

UTKAST!!

Markanvisningsavtal - del av Österby 1:24 och Falkenbäck 25

Parter

Varbergs kommun, nedan kallad kommunen 212000-1249
432 80 Varberg

XX AB, nedan kallad exploatören XX
XX

1. Bakgrund, syfte och omfattning

Avtalet avser exploatering och överlåtelse av del av fastigheten Varberg Österby 1:24, nedan kallad Fastigheten 1, samt fastigheten Varberg Falkenbäck 25, nedan kallad Fastigheten 2. Fastigheterna framgår av bifogade kartbilagor 1-3.

Exploatören har genom sitt tävlingsbidrag vunnit markanvisning för fastigheterna vilka avses bebyggas enligt vinnande tävlingsbidrag, detta markanvisningsavtal, detaljplan för del av Österby 1:24 samt kommande detaljplan för kv Falkenbäck.

Syftet med detta avtal är att reglera förhållanden som parterna har att beakta i arbetet med att genomföra dessa projekt och i de köpeavtal som ska upprättas för Fastigheterna 1 och 2. Parterna avser att teckna sådana avtal avseende aktuella områden när villkoren enligt detta avtal uppfyllts.

2. Anvisningstid

Kommunen ger genom detta avtal exploatören rätt att förvärva Fastigheterna 1 och 2. Anvisningen gäller tills den dag då behörigt kommunalt organ beslutar att anta detaljplan för kv Falkenbäck alternativt beslutar att avbryta detaljplanearbetet, dock längst två år efter att detta markanvisningsavtal ingåtts mellan parterna. Om detaljplan för kv Falkenbäck ej antagits inom två år ska parterna verka för en förlängning av detta avtal.

3. Marköverlåtelse

- Kommunen reserverar Fastigheten 1 (del av Österby 1:24), område markerat med röd heldragen linje på bifogad kartbilaga 1, samt på översiktskarta, kartbilaga 2. Fastigheten 1 är detaljplanelagd för bostädsändamål. Fastigheten 1 belastas av ett servitut för väg, till förmån för Österby 1:62, samt ett servitut för optokabel, till förmån för Morkullan 27. Enligt gällande detaljplan ska en gemensamhetsanläggning för utfart till området bildas. Fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningen är Fastigheten 1 samt Österby 1:62. Vidare ska det bildas ett servitut för allmän gångtrafik från Prästgårdsvägen till naturområdet söder om markanvisningsområdet.

Exploatören äger rätt att under anvisningstiden förvärva Fastigheten 1 för en köpeskilling om **tvåhundrafemtiotusen / 250 000 / kronor** under förutsättning att övriga villkor i detta avtal uppfylles. Köpeskillingen ska betalas kontant på tillträdesdagen enligt punkt 4. Kommunen upprättar köpekontrakt och översänder till exploatören.

UTKAST!!

- Kommunen reserverar den del av Fastigheten 2 (Falkenbäck 25), belägen inom rödmarkerat område på kartbilaga 3, som i kommande detaljplan för kv. Falkenbäck utgörs av kvartersmark för bostadsändamål. Fastigheten 2 belastas av en infart till intilliggande fastighet Falkenbäck 28.

Exploatören äger rätt att under anvisningstiden förvärva Fastigheten 2 för en köpeskillning om X miljoner /XX / kronor under förutsättning att övriga villkor i detta avtal uppfylls. Köpeskillningen betalas kontant på tillträdesdagen enligt punkt 4. Kommunen upprättar köpekontrakt och översänder till exploatören.

Priset för del av Österby 1:24 samt Falkenbäck 25 ska räknas upp med konsumentprisindex med XX 2014 (xxx,xx) som bas vid köpeskillningens fastställande.

Har köpekontrakt för fastigheterna inte tecknats vid anvisningstidens utgång äger kommunen rätt att utan ersättningsskyldighet mot exploatören erbjuda fastigheterna till annan köpare.

Exploatören förbinder sig att ansöka om bygglov på Fastigheten 1 senast 12 månader efter det att kommunfullmäktige godkänt detta avtal samt påbörja byggnation inom Fastigheten 1 (genom gjuten bottenplatta) senast 6 månader efter beviljat bygglov. Om dessa villkor ej är uppfyllda inom ovan angiven tid upphör detta markanvisningsavtal att gälla. Kommunen äger därefter rätt att utan ersättningsskyldighet mot exploatören erbjuda fastigheterna till annan köpare.

4. Tillträde

- Tillträde till Fastigheten 1 kan ske när fastighetsbildning (avstyckning av berörd del av Österby 1:24) samt bygglov (för Fastigheten 1) vunnit laga kraft.
- Tillträde till Fastigheten 2 kan ske när detaljplanen, ev fastighetsbildning och bygglov (för Fastigheten 2) vunnit laga kraft. Tillträde till Fastigheten 2 ges dock inte förrän byggnation på Fastigheten 1 påbörjats genom gjutning av bottenplattan.

