslutningsavgifter

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

### 7.4 Parkering

Parkeringsbehovet för Området ska lösas inom denna fastighet och skall utformas i enlighet med kommunens parkeringsnorm.

## 8 Övriga förutsättningar

### 8.1 Bebyggelse

Bebyggelsen ska i huvudsak följa inlämnade förslag i markanvisningstävlingen (**Bilaga 1**). Alla eventuella förändringar eller avsteg från inlämnat förslag ska diskuteras och godkännas av kommunen.

### 8.2 Tillgänglighet

Byggnader inom området ska utformas på ett sådant sätt att de blir tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

## 9 Övriga villkor

### 9.1 Giltighet

Detta avtal upphör att gälla om inte köpekontrakt har träffats för Området mellan Kommunen och Bolaget senast 12 månader från detta avtals ingående, eller den dag som medgetts vid en eventuell förlängning av markanvisningen, enligt punkt 9.2. Ingen av Parterna har någon rätt till ersättning om avtalet upphör och Bolaget har inte heller rätt till någon ny markanvisning, dock förbehåller sig Kommunen rätten att helt eller delvis behålla den erlagda avgiften enligt punkt 3.3, som bestyrks med de utgifter som projektet har medfört för kommunen.

### 9.2 Förlängning av markanvisningen

Förlängning kan endast medges genom särskilt beslut fattat av kommunstyrelsen. Detta under förutsättning att Kommunen gör bedömningen att Bolaget aktivt har försökt driva processen vidare och förseningen därigenom inte kan anses bero på Bolaget.

Vid en förlängning äger kommunen rätt att ta ut ytterligare avgift enligt punkt 3.3.

### 9.3 Återtagande

Kommunen får återta markanvisningen om Parterna inte kan enas om villkor för förvärv av Området eller om Kommunen har skäl att anta att Bolaget inte avser eller förmår att

uppfylla sina förpliktelser eller de intentioner som förutsattes vid markanvisningsavtalets undertecknande.

Vid ett återtagande har Parterna inte rätt till ersättning och Bolaget har inte heller rätt till någon ny markanvisning, dock förbehåller sig Kommunen rätten att helt eller delvis behålla den erlagda avgiften enligt punkt 3.3 om återtagandet beror på åtgärder som Bolaget orsakat och som bestyrks med de utgifter som projektet medfört för kommunen.

Meddelande om återtagande ska ske skriftligen och anses efter avsändandet kommit Bolaget tillhanda. Vid ett återtagande upphör avtalet att gälla omedelbart efter det att Bolaget anses ha mottagit meddelandet.

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

#### **9.4 Ändringar och tillägg**

För tillägg eller ändringar i avtalet krävs beslut i kommunstyrelsen.

#### **9.5 Överlåtelse av avtal**

Detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga godkännande överlåtas på annan part. Överlåtes avtalet på annan part inom Bolagets koncern ska Kommunen skriftligen underrättas

### **10 Övrigt**

Kommunen ansvarar inte för skada av något slag förorsakad av detta avtal eller av markanvisningen som sådan. Denna friskrivning ska inte tillämpas på åtgärder som 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.

*Signaturer på nästa sida.*

### **11 Signaturer**

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

.....  
*Ort*

.....  
*Ort*

.....  
*Datum*

.....  
*Datum*

**För Kommunen**

**För Bolaget**

.....  
Namn  
Titel

.....  
Namn

.....  
Namn  
Titel

.....  
Namn

**Bevittnas:**

**Bevittnas:**

.....

.....

.....

.....

Bilageförteckning:

- *Bilaga 1 – Tävlingsmaterial*
- *Bilaga 2 - Kartbilaga äldre installationer och konstruktioner*
- *Bilaga 3 - Detaljplan*

UTKAST