

MARKANVISNINGSAVTAL

För fastigheten **XX** inom stadsdelen Hjulsbro

Om detta utkast till markanvisningsavtal

Detta utkast är en bilaga (B14) till markanvisningsprospektet Skogsvallen Hjulsbro, etapp 3 och är därmed en handling i markanvisningstävlingen. Syftet med detta exempel är att informera om de huvudsakliga villkor som kommer att gälla för kommande markanvisningsavtal m efterföljande marköverlåtelseavtal.

I punkt 8 finns samlat de exempel på huvudsakliga frågor som kommer regleras i efterföljande marköverlåtelseavtal. De bilagor som krävs för marköverlåtelseavtalet kommer att arbetas fram i tiden mellan markanvisningsavtal och marköverlåtelseavtal.

I den mån det finns motstående information i prospekt och utkast till markanvisningsavtal så förbehåller sig Kommunen rätten att välja tolkning. Slutligt avtal kommer anpassas till det enskilda projektet och markområdet. Vissa paragrafer är kopplade till vinnande Exploatörs markanvisningsanbud och kommer behöva justeras för att fånga in hur genomförandet av markanvisningsanbudet ska säkras.

Då detta markanvisningsavtal är ett utkast förbehåller sig Linköpings Kommun rätten att genomföra de ändringar och tillägg som man bedömer som lämpliga och skäligen.

Exploatören är ej berättigad till någon form av ersättning eller reduktion av offererat markpris till följd av detta.

Parter

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

Exploatören AB (org. nr. xxxxxx-xxxx) nedan kallad *exploatören*

[eventuella moderbolag som går in som garant för avtalet om Exploatören är ett dotterbolag eller exploateringsbolag ska också anges som part]

1. Bakgrund

Kommunen har 2023-06-07 bjudit in till markanvisningstävling för bostadsbebyggelse inom fyra tilldelningsområden i Skogsvallen etapp 3 i Södra Hjulsbro. För området gäller detaljplan i Hjulsbro för del av Ullstämman 5:8 m.fl. vilken vunnit laga kraft 2018-10-15.

Med utgångspunkt från kommunens markanvisningsprospekt har byggherrar lämnat in förslag till Plankontoret med redovisning av bland annat exploatering, upplåtelseformer, arkitektur för markanvisningsområdet. Kommunen tilldelar mark till den exploatör vars förslag bäst har uppfyllt kommunens intentioner för tilldelningsområde **XX** enligt ovan nämnda markanvisning.

Kommunen har utsett vinnare för respektive tilldelningsområde utifrån den sammanvägda bedömningen av anbuderna i relation till prospektets kriterier och krav.

Exploatören har utsetts till vinnare inom marktilldelningsområde X med sitt förslag, se bilaga X till markanvisningsavtalet.

2. Avtalets syfte

Markanvisningsavtalets syfte är att ge riktlinjer och lägga fast förutsättningar för exploatering av fastigheten samt reglera parternas åtagande och ansvar i genomförandeprocessen.

Genom markanvisningsavtalet anges också de förutsättningar som gäller för att exploatören skall tilldelas mark för exploateringen och villkor för att markanvisningsavtalet skall fullföljas genom en marköverlåtelse.

Med *fastigheten* avses i detta avtal den fastigheten X som utgör det markområde som kommunen har tilldelat exploatören och som redovisas i bilaga X.

Med *projektet* avses i detta avtal exploatörens byggnation av markområdet.

3. Handlingar

Till avtalet bifogas följande handlingar.

Bilaga X: Fastigheten

Bilaga X: Exploatörens markanvisningsanbud

Bilaga X: Detaljplan i Hjulsbro för Ullstämman 5:8 m.fl.

Bilaga []: (Eventuellt övrigt relevant underlag, såsom projekteringshandlingar)

4. Förutsättningar för byggnation

Exploatören har tagit del av gällande detaljplan samt markanvisningsprospektet med tillhörande bilagor, vilket utgör en förutsättning för detta markanvisningsavtal.

Exploatören bereds vid förfrågan möjlighet att inför markanvisningsavtal och efterföljande marköverlåtelseavtal ta del av de utredningar som tagits fram för detaljplanen och efterkommande projektering.

Exploatören har getts marktilldelning i konkurrens. Tilldelningen baseras på exploatörens markanvisningsanbud i markanvisningstävlingen. Fastigheten ska bebyggas i enlighet med de förutsättningar som presenterades i samband med markanvisningstävlingen, i detta avtal samt som kan tillkomma inom ramen för pågående projektering och utbyggnationen av allmän plats.