5. Detaljplan

Kommunen svarar för och bekostar upprättande av detaljplan för kv Falkenbäck. Detaljplanen ska ligga till grund för projektering, bygglov och produktion av bostäder på fastigheten. Kommunen svarar för eventuella utredningar som kan komma att krävas i arbetet med detaljplanen. Exploatören svarar för de övriga utredningar som krävs för projektets genomförande.

6. Byggnation

6.1 Inom tomtmark

Exploatören skall bekosta och uppföra byggnader och anläggningar inom kvartersmark inom Fastigheterna 1 och 2, inklusive anpassning mot angränsande allmän platsmark. Uppförandet ska utföras i enlighet med vinnande tävlingsbidrag, gällande detaljplaner, framtagna utredningar, gällande parkeringsnorm samt detta markanvisningsavtal.

Exploatören ska inom Fastigheten 1 uppföra minst 10 lägenheter och inom Fastigheten 2 uppföra minst XX lägenheter.

UTKAST!!

Exploatören ska färdigställa all byggnation inom Fastigheten 1, i enlighet med beviljat bygglov, inom två år efter det att tillträde till Fastigheten 1 har skett. Skulle så inte ske ska exploatören utge vite till kommunen med etthundratusen / 100 000 / kronor för varje månad varmed färdigställandet försenas.

6.2 Allmänna anläggningar

Kommunen utför och bekostar anläggningar inom allmän plats inom/i anslutning till kv Falkenbäck. Vilka åtgärder som kommer att erfordras fastställs under detaljplaneprocessen. För Österby 1:24 är allmänna anläggningar utbyggda.

6.3 VA

Anläggningsavgift för vatten och avlopp erläggs av exploatören enligt taxan för Varbergs kommuns allmänna va-anläggning. Lagstadgad mervärdesskatt tillkommer. Vatten & Miljö i Väst AB anvisar anslutningspunkt.

6.4 Upplåtelseform

- Inom Fastigheten 1 ska 100 % av antalet bostäder upplåtas med hyresrätt.
- Inom Fastigheten 2 ska minst 50 % av antalet bostäder upplåtas med hyresrätt, varav 10 % ska erbjudas socialtjänsten. 50 % av bostadsrätterna ska förmedlas genom kommunens bostadsrättskö. Hyresnivån för hyresrätter inom Fastigheten 2 får inte överstiga 1 800 kr/m² och år, beräknat i 2014-års hyresnivå.

6.5 Hållbarhet

För Varbergs kommun är hållbarhet ett ledord i samhällsbyggnadsprocessen. Kommunen förutsätter att exploatören aktivt deltar och engagerar sig för ett hållbart samhällsbyggande. Exploatören förbinder sig att projektet utförs enligt markanvisningstävlingen och vinnande tävlingsbidrags uppställda mål vad det gäller hållbarhet.

Byggnaderna ska uppföras enligt FEBY12-standard för passivhus (eller lägre energiförbrukning). Energianvändningen för byggnaderna ska baseras på förnyelsebara energikällor och ett krav är egen energiproduktion inom området, t.ex. solenergi.

Hårdgjord yta får inte utgöra mer än 60 % av fastighetsytan.

7. Lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning av Fastigheterna 1 och 2 som krävs för genomförande av detta avtal. Fastigheten 1 styckas av till en egen registerfastighet och en eventuell fastighetsbildning rörande Fastigheten 2 genomförs som ett andra steg. Exploatören biträder härmed kommunens ansökan.

Kommunen ansöker även om och bekostar inrättande av en gemensamhetsanläggning för in-/utfart till Österby 1:62, inom område betecknat med ”g” i detaljplanen för del av Österby 1:24. Deltagande fastigheter ska vara Fastigheten 1 samt Österby 1:62. Kommunen ansöker även om och bekostar bildande av servitut för allmän gångtrafik, inom område betecknat med ”x” i detaljplanen. Exploatören biträder härmed kommunens ansökan.

UTKAST!!

8. Övriga villkor

Fastigheterna 1 och 2 reserveras i befintligt och av exploatören besiktigat och godkänt skick. Kommunen svarar inte för på fastigheterna rådande grundförhållanden. Det ankommer på exploatören att utföra erforderliga grundundersökningar för bebyggelsen innan byggnadsarbetena påbörjas. Exploatören äger rätt att före tillträdesdagen genomföra erforderliga utredningar inom fastigheterna. Exploatören avstår härmed från alla anspråk gentemot kommunen på grund av fastigheternas skick.

Avtalet förutsätter att detaljplan för kv Falkenbäck utarbetas av kommunen i samråd med exploatören och därefter antas av kommunfullmäktige. Om detaljplanen av någon anledning inte vinner laga kraft upphör detta avtal att gälla avseende Fastigheten 2. Avtalet fortsätter dock att gälla avseende Fastigheten 1.

