

Inför exploatering av fastigheten Linköping XXX (tilldelningsområde XXX) har Linköpings kommun (org. nr. 212000-0449), nedan kallad kommunen, och EXPLOATÖREN (org. nr XXX), nedan kallad exploatören, träffat följande

MARKTILLDELNINGSAVTAL

§1. Bakgrund

Vallastaden, som invigdes under en bo- och samhällsexpo hösten 2017, är en av Sveriges mest innovativa stadsdelar. På kort tid har ett stort antal aktörer tillsammans byggt över 1 300 bostäder och skapat en tät och blandad stadsdel som präglas av en varierad arkitektur och innovativa lösningar. Allt bygger på en idé om variation, kreativitet, resurseffektivitet och social hållbarhet.

Vallastaden är ett samhällsbyggnadsprojekt som ska bidra till tillväxt och attraktivitet i Linköping, men som också ska bidra till utvecklingen av svenskt samhällsbyggande.

Under hösten 2022 har kommunen genomfört en markanvisningstävling i Vallastaden där exploatören har tilldelats fastigheten Linköping XXX (tilldelningsområde XXX).

§2. Avtalets syfte

Marktilldelningsavtalets syfte är att ge riktlinjer och lägga fast förutsättningar för exploatering av tilldelningsområde XXX (fastigheten Linköping XXX), nedan kallat tilldelningsområdet. Tilldelningsområdets avgränsning framgår av **bilaga A**.

I marktilldelningsavtalet anges också de villkor som gäller för att marktilldelningen ska fullföljas genom ett marköverlåtelseavtal (marköverlåtelseavtalet kommer att benämnas markanvisningsavtal).

Med *detaljplanen* avses i detta marktilldelningsavtal Detaljplan i Västra Valla för del av Intellectet 1 m.fl.

Med *projektet* avses i detta marktilldelningsavtal exploatörens byggnation av tilldelningsområdet.

§3. Detaljplan och kvalitetsprogram för Vallastaden

Detaljplanen vann laga kraft den 16 oktober 2013, se bifogade handlingar för planbeskrivning, plankarta och fastighetsindelningsbestämmelser, **bilaga B₁, B₂ och B₃**.

Ett kvalitetsprogram har tagits fram för Vallastaden. Kvalitetsprogrammet innehåller krav och rekommendationer för samordning och utformning av den yttre miljön samt bebyggelsen i Vallastaden. Programmet anger kvalitetsprinciper för stadsmiljön på allmänna platser och inom kvartersmark samt beskriver därmed de åtaganden som kommunen respektive exploatörer inom Vallastaden ansvarar för, se **bilaga C**.

§4. Grundläggande krav och förutsättningar

Det finns ett antal grundläggande krav och förutsättningar som gäller för exploatering av tilldelningsområdet:

- Inom tilldelningsområdet ska det uppföras ett **flerbostadshus/radhus/friliggande villa/annat**. Upplåtelseformen för bostäder ska vara **ägenderätt/bostadsrätt/hyresrätt/ägarlägenheter**.
- **Alternativ 1**, Tekniska verkens underjordiska kulvert med tillhörande anläggningar finns utbyggd i anslutning till tilldelningsområdet. Kulverten är belägen inom 3D-fastigheten Smedstad 1:29. Byggnation (inklusive schaktnings- pålnings- och sprängningsarbeten m.m.) i anslutning till kulverten får ske först efter samråd med Tekniska verken och med beaktande av deras restriktioner och anvisningar, se även § 23.
- **Alternativ 2**, Tilldelningsområdet urholkas av 3D-fastigheten Smedstad 1:29. Inom 3D-fastigheten finns Tekniska verkens underjordiska kulvert med tillhörande anläggningar. Byggnation (inklusive schaktnings- pålnings- och sprängningsarbeten m.m.) i anslutning till kulverten får ske först efter samråd med Tekniska verken och med beaktande av deras restriktioner och anvisningar, se även § 23.
- **Här kan ytterligare grundläggande krav och förutsättningar komma att anges beroende på projektspecifika förutsättningar.**

Exploatören står för samtliga projekterings- och utredningskostnader för sitt projekt samt för de åtgärder som krävs för att ett markanvisningsavtal ska kunna träffas mellan exploatören och kommunen. Exploatören bekostar bygglovsavgifter, lagfartskostnader, förrättningskostnader samt övriga tillstånd m.m. Exploatören ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom tilldelningsområdet.