5. Markanvisningsanbud och förutsättningar för markanvisning

Exploatören har lämnat ett markanvisningsanbud som biläggs detta markanvisningsavtal, se bilaga X. 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 marköverlåtelseavtal.

Om exploatören avser att byta hustyp, upplåtelseform, 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, ändrad upplåtelseform eller på annat sätt avviker från anbudet och kommunen inte godkänner ändringen har kommunen rätt att återta marktilldelningen, se vidare punkt 9.

[Utfästelser som ska följas anges här och i bilagor inför tecknande av markanvisningsavtal]

[Följande text gäller för flerbostadshus]

Exploatören har i sitt anbud offererat ett markpris om X XXX kronor per m2 BTA för markområdet. Markområdet möjliggör enligt detaljplanen för [FLERBOSTADSHUS/RADHUS] och en total byggrätt om XXXX m2 BTA baserat på storlek enligt detaljplanen. Vid avstyckning kan mindre justering av storleken ske, varvid maximal exploatering också kan förändras. I prospektet framgår att köpeskillning kommer räknas fram utifrån maximal exploatering samt avse 2020 års prisnivå.

Total köpeskillning blir därmed, XXX, baserad på nuvarande storlek på markområdet.

Slutlig köpeskillning sätts när markområdet har styckats av och definitiv maximal byggrätt går att nyttja, varvid offererat markpris per m2 BTA från Exploatören ska ha tagit hänsyn till detta.

Kommunen kan inte garantera att hela byggrätten går att nyttja, varvid offererat markpris per m2 BTA från Exploatören ska ha tagit hänsyn till detta.

Exploatören har inte rätt till någon reduktion av köpeskillning eller annan ersättning från Kommunen till följd av att man inte kan nyttja hela byggrätten av något skäl.

6. Markanvisningsavgift

Vid detta avtals undertecknande ska exploatören erlagga en markanvisningsavgift på XXX 000 (x xxx xxxx) KRONOR (ca 10 % av 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 Marktilldelning Skogsvallen, 610 212, Markanvisningsavgift – Tilldelningsområde X samt [Exploatörens Namn].

7. Tecknande av marköverlåtelseavtal

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

Huvudsakliga villkor för marköverlåtelseavtalet redovisas i punkt 8. Marköverlåtelseavtal ska tecknas efter det att Exploatören erhållit bygglov i enlighet med bebyggelseförslag, som godkänts av Kommunen genom dess verksamhet för mark och exploatering, samt när parterna enats om hur övriga kriterier ska följas upp och godkännas.

Inför tecknande av marköverlåtelseavtal ska Exploatören ha tagit fram följande handlingar, vilka ska ha skriftligen godkänts av Kommunen genom dess verksamhet för mark och exploatering. Dessa kommer sedan att biläggas marköverlåtelseavtalet:

- Ritningar och genomarbetade färglagda illustrationshandlingar som i detalj visar hur exploatören avser uppfylla det markanvisningsanbud som inlämnades i samband med markanvisningstävlingen
- Detaljerad beskrivning som redovisar hur exploatören avser uppfylla eventuella utfästelser som inte kan utläsas i ritningar och illustrationer
- Markprojektering inklusive marknivåer, höjdsättning av byggnader samt redovisning av fördröjningsmagasin för dagvatten utförd av anlitad dagvattenkonsult
- Moderbolagsborgen/Bankgaranti utan villkor (on demand garanti) som säkerhet för genomförande av exploateringen
- Godkänt bygglov

Om marköverlåtelseavtal inte tecknats senast XXX 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. Kommunen har också rätt att återta markanvisningen tidigare om det är uppenbart att Exploatören inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen, om exploatören inte längre är beredd att betala offererat markpris, eller om Kommunen och Exploatören inte kan komma överens om övriga villkor för en marköverlåtelse. För vidare information om nedläggning, se punkt 9.

8. Villkor för marköverlåtelse

Nedan följer en genomgång över de huvudsakliga förutsättningar och krav som kommer ingå i marköverlåtelseavtalet för markområdet.

8.1. Marköverlåtelser

Kommunen kommer i marköverlåtelseavtal överlåta till Exploatören med full äganderätt exploateringsfastigheten inom markområdet.

8.2. Köpeskilling, köpebrev och tillträde

Exploatören ska inför tillträde ha erlagt slutbetalning enligt fastställd köpeskilling. Markanvisningsavgift ska tillgodoräknas som del av betalning av köpeskillingen. Det

innebär att Exploatören på tillträdesdagen ska erlagga kvarstående ersättning om **XXX (XXX)** kronor.

