

MARKANVISNINGSAVTAL

för fastigheterna Linköping Ellipsen 8 och Linköping Ellipsen 9
inom stadsdelen Ekkällan

1. Avtalsparter

Linköpings kommun (org.nr 212000-0449), nedan kallad Kommunen

Exploatören AB (org. nr XXXXXX-XXXX), nedan kallad Exploatören

2. Bakgrund

Kommunen har under mars 2023 bjudit in till markanvisningstävling för byggrätter inom fastigheterna Linköping Ellipsen 8 och Linköping Ellipsen 9 i stadsdelen Ekkällan. För området gäller *Detaljplan i Ekkällan för del av Innerstaden 1:29 m.fl. (intill Stolplyckan)*, som fick laga kraft 2021-04-23.

Inlämnade anbud har utvärderats utifrån en sammanvägning av följande kriterier:

- projektets arkitektoniska kvaliteter samt hur dessa bidrar till att utveckla Djurgårdsgatan till en attraktiv stadsgata, och därmed bidrar till förlängningen av innerstaden, i enlighet med *Detaljplan i Ekkällan för del av Innerstaden 1:29 m.fl. (intill Stolplyckan)* och *Utvecklingsplan för Linköpings innerstad*
- lämnat markpris

Efter en bedömning av anbuderna, utifrån de förutsättningar, grundläggande krav och utvärderingskriterier som framgår av prospektet, har Kommunen utsett Exploatören till vinnare i markanvisningstävlingen. Exploatörens vinnande anbud redovisas i **bilaga A**.

Fullständiga förutsättningar för markanvisningstävlingen redovisas i Kommunens markanvisningsprospekt, daterat 2023-03-15 (reviderad 2023-05-16), se **bilaga B**.

3. Avtalets syfte

Markanvisningsavtalet ger Exploatören, under en tid av 14 månader, ensamrätt att förhandla med Kommunen om överlåtelse av Markområdet utifrån förutsättningarna som anges i detta avtal.

Med *Markområdet* avses i detta avtal fastigheterna Linköping Ellipsen 8 och Linköping Ellipsen 9. Markområdets avgränsning framgår av karta i **bilaga C**.

Med *Detaljplanen* avses i detta avtal *Detaljplan i Ekkällan för del av Innerstaden 1:29 m.fl. (intill Stolplyckan)*.

Med *Part/Parterna* avses i detta avtal någon av Kommunen eller Exploatören eller båda tillsammans

4. Handlingar

Till avtalet bifogas följande handlingar.

Bilaga A: Exploatörens markanvisningsanbud

Bilaga B: Markanvisningsprospekt, daterat 2023-03-15

Bilaga C: Karta över Markområdet

Bilaga D: PM marköverlåtelseavtal

Bilaga E: Plankarta för Detaljplanen.

5. Förutsättningar för byggnation

Exploatören ska bebygga Markområdet i enlighet med Detaljplanen och de förutsättningar och grundläggande krav som presenterats i markanvisningsprospektet (**bilaga B**). Exploatören ska genomföra sitt projekt i enlighet med lämnat markanvisningsanbud (**bilaga A**), se vidare punkt 6. I kommande marköverlåtelseavtal kommer förutsättningarna för byggnation inom Markområdet att preciseras. De huvudsakliga villkoren för marköverlåtelse framgår av **bilaga D**, se även vidare under punkt 9.

I den mån det råder konflikt eller tolkningsmån mellan anbud, prospekt och detta avtal äger vad som står i detta avtal företräde, följt av prospektet och därefter Exploatörens inlämnade anbud.

5.1 Utredningar och undersökningar

Inför tecknande av detta markanvisningsavtal har Exploatören tagit del av markanvisningsprospektet med tillhörande bilagor.

Under perioden mellan markanvisningsavtal och tecknande av marköverlåtelseavtal kommer Exploatören, vid förfrågan, ges möjlighet att ta del av de utredningar och undersökningar som har tagits fram för Detaljplanen. Exploatören kommer också att ges möjlighet att ta del av de utredningar som har genomförts i samband med Kommunens projektering och byggnation av allmän plats.

