

Mellan Linköpings kommun (212000-0449), nedan kallad Kommunen, och Exploatören AB (org.nr XXXXXX-XXXX), nedan kallad Exploatören, har träffats följande:

## MARKANVISNINGSAVTAL

avseende del av fastigheten Linköping Smedstad 1:4  
inom stadsdelen Djurgården

### 1. Bakgrund

Kommunen har under januari 2022 bjudit in till markanvisningstävling för mark inom "Detaljplan i Djurgården för Smedstad 1:4 m.fl. (Djurgården, etapp 1)" som utgör kvartersmark för bostäder och centrumändamål.

Med utgångspunkt från presenterat markanvisningsprospekt har byggaktörer lämnat in bebyggelseförslag med beskrivningar till Kommunen. Av inlämnat material framgår hur byggaktörerna önskar bebygga tilldelningsområdet, vilket markpris som erbjuds, upplåtelseform för lägenheter, bruttoarea (BTA) för föreslagen bebyggelse, antal lägenheter m.m.

Kommunen har utsett vinnare för respektive tilldelningsområde utifrån en sammanvägd bedömning av markprisanbud och hur väl redovisat förslag möter upp mot prospektets kriterier och krav.

Exploatören har utsetts till vinnare inom tilldelningsområde **Nr X**.

### 2. Avtalets syfte

Syftet med markanvisningsavtalet är att ge riktlinjer och lägga fast förutsättningarna för exploatering av tilldelningsområde **Nr X**. Genom markanvisningsavtalet anges de förutsättningar som gäller för Exploatörens marktilldelning samt villkor vid kommande marköverlåtelse. Villkor för marköverlåtelse framgår av bilagt utkast till marköverlåtelseavtal, **bilaga A**.

Med *markområdet* avses i detta avtal det tilldelningsområde som Kommunen tilldelar Exploatören. Markområdets avgränsning framgår av **bilaga B**. Markområdets slutliga avgränsning kommer att diskuteras under projektsamordningsmöten och fastställas vid kommande fastighetsbildningsförrättning. Den avgränsning som redovisas i **bilaga B** är en preliminär avgränsning.

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

Med *detaljplanen* avses i detta avtal Detaljplan i Djurgården för del av Smedstad 1:4 m.fl. (Djurgården etapp 1).

### 3. Handlingar

Till avtalet bifogas följande handlingar:

- Bilaga A: Utkast till marköverlåtelseavtal
- Bilaga B: Karta som visar markområdets preliminära avgränsning
- Bilaga C: Exploatörens tävlingsbidrag, bebyggelseutformning (utvalda delar)
- Bilaga D: Exploatörens tävlingsbidrag, åtaganden inom markanvisningstävlingens utvärderingskriterier
- Bilaga E: Lista över markanvisningstävlingens grundkrav

### 4. Anvisningstid

Anvisningen gäller till och med **202x-xx-xx (18 månader från tecknande av markanvisningsavtalet)** såvida inte parterna skriftligen kommer överens om annan giltighetstid. Senast vid anvisningens utgång ska Exploatören ha undertecknat av Kommunen upprättat marköverlåtelseavtal inklusive bilagor och återsänt det till Kommunen. Om inte marköverlåtelseavtal har överlämnats vid anvisningstidens utgång äger Kommunen rätt att utan ersättningsskyldighet mot Exploatören erbjuda markområdet till annan. Kommunen äger även rätt att behålla den markanvisningsavgift som Exploatören har erlagt till Kommunen.

Om det finns särskilda skäl kan Kommunen skriftligen godkänna att tidpunkten senareläggs.

### 5. Exploatörens anbud

Exploatören har givits markanvisning i konkurrens. I markanvisningstävlingen har det ingått att presentera den arkitektoniska idén och att ta fram relativt detaljerade ritningar, illustrationer och situationsplaner över föreslagen byggnation samt mark. Ett utdrag av inlämnade ritningar bifogas detta avtal, **bilaga C**. Det är av stor vikt för Kommunen att bebyggelse och markanläggningar utförs enligt framtaget bebyggelseförslag och med den höga ambitionsnivå som presenterats i anbudet.

Genom att utse Exploatören som 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.

Inom markanvisningstävlingens utvärderingskriterier har Exploatören beskrivit åtgärder som Exploatören är beredd att genomföra i byggnationen. Dessa utfästelser bifogas som **bilaga D**. Åtagandena har varit centrala i valet av vinnare, och det är därmed av stor vikt för Kommunen att Exploatören uppfyller samtliga dessa utfästelser.

De 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. I marköverlåtelseavtalet kommer vite att kopplas till efterlevnad av dessa utfästelser.

Som del i Exploatörens anbud har Exploatören även förbundit sig att uppfylla/utföra de grundkrav som redovisats i prospektet för markanvisningstävlingen. Lista över grundkraven bifogas som **bilaga E**.

Inför tecknande av marköverlåtelseavtal ska Exploatören ha sökt och erhållit bygglov för bebyggelsen i enlighet med Exploatörens anbud, med undantag för de förändringar som Exploatören och Kommunen har enats om i framtagandet av bygglovshandlingar.

Framtagandet av bygglovshandlingar ska ske i dialog med Kommunen och handlingarna ska godkännas skriftligen av Kommunen (Mark- och exploateringsenheten) innan de skickas till Bygglövsenheten. Kommunen kommer betrakta det som ett brott mot markanvisningsavtalet om Exploatören söker bygglov utan att först ha inhämtat skriftligt godkännande på bebyggelseförslaget.