Om Exploatören senast tillträdesdagen inte erlagt slutbetalning förfaller avtalet i sin helhet, utan rätt till ersättning för någondera parten. Kommunen har då rätt att behålla erlagd markanvisningsavgift.

Tillträde kommer att sättas till när slutbetalning har erlagts samt när byggstart kan ske.

Om exploatören vid tidpunkten för tecknandet av marköverlåtelseavtalet inte längre är beredd att betala det markpris som överenskommits har kommunen rätt att häva detta avtal. Om kommunen häver avtalet av detta skäl har kommunen rätt att behålla hela markanvisningsavgiften.

8.3. Tillträde

Tillträde sker inte förrän marköverlåtelseavtal har tecknats. Tidpunkt för tillträdet regleras i marköverlåtelseavtalet. Kommunens inriktning är att tillträde ska ske senast två månader efter det att godkänd slutbesiktning av beläggningen med asfaltsgrus för gatan har skett och att fastighetsbildningen för exploateringsfastigheten vunnit laga kraft. Ersättningar till exploatören för förseningar av utbyggnaden av infrastruktur godkänns inte.

8.4. Fastighetens skick

Markområdet kommer att överlätas i befintligt skick och Exploatören ska godta fastighetens skick och avstå med bindande verkan från alla anspråk mot Kommunen på grund av fel eller brister i fastigheten.

Exploatören kommer inför tecknande av marköverlåtelseavtal vid förfrågan att erbjudas möjlighet att ta del av de undersökningar som genomförts i detaljplanearbetet samt i samband med byggnation av allmän plats. Exploatören är medveten om att de utredningar som gjorts av Kommunen är översiktliga. Exploatören rekommenderas därför att göra egna analyser av grundläggningsförutsättningar och markområdet i övrigt inför byggnation. Exploatören kommer även att vid förfrågan inför tecknande av marköverlåtelseavtal beredas tillfälle att genomföra egna utredningar av markområdet, inklusive utredningar om markföreningar, arkeologi samt grundläggningsförutsättningar.

8.5. Servitut, ledningsrätter och nyttjanderätter

Det finns inga kända befintliga servitut, ledningsrätter eller nyttjanderätter inom markområdet.

Inga nya servitut, ledningsrätter eller nyttjanderätter bedöms behöva bildas för genomförande av markområdet.

8.6. Lantmäteriförrättning

Kommunen står för Lantmäteriets förrättningskostnader för de avstyckningar som görs för att bilda **fastigheten/fastigheterna**. Markområdet är avstyckat för att vara **en/två** fastighet/**er**. Vidare avstyckning kräver godkännande av Kommunen. Skulle en

vidare avstyckning ske med godkännande av Kommunen, står Exploatören för eventuella kostnader rörande förändring av servispunkter och avstyckningsåtgärder. Övrig fastighetsbildning såsom servitutsbildning, upprättande av gemensamhetsanläggningar med mera, ska bekostas av Exploatören.

8.7. Markföreningar

Under utbyggnad av infrastrukturen har markundersökningar genomförts vilket visar på förhöjda föreningshalter inom norra delar av planområdet mot Vårdbergsvägen. De provtagningar som tagits närmast markområdet visar inte på att det finns några markföreningar. Inför marktilldelning har Kommunen låtit genomföra ytterligare provtagningar vid två tillfällen (Ramböll, 2019-04-10 samt Ramböll 2020-09-25).

Kommunen står för kostnaderna för de kompletterande provtagningarna enligt ovan samt eventuellt erforderlig sanering till följd av dessa provtagningar. Kommunen ska inte belastas med kostnader och åtgärder som vid normalt projektgenomförande åligger exploatören, exempelvis schaktningsarbeten, borttransport av schaktmassor, stängsling, trafikordningsplan, arbetsledning. Kommunen svarar inte heller för eventuell återfyllnad efter sanering.

Kommunen har rätt att avbryta försäljningsprocessen inför tecknande av marköverlåtelseavtal om de summerade kostnaderna för markföreningar bedöms överstiga hälften av den totala köpeskillingen.

Exploatören har beretts möjlighet att ta del av ovanstående miljöutredningar. Vid alla typer av mark- och grundläggningsarbeten måste beaktas att tidigare okända markföreningar kan påträffas. Exploatören svarar själv för att bekosta avhjälpandeåtgärder för eventuella framtida identifierade föreningar.