Kommunen bekostar eventuell hantering av befintliga markföroreningar så att marken ska kunna användas enligt detaljplanen i enlighet med de platsspecifika riktvärdena, se vidare § 18. Kommunen bekostar eventuell hantering av arkeologi, se vidare § 19.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom detaljplanen (gator, parker, torg m.m.), vilket innebär att kommunen ansvarar för anläggande, drift och underhåll av dessa. Kostnaderna för dessa anläggningar ingår i exploatörens köpeskilling.

Exploatören förbinder sig att ingå i erforderliga gemensamhetsanläggningar och samfälligheter i kvarteret **Initiativet/Iterationen/Identiteten/Intervallet**. Exploatören förbinder sig att bekosta sin andel av anläggande, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningarna samt att, tillsammans med övriga exploatörer i kvarteret, ta ansvar för att gemensamhetsanläggningarna färdigställs.

Respektive ledningsägare är huvudman för de allmänna ledningar som förekommer inom planområdet. De ansvarar för anläggande, drift och underhåll av de allmänna ledningarna inom den allmänna platsmarken, inom kulvertfastigheten Smedstad 1:29 och inom u-områden

inom kvartersmarken fram till anvisad förbindelsepunkt. U-område innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Byggnader är till stor del placerade i fastighetsgräns vilket medför krav på brandsektionering mot intilliggande fastigheter. Räddningstjänstens stegbil kommer inte att kunna nå bostäderna från kvarterens gårdssida. Detta medför att för den del av byggnaden där underkant på fönster eller överkant på balkong ligger högre över marken än vad Räddningstjänstens gränsvärden (Brandskydd i Boverkets Byggregler) medger krävs genomgående lägenheter. Där genomgående lägenheter mot gata inte bedömts vara möjligt att anordna är våningsantalet anpassat till möjligheten till utrymning med bärbar stege.

Vid tecknandet av markanvisningsavtalet ska exploatören vara godkänd för F-skatt.

§5. Exploatörens anbud samt förutsättningar för marköverlåtelse

I sitt anbud har exploatören redovisat sin projekttid och sitt utformningsförslag för tilldelningsområdet. Exploatörens anbud bifogas detta avtal, se **bilaga F**. Det är av stor vikt för kommunen att bebyggelse och markanläggningar utförs i linje med framtaget bebyggelseförslag och med den höga ambitionsnivå som presenterats i anbudet.

Genom att ge exploatören marktilldelning för tilldelningsområdet har kommunen inte lämnat medgivande till avsteg från detaljplanen i det fall redovisat material, i någon del, skulle visa sig strida mot detaljplanen.

I sitt anbud har exploatören beskrivit åtgärder som exploatören är beredd att genomföra i byggnationen, se **bilaga F**. Dessa åtaganden har bidragit till att exploatören har fått marktilldelningen, och det är därmed av stor vikt för kommunen att exploatören uppfyller samtliga dessa åtaganden.

Inför tecknande av markanvisningsavtal ska exploatören ha sökt och erhållit bygglov för bebyggelsen i enlighet med exploatörens anbud, med undantag för de förändringar som kommunen och exploatören har enats om i framtagandet av bygglovshandlingar. För att säkerställa att exploatörens bygglovshandlingar tas fram i enlighet med exploatörens anbud och i enlighet med kvalitetsprogrammet för Vallastaden kommer en checklista att upprättas. Checklistan ska godkännas av kommunens kvalitetsgranskare innan exploatören ansöker om bygglov. För att checklistan ska godkännas ska exploatören redovisa hur exploatören ska uppfylla de åtaganden som redovisats i anbudet. Samtliga åtaganden som förs in i checklistan kommer att följas upp i slutuppföljningen av projektet. I markanvisningsavtal kommer viten kopplas till genomförandet av exploatörens åtaganden.

Om exploatören, utan medgivande från kommunen, avviker från sitt anbud i form av lägre ambitionsnivå, bristfälliga resurser etcetera har kommunen rätt att återta marktilldelningen, se vidare § 28.

Överlåtelsen av tilldelningsområdet kommer att genomföras vid tecknande av markanvisningsavtalet. Inför tecknande av markanvisningsavtal ska följande dokument ha inkommit till kommunen:

- Godkänt bygglov för byggnation inom tilldelningsområdet
- Checklista som visar att projektet uppfyller kraven i kvalitetsprogrammet och följer exploatörens anbud. Checklistan ska vara godkänd av kommunens kvalitetsgranskare
- Undertecknat avtal för parkeringsköp (se även § 10)
- Undertecknat bilpoolsavtal (se även § 10)
- Upprättad proprieborgen från moderbolag med tillräcklig ekonomisk kapacitet