Det är av stor vikt att projektet genomförs enligt lämnat anbud. Om Exploatören avviker från sitt anbud i form av lägre ambitionsnivå, bristfälliga resurser etcetera har Kommunen rätt att återta markanvisningen, se vidare punkt 10.

## **6. Villkor för marköverlåtelse m.m.**

Marköverlåtelseavtal ska i all väsentlighet ingås på de villkor som framgår av utkast till marköverlåtelseavtal, **bilaga A**. Kommunen förbehåller sig dock 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.

### **6.1 Under anvisningstiden**

Innan marköverlåtelseavtal kan tecknas ska Exploatören ha tagit fram följande handlingar, som ska vara godkända av Kommunen (Mark- och exploateringsenheten). Handlingarna kommer 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 utfästelser som eventuellt inte kan utläsas i ritningar och illustrationer (grundkrav samt i anbudet redovisade åtgärder utöver grundkrav).
- Markplaneringsritning respektive Va-ritning (bygghandling) som visar hur fördröjning och rening av dagvattenvolym, i enlighet med dagvattenutredning och grundkrav samt eventuella utfästelser som går utöver grundkravet, ska ske. Se vidare **bilaga A** punkt **7.11**.
- Markplaneringsritning (bygghandling) avseende egen gård och eventuell gemensam gård som kan komma att utgöra gemensamhetsanläggning. Framtagande av handlingar kan komma att förutsätta samordningsprocess med byggaktörer inom samma kvarter. Se vidare **bilaga A** punkt **7.12**.
- Ansökan om anläggningsförrättning för bildande av gemensamhetsanläggning inom gård inklusive erforderligt ritningsunderlag **om detta behövs för projektets genomförande**.

- Verifikation som visar att Exploatören har erlagt avgift för, av Bygglovsenheten beslutat, erforderligt antal parkeringsköp till Sankt Kors/Parkerings AB Dukaten.
- Intyg som visar att Exploatören har erbjudit Kommunen (Social- och omsorgsförvaltningen) att hyra en volym av lägenheterna inom tilldelningen enligt **punkt 4.11** i prospektet till markanvisningstävlingen.
- Godkänt bygglov baserat på det ritningsmaterial som inlämnats i markanvisningstävlingen.
- APD-plan för kvarteret.
- **Upprättad proprieborgen från moderbolag med tillräcklig ekonomisk kapacitet, i enlighet med bilaga A punkt 11 (endast bolag som Kommunen bedömer besitta otillräcklig ekonomisk kapacitet).**

## 6.2 Markpris

Exploatören har i sitt anbud i markanvisningstävlingen redovisat att projektet kommer att omfatta ca **X** kvm BTA och ca **X** kvm LOA (avser lokaler för centrumändamål). Baserat på lämnade ytuppgifter och erbjudet markpris om **X** kr per kvm BTA bostäder och fast pris för lokaler för centrumändamål om 1600 kr per kvm LOA utgör preliminär köpeskilling för blivande fastighet **X** kr.

Exploatören har inför lämnande av anbud erhållit information om att hela den byggrätt som detaljplanen medger ska tas i anspråk av bebyggelse. Kommunen kan dock acceptera att byggrätten inte nyttjas fullt ut, om det är nödvändigt för projektets genomförande och överensstämmer med Kommunens målbild och grundkrav för markområdet.

Slutlig köpeskilling för blivande fastighet kommer att fastställas utifrån hur många kvm bruttoarea (BTA) samt lokalarea (LOA) för centrumändamål som fastigheten kommer att bebyggas med enligt beviljat bygglov. Bruttoarea (BTA) och lokalarea (LOA) för centrumändamål kommer att räknas fram enligt den Svensk standard, fastställd av SIS, som gäller i samband med att bygglov beviljas.

Av Exploatören ovan offererat markpris för bostäder kr/kvm BTA gäller vid värdetidpunkten 2022-01-01 och ska indexregleras. Se vidare **bilaga A punkt 4.2**.

## 7. Upplåtelseform

De lägenheter som Exploatören uppför ska upplåtas med hyresrätt. För projekt där lägenheter ska upplåtas med hyresrätt gäller vad som framgår av **bilaga A punkt 7.1**.

## 8. Markanvisningsavgift

Inför Kommunens undertecknade av detta avtal ska Exploatören erlægga en markanvisningsavgift på **X KRONOR (ca 10 % av preliminär köpeskilling enligt ovan)**. Markanvisningsavgiften ska avräknas köpeskillingen när köpet fullbordas. Ingen ränta får tillgodoräknas.

Markanvisningsavgiften ska betalas in till Kommunens bankgiro 373-3946. Märk inbetalningen med ”**Djurgården, etapp 1, 610230, Tilldelningsområde Nr X**”.

## 9. Samordning

Exploatören ska tillsammans med Kommunen och övriga byggaktörer som ska exploatera inom detaljplanen, genom projektsamordningsmöten, samarbeta i syfte att åstadkomma erforderlig anpassning till varandras projekt för att erhålla bästa möjliga helhet.

Om det uppstår behov av att upprätta gemensamma logistikregler som byggaktörerna behöver förhålla sig till, så förbehåller sig kommunen rätten att upprätta dessa. Kommunen kan komma att utse en samordnare för logistikfrågor i Djurgården 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 aktörerna med syftet att informera om gemensamma logistikfrågor kring till exempel ytor, vägar, kranar, säkerhet med mera. Om en samordnare utses ska Exploatören följa de logistikregler som bestäms.

För att inte störa den byggaktör som kommer efter eller Kommunen, som ska färdigställa allmän plats, är det av största vikt att fastställda tider för byggstart och avslut följs. Se vidare **bilaga A** punkt **7.2 och 7.3**.