8.8. Arkeologi

Exploatören har inför tecknande av marköverlåtelseavtal beretts möjlighet att ta del av den arkeologiska förundersökningen som togs fram under detaljplanearbetet, våren 2017. Vid alla typer av mark- och grundläggningsarbeten måste beaktas att tidigare okända fornlämningar kan påträffas. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska markarbetena omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

8.9. Kommunens byggnation av allmän platsmark

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom detaljplaneområdet. Kommunen är därmed ansvarig för utförande samt drift och underhåll av dessa anläggningar. Exploatören ska vid projektering av eget projekt och byggnation förhålla sig till de höjder och övriga projekteringsförutsättningar som Kommunen tagit fram, såsom placering av brunnar, lyktstolpar och servisanslutningar.

Exploatören har beretts möjlighet att ta del av erforderligt projekteringsmaterial för Kommunens allmänna anläggningar. Det ska i Exploatörens bygghandlingar tydligt framgå att hänsyn och anpassning skett till Kommunens projektering och befintliga anläggningar inom allmän plats. Detta avser både byggnader och markanläggningar. Kommunens lokalgata intill markområdet kommer att vara utbyggd till så kallad etapp

ett - nivå. Det innebär att slutlig toppbeläggning på gatorna inte är utförd. Syftet är att undvika att byggtrafik sliter på den färdiga gatan. Exploatören ska därmed inte anpassa byggnation till befintlig gatunivå utan till den slutliga gatans höjd, vilken finns redovisad i projekteringshandlingar för gata och övrig allmänplatsmark. Exploatören svarar för samtliga åtgärder och kostnader om senare ombyggnad av allmänplatsmark eller kvartersmark behöver genomföras på grund av felaktig projektering eller utbyggnad inom kvartersmarken.

8.10. Exploatörens byggnation av kvartersmark

Exploatören svarar för projektets genomförande inom markområdet i enlighet med gällande detaljplan och markanvisningsanbudet. Exploatören ansvarar för att genomföra de nödvändiga byggnadsförberedande utredningar inom kvartersmark som inte har tagits fram under detaljplanelarbetet. En fördjupad geoteknisk utredning med rekommendationer på grundläggningsmetod med hänsyn till sättningar och skador på intilliggande bebyggelse ska göras anpassad till den tilltänkta byggnationen. Exploatören ska vidta de åtgärder som rekommenderas för att skydda intilliggande bebyggelse enligt tidigare utförd riskutredning [se bilaga]. Exploatören ska bekosta och utföra utbyggnad av samtliga markanläggningar inom markområdet i enlighet med överenskommet bebyggelseförslag och utfästelser.

Det är Exploatörens skyldighet att samråda med Kommunens ansvarig för utbyggnad av allmänplatsmark innan byggnation inom kvartersmark påbörjas.

8.11 Socialt ansvarstagande

Exploatören har erbjudits att teckna markanvisningsavtal med kommunen under förutsättning att förmedla kommunala bostäder vilket regleras i ett samarbetsavtal. Under markanvisningsavtalets giltighet ska exploatören och kommunen förhandla och underteckna ett sådant samarbetsavtal som bifogas marköverlåtelseavtalet. Om tidigare samarbetsavtal finns, ska det bifogas marköverlåtelseavtalet

8.12 Gestaltning och tävlingsutfästelser

Exploatören är medveten om och har att följa de krav som ställs på byggnaders utformning och exteriör i detaljplanens bestämmelser samt marköverlåtelseavtalet. Exploatören har erbjudits markanvisning med bakgrund i att man tagit fram ett bebyggelseförslag med en gestaltungsambition. Det är av stor vikt för Kommunen att anläggningar och bebyggelse håller arkitektonisk kvalitet. Exploatören har vidare åtagit sig andra [utfästelser/kriterier](#) som varit poänggrundande för tilldelningen av markanvisningsområde X. En sammanställning av dessa, samt hur de ska genomföras och dokumenteras finns i bilaga X [[tas fram inför marköverlåtelseavtal](#)] För att säkerställa att utfästelserna/kriterierna uppfylls ska Exploatören lämna in en slutdokumentation för hur dessa är utförda som en del av byggnadsskyldigheten i 8.12 – 8.13. Exploatören har under projekteringen vidareutvecklat sitt förslag. Kommunen har godkänt det reviderade gestaltungsförslag som redovisas i illustrationer i Bilaga X

[tas fram inför marköverlåtelseavtal] i samt i bygglovshandling i Bilaga X *[tas fram inför marköverlåtelseavtal]*

Om Exploatören önskar avvika från i marköverlåtelseavtal redovisat bebyggelseförslag på sådant sätt *[att man frångår tävlingskriterier av vikt]*, ska Exploatören inhämta skriftligt godkännande från Kommunen (avdelningen för mark och exploatering) innan förändring vidtas. Detta gäller oavsett om förändringen är bygglovspliktig eller inte och oavsett om det sker inför eller under byggnation. I händelse av att Exploatören frångår ovanstående och inte skyndsamt genomför rättelse ska Exploatören på anfordran av Kommunen erlægga vite i enlighet med punkt 8.17.