§6. Markpris

Alternativ 1 - tilldelningsområde 9A, Under förutsättning att markanvisningsavtalet upprättas och undertecknas av båda parter ska kommunen till exploatören överlåta de byggrätter om ca **XXX** m² BTA som markerats i **bilaga A**. Den angivna bruttoarean (BTA) om ca **XXX** m² är en uppskattning av byggrätten för tilldelningsområdet som exploatören har angivit i sitt anbud. Kommunen kommer att ta betalt för den byggrätt som är störst av den ovan uppskattade ytan och den yta som tilldelningsområdet kommer att bebyggas med enligt beviljat bygglov. Bruttoarea (BTA) kommer att räknas fram enligt den Svensk standard, fastställd av SIS, som gäller i samband med att bygglov beviljas.

Markpriset för bostäder i flerbostadshus är vid detta avtals tecknande 4 500 kr/m² BTA exklusive anslutningsavgifter och parkeringsköp.

Markpriset för lokaler för centrumändamål är vid detta avtals tecknande 2 000 kr/m² BTA exklusive anslutningsavgifter och parkeringsköp.

Det beräknade markpriset för tilldelningsområdet är vid detta avtals tecknande **BOKSTÄVER (SIFFROR) KRONOR** exklusive anslutningsavgifter och parkeringsköp. Om den yta som tilldelningsområdet ska bebyggas med enligt beviljat bygglov är större än ovan angivna **XXX** m² BTA innebär det ett högre markpris. Det slutliga markpriset för tilldelningsområdet kan alltså bli högre än det ovan beräknade markpriset.

Vid upplåtelseformen hyresrätt ska priset 4 500 kr/kvm BTA indexregleras fram till tillträdesdagen i relation till förändring i SCB fastighetsprisindex för hyreshus (FPI) för hela landet mellan senaste publicerade index vid värdetidpunkten 2022-09-21 och senaste publicerade index vid tillträdesdagen. Reglering ska endast ske om FPI har stigit.

Vid upplåtelseformen bostadsrätt/ägarlägenhet ska priset 4 500 kr/kvm BTA regleras från värdetidpunkten 2022-09-21 fram till tillträdesdagen i relation till prisförändringar vid försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden, mätt genom statistik från Mäklarstatistik. Reglering ska endast ske om pris på bostadsrätter går upp.

Alternativ 2 – tilldelningsområde 7F, 8E, 9E, 10J, Markpriset för tilldelningen är vid detta avtals tecknande **XXX** kr/tomt exklusive anslutningsavgifter och parkeringsköp.

Priset ska regleras från värdetidpunkten 2022-09-21 fram till tillträdesdagen i relation till prisförändringar vid försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden, mätt genom statistik från Mäklarstatistik. Reglering ska endast ske om pris på bostadsrätter går upp.

§7. Marktilldelningsavgift

Vid detta avtals undertecknande ska exploatören erlægga en marktilldelningsavgift på 30 % av beräknad köpeskilling (30 % av **SIFFROR** kr), det vill säga **BOKSTÄVER (SIFFROR) KRONOR**. Marktilldelningsavgiften ska avräknas köpeskillingen när köpet fullbordas. Vid ett eventuellt avhopp återbetalas inte marktilldelningsavgiften.

Marktilldelningsavgiften ska sättas in på kommunens bankgirokonto, 373-3946, märkt. Vallastaden 610 171, Marktilldelningsavgift – **XXX, XXX**.

§8. Detaljplanekostnader och övriga utredningar

Kommunen har bekostat framtagandet av detaljplanen inklusive tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, fastighetsförteckning, riskanalys och grundkarta m.m.

Kommunen har i samband med framtagandet av detaljplanen bekostat nödvändiga undersökningar och utredningar, exempelvis undersökningar och utredningar rörande arkeologi, trafiklösningar, natur- och kulturmiljö m.m.

Exploatören beställer och bekostar nödvändiga undersökningar och utredningar för projektet i övrigt och ska på egen bekostnad aktivt delta i projektet samt anlita den kompetens som erfordras.

