

Detta avtal ersätter tidigare markanvisningsavtal som kommunsstyrelsens plan, mark- och exploateringsutskott beslutat om 2023-10-11 KS2023/373.

Mellan Enköpings kommun (org.nr. 212000-0282), nedan kallad Kommunen, och Fastighetsbolaget i Enköping AB (org.nr. 559275-3544), nedan kallad Bolaget, har under förutsättningar som anges i följande avtal träffats.

MARKANVISNINGSAVTAL

Fastigheten Centrum 34:1

Till detta avtal hör följande bilagor:

Bilaga 1 – Karta över anvisat område

Bilaga 2 – Klimatkontrakt 2030

Bakgrund

Detta avtal tecknas för att genomföra markanvisningen på Centrum 13:5 och 13:6. (statomten). 2023-10-11 beslutade plan-, mark och exploateringsutskottet i Enköpings kommun att markanvisa fastigheterna Centrum 13:5 och 13:6 till Fastighetsbolaget i Enköping AB. Då det visat sig att bostäder inte kan byggas på Centrum 13:5 och Centrum 13:6 skrivs nu ett nytt markanvisningsavtal för bostäder på fastigheten Centrum 34:1.

§ 1 MARKANVISNING

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott har 2023-10-11 beslutat att till Bolaget anvisa fastigheten Centrum 34:1 i Enköpings kommun, nedan kallad Fastigheten. Fastigheten har en areal om 1227 kvm och är planlagd för bostäder. Detaljplanen tillåter bruttoarea om 3100 kvm BTA ovan mark. Se karta i bilaga 1.

Denna markanvisning innebär att Bolaget, under en tid av 24 månader från och med 2025-11-05, har en option att ensam förhandla med kommunen om genomförande- och köpeavtal. Kommunen äger under samma tid inte rätt att förhandla med andra parter om den fastighet som ingår i detta markanvisningsavtal för Centrum 34:1.

Detta markanvisningsavtal är beroende av markanvisningsavtalet avseende Centrum 13:5 och 13:6 på så sätt att markanvisningen avseende bostäder på fastigheten Centrum 34:1 fullföljs under förutsättning att byggnation av hotell på fastigheterna Centrum 13:5 och 13:6 har påbörjats. Detta markanvisningsavtal och tidigare markanvisningsavtal KS2020/654 hänger ihop både avseende genomförandetid och utförande. Skulle Markanvisningsavtalet KS2020/654 inte



fullföljas upphävs detta Markanvisningsavtal. Bolaget äger rätt att avstå från att fullfölja markanvisningen avseende Centrum 34:1.

§ 2 AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Bolaget planerar att inom markanvisningsområdet utföra byggnation av bostäder som ska upplåtas med hyresrätt.

Följande huvudprinciper skall gälla:

- Markanvisningen avser bostäder med hyresrätt som upplåtelseform samt att parkering ska lösas inom fastigheten enligt beviljat lagakraft vunnet bygglov.
- Fastigheten ska överlåtas med äganderätt till Bolaget. Marken överläts i befintligt skick och med översiktlig geoteknisk utredning samt arkeologisk utredning som grund.
- Kommunen utför och bekostar den arkeologiska slutundersökning som krävs. Bolaget bekostar denna utredning i samband med genomförande- och köpeavtal.
- Kommunen utför och bekostar en markundersökning avseende markföroreningar.
- Saneringskostnaderna ska fördelas enligt vad som anges i § X
- Bolaget bekostar utredningar för geoteknik och markmiljö som krävs för tänkt bebyggelse.
- Kommunen är huvudman för allmän platsmark i planområdet.
- Byggnader skall utföras med radonsäkrad konstruktion.
- Enköpings kommun har tecknat klimatkontrakt 2023 och detta skall bolaget förhålla sig till.
- Markarbeten inte får ske till större djup än 3 meter över högsta grundvattenytan.
- Bulleravskärmning skall anordnas om en höjd av 3 m.
- Fjärrvärmeledning, elkabel och telekabel skall flyttas och betalas av ledningsägare.

§ 3 DETALJPLAN

En detaljplan finns framtagen för området (Detaljplan för fastigheten Centrum 34:3-4 och Centrum 34:1, KS2013/574). Bolaget är skyldigt att följa detaljplanens bestämmelser och planbeskrivningens intentioner.