8.13 Byggnadsskyldighet – påbörjad byggnation

Inom markområdet ska Exploatören uppföra *[beskriv Exploatörens projekt/åtaganden]*

Byggnationen ska ske i enlighet med gällande detaljplan och giltigt bygglov *[hänvisning görs till bilagor i marköverlåtelseavtalet]*, i enlighet förutsättningarna som anges i marköverlåtelseavtalet.

Exploatören ska senast inom **XX** månader från tillträdesdagen ha påbörjat byggnation av bostadshus. Med påbörjad byggnation avses erhållet startbesked och färdigställd grundläggning på bostadshusen. Om åtagandet inte uppfylls ska Exploatören på anfordran av Kommunen erlægga vite i enlighet med punkt 8.17.

8.14 Byggnadsskyldighet – färdigställd byggnation

Bostadsbebyggelsen med tillhörande anläggningar ska vara färdigställda senast **XX** månader efter tillträdesdagen. Med färdigställda innebär att Exploatören ska ha erhållit slutbesked för samtliga huskroppar samt tillhörande komplementbyggnader i enlighet med angivna utfästelser och förutsättningar som överenskommit i marköverlåtelseavtalet med tillhörande bilagor. Om åtagandet inte uppfylls utgår vite i enlighet med punkt 8.17.

8.15 Villkor att inte överlåta marken eller del av detta

Utan Kommunens skriftliga medgivande får Exploatören inte överlåta markområdet eller del av detta förrän byggnadsskyldigheten i punkt 8.12 och 8.13 är uppfylld.

8.16 Återköp

Om Exploatören inte har startat bebyggandet av markområdet enligt tider i punkt 8.12 ska Exploatören erbjuda Kommunen att köpa tillbaka markområdet för 80 % av köpeskillingen (80 % av **XX XXX XXX kr = XX XXX XXX kr**).

Vid ett eventuellt återköp ska Exploatören, senast en månad från den dag Kommunen informerat Exploatören om att byggnadsskyldigheten enligt 8:13 inte är uppfylld, översända ett av Exploatören erforderligt undertecknat, och av Kommunen godkänt, köpeavtal till Kommunen. Exploatören ska vid återköp lämna området väl städad och återställt till skicket som var när exploatören tillträdde marken. Om åtagandet inte uppfylls utgår vite i enlighet med punkt 8.17.

8.17 Förlängning av byggnadsskyldighet

Skulle Exploatören av anledning som ligger utanför dennes kontroll inte kunna fullgöra byggnadsskyldigheten inom utsatt tid kan Exploatören ansöka om förlängning genom skriftlig ansökan till Kommunen. Förfrågan om förlängning kommer att prövas restriktivt av Kommunen.

Medgivande till förlängning av tidsfristen avseende fullgörande av byggnadsskyldigheten ska ske skriftligt i form av tillägg till marköverlåtelseavtalet. Förseningar som kan härledas till hantering av tidigare okända fornlämningar eller markmiljöförorenningar ska alltid medge förlängning motsvarande skälig tid för hantering. Kan Exploatören inte uppvisa ett skriftligt medgivande/tillägg anses ingen förlängning av tidsfristen avseende byggnadsskyldigheten ha skett.

8.18 Viten i marköverlåtelseavtal

Om Exploatören inte uppfyller villkoret i 8.12 har Kommunen rätt att utfå ett vite om 50 % av köpeskillingen (50 % av **XX XXX XXX kr = XX XXX XXX kr**).

Om Exploatören inte fullgör åtagande enligt punkt 8:13 har Kommunen rätt att utfå ett vite om 30 % av köpeskillingen (30 % av **XX XXX XXXkr = X XXX XXX kr**). Vitet ska utgå oavsett om Kommunen väljer att återköpa markområdet enligt 8.15 eller ej.

Om Exploatören inte uppfyller villkoret i 8.13 har Kommunen rätt att utfå ett vite om 1 % av köpeskillingen (1 % av **XX XXX XXX kr = XXX XXX kr**) för varje påbörjad vecka som villkoret i denna punkt ej är uppfyllt. Från och med vecka 5 utgår vite med 2 % av köpeskillingen och vitet höjs på samma sätt med en procentenhet per varje påbörjad fyraveckorsperiod fram tills det att avtalsvillkoret är uppfyllt. Kommunen förbehåller sig rätten att fakturera successivt.