Exploatören äger inte rätt att utan kommunens skriftliga medgivande överlåta, vare sig helt eller delvis, rättigheter eller skyldigheter enligt detta avtal.

Tvist om villkor i detta avtal ska avgöras av allmän domstol.

Detta avtal gäller endast under förutsättning att Kommunfullmäktige godkänner avtalet samt att beslutet vinner laga kraft.

**Varberg 2014-
För Varbergs kommun**

**Varberg 2014-
För XX AB**

.....
Jörgen Warborn

.....
XX

.....
Jan Malmgren

.....
XX

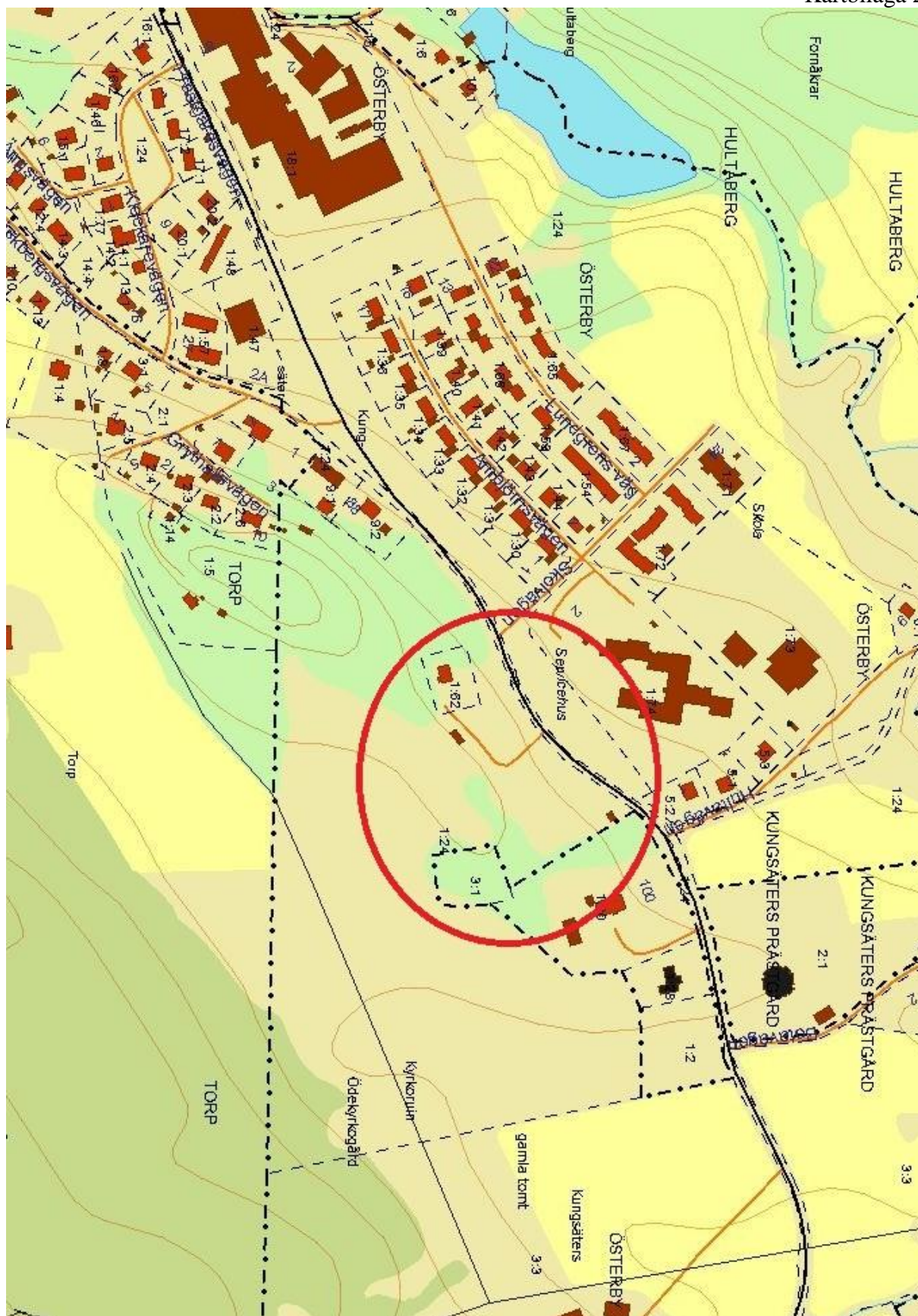
UTKAST!!

Kartbilaga 1



Fastigheten 1, del av Österby 1:24, markerad med röd kant

UTKAST!!



Översiktskarta över Kungsäter som visar var Fastigheten 1 är belägen



Fastigheten 2, Falkenbäck 25, är belägen inom röd rutmarkering.