§9. Gemensamhetsanläggning

Detaljplanen innehåller flera typer av gemensamma kvartersanläggningar såsom gränder, fellethus med tillhörande gemensamma ytor, m.m. Utbyggnaden av dessa gemensamhetsanläggningar ska ske i enlighet med detaljplanen och framtaget kvalitetsprogram, se **bilaga B1, B2, B3 och C** samt i enlighet med anläggningsförrättningar för kvarteret **Initiativet/Iterationen/Identiteten/Intervallet**. För anläggningsbeslut rörande fellethus och gränder för kvarteret **Initiativet/Iterationen/Identiteten/Intervallet**, se **bilaga E1, E2 och E3**. **OBS för kvarteret Intervallet gäller följande: Sedan anläggningsbeslut fattades har Lantmäterimyndigheten fattat beslut om Rättelse av andelstal för gemensamhetsanläggningarna, se bilaga E4.**

Fellehuset ska vara en gemensam mötespunkt i kvarteret och ska innehålla övernattningslägenhet, samlingslokal, kök, toaletter samt förråd. Fellehuset utgör också angoringspunkt till den tekniska infrastrukturens kulvertsystem, se § 23. Fellehuset ska omfatta en uppvärmd byggnad om minst 100 m² BTA samt ett omslutande växthus om 250-300 m² BYA.

Exploatörer i respektive kvarter ansvarar gemensamt, via gemensamhetsanläggning, för finansiering och utbyggnad av de gemensamma kvartersanläggningarna. I kvarteret **Initiativet/Iterationen/Identiteten/Intervallet** har två gemensamhetsanläggningar inrättats genom överenskommelse mellan exploatörerna i en anläggningsförrättning – GA:1 (fellethus med tillhörande utemiljö) samt GA:2 (gränder, grönytor, dagvattensystem samt belysning). Gemensamhetsanläggningarna förvaltas av Samfällighetsföreningen

Initiativet/Iterationen/Identiteten/Intervall, i vilken andelsägarna i gemensamhetsanläggningarna är medlemmar.

Samfällighetsföreningen **Initiativet/Iterationen/Identiteten/Intervall** kommer att **anta/har antagit** en debiteringsplan för uppförande av felleshus (GA:1) och gemensam kvartersmark (GA:2). Samfällighetsföreningen kommer **anta/har antagit** en debiteringslängd för driftskostnader.

§10. Bil- och cykelparkering

Cykelparkering anordnas inom respektive fastighet. **Här kommer parkeringstalet för det aktuella projektet att anges utifrån dokumentet Parkering i planering och bygglov.**

För bilparkering gäller ett parkeringstal om **X** bilplatser (**Här kommer det reducerade parkeringstalet för det aktuella projektet att anges utifrån dokumentet Parkering i planering och bygglov**). Behovet av parkeringsplatser för exploatörens byggnation (antal enligt bygglov) täcks genom parkeringsköp i Sankt Kors/Dukatens parkeringshus. Avgiften för parkeringsköp är 2,5 prisbasbelopp (exklusive moms) per parkeringsplats. Denna avgift ska erläggas till Sankt Kors innan bygglov beviljas.

Parkering för rörelsehindrade och korttidsparkering, för i och urlastning, samt parkeringar för bilpoolsbilar anordnas av Sankt Kors/Dukaten på kommunal mark som kantstensparkeringar i gaturummen. Inom kvartersmarken (gränder) kommer parkeringsplats för rörelsehindrade samt angöringsplats att kunna anordnas.

Exploatören ska, genom att teckna avtal med en bilpoolsleverantör, säkerställa medlemskap i bilpool i minst fem år för samtliga bostäder och verksamheter inom tilldelningsområdet. Avtalet ska tecknas innan bygglov beviljas. Månadskostnaden för medlemskapet ska ingå i den boendes/verksamheternas hyra/månadsavgift. För äganderätt ska exploatören vid vidareförsäljning säkerställa ovanstående medlemskap i avtal med köparen.

§11. Markens bebyggande

Tilldelningsområdet ska bebyggas i enlighet med detaljplanen, **bilaga B**, och byggnader och markanläggningar ska ha den utformning som föreskrivs i kvalitetsprogrammet, **bilaga C**. Byggnader och markanläggningar inom tilldelningsområdet ska också utformas i enlighet med exploatörens anbud, se **bilaga F**. Om exploatören avser ändra utformning eller utförande på bebyggelsen inom tilldelningsområdet ska detta först godkännas av kommunens enhet för mark- och exploatering. Eventuella fördyringar, exempelvis flyttning av serviser, som följer av en sådan förändring bekostas av exploatören.

Exploatören ska samordna arbetet under byggnationen med övriga exploatörer inom Vallastaden.

§12. PBL-avgifter

Detta avtal reglerar inte avgift för bygglov eller anmälan enligt Linköpings kommuns Plan- och bygglovstaxa. Det åligger således exploatören att ansöka om bygglov och erlägga bygglovsavgift. Kostnaden för prövningen av detaljplanen (planavgift) ingår i den

köpeskilling som exploatören ska betala. Därmed ska ingen planavgift erläggas i samband med kommande bygglov eller anmälan.