Om Exploatören inte uppfyller villkoret i 8.14 har Kommunen rätt att utfå ett vite om 200 % av köpeskillingen (200 % av **XX XXX XXX kr = XXX XXX kr**)

Om Exploatören inte uppfyller villkoret i 8:16 har Kommunen rätt att utfå ett vite om 200 % av köpeskillingen (200 % av **XX XXX XXX kr = XXX XXX kr**)

För samtliga viten som ställs upp i marköverlåtelseavtalet gäller att de ska betalas av Exploatören till Kommunen senast inom 30 dagar efter anmodan från Kommunen. Om vitet inte är betalt senast 30 dagar efter Kommunens anmodan utgår ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från den dag som vitet skulle ha varit betalt fram till och med den dag som betalningen kommit Kommunen till handa.

Kommunens rätt till vite enligt denna punkt 8:17 gäller oavsett om Kommunen lidit någon skada eller inte. Kommunens rätt till vite enligt styckena i denna punkt är oberoende av varandra, dvs. vite ska utgå för varje bristande åtagande, oavsett om något åtagande fullgörs.

8.19 Teknisk försörjning

Exploatören ska ansluta ny bebyggelse till det allmänna ledningsnätet för el, VA, opto och fjärrvärme.

Exploatören är medveten om var dessa anslutningspunkter är belägna och godkänner deras placering. Exploatörens byggnation inom markområdet ska anpassas för att kunna anslutas till dessa anslutningspunkter. Eventuella ändringar eller ytterligare anslutningspunkter som Exploatören önskar genomföra bekostas till fullo av Exploatören.

Exploatören ska värma upp boendeytor samt varmvatten med fjärrvärme

8.20 Dagvatten

Exploatören ska inom projektet bebygga markområdet så att dagvatten i möjligaste mån fördröjs och renas inom fastigheten innan det genom breddavlopp leds ut till det allmänna ledningsnätet. De anvisningar för dagvattenhantering som framgår av detaljplanens planbeskrivning samt i de PM som tagits fram för dagvatten ska följas. Det ankommer på Exploatören att anlita en dagvattenkonsult som projekterar hur dagvattenhanteringen ska ske på kvartersmark utifrån tidigare underlag och bilagor till markanvisningsavtalet. Det ankommer även på exploatören att vidta erforderliga åtgärder för att skydda byggnader mot vatten som det Kommunala avrinningsystemet tillfälligt inte kan omhänderta vid extrema vattenflöden.

Redovisning av hur fördröjning och rening av dagvatten ska ske ska redovisas i markprojekteringen i Bilaga X [[tas fram inför marköverlåtelseavtal](#)]

Kommunen ansvarar för att ta hand om dagvatten från hårdgjorda ytor inom allmän platsmark, så som från gator, gång- och cykelvägar och övriga hårdgjorda anlagda ytor. Kommunen utger ingen ersättning för dränering av ytvatten/grundvatten på det överlåtna området om ytvattnet/grundvattnet kommer från angränsande mark som ägs av kommunen med undantag för hårdgjorda ytor inom allmän platsmark.

8.21 Ledningar

Allmänna ledningar finns inom markområdet vilka skyddas genom ledningsrätt. Hänsyn har tagit till ledningarna vid utformning av plankartan och därmed påverkas ingen bygggrätt. Marken ovan ledningarna är reserverad för parkeringsanläggning. Ledningarna får inte skadas vid kommande markarbeten. Det finns inga ytterligare kända allmänna ledningar inom markområdet.

8.22 Parkering

För bebyggelsen inom markområdet ska Exploatören anordna erforderligt antal parkeringsplatser enligt Kommunens parkeringsnorm. Kommunen upplåter inte allmän platsmark för boendeparkering. Placering av anslutningar mellan parkeringsytor och allmän plats ska redovisas inom projektering av kvartersmarken.

8.23 Byggtrafik och samordning med närliggande projekt

Byggtrafik till och från markområdet ska ske så att störningar minimeras. Åtgärder som bedöms kunna störa trafiken i större utsträckning ska tillståndsprövas. Prövningen ska föregås av en trafikplaneringsplan. Ansökan om trafikplaneringsplan görs via Kommunens hemsida.