## 10. Nedläggning

Om något av nedanstående inträffar under tiden mellan då markanvisningsavtal träffats och tecknande av marköverlåtelseavtal har Kommunen rätt att återta markanvisningen, behålla hela den erlagda markanvisningsavgiften och tilldela marken till annan.

- Exploatören avser eller förmår inte, enligt Kommunens uppfattning, genomföra projektet i den takt eller på det sätt och med den ambitionsnivå som avsågs vid markanvisningen.
- Exploatören står inte fast vid lämnat markprisanbud.
- Exploatören överlämnar inte undertecknat marköverlåtelseavtal inklusive bilagor till Kommunen enligt vad som anges under punkt 4.
- Exploatören lägger ner sitt projekt eller om Exploatören av annan anledning häver detta markanvisningsavtal eller på annat sätt bringar avtalet till upphörande.

Om Kommunen återtar markanvisningen av annat skäl än ovanstående 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.

## 11. Överlåtelse av avtalet

Detta markanvisningsavtal får inte överlåtas utan Kommunens skriftliga medgivande.

## 12. Sanktion vid kommande markanvisningar

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

## 13. Tvist

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

\* \* \* \* \*

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

### Kommunens underskrift

Linköping 202X- ... - ...

För Linköpings kommun  
i enlighet med giltig behörighetshandling

.....  
Andreas Hellström  
Enhetschef mark och exploatering

### Exploatörens underskrift

Ort 202x- ... - ...

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

.....  
Namnförtydligande

.....  
Namnförtydligande

Mellan Linköpings kommun (org. nr 212000-0449), nedan kallad Kommunen, och **Exploatören AB** (org. nr **XXXXXX-XXXX**), nedan kallad Exploatören, har träffats följande

## MARKÖVERLÅTELSEAVTAL

avseende fastigheten Linköping **Fastigheten XX**  
inom stadsdelen Djurgården

### 1. Bakgrund

Kommunen har under januari 2022 bjudit in till markanvisningstävling för bostäder inom detaljplan i Djurgården för Smedstad 1:4 m.fl. (Djurgården, etapp 1) där Exploatören har tilldelats fastigheten Linköping **Fastigheten XX** (tilldelningsområde **X**).

Kommunen och Exploatören har tecknat ett markanvisningsavtal, daterat **202X-XX-XX**. Markanvisningsavtalet reglerar övergripande villkor för exploatering av tilldelningsområdet, som här preciseras. Markanvisningsavtalet reglerar också de villkor som ska gälla för att markanvisningen ska fullföljas med marköverlåtelse.

### 2. Avtalets syfte

Syftet med detta marköverlåtelseavtal är att genomföra marköverlåtelsen samt att reglera parternas åtagande och skyldigheter i genomförandet av exploateringen av fastigheten Linköping **Fastigheten XX**.

Avtalet ersätter till alla delar tidigare tecknat markanvisningsavtal.

Med *Fastigheten* avses i detta avtal fastigheten Linköping **Fastigheten XX**

Med *projektet* avses i detta avtal Exploatörens byggnation inom **Fastigheten**.

Med *detaljplanen* avses i detta avtal Detaljplan i Djurgården för del av Smedstad 1:4 m.fl. (Djurgården etapp 1).

### 3. Handlingar

Till avtalet bifogas följande handlingar

Bilaga 1: Detaljplan i Djurgården för Smedstad 1:4 m.fl. (Djurgården, etapp 1), antagandehandling *utdrag eller hela*

Bilaga 2: Karta utvisande fastighet som överläts till Exploatören

Bilaga 3: Exploatörens tävlingsbidrag

Bilaga X: Utdrag av bygglov **dnr. X** (fasadritningar)

Bilaga X: Gestaltungsillustrationer bebyggelse utöver bygglov (punkt **7.1**)

Bilaga X: Checklista avseende åtgärder som Exploatören ska utföra (punkt **7.1**)

Bilaga X: Markplaneringsritning egen gård

Bilaga X: **Vid behov.** Markplaneringsritning gemensam gård till grund för gemensamhetsanläggning (punkt **4.9**)

Bilaga X: **Vid behov.** Ansökan om anläggningsförrättning avseende gemensamhetsanläggning gård

Bilaga X: Ritning som visar anläggning för fördröjning och rening av dagvatten (punkt 7.11)

Bilaga X: Intyg som visar att Exploatören har erbjudit Kommunen (Social- och omsorgsförvaltningen) att hyra en volym av lägenheterna inom Fastigheten enligt punkt 4.11 i prospektet till markanvisningstävlingen.

Bilaga X: Preliminär APD-plan för Exploatörens projekt (punkt 7.14)

Bilaga X: Vid behov borgensåtagande från moderbolag

## 4. Marköverlåtelse och fastighetsbildning

### 4.1 Marköverlåtelse

Kommunen överlåter till Exploatören med full äganderätt fastigheten Linköping Fastigheten XX, i avtalet kallad Fastigheten, för en överkommen preliminär köpeskilling om X kronor som ska indexuppräknas enligt nedan. Av köpeskillingen utgör X kronor ersättning för byggrätt avseende bostäder, som uppräknas enligt punkt 4.2, och X kronor för byggrätt avseende lokaler för centrumändamål (LOA), som inte räknas upp, se punkt 4.3.

Fastighetens läge och omfattning framgår av bifogad karta, bilaga 2.