§13. Projektering

Den projektering exploatören gör inom projektets ram görs på egen risk.

§14. Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt/fördröjas inom kvartersmarken, se anvisningar i kvalitetsprogrammet, **bilaga C**. En del av dagvattenlösningen innebär att dagvatten leds i ytliga öppna avrinningssystem via gränder och andra gemensamma ytor inom kvartersmark innan det leds till Smedstadbäcken som utgör den naturliga lågpunkten i området och är recipient för dagvatten.

Dagvattenhanteringen kräver samordning mellan byggaktörerna i kvarteret och ingår i kvarterets gemensamhetsanläggning (ga:2). Kommunen har med hjälp av White genomfört en utredning av dagvattenhantering och höjdsättning av kvarteren, se **bilaga G**.

Exploatören ansvarar för att vidta erforderliga åtgärder för att skydda byggnader inom tilldelningsområdet mot vatten som avrinningssystemet tillfälligt ej kan omhänderta.

Kommunen utger ingen ersättning för dränering av ytvatten/grundvatten inom tilldelningsområdet även om ytvattnet/grundvattnet kommer från angränsande mark som ägs av kommunen.

§15. Vegetation m.m.

Exploatören förbinder sig att inte skada träd och övrig vegetation samt att vidta erforderliga skyddsåtgärder för att skydda träd, övrig vegetation och mark. Skyddsåtgärder bekostas av exploatören.

Gränsen mellan kvartersmark och allmän platsmark ska respekteras redan under byggtiden. Markanslutning mot allmän platsmark ska ske till planerad marknivå inom allmän plats.

Det är exploatörens ansvar att informera anlitate konsulter och entreprenörer med flera om detaljplanens och detta avtals bestämmelser angående bevarande av vegetation samt att tillse att denna information även delges den personal som är verksam på byggarbetsplatsen.

Vid skada på vegetation eller träd förbinder sig exploatören att ersätta den aktuella vegetationen eller träden med ny vegetation och träd av samma storlek och sort.

§16. Energihuskalkyl

Exploatören ska uppfylla grundkrav för energianvändningen i enlighet med kvalitetsprogrammet, se **bilaga C**. Kommunens energihuskalkyl ska användas för beräkning av energianvändningen, se www.energihuskalkyl.se. För inloggningsavgifter ska exploatören kontakta kommunens energi- och klimatrådgivare.

§17. Geoteknik

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts i samband med framtagande av detaljplanen, se bilaga D.

Efter att den geotekniska utredningen genomfördes har Tekniska verken AB genomfört anläggningsarbeten för kulvertsystem inom kvarteret. Kompletterande geotekniska utredningar kommer därför att krävas, vilka exploitören ansvarar för. För mer information om de anläggningsarbeten som har genomförts i samband med anläggande av kulvert inom kvarteret ska exploitören kontakta Tekniska verken AB.

Kommunen kommer inte att betala ut någon ersättning för dåliga grundläggningsförhållanden.

I samband med eventuell pålning och sprängning måste verksamheten vid Ångströmlaboratoriet beaktas. Verksamheten tål inte vibrationer. Pålnings- och sprängningsarbeten måste därför planeras i samråd med laboratoriets personal och förläggas tidsmässigt så att störningar kan undvikas.

§18. Markundersökningar

Många av de byggaktörer som redan har genomfört projekt i Vallastaden har genomfört egna geotekniska undersökningar. I samband med en sådan undersökning togs även prover avseende markföroreningar. Vissa prover visade då spår av barium och kobolt som överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning. Linköpings kommun har därför tagit ytterligare prover och analyserat dessa samt tagit fram platsspecifika riktvärden för Vallastaden. Analysresultaten visar att förekomsten av barium och kobolt i marken är naturlig. Inom Vallastaden finns kommunalt VA och därför accepteras högre hälsoriskbaserade riktvärden. Detta medför att de halter av barium och kobolt som uppmätts inom området underskrider de platsspecifika riktvärdena för känslig markanvändning som tillämpas för bostäder i Vallastaden. Miljöavdelningen inom Linköpings kommun bedömer att det aktuella området lämpar sig för bostadsändamål utifrån de halter av barium och kobolt som uppmätts i marken i aktuellt område.

Om förorenade massor hittas inom tilldelningsområdet av barium och kobolt som överstiger de platsspecifika riktvärdena för känslig markanvändning för bostäder har exploitören rätt att få ersättning för den fördyring som detta medför vad avser sanering och deponering av de förorenade massorna.