Under tiden för Exploatörens planerade byggnation av markområdet kommer flera andra byggprojekt pågå inom närliggande fastigheter. Exploatören måste därmed vara beredd att samordna byggtrafik och dylika frågor med andra byggaktörer i närområdet för att minimera störningar för samtliga parter och för allmänheten. Exploatören har inte rätt till ersättning från Kommunen på grund av samordningskostnader eller störningar och förseningar som kan uppstå på grund av närliggande byggprojekt. Exploatören svarar för samtliga åtgärder och kostnader för att kunna angöra markområdet med byggtrafik.

8.24 Masshantering

Exploatören ansvarar för och bekostar att marken inom markområdet anpassas till angränsande marknivåer vid genomförande av projektet, med massor av tillräcklig kvalitet och lämplig beskaffenhet.

Exploatören ska, på egen bekostnad, ta hand om och transportera bort eventuella överskottsmassor från kvartermark till lämplig deponi eller annan lämplig plats. Kommunen tillhandahåller ingen tipp för överskottsmassor. Exploatören ska vid förfrågan från Kommunen skriftligen kunna redovisa var massor som körs från markområdet deponerats.

8.25 Ansvar för skador och renhållning under byggtiden

Exploatören förbinder sig att förebygga och svara för eventuella skador på Kommunens (och dess bolags) anläggningar och fastigheter orsakade av Exploatören eller den Exploatören sätter i sitt ställe. Det innebär dels skador från t.ex. byggtrafik, spontning, och övriga byggnations- och anläggningsåtgärder, men även skador som kan uppkomma till följd av grundläggningsåtgärder, schaktning eller sprängning. Exploatören ska omedelbart efter det att skadan upptäckts kontakta Kommunen eller den som berörs av skadan. Innan Exploatören åtgärdar skadan ska besiktning göras av Kommunen eller den som berörs av skadan för att avgöra skadans karaktär och omfattning. Kommunen beslutar sedan om skadan ska åtgärdas av Kommunen eller Exploatören. Om Exploatören inte, efter framställan från Kommunen, omgående åtgärdar eventuella skador inom Kommunens mark eller på Kommunens anläggningar, har Kommunen rätt att på Exploatörens bekostnad åtgärda de skador som projektet orsakat.

Skador gentemot annan fastighetsägare eller part regleras i enlighet med tillämplig lagstiftning.

Exploatören, eller den som Exploatören sätter i sitt ställe, ska hålla markområdet i prydligt skick. Exploatören ska vidta åtgärder för att förebygga och fortlöpande avhjälpa nedsmutsning av allmän plats och andra allmänna anläggningar till följd av sin byggnation. Nedsmutsning förhindrar normal funktion för gator, dagvattenanläggningar och andra allmänna anläggningar vilket kan leda till förhöjda driftkostnader eller bestående skador på anläggningarna. Om Exploatören inte, efter framställan från Kommunen, omgående åtgärdar nedsmutsning, har Kommunen rätt att på Exploatörens bekostnad genomföra renhållningsåtgärder. Exploatören är i så fall skyldig att tåla den störning i sin byggnation som Kommunens renhållningsåtgärder kan orsaka.

8.26 Nyttjande av allmän plats och annan Kommunal mark under byggtiden

Kommunen upplåter inte allmän plats eller annan Kommunal mark i området som upplagsplats för schaktmassor eller som personalparkering. Ansökan om tillfällig upplåtelse av allmän plats för annat ändamål, t ex som upplagsplats för byggmaterial, uppställning av bodar eller dylikt prövas av Kommunen från fall till fall. I det fall Kommunen efter framställan från Exploatören finner upplåtelse möjlig åligger det Exploatören att ansöka om polistillstånd. Frågor angående upplåtelse av allmän plats handläggs av Linköpings Kommuns stadsmiljökontor. Ansökan om markupplåtelse görs via polisen. Blankett finns att hämta på Kommunens webbplats.

8.27 Besiktningar

Exploatören ska inför start av markarbeten kalla till besiktning av gator och annan Kommunal mark som angränsar till markområdet samt för gator som ska användas för byggtrafik.

Syftet är att klargöra status på marken inför byggnation för att efter avslutad byggnation kunna avgöra vilka skador som fanns innan Exploatörens byggnation påbörjades och därmed frånta Exploatören betalningsansvar för tidigare skador. Om besiktning inte sker kommer Exploatören ställas som betalningsansvarig för alla skador och nedsmutsning på Kommunala anläggningar i närområdet som Kommunen bedömer kan härledas till Exploatörens byggnation.

Besiktningen ska ske innan byggentreprenaden eller förberedelser för byggentreprenaden har påbörjats. Kallelse ska i god tid gå till Kommunen (mark och exploatering).