### 4.2 Preliminär köpeskilling för byggrätt avseende bostäder

Den preliminära köpeskillingen för bostäder är baserad på ett pris i prisläge 2022-01-01 (värdetidpunkten) om X kr/kvm BTA och en total byggrätt för bostäder om X kvm BTA (enligt gällande Svensk standard fastställd av SIS) enligt bygglovshandling.

Priset i kr/kvm BTA ska indexregleras fram till tillträdesdagen i relation till förändring i SCB fastighetsprisindex för hyreshus (FPI) mellan värdetidpunkten 202X-XX-XX och tillträdesdagen. Reglering ska endast ske om FPI har stigit.

På tillträdesdagen ska köpeskillingen för byggrätt avseende bostäder betalas med ett belopp som motsvarar X kvm BTA multiplicerat med indexuppräknat pris uttryckt i kr/kvm BTA.

Vid fastställande av indexuppräknat pris uttryckt i kr/kvm BTA ska priset vid värdetidpunkten (X kr/kvm BTA) räknas upp utifrån förändring i SCB fastighetsprisindex för hyreshus (FPI) mellan senast kända index vid värdetidpunkten till och med senast kända index vid tillträdet.

### 4.3 Köpeskilling för byggrätt avseende lokaler för centrumändamål

Köpeskillingen för lokaler för centrumändamål är baserad på ett pris om 1600 kr/kvm LOA utan indexreglering samt en lokalarea för centrumändamål enligt bygglov om X kvm.

### 4.4 Tillträde

Fastigheten tillträds senast 2 veckor innan byggstart (tidpunkt för byggstart framgår av punkt 7.2), dock tidigast vid den tidpunkt då fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft, köpeskillingen erlagts och bygglov beviljats. Tillträde får heller inte ske innan allmän plats är utbyggd till och med etapp 1-nivå (för lokalgator AG-beläggning) och arbetena har godkänts vid slutbesiktning.



Exploatören äger dock rätt att före tillträdet disponera Fastigheten för markundersökning, projektering, provborrning och andra åtgärder som krävs för genomförande av förvärvet och som förberedelse för planerad byggnation.

#### **4.5 Betalning och köpebrev**

Exploatören ska senast på tillträdesdagen, till Kommunen, betala ett belopp motsvarande köpeskillingen enligt punkt 4.2 reducerad med tidigare erlagd markanvisningsavgift.

Betalningen ska sättas in på kommunens bankgiro 373-3946. Ange ”Fastighetsbeteckning, 610230” på inbetalningen.

När köpeskillingen har erlagts ska Kommunen, till Exploatören, överlämna kvitterat köpebrev avseende Fastigheten.

Äganderätten till Fastigheten övergår först i och med att köpebrev utfärdats.

Om Exploatören inte erlägger köpeskillingen enligt ovan förfaller avtalet i sin helhet, utan rätt till ersättning för någondera parten. Kommunen har dock rätt att behålla erlagd markanvisningsavgift

#### **4.6 Fastighetens skick**

Fastigheten överläts i befintligt skick.

Exploatören har tagit del av de geotekniska undersökningar som har genomförts i samband med framtagande av detaljplanen. Exploatören ansvarar för att fördjupad geoteknisk undersökning utförs inom Fastigheten. Exploatören har tagit del av markmiljöutredning utförd av Ramböll 2019 samt miljöprovtagning utförd av Prezero 2021.

Exploatören har haft tillfälle att besikta Fastigheten. Exploatören har även haft möjlighet att utföra geotekniska, radon- och geohydrologiska undersökningar samt övriga markundersökningar som behövs för att bebyggelsen ska kunna utformas med lämplig grund.

Exploatören är medveten om att markens beskaffenhet kan innebära att byggnation kan kräva pålning, uppfyllnad, förbelastning, grundförstärkning, sprängning, radonsäkert byggande eller liknande åtgärder. Någon ersättning från Kommunen för ovanstående eller liknande åtgärder utgår inte.

Exploatören förklarar sig härmed godta Fastighetens skick och avstår från alla anspråk mot Kommunen på grund av fel eller brister inom Fastigheten. Kommunen förbinder sig dock att bekosta marksanering i det fall tillsynsmyndighet ställer krav på det enligt punkt 5.1 nedan.

#### **4.7 Servitut/ledningsrätt**

Kommunen garanterar att Fastigheten på tillträdesdagen inte belastas av servitut, ledningsrätt eller nyttjanderätter.

#### **4.8 Penninginteckningar**

Kommunen garanterar att Fastigheten inte belastas av penninginteckningar.

#### 4.9 Lagfartskostnader

Exploatören erlägger ensam lagfarts-, inskrivnings- och inteckningskostnader för förvärvad fastighet.

#### 4.10 Lantmäteriförrättning

**Vid behov.** Exploatörer inom samma gård ansöker om anläggningsförrättning hos Kommunlantmäteriet för att inrätta den gemensamhetsanläggning. Vad som ska ingå i anläggningen framgår av den markplaneringsplan för gård som tagits fram i samverkan mellan Kommunen och exploatörer som erhållit marktilldelning inom samma kvarter **se bilaga X**. Följande anläggningar kan exempelvis behöva ingå: körbar angöringsyta inklusive belysning, gräsytor, träd, vegetation, lektya, sittbänkar, anläggning för fördröjning/rening av dagvatten (om det inte utförs inom respektive fastighet).

Vid anläggningsförrättningen fastställs delägarnas andel i anläggningens utförande och drift. Exploatören godkänner att andelen för utförande ska baseras på vilken andel exploatörens planerade bebyggelse (BTA) utgör av total bebyggelse (BTA) inom bostadskvarteret.