§19. Arkeologi

Riksantikvarieämbetet/Länsmuseet har genomfört en arkeologisk undersökning för hela detaljplaneområdet. Länsstyrelsen har bedömt att inga ytterligare arkeologiska åtgärder behövs inom detaljplaneområdet. Om arkeologiska lämningar ändå påträffas inom tilldelningsområdet kommer kommunen att stå för eventuella merkostnader som orsakas på grund av hantering av dessa lämningar.

§20. Masshantering

Exploatören ansvarar för, och bekostar, att marken inom tilldelningsområdet fylls upp till den nivå som anges i detaljplanen, se **bilaga B**, och i den markplaneringsplan som är framtagen för kvarteren, se **bilaga G**, med massor av tillräcklig kvalitet och av lämplig beskaffenhet i övrigt. Kommunen tar inget ansvar för denna masshantering. Eventuell pålning, lättfyllning, uppfyllnad, förbelastning, sprängning, eller liknande som krävs för grundläggning bekostas av exploatören.

Exploatören ska, på egen bekostnad, ta hand om och transportera bort eventuella överskottsmassor inom tilldelningsområdet till lämplig deponi eller annan lämplig plats. Kommunen tillhandahåller ingen mottagningsanläggning för överskottsmassor. Alla kostnader för hantering och deponering av överskottsmassor ska betalas av exploatören.

§21. Samordning och information

Varje kvarter kommer att exploateras av flera byggaktörer. Exploatörerna ansvarar för och bekostar gemensamt den samordning som behövs mellan dem. Detta medför att exploatören ska medverka på samordningsmöten inför och kontinuerligt under byggskedet.

Om behov uppstår förbehåller sig kommunen rätten att upprätta gemensamma logistikregler som byggaktörerna behöver förhålla sig till. Kommunen kan komma att utse en logistiksamordnare vars uppgift är att stötta kommunen i logistikfrågor och fungera som länk mellan kommunen, byggaktörer och övriga aktörer. Samordnaren kan komma att hålla regelbundna möten tillsammans med byggaktörerna med syftet att informera om gemensamma logistikfrågor kring till exempel ytor, vägar, kranar, säkerhet med mera. Exploatören ska medverka på sådana samordningsmöten inför och kontinuerligt under byggskedet.

Vid t.ex. pålning och sprängning under byggskedet kommer särskilda förutsättningar att gälla. Pålnings- och sprängningsarbeten måste planeras i samråd med Ångströmlaboratoriets personal (se även § 17) samt med Förskolan Schiörlins gata 2, Utelek (norr om Kunskapslänken) samt Vallastadens skola. Pålnings- och sprängningsarbeten samt andra buller- och vibrationsalstrande arbetsmoment ska förläggas tidsmässigt så att störningar kan undvikas.

Exploatören ska under uppförandet av bebyggelsen säkerställa att Förskolan Schiörlins gata 2, Utelek (norr om Kunskapslänken) samt Vallastadens skola kontinuerligt förses med information om projektets olika byggsleden. Exploatören ska säkerställa att samordningsmöte sker minst två veckor innan bulleralstrande arbetsmoment (tex sprängning och pålning) påbörjas.

§22. Etablering av bodar m.m.

Det finns ingen plats för bodetablering i anslutning till tilldelningsområdet eller inom den gemensamma kvartersmarken. Kommunen har därför iordningställt en yta för bodetablering öster om Paradisgatan. Kommunen har upphandlat en leverantör som tillhandahåller och hyr

ut platser i manskaps- och kontorsbodas inom denna yta. Kommunen hänvisar exploatören till denna bodetablering. Exploatören svarar för sina kostnader för hyra av bodplatser.

§23. Teknisk försörjning

En innovativ lösning för den tekniska infrastrukturen har tagits fram av Tekniska verken där försörjning av området i huvudsak sker via en underjordisk kulvert som går genom kvarteren och i vissa gator. I kulverten samlas samtliga ledningsslag utom dagvatten. Från kulverten kommer sedan ledningar att behöva anläggas i lokalgator och kvartersmark för försörjning till byggnader. Kulverten är belägen inom 3D-fastigheten Smedstad 1:29. Byggnation (inklusive schaktnings- pålnings- och sprängningsarbeten m.m.) i anslutning till kulverten får ske först efter samråd med Tekniska verken och med beaktande av deras restriktioner och anvisningar.

§24. Fjärrvärme och sophantering

Byggnader inom tilldelningsområdet ska anslutas till Tekniska verkens fjärrvärmenät. Sophanteringen ska ske via en stationär sopsugningsanläggning med nedkast vid de gemensamma felleshusen.