Under perioden mellan markanvisningsavtal och tecknande av marköverlåtelseavtal har Exploatören, vid förfrågan, möjlighet att genomföra undersökningar, inklusive markundersökningar, inom Markområdet. Dessa undersökningar bekostas av Exploatören. Markområdet ska återställas efter genomförd undersökning, om inte annat överenskommes mellan Parterna.

Exploatören är införstådd med att resultat eller annan information i befintliga, eller eventuella nya, utredningar inte utgör grund för reduktion av lämnat markpris.

5.2 Preliminär tid för byggstart

Inom fastigheten Ellipsen 10, norr om Markområdet, ska det kommunala bostadsbolaget AB Stångåstaden uppföra ca 110 lägenheter. Stångåstadens byggstart är beräknad till kvartal 1 2023 och inflyttning är beräknad till 2025. På grund av begränsat utrymme behöver byggnation inom Ellipsen 8 och 9 tidsmässigt anpassas till byggnation inom Ellipsen 10. Preliminärt bedöms stomresningen inom Ellipsen 10 vara avslutad under kvartal 4 2024. Kommunens ambition är därför att byggnation inom Markområdet ska påbörjas i januari 2025.

Kommunen kommer i samband med tecknande av marköverlåtelseavtal meddela slutligt datum för Exploatörens tillträde till Markområdet, samt senaste tidpunkt för byggstart, se även **bilaga D** för mer information om tillträde och byggnadsskyldighet.

6. Exploatörens markanvisningsanbud

Exploatörens anbud i markanvisningstävlingen biläggs detta markanvisningsavtal, se **bilaga A**. Det är av stor vikt för Kommunen att projektet genomförs i enlighet med lämnat anbud samt i enlighet med de justeringar som Kommunen efterfrågar inför framtagande av bygglovshandlingar och underlag till marköverlåtelseavtal.

Om Exploatören har önskemål om att ändra utformning eller utförande inom projektet ska det skriftligen anmälas till Kommunen som sedan tar ställning till om ändringen kan godkännas. Eventuella fördyringar, exempelvis flyttning av serviser, som följer av en sådan förändring bekostas av Exploatören.

Om Exploatören avviker från sitt markanvisningsanbud i form av lägre ambitionsnivå, bristfälliga resurser eller på annat sätt avviker från anbudet och Kommunen inte godkänner ändringen har Kommunen rätt att återta markanvisningen, se vidare under punkt 10.

6.1 Markpris

Exploatören har i sitt anbud i markanvisningstävlingen redovisat att projektet kommer att omfatta ca **X** kvm BTA ovan mark. Exploatören har i sitt anbud angett ett markpris om **X** kr per kvm BTA. Preliminär köpeskilling för Markområdet, utifrån dessa uppgifter, uppgår till **X** kr.

Slutlig köpeskilling kommer att fastställas utifrån hur många kvm bruttoarea (BTA) ovan mark som Markområdet kommer att bebyggas med enligt beviljat bygglov.

Exploatörens offererade markpris gäller vid värdetidpunkten 2023-04-01 och ska indexregleras fram till tillträdesdagen. För hyresrätter ska fastighetsprisindex för hela Sverige (som publiceras av SCB) tillämpas. För bostadsrätter ska indexreglering ske i relation till prisförändringar vid försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden, mätt genom statistik från Svensk Mäklarstatistik. Reglering ska endast ske om prisnivåer för hyresrätter/bostadsrätter går upp.

6.2 Arkitektonisk idé och projektbeskrivning

I sitt anbud har Exploatören presenterat projektets arkitektoniska idé, presenterat en konkret projektbeskrivning samt redovisat illustrationer och ritningar över föreslagen byggnation.

Det är av stor vikt för Kommunen att projektet genomförs i enlighet med lämnat anbud, samt i enlighet med de justeringar som Parterna kommer överens om inför framtagande av bygglovshandlingar och underlag till marköverlåtelseavtal.