### 5 Markföroreningar och arkeologi

#### 5.1 Markföroreningar

Inför utbyggnad av gator och ledningar har en översiktlig markmiljöundersökning genomförts av Ramböll 2019. En miljöprovtagning har också genomförts av Prezero 2021. Låga halter av PFOS har detekterats inom området som omfattas av detaljplanen för Djurgården etapp 1. Halter av barium och kobolt som överstiger riktvärdet för känslig markanvändning har också uppmätts inom planområdet. Utifrån de genomförda utredningarna gör dock Miljöavdelningen inom Linköpings kommun bedömningen att föroreningshalterna inte innebär oacceptabla risker för människor eller miljön och att inga saneringar krävs inom området.

Om det vid byggstart skulle visa sig att det finns markföroreningar inom Fastigheten som, enligt Miljöavdelningen inom Linköpings kommun, kräver sanering för att Fastigheten ska kunna användas enligt detaljplanen står kommunen för kostnaden för undersökningar och sanering av föroreningarna. Kommunen ska omgående kallas till platsen. Innan åtgärder vidtas ska de kostnadsbedömas och godkännas av Kommunen. Det mest ekonomiskt fördelaktiga alternativet ska väljas utifrån Exploatörens utformning av byggnation och grundläggning.

Kommunens kostnadsansvar enligt denna punkt ska vara begränsat till att som mest uppgå till 25 % av den erlagda köpeskillingen. Exploatören bekostar eventuellt överskjutande kostnader.

Kommunens kostnadsansvar för marksanering omfattar endast åtgärder p.g.a. markföroreningar. Kostnader som Kommunen ansvarar för avser därmed fördröjda kostnader till följd av sanering av markföroreningar. Kommunen ska inte belastas med kostnader och åtgärder som vid normalt projektgenomförande åligger Exploatören. Exploatören ska vid markarbeten särredovisa merkostnader som uppstår till följd av marksaneringen till Kommunen. Kommunens kostnadsansvar enligt denna punkt gäller endast under förutsättning att överenskommelse och godkännande enligt ovan har upprättats samt att redovisning av kostnader sker enligt ovanstående.

Exploatören behöver beakta att kostnaderna för borttransport och deponering av överskottsmassor från Fastigheten kan bli höga även om det inte föreligger behov av sanering inom området. Kommunen betalar endast ut ersättning för fördyrande kostnader till följd av sanering av markföroreningar om Miljöavdelningen inom Linköpings kommun gör bedömningen att det föreligger behov av sanering för att Fastigheten ska kunna användas enligt detaljplanen.

## 5.2 Arkeologi

Vid mark- och grundläggningsarbeten måste beaktas att tidigare okända fornlämningar kan påträffas. Om det vid byggnadsarbetenas påbörjande skulle påträffas föremål som enligt kulturmiljölagen innebär att arbetet ska stoppas och länsstyrelsen kontaktas för vidare åtgärder har kommunen inget ansvar för de kostnader som kan uppkomma.

## 6. Kommunens åtgärder inom allmän plats m.m.

Kommunen anlägger den allmänna plats som enligt detaljplanen ska finnas inom planområdet. Planritning över områdets gator och torg med höjder intill fasad har redovisats som bilaga till markanvisningens prospekt och senare under Exploatörens projektering. Anläggandet av allmän plats kommer att delas upp i två etapper. Inför byggstart av bostadsproduktion anläggs lokalgator upp till AG-lager (etapp 1) När bostadsproduktionen kommit så långt att det inte längre är risk för sönderkörda beläggningar anläggs trottoarer, parkeringsfickor, träd m.m. så att slutlig utformning erhålls (etapp II).

Anläggande av gångbanor med slutligt ytskikt samt regnbäddar och planteringar etc. förutsätter samordning med husbyggnationen utmed gatan.

Området inom 1 meter från fastighetsgräns kommer att vara tillgängligt för schakt i samband med byggnationen av byggnader. Den ytan innehåller inga långsgående ledningar och kommer inte att vara belagd med asfaltsgrus.

Exploatören är skyldig att tåla de störningar som kan uppkomma vid kommunens anläggande av allmän plats.

## 7. Exploatörens bygg- och anläggningskyldighet, villkor under bygg-tiden m.m.

### 7.1 Byggnation

Exploatören förbinder sig att inom Fastigheten uppföra bebyggelse och kvartersmarksanläggningar i överensstämmelse med detaljplan och bygglov dnr. **X**, markplaneringsritning egen gård, **bilaga X**, samt kompletterande gestaltungsillustrationer och specifikationer som godkänts av Kommunen genom Mark- och exploateringsenheten, **bilaga X**.

De utfästelser som inte går att utläsa av ovanstående handlingar anges i checklista, **bilaga X**, som även reglerar när och hur dessa ska genomföras och slutredovisas. För att säkerställa att utfästelserna/kriterierna uppfylls ska Exploatören lämna in en slutdokumentation för hur dessa är utförda som en del av byggnadsskyldigheten i **7.3**.

Om åtagandet inte uppfylls utgår vite i enlighet med punkt 8.

Köpeskillingen för Fastigheten är baserad på att lägenheterna upplåts med hyresrätt. Exploatören förbinder sig att under 15 år från färdigställande inte ändra upplåtelseform. Om Exploatören överlåter Fastigheten efter färdigställande förbinder sig Exploatören att överföra denna förbindelse på ny ägare som i sin tur vid vidare överlåtelse ska överföra förbindelsen på ny ägare o.s.v.