§25. Anslutningsavgifter

Det åligger exploatören att ansöka om anslutningar samt bekosta samtliga anslutningsavgifter för stationär sopsug, el, fjärrvärme, vatten & avlopp, tele och opto m.m. enligt gällande taxor.

§26. Information om serviser m.m.

I samband med kommunens och Tekniska verkens anläggningsarbete för gator m.m. är exploatören skyldig att lämna sådana uppgifter som behövs för anslutning av servisledningarna till allmänna ledningar.

§27. Utformning av byggnation. byggnadsskyldighet, förbud mot överlåtelse, återköp, vite, säkerhet m.m.

§27.1 Utformning av byggnation

Exploatören ska uppföra bebyggelse och markanläggningar i enlighet med detaljplanen, bygglov och av kommunens kvalitetsgranskare godkänd checklista. För att säkerhetsställa att exploatören uppför byggnation enligt ovan kommer kommunen att kräva in slutdokumentation som visar hur dessa krav har genomförts som en del av byggnadsskyldigheten i § 27.2.

§27.2 Byggnadsskyldighet

Exploatören ska senast 18 månader efter tecknandet av detta marktilldelningsavtal ha startat bebyggandet av det tilldelade markområdet. Exploatören ska senast 18 månader efter byggstart ha färdigställt byggnationen inom tilldelningsområdet. Med byggstart avses att startbesked har beviljats samt att grundläggningsarbeten har påbörjats. Med färdigställande avses att all byggnation ska vara avslutad i enlighet med detaljplanen, kvalitetsprogram och de åtaganden som exploatören har gjort i sitt anbud samt att slutbesked erhållits och att slutrapporter för kvalitetsprogram och åtaganden enligt anbud har inkommit till kommunen.

§27.3 Förbud mot att överlåta Fastigheten innan byggnadsskyldigheten är uppfylld
Utan kommunens skriftliga medgivande får exploatören inte överlåta tilldelningsområdet, eller del av detta, innan byggnadsskyldigheten i § 27.2 är uppfylld.

§27.4 Återköp

Om exploatören inte har startat bebyggandet av det tilldelade området enligt § 27.2 ska exploatören erbjuda kommunen att köpa tillbaka markområdet för 85 % av köpeskillingen. Vid ett eventuellt återköp ska exploatören senast en månad från den dag kommunen informerat exploatören om att byggnadsskyldigheten i § 27.2 i detta avtal inte är uppfylld, översända ett av exploatören erforderligt undertecknat och av kommunen godkänt köpeavtal till kommunen.

§27.5 Viten

Om Exploatören inte uppför byggnader och markanläggningar på det sätt att åtagandet enligt punkt 27.1 har uppfyllts har Kommunen rätt att utfå ett löpande vite om 1 % (0,5 % för tilldelningsområde 9A) av köpeskillingen per vecka från det att Kommunen har påkallat rättelse till dess att rättelse har vidtagits och godkänts av Kommunen, dock längst under 12 månader.

Om Exploatören inte har påbörjat byggnation enligt punkt 27.2 har Kommunen rätt att utfå ett löpande vite om 1 % av köpeskillingen per vecka tills åtagandet har uppfyllts. Vitet ska inte utgå om kommunen väljer att återköpa markområdet enligt punkt 27.4.

Om Exploatören inte har färdigställt byggnationen med tillhörande tomtmark enligt punkt 27.2 har Kommunen rätt att utfå ett löpande vite om 1 % av köpeskillingen per vecka tills åtagandet har uppfyllts.

Om exploatören inte uppfyller villkoret i § 27.3 har kommunen rätt att utfå ett vite om 200 % (100 % för tilldelningsområde 9A) av köpeskillingen.

Om exploatören inte uppfyller villkoret i § 27.4 har kommunen rätt att utfå ett vite om 200 % (100 % för tilldelningsområde 9A) av köpeskillingen.

För samtliga viten gäller att de ska betalas av exploatören till kommunen 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 (27.5) gäller oavsett om Kommunen har lidit någon skada eller inte. Kommunens rätt till vite enligt paragraferna i denna punkt är oberoende av varandra, dvs vite ska utgå för varje bristande åtagande, oavsett om något åtagande fullgörs.

§27.6 Säkerhet för viten

Som säkerhet för vitena ovan kan kommunen, i samband med tecknande av markanvisningsavtal, komma att kräva att exploatören inkommer med proprieborgen från moderbolag eller annat finansiellt starkt bolag.