När byggnationen är färdigställd kallar Exploatören till kontrollbesiktning.

Besiktningen ska ske vid avetablering av hela eller delar av byggentreprenaden.

Hantering om fel som identifieras vid besiktning ska regleras enligt punkt 8.24.

8.28 Övriga avgifter

Avgift för bygglov och detaljplan

Marköverlåtelseavtalet reglerar inte bygglovavgifter enligt Linköpings Kommuns taxa.

Det åligger således Exploatören att ansöka om bygglov och erlägga bygglovsavgift.

Kostnaden för planprövningen ingår dock i den köpeskilling som Exploatören ska betala enligt punkt 6. Därmed ska ingen ytterligare planavgift erläggas i samband med framtida bygganmälan eller bygglov i enlighet med nu gällande detaljplan.

Anslutnings- och anläggningsavgifter

Det åligger Exploatören att ansöka om anslutningar samt bekosta anslutnings- och anläggningsavgifter för vatten och avlopp, dagvatten, el, fjärrvärme etc. enligt vid varje tillfälle gällande taxor.

Gatukostnader

Ingen särskild gatukostnadsersättning tas ut utan ingår i överenskommen köpeskilling i marköverlåtelseavtalet. Genom erläggande av köpeskillingen anses därmed på markområdet belöpande gatukostnader enligt detaljplanen vara erlagda. Framtida förbättringsarbeten på gata och annan allmän plats med därtill hörande anordningar

i anslutning till markområdet regleras enligt vid aktuell tidpunkt gällande lagar och regler.

Lagfarts- och in-teckningskostnader

Exploatören er-lägger lagfarts- och in-teckningskostnader som är förenade med över-låtelsen. Exploatören beställer och bekostar upprättande av värdeintyg.

8.29 Över-låtelse av avtal

För att säkerställa projektets genomförande enligt marköver-låtelseavtalet får det ej över-låtas utan Kommunens skriftliga medgivande.

8.30 Säkerhet och moderbolagsborgen

[Används om Exploatören önskar genomdriva projektet genom ett projektbolag som bedöms sakna tillräcklig ekonomisk kraft att bära de åtaganden som marköver-låtelseavtalet ställer upp]

[Moderbolaget] ska ta på sig betalningsansvar för Exploatörens förpliktelser enligt marköver-låtelseavtalet såsom för egen skuld, så kallad proprieborgen. En moderbolagsborgen ska över-lämnas från Exploatören och [Moderbolaget] till Kommunen i samband med undertecknande av marköver-låtelseavtalet. Moderbolagets borgen ska vara i form av en proprieborgen och ska inte vara begränsad i tid eller maximalt ekonomiskt åtagande.

Om moderbolag inte finns och därmed moderbolagsborgen inte kan tecknas ska exploatören istället över-lämnat en för kommunen godkänd bankgaranti utan villkor (on demand garanti).

8.31 Informationsplikt

Det är Exploatörens ansvar att informera anlitate arkitekter, konsulter, entreprenörer m.fl. om detaljplanens och marköver-låtelseavtalets bestämmelser samt att se till att denna information delges personal som är verksamma på byggarbetsplatsen.

9. Nedläggning av markanvisningsavtalet

Vid nedläggning av markanvisningsavtalet till följd av något av följande skäl

- Om bolaget under markanvisningsprocessen, det vill säga från tilldelning enligt markanvisningsavtalet till tecknande av marköver-låtelseavtal, avviker från vad som angetts i anbud och i detta avtal vad gäller ambitionsnivå etcetera enligt och inte efter anmodan från Kommunen vidtar rättelse
- Om projektet läggs ned eller om bolaget av annan anledning häver detta markanvisningsavtal eller på annat sätt bringa avtalet till upphörande,
- Om marköver-låtelseavtal inte har tecknats inom den tid som anges i detta avtal

har Kommunen rätt att återta marktilldelningen samt behålla hela den erlagda handpenningen. Kommunen har därefter rätt att tilldela marken till annan aktör.

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.

10. Tvister

Tvister på grund av detta markanvisningsavtal ska hänskjutas till allmän domstol.

11. Överlåtelse av markanvisning

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

12. 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 är upprättat i två exemplar varav parterna tagit var sitt.

Linköping 202x-

Linköping 202x-

För Linköpings Kommun i enlighet
med giltig behörighetshandling

För Exploatören AB i enlighet med
med giltig behörighetshandling

Andreas Hellström
Mark- och exploateringschef
Plankontoret

NN
Köpare

Säljarens egenhändiga namnteckning
bevittnas härmed:

NN
Köpare

NN

Namnförtydligande