Exploatören förbinder sig att erlægga vite till kommunen med X (5000 kr/kvm BTA) kronor i det fall upplåtelseformen ändrats inom 15 år från färdigställande. Exploatörens betalningsskyldighet gäller oavsett om det är Exploatören eller ny ägare som ändrat upplåtelseformen.

All byggnation inom kvartersmark ska samordnas med Kommunens åtgärder inom allmänplatsmark på sådant sätt att åtgärder inom allmänplatsmark inte förhindras eller fördyras. Det är Exploatörens skyldighet att samråda med Kommunens ansvarige för utbyggnad av allmänplatsmark innan byggnation inom kvartersmark påbörjas.

## 7.2 Tidplan för påbörjande av byggnation

För att genomförandet av detaljplanen ska löpa så smidigt som möjligt har en tidplan tagits fram som stämts av med exploatörer under samordningsskedet mellan tidpunkt för markanvisning och upprättande av detta avtal. Exploatören förbinder sig att följa tidplanen. Det är viktigt att tidplanen följs för att exploatörer inom senare etapper inom samma kvarter inte ska hindras och så att Kommunen inte hindras vid färdigställande av gator, gångbanor, regnbäddar, planteringar m.m. (utbyggnad allmän plats etapp II), utmed Fastigheten.

Exploatören ska påbörja byggnationen inom Fastigheten 202X-XX-XX. Vid denna tidpunkt förutsätts kommunens arbete med att anlägga gator m.m. t.o.m. etapp I vara avslutade. Tidplanen förutsätter att inga komplikationer uppstår utanför Exploatörens kontroll och att beslut om bygglov inte överklagas.

Med påbörjande menas att starbesked erhållits och att schakt och grundläggningsarbeten har påbörjats.

Om åtagandet inte uppfylls utgår vite i enlighet med punkt 8.

Om försening uppstår och det inte beror på Exploatören förskjuts tidpunkten då vite ska utgå med tid som motsvarar förseningens omfattning. Förseningen ska därvid definieras enligt AB 04 kap 4 §3 punkt 2-5.

## 7.3 Tidplan för färdigställande av byggnation

Exploatören förbinder sig att senast 24 månader efter tillträdesdagen ha färdigställt byggnationen i den omfattningen att slutbesked kan utfärdas.

Om åtagandet inte uppfylls utgår vite i enlighet med punkt 8.

#### **7.4 Förbud mot att överlåta Fastigheten innan byggnadsskyldigheten är uppfylld**

Exploatören får inte överlåta Fastigheten eller del av denna utan Kommunens skriftliga medgivande förrän byggnadsskyldigheten enligt punkt 7.2 och 7.3 är uppfylld.

Om åtagandet ej uppfylls utgår vite i enlighet med punkt 8.

#### **7.5 Erbjudande om återköp**

Om Exploatören inte har påbörjat byggnationen inom Fastigheten enligt tider i punkt 7.2 ska Exploatören erbjuda Kommunen att köpa tillbaka Fastigheten för 85 % av köpeskillingen.

Vid ett eventuellt återköp ska Exploatören, senast en månad från den dag Kommunen informerat Exploatören om att byggnadsskyldigheten enligt 7.2 inte är uppfylld, översända ett av Kommunen godkänt och av Exploatören erforderligt undertecknat köpeavtal till Kommunen. Exploatören ska vid återköp lämna området väl städad och återställt till skick vid tillträdesdag.

Om åtagandet ej uppfylls utgår vite i enlighet med punkt 8.

#### **7.6 Förlängning av byggnadsskyldighet**

Skulle Exploatören av anledning som ligger utanför dennes kontroll inte kunna fullgöra byggnadsskyldigheten inom utsatt tid i punkt 7.2 och 7.3 kan Exploatören ansöka om förlängning genom skriftlig ansökan till Kommunen. 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.

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 inte kända fornlämningar eller markmiljöföreningar ska alltid medge förlängning motsvarande skälig tid för hantering.

#### **7.7 Teknisk försörjning**

Exploatören ska ansluta ny bebyggelse till det allmänna ledningsnätet för el, VA, opto och fjärrvärme. Det åligger Exploatören att på eget initiativ hos Tekniska verken i Linköping AB eller annan ledningsägare begära anslutning av VA, fjärrvärme, el m.m. För detta ska Exploatören betala anslutningsavgifter enligt gällande taxor.

Exploatörens byggnation inom Fastigheten ska anpassas för att kunna anslutas till färdiga anslutningspunkter. Eventuella ändringar eller ytterligare anslutningspunkter som Exploatören önskar genomföra bekostas av Exploatören.

#### **7.8 Ledningar**

Schaktnings- och spontningsarbeten ska utföras så att befintliga el-, VA-, fjärrvärme-, tele- och optoledningar inte skadas. Exploatören ansvarar för kostnader för de eventuella skador som exploateringen förorsakar på befintliga ledningar.

Exploatören får inte lägga sina ledningar på kommunal mark. Detta avser dock inte från Fastigheten vinkelrät utgående ledning (kortaste vägen över kommunal mark) till av Tekniska verken upprättad förbindelsepunkt.

### **7.9 Gatubelysning**

Exploatören medger att linspänd gatubelysningen utmed gatorna hängs upp i fasad. Exploatören förbinder sig att på egen bekostnad utföra ytterväggskonstruktioner så att den medger infästning av belysningsspannen. Exploatören upplåter servitut avse-ende rätt för Kommunen alternativt Tekniska verken Nät AB att fästa spannen i fa-saden.