§27.7 Förlängning

Skulle exploatören inte kunna fullgöra byggnadsskyldigheten inom utsatt tid kan exploatören ansöka om förlängning genom skriftlig ansökan till kommunen. Exploatören ska i sin ansökan ange de skäl som exploatören åberopar för förlängning av tidsfristen. Kommunen prövar de skäl till förlängning som åberopas i ansökan och i de fall där kommunen bedömer att skäl till förlängning finns kan förlängning medges. Kommunen har dock ingen skyldighet att medge förlängning.

§28. Markanvisningsavtal

Marköverlåtelse, tillträde, ersättningar samt övriga villkor och åtaganden för exploaterings genomförande kommer att regleras i ett kommande markanvisningsavtal.

Om markanvisningsavtalet inte har tecknats inom 16 månader från tecknande av detta marktilldelningsavtal, på grund av skäl som exploatören råder över, har kommunen rätt att återta marktilldelningen och behålla hela den erlagda marktilldelningsavgiften. Kommunen har således rätt att återta marktilldelningen om det är uppenbart att exploatören inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid marktilldelningen, eller om kommunen och exploatören inte kan komma överens om villkoren för en marköverlåtelse. Vid återtagen marktilldelning har kommunen rätt att tilldela marken till en annan exploatör.

Om parterna är skriftligen överens kan tidpunkten för när markanvisningsavtalet ska vara undertecknat av båda parter flyttas fram.

§29. Klimatdeklaration

Linköpings kommun vill lära sig mer om beräkningar av byggnaders klimatpåverkan. För samtliga nya byggnader som omfattas av *Lag (2021:787) om klimatdeklaration för byggnader* ska beräkningsunderlag som redovisar beräknad klimatpåverkan per m² BTA uppdelat på produktskedet (modul A1-A3) och byggprocesskedet (modul A4-A5) redovisas. Beräkningsunderlaget ska även innehålla beskrivningar av vilka beräkningsantaganden som gjorts.

Redovisning ska ske till kommunens Mark-och exploateringsenhet i samband med projektets färdigställande.

§30. Tillträde

Tillträde sker när exploatören har betalat in hela köpeskillingen och markanvisningsavtal är undertecknat av båda parter.

Övriga villkor för tillträde och slutbetalning tas upp i ovan nämnda markanvisningsavtal.

§31. Hävning av avtal

Om exploatören häver detta avtal eller om exploatörens bostadsprojekt inte går att genomföra på grund av skäl som exploatören råder över har kommunen rätt att behålla hela marktilldelningsavgiften.

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

I samtliga fall när kommunen och/eller exploatören häver detta avtal gäller att exploatören inte har rätt till någon form av ersättning för nedlagda kostnader eller annan skada.

§32. Överlåtelse

Detta avtal får inte överlåtas av exploatören utan kommunens skriftliga samtycke.

§33. Tvist

Tvist angående tolkning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol.

* * * * *

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

Linköping / 20XX-XX-XX

Ort / 20XX-XX-XX

För Linköpings kommun

För Bolaget AB i enlighet
med giltig behörighetshandling

Namnförtydligande
Titel

Namnförtydligande
Titel

Ovanstående namnteckning bevittnas

Ovanstående namnteckningar
bevittnas

(Namnförtydligande)

(Namnförtydligande)

BILAGOR

Bilaga **A** – Avgränsning av tilldelningsområdet.

Bilaga **B₁** – Detaljplan (antagandehandling) upprättad 2013-06-05 (reviderad 2013-09-27), planbeskrivning, endast framsida biläggs.

Bilaga **B₂** – Detaljplan (antagandehandling) upprättad 2013-06-05 (reviderad 2013-06-25), plankarta.

Bilaga **B₃** – Detaljplan (antagandehandling) upprättad 2013-06-05 (reviderad 2013-06-25 och 2013-09-27), fastighetsindelningsbestämmelser.

Bilaga **C** – Kvalitetsprogram upprättat 2013-06-05, endast framsida biläggs.

Bilaga **D** – Geoteknisk undersökning, Vallastaden Linköping, Tekniska Verken Driftum AB, dat 2012-09-12, endast framsida biläggs.

Bilaga **E₁** – Anläggningsbeslut för fellehuset

Bilaga **E₂** – Anläggningsbeslut för gränder m.m.

Bilaga **E₃** – Förrättningskarta tillhörande anläggningsbeslut

Bilaga **E₄** - Rättelse av andelstal (Intervallet)

Bilaga **F** – Exploatörens anbud

Bilaga **G** – Utredning dagvattenhantering och höjdsättning för kvarteren, White 2014-09-11.