Exploatören ska ta fram bygglovshandlingar i dialog med Kommunen. Bygglovshandlingarna ska sedan godkännas skriftligen av Kommunen (Mark- och exploateringsenheten) innan Exploatören lämnar in bygglovsansökan till Bygglovsenheten. Inför tecknande av marköverlåtelseavtal ska Exploatören ha erhållit bygglov i enlighet med anbudets gestaltningsförslag, med undantag för de förändringar som Parterna har enats om i framtagandet av bygglovshandlingar. Godkänt bygglov är en förutsättning för att marköverlåtelseavtalet ska tecknas.

Eventuella utfästelser som inte går att utläsa i det slutliga bebyggelseförslaget kommer inför tecknande av marköverlåtelseavtal att översättas till en checklista som reglerar när och hur dessa ska genomföras och slutredovisas.

Exploatörens anbud ska enligt punkt 4.1 i markanvisningsprospektet (**bilaga B**) vara förenligt med Detaljplanen. Genom att utse Exploatören till vinnare i markanvisningstävlingen har Kommunen inte lämnat medgivande till avsteg från Detaljplanen i det fall redovisat material, i någon del, skulle visa sig strida mot Detaljplanen.

7. Markanvisningsavgift

Vid detta avtals undertecknande ska Exploatören erlagga en markanvisningsavgift på **X KRONOR (10 % av den preliminära köpeskillingen)**.

Markanvisningsavgiften ska avräknas köpeskillingen när köpet fullbordas. Ingen ränta utgår på erlagd handpenning.

Markanvisningsavgiften ska betalas in till Kommunens bankgiro 373-3946. Märk inbetalningen med 610 215, Markanvisningsavgift.

8. Tecknande av marköverlåtelseavtal

Såsom anges i detta avtal är intentionen att markanvisningsavtalet ska åtföljas av ett marköverlåtelseavtal. Marköverlåtelseavtalet fullföljer markanvisningen och reglerar marköverlåtelse, ersättningar samt övriga villkor som ska gälla för exploatering inom Markområdet.

Marköverlåtelseavtal ska tecknas efter det att Exploatören erhållit bygglov enligt punkt 6.2.

Inför tecknande av marköverlåtelseavtal ska Exploatören ha tagit fram följande handlingar, vilka skriftligen ska ha godkänts av Kommunen genom Mark- och exploateringsenheten:

- Ritningar och genomarbetade illustrationshandlingar som i detalj visar hur Exploatören avser bebygga Markområdet, utifrån markanvisningsanbud och de justeringar som Parterna har kommit överens om inför framtagande av bygglovshandlingar.
- Beviljat bygglov, som har sökts på handlingar som har godkänts av Kommunen.
- Detaljerad beskrivning och/eller checklista som redovisar hur Exploatören avser uppfylla grundkrav och eventuella utfästelser som inte kan utläsas i ritningar och illustrationer.
- Markprojektering inklusive marknivåer, höjdsättning av byggnader samt redovisning av åtgärder för dagvatten utförd av anlita dagvattenkonsult. Markprojekteringen ska även omfatta den del av gården som ska utgöra gemensamhetsanläggning. Framtagande av handlingar förutsätter samverkan med AB Stångåstaden, för mer information se punkt 4.3 i markanvisningsprospektet, **bilaga B**. Om Kommunen har haft utlägg för Markrådets andel av kostnaderna för gemensamhetsanläggningen/anläggningarna ska Exploatören ersätta Kommunen för dessa kostnader innan marköverlåtelseavtal tecknas.
- Undertecknat avtal mellan Exploatören och AB Stångåstaden som visar att Exploatören har friköpt det antal parkeringsplatser som krävs enligt bygglov för Markområdet i det garage som Stångåstaden bygger inom fastigheten Ellipsen 10, samt verifikation som visar att Exploatören har erlagt avgift för friköp av dessa platser. Exploatören ska även ha tecknat ett blockhyresavtal med AB Stångåstaden för dessa parkeringsplatser.

Byggaktören kan friköpa max 35 parkeringsplatser i garaget inom Ellipsen 10. Om parkeringsbehovet för Markområdet, enligt bygglov, överstiger 35 platser ska Exploatören även verifiera att man har friköpt resterande parkeringsplatser inom allmänna parkeringsanläggningar som drivs av Sankt Kors Fastighets AB/Dukaten.