Exploatören förbinder sig att under projekteringsskedet samråda med Kommunen och Tekniska verken om belysningens läge samt förutsättningar för elförsörjning. Kommunen beställer och bekostar uppsättning av belysningen i de fästen som Tekniska verken monterat.

### **7.10 Anslutning mot allmän plats**

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

Exploatören har tagit del av Kommunens projekteringsritningar (bygghandling) för allmän plats utmed Fastigheten.

### **7.11 Parkering, mobilitetsåtgärder**

Behovet av parkeringsplatser för bil avseende Exploatörens byggnation (antal enligt bygglov) täcks genom parkeringsköp i Sankt Kors/Dukatens parkeringshus. Behovet av parkeringsplatser för rörelsehindrade (antal enligt bygglov) täcks genom att Exploatören på gården anlägger erforderligt antal platser. Behovet av parkeringsplatser för cykel (antal enligt bygglov) täcks genom att Exploatören iordningställer erforderligt antal platser inom egen fastighet.

### **7.12 Dagvatten**

Exploatören förbinder sig att inom Fastigheten alternativt inom mark ingående i gårdens gemensamhetsanläggning, eller både och, anlägga fördröjningsmagasin för fördröjning och rening av dagvatten. Inom kvarteret ska minst de första 14 mm (reducerad area) regn fördröjas och renas med längre gående rening än sedimentation.

Kommunen kan komma att utföra uppföljning i samband med det tekniska samrådet, under byggnation och i samband med slutbesked.

Dimensioneringen ska baseras på det krav som anges i dagvattenutredning framtagen av Tyréns 2019. Vid dimensionering bör observeras att det är hela kvarterets yta som ska ligga till grund för beräkning av erforderlig fördröjningsvolym d.v.s. både bebyggd och obebyggd mark inom respektive exploatörs fastighet samt den mark inom kvarteret som eventuellt ska ingå i gemensamhetsanläggning. Hur fördröjning och rening ska ordnas inom kvarterets gemensamma delar måste under samordningsskedet diskuteras mellan de exploatörer som tilldelats mark inom kvarteret.

Exploatörerna ska, innan bygglov söks, ha upprättat en markplaneringsritning som ska tillställas Kommunen (Mark- och exploateringsenheten) för godkännande.

Markplaneringsritningen ska innehålla en sådan detaljeringsgrad att det tydligt går att härleda att åtaganden i anbudets avsiktsförklaring uppnås. Godkända handlingar ska biläggas ansökan om bygglov samt ingå vid det tekniska samrådet (**bilaga X**)

När Exploatören har anlagt dagvattenanläggningen ska Exploatören, till Kommunen (Mark- och exploateringsenheten) skicka ett intyg från anlita projekteringskonsult att anläggningen har utförts i enlighet med godkända handlingar.

Vid höjdsättning av gården, såväl mark tillhörande Fastigheten som mark ingående i blivande gemensamhetsanläggning, är det viktigt att marken höjdsätts så att dagvatten vid större regn, som medför fyllda dagvattenledningar, kan rinna ut på gata utan att byggnader skadas.

### **7.13 Gemensamma anläggningar inom kvartersmarken**

**Vid behov.** Exploatören förbinder sig att inom det område av kvartersgården som ska utgöra en gemensamhetsanläggning tillsammans med övriga delägare utföra anläggningar enligt markplaneringsritning **bilaga X**. Ritningen kommer att finnas med som bilaga vid eventuell ansökan om anläggningsförrättning för bildande av gemensamhetsanläggning. Anläggningarna kommer att kunna färdigställas först i anslutning till att gårdens sista husbyggnadsetapp färdigställs. Frågan har även berörts under punkt **4.10 Lantmäteriförrättning**.

Gemensamhetsanläggningen ska färdigställas så snabbt som möjligt då den utgör en viktig boendekvalitet för inflyttande. Anläggningen ska vara färdigställd senast **X** år efter tillträdesdagen för fastighet som utgör sista etappen inom kvarteret. Färdigställande är en förutsättning för att interimistiskt slutbesked ska kunna bytas ut mot slutligt slutbesked. Om färdigställande inte sker enligt ovan utgår vite i enlighet med punkt **8**.

### **7.14 Ansvar för skador och renhållning under byggtiden**

Innan anläggnings- och byggnadsarbeten påbörjas inom Fastigheten ska Exploatören kontakta Kommunen genom Enheten för trafik och gata på Stadsmiljöavdelningen för dokumentering av Kommunens angränsande mark och andra angränsande allmänna anläggningars skick innan byggstart. Underlåtenhet att kalla till besiktning ger Kommunen tolkningsföreträde avseende bedömning om skada funnits innan byggstart.

Exploatören ska vidta förebyggande åtgärder för att säkerställa att Kommunens mark eller andra allmänna anläggningar inte skadas.

Exploatören ansvarar för eventuella skador på Kommunens mark eller andra allmänna anläggningar i anslutning till exploateringsområdet, orsakade av Exploatörens grundläggning, sprängning, pålning, byggtrafik eller övrig byggnation. Eventuella skador anmäls omedelbart till kommunens Stadsmiljöavdelning för besiktning. Om Exploatören inte efter begäran från Kommunen inom skälig tid åtgärdar skadan på Kommunens mark eller andra allmänna anläggningar, har Kommunen rätt att på Exploatörens bekostnad åtgärda skadan.

Exploatören ska vidta åtgärder för att förebygga och fortlöpande renhålla Kommunens mark 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 begäran från Kommunen, omgående åtgärdar nedsmutsning, har Kommunen rätt att på Exploatörens bekostnad genomföra renhållningsåtgärder.

