

Mellan Karlskrona kommun, genom dess kommunstyrelse (org.nr. 212000-0829), 371 83 Karlskrona (nedan kallad Kommunen) och A13 Bostad Aquarius 1 AB (org.nr. 559466-5894), Sippvägen 63, 183 63 Täby (nedan kallad Bolaget) har träffats nedanstående

MARKANVISNINGSAVTAL

1. Bakgrund och syfte

Kommunen har under hösten 2024 bjudit in till en markanvisningstävling med jämförelseförfarande för bostadsbyggande på fastigheten Spandelstorp 5:4.

Tävlingen har genomförts i två steg, med en kvalificering och en anbudstävling. Syftet med tävlingen var att hitta den mest lämpliga exploitören till del av Spandelstorp 5:4.

Genom beslut fattat 2024-12-18 har Kommunen utsett Bolaget till vinnare varför detta markanvisningsavtal träffas mellan parterna.

2. Markanvisningstävling

Bolaget har i samband med markanvisningstävlingen lämnat in handlingar i form av ett tävlingsförslag kallat *Skogsbrynet* daterat 2024-11-11. Bolaget förbinder sig att uppföra byggnation och genomföra projektet i enlighet med inlämnat tävlingsförslag.

3. Detaljplan

Gällande detaljplan för del av Spandelstorp 5:4 (Västra Gärde II), nr 705/10, vilken vann laga kraft 2024-05-21, medger byggnation för bostäder i form av grupphus (radhus alternativt parhus) i två plan. Detaljplanekarta, se bilaga 1.

4. Markanvisning

Under giltighetstiden för detta markanvisningsavtal har Bolaget rätt att ensamt förhandla med Kommunen om exploatering och förvärv av del av fastigheten Spandelstorp 5:4, 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 av 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 köpeavtal för Området. För köpeavtalet finns flöjande villkor:

- Bygglov ska ha beviljats i enlighet med inlämnat tävlingsförslag.
- Kommunstyrelsen ska ha tagit beslut om köpeavtalet.

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

5.2 Pris

Bolaget förvärvar Området till ett pris av 2 200 000 kr (tvåmiljoner tvåhundra tusen kronor), vilket motsvarar 2 767 kronor per m² faktiskt utnyttjad BTA.

5.3 Avgift

En avgift om 220 000 kr (tvåhundra tjugotusen kronor) tas ut i samband med att detta markanvisningsavtal undertecknas av båda parter. Avgiften är 10 % av beräknad köpeskillning om 2 200 000 kr (tvåmiljoner tvåhundra tusen kronor) enligt inlämnat tävlingsförslag. Avgiften faktureras av kommunen direkt efter att avtalet undertecknats av båda parter.

I Bolagets tävlingsförslag uppgår den totala bruttoarean (BTA) till 795 m².

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, finns 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 ett kvarter med sex nya fastigheter, med beteckningarna Fjorgyn 1–6. Dessa bildas genom lantmäteriförrättning. Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsbildningen.

6. Befintliga förutsättningar

6.1 Markens beskaffenhet

Området består idag av en yta med viss uppvuxen sly efter averkning. Planområdet utgörs i princip av orörd naturmark och består enligt Sveriges Geologiska Undersöknings jordartskarta av sandig morän med normalblockig yta utan befarade grundläggningsproblem. Inom angränsande kvartersmark finns områden med urberg. Anvisningar för grundläggning lämnas av miljö- och byggnadsnämnden i samband med bygglovgivningen. Bolaget ansvarar själv för att erforderliga undersökningar utförs. Dock kommer det att krävas vid bygglov att husen byggs radonsäkra på samma sätt det görs inom motsvarande bostadsområden. Kommunen friskriver sig från alla merkostnader med anledning av radonförekomst och geoteknik.

6.2 Detaljplanen

Gällande detaljplan för del av Spandelstorp 5:4 (Västra Gärde II), nr 705/10 medger byggnation för bostäder i form av grupphus (radhus alternativt parhus) i två plan. Friliggande enbostadshus tillåts inte.

Planen medger en byggnadsarea med max 150 m² per tomt. Byggnad ska placeras minst en meter från allmän platsmark. Fastighetsindelningen ska i huvudsak ske enligt illustrationslinjer på plankartan, det vill säga området ska vara indelat i 6 fastigheter. Huvudbyggnaden får ha högst två våningar. Vid byggnation av två hela våningar får vind ej inredas. På ytan söder om huvudbyggnaden får endast uthus byggas. Högsta tillåtna byggnadshöjd för uthus är 3 meter. Tillfart ska ske ifrån Nornornas väg.

6.3 Genomförandekostnader

Genomförandekostnader utgörande myndighetsavgifter och avgifter för teknisk anslutning, så som till exempel för vatten och avlopp, el, med mera, samt utgifter för projektering, undersökningar och 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 vid varje tillfälle gällande taxa och bekostas av Bolaget. Förbindelsepunkter för vatten och avlopp finns upprättade i fastighetsgräns för alla sex blivande fastigheter, se bilaga 2.

7.3 Övriga ledningar och anslutningsavgifter

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

7.4 Parkering

Parkeringsbehovet för området ska lösas inom fastigheterna/kvarteret och ska utformas i enlighet med kommunens parkeringsnorm.

8. Övriga förutsättningar

8.1 Bebyggelse

Bebyggelsen ska i huvudsak följa inlämnat förslag i markanvisningstävlingen (bilaga 3). 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.

8.3 Hållbarhet

Bolaget ska följa *Vägledning för hållbart byggande vid markanvisningar i små och medelstora projekt i Karlskrona kommun*. I vägledningen finns tre blanketter för Överenskommelser avseende ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. I samband med detta avtals undertecknande ska Bolaget tillhandhålla ifyllda blanketter vilka läggs som bilagor till avtalet.

9. Övriga villkor

9.1 Giltighet

Detta avtal upphör att gälla om inte köpeavtal har träffats för Området mellan Kommunen och Bolaget senast 12 månader från detta avtals undertecknande, 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 5.3, 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 kommunen. 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 5.3.

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 5.3 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

Tillägg eller ändringar i avtalet ska ske skriftligt.

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.

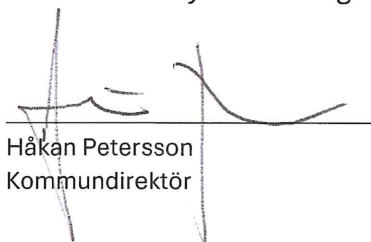


11. Signaturer


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

Karlskrona 2025-03-31

På kommunstyrelsens vägnar




Håkan Petersson
Kommundirektör



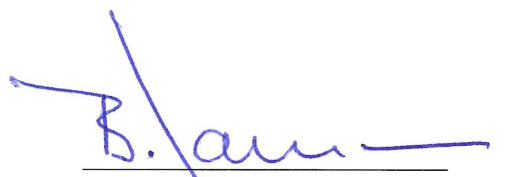
Ola Robertsson
Mark- och exploateringschef

2025-03-10

För A13 Bostad Aquarius 1 AB



Bernt-Olof Gustafsson
Verkställande direktör



Bengt Jansson
Styrelseledamot

Bilagor

1. Detaljplanekarta
2. Karta VA-anlutningar
3. "Skogsbrynet" – förslag till markanvisning
4. Överenskommelser avseende hållbarhet