För mer information, se punkt 4.2 i markanvisningsprospektet, **bilaga B**.

- Redovisning av vilket system för dokumentation av miljö- och hälsofarliga ämnen som Exploatören kommer att använda. För vidare information, se punkt 4.8 i markanvisningsprospektet, **bilaga B**.
- Intyg som visar att Exploatören har erbjudit Kommunen (Social- och omsorgsförvaltningen) att hyra en volym av lägenheterna inom Markområdet enligt punkt 4.9 i markanvisningsprospektet, se **bilaga B**. **Gäller endast om lägenheter inom Markområdet uppförs med upplåtelseformen hyresrätt.**

- Moderbolagsborgen (proprieborgen) som säkerhet för genomförande av exploateringen. **Gäller bolag som Kommunen bedömer besitta otillräcklig ekonomisk kapacitet.**

Om marköverlåtelseavtal inte har tecknats senast **2024-XX-XX (inom 14 månader efter tecknat markanvisningsavtal)** har Kommunen rätt att återta markanvisningen och behålla hela den erlagda markanvisningsavgiften. Om Parterna skriftligen är överens kan tidpunkten när marköverlåtelseavtalet ska vara upprättat och undertecknat av båda Parter flyttas fram. För vidare information om nedläggning, se punkt 10.

9. Villkor för marköverlåtelseavtal

De huvudsakliga villkoren för marköverlåtelse framgår av **bilaga D**.

Exploatören är införstådd med att villkor som redovisas i **bilaga D** utgör utgångspunkt för marköverlåtelseavtalet. Exploatören är vidare införstådd med att det som redovisas är ett utkast. Kommunen förbehåller sig därför rätten att göra de ändringar och tillägg som krävs för att anpassa avtalet till det enskilda projektet, eller andra justeringar som Kommunen bedömer som lämpliga och skäliga. Exploatören är inte berättigad till någon ersättning eller reduktion av offererat markpris till följd av detta.

10. Nedläggning av markanvisningsavtalet

Om något av nedanstående inträffar innan marköverlåtelseavtal har tecknats har Kommunen rätt att återta markanvisningen samt behålla hela den erlagda markanvisningsavgiften.

- Om Exploatören inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt och med den ambitionsnivå som avsågs vid markanvisningen.
- Om Exploatören inte längre är beredd att betala det markpris som framgår av detta markanvisningsavtal.
- Om Parterna inte kan komma överens om villkor för marköverlåtelse.
- Om Exploatören lägger ner sitt projekt eller om Exploatören av annan anledning häver detta markanvisningsavtal eller på annat sätt bringar avtalet till upphörande.
- Om marköverlåtelseavtal inte har tecknats inom den tid som anges i detta avtal.

Om markanvisningsavtalet läggs ner av annat skäl än dessa ska Kommunen återbetala markanvisningsavgiften.

I samtliga fall när Kommunen eller Exploatören häver detta markanvisningsavtal eller projektet läggs ner av annan anledning gäller att Exploatören inte har rätt till någon form av ersättning för skada eller nedlagda kostnader.

Kommunen har efter nedläggning rätt att tilldela marken till annan aktör, oavsett skäl till nedläggning.

11. Tvist

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol på Kommunens hemort.

12. Överlåtelse av markanvisning

Detta markanvisningsavtal får inte överlåtas utan Kommunens skriftliga medgivande. Detta gäller även till bolag inom samma koncern.

13. Sanktion kommande markanvisningar

Om Exploatören inte fullgör sina åtaganden i markanvisningsavtal och efterföljande marköverlåtelseavtal enligt ovan kan Kommunen komma att beakta det som belastning i kommande markanvisningar, till exempel som skäl för diskvalificering.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka Parterna erhållit var sitt.

Kommunens underskrift

Exploatörens underskrift

Linköping 2023__ - __ - __

2023__ - __ - __

För Linköpings kommun i enlighet
med giltig behörighetshandling

För **Exploatören AB** i enlighet
med giltig behörighetshandling

Andreas Hellström
Enhetschef
Mark och exploatering

Firmatecknare 1 namn
Titel
Bolag

Firmatecknare 2 namn
Titel
Bolag