När byggnationen är färdigställd kallar Exploatören Kommunen genom Stadsmiljöavdelningen för besiktning av Kommunens angränsande mark och andra angränsande allmänna anläggningars skick.

### **7.15 Nyttjande av allmän plats under byggtid**

Kommunen upplåter inte allmän plats som upplagsplats för schaktmassor eller som parkering.

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 Kommunens stadsmiljöavdelning. Ansökan om markupplåtelse görs via polisen. Prövningen ska föregås av en trafikanordningsplan. Ansökan om trafikanordningsplan görs via Kommunens hemsida. Upplåtelse av allmän plats debiteras enligt fastställd taxa.

### **7.16 Masshantering**

Exploatören ansvarar för och bekostar transport av eventuella överskottsmassor från exploateringsområdet till lämplig deponi eller annan lämplig plats. Kommunen tillhandahåller ingen anläggning för överskottsmassor.

## **8. Viten i marköverlåtelseavtal**

Om byggnader och anläggningar inte utförs på det sätt att åtagandena enligt punkt 7.1 har uppfyllts har Kommunen rätt att utfä ett vite om 0,5 procent av köpeskillingen per vecka från det att Kommunen påkallar rättelse till dess att rättelse har vidtagits och godkänts av Kommunen, dock längst under 12 månader.

Om Exploatören inte fullgör åtagande enligt punkt 7.2 har Kommunen rätt att utfä ett löpande vite om 1 procent av köpeskillingen per vecka tills åtagandet har uppfyllts. Exploatören ska i detta fall också erbjuda Kommunen att köpa tillbaka Fastigheten för 85 procent av köpeskillingen i enlighet med punkt 7.5. Vid ett eventuellt återköp ska Fastigheten vara gravationsfri. Om Kommunen väljer att köpa tillbaka Fastigheten ska inte det löpande vitet utgå. Om Exploatören inte erbjuder Kommunen återköp har kommunen rätt till ytterligare vite om 100 procent av köpeskillingen.

Om Exploatören inte fullgör åtagande enligt punkt 7.3 har Kommunen rätt att utfä ett löpande vite om 1 procent av köpeskillingen per vecka tills åtagandet har uppfyllts.

Om Exploatören inte fullgör åtagande enligt punkt 7.4 har Kommunen rätt att utfä ett vite om 100 procent av köpeskillingen.

Om Exploatören inte fullgör åtagande enligt punkt 7.13 har Kommunen rätt att utfä ett vite motsvarande 10 procent av köpeskillingen.



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 gäller oavsett om Kommunen 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.

## **9. Bygg- och miljönämndens avgifter**

Detta avtal reglerar inte avgifter för anmälan eller bygglov enligt kommunens Plan- och bygglovstaxa.

Kostnaden för prövningen av detaljplanen ingår i köpeskillingen. Därmed ska ingen planavgift erläggas i samband med kommande anmälan eller bygglov.

## **10. Anslutnings- och anläggningsavgifter**

Det åligger Exploatören att ansöka om anslutningar samt bekosta anslutnings- och anläggningsavgifter för VA, el, fjärrvärme etc. enligt gällande taxor.

## **11. Säkerhet och moderbolagsborgen**

**Denna punkt används om Exploatören bedöms sakna egen tillräcklig kapacitet att bära de viten som ställs upp i marköverlåtelseavtalet, se vidare punkt 8.**

**Kommunen kommer inför tecknande av marköverlåtelseavtalet avgöra om både borgensman och Exploatör ska underteckna avtalet. Oaktat detta ska en moderbolagsborgen ställas upp enligt nedan.**

**[Moderbolaget namn, org.nr] ska ta på sig betalningsansvar för Exploatörens förpliktelser enligt marköverlåtelseavtalet såsom för egen skuld (proprieborgen). En moderbolagsborgen ska överlämnas från Exploatören och [Moderbolaget] till Kommunen i samband med undertecknande av marköverlåtelseavtalet och bifogas som bilaga till marköverlåtelseavtalet.**

**Moderbolagets borgen ska inte vara begränsad i tid eller maximalt ekonomiskt åtagande.**

**Texten under denna punkt kommer då att skrivas enligt följande:**

**(Namn, org.nr, borgensman) har åtagit sig, (se bilaga X), att såsom för egen skuld (proprieborgen) svara solidariskt med Exploatören gentemot Kommunen för rätta fullgörande av de åtaganden som åligger Exploatören enligt punkt 8 i detta marköverlåtelseavtal.**

## **12. Informationsplikt**

Det är Exploatörens ansvar att informera anlitade arkitekter, konsulter, entreprenörer, den på byggarbetsplatsen verksamma personalen med flera om detaljplanens och detta avtals bestämmelser.

### 13. Överlåtelse av avtal

För att säkerställa projektets genomförande enligt marköverlåtelseavtalet får det inte överlåtas utan Kommunens skriftliga medgivande.

### 14. Övrigt

I övrigt gäller vad i 4 kap jordabalken eller eljest i lag stadgas om köp av fast egendom.

### 15. Tvist

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

\* \* \* \* \*

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

#### Kommunens underskrift (säljare)

#### Exploatörens underskrift (köpare)

Linköping 202X- ... - ...

Ort 202X- ... - ...

För Linköpings kommun  
i enlighet med giltig behörighetshandling

För Bolaget AB  
i enlighet med giltig behörighetshandling  
handling

.....  
Andreas Hellström

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Enhetschef mark och exploatering

Namnförtydligande

Säljarens egenhändiga namnteckning bevitnas härmed:

.....  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

.....  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Namnförtydligande

Namnförtydligande