§ 4 EKONOMI

4.1 Utredningskostnader

Bolaget står för de egna utrednings- och projekteringskostnader som behövs för att parterna ska kunna träffa genomförande- och köpeavtal samt för att kunna bebygga fastigheten, t ex avseende geoteknik. Bolaget ska också samordna den

egna projekteringen av fastigheten Centrum 34:1 med den omgivande infrastrukturen.

Kommunen kommer att överlämna den dokumentation som finns tillgänglig rörande arkeologisk utredning.

Det finns inga kända markföroreningar inom Fastigheten.

4.2 Bygg- och anläggningskostnader

Kvartersmark

Bolaget ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom fastigheten Centrum 34:1.

Gatemark- och parkmark – Allmän plats

Bolaget ska svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som behöver göras i allmän platsmark invid kvartersmarken, till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på kvartersmarken.

Anslutningsavgifter

Bolaget ska erlägga anslutningsavgifter för VA, el, fjärrvärme etc. enligt för tidpunkten gällande taxa.

4.3 Saneringskostnader

Kommunen kommer att utföra och bekosta en markmiljöteknisk undersökning och om den inte visar några föroreningar är marken ren. I annat fall äger båda parter rätt att frånträda markanvisningen. Kommunen har beställt markundersökning och beräknar att få leverans sept/okt 2023. Kommunen kommer överlämna rapporten till Bolaget.

4.4 Marköverlåtelse

Kommunen och Bolaget ska slutföra markanvisningen genom tecknande av genomförande- och köpeavtal för fastigheten 34:1. Bindande köpeavtal tecknas mellan parterna efter beviljat lagakraft vunnet bygglov för Centrum 34:1 och efter att bolaget sökt och beviljats laga kraftvunnet bygglov i enlighet med den nya laga kraftvunna detaljplanen för Centrum 13:5 och 13:6.

Marken kommer att överlåtas i befintligt och av Bolaget besiktigat skick samt med översiktlig geoteknisk utredning som grund, innebärande att inga anspråk (ersättning eller prisavdrag) rörande grundläggningen eller eventuella fel eller brister kan göras gällande mot Kommunen.

Om byggnation enligt Markanvisningsavtal KS2020/654 inte påbörjas inom 24 månader efter beviljat och laga kraftvunnet bygglov går köpet av Centrum 13:5, 13:6 och Centrum 34:1 tillbaka enligt kommande tecknat köpekontrakt.

4.4 Värdering - pris

Kommunen kommer att göra en oberoende värdering av fastigheten Centrum 34:1 när detaljplanen för Centrum 13:5 och Centrum 13:6 antagits av kommunfullmäktige och vunnit laga kraft. Denna värdering kommer att ligga till grund för priset av fastigheten Centrum 34:1. Bolaget äger rätt att frånträda markanvisningen efter att kommunen gjort värdering av marken.

Kommunen säljer fastigheten efter beviljat bygglov enligt p. 4.4 utifrån värderingen. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning ska vara för bostäder och kronor per kvm BTA utifrån beviljat bygglov. Den exakta köpeskillingen bestäms vid försäljningstillfället utifrån antalet BTA som bolaget vill bygga enligt bygglovet

Vid prissättningen ska hänsyn tas till bakgrunden till att bostäderna byggs på Centrum 34:1 istället för att bostäderna ursprungligen skulle byggas på fastigheterna Centrum 13:5 och 13:6 och eventuell fördyring som detta medför.

§ 5 GENOMFÖRANDE

Etablering för byggnation inom området förutsätts i första hand ske inom kvartersmark. Kommunen och Bolaget ska ha en dialog om lämplig plats och Kommunen anvisar därefter plats till Bolaget.

Bolaget förutsätts samråda med Kommunen i frågor som rör genomförandet och som kan antas påverka området i övrigt, t ex byggtrafik. Ett genomförandavtal som reglerar genomförandefrågor mer i detalj kommer att tecknas i samband med marköverlåtelsen.

§ 6 VILLKOR FÖR MARKANVISNING

6.1 Giltighetstid

Denna markanvisning är tidsbegränsad till 24 månader från Kommunstyrelsens plan- mark- och exploateringsutskotts beslut 2025-11-05, lika som markanvisningsavtalet KS2020/654.

Om bindande köpeavtal inte tecknas inom denna tid, har Kommunen full rätt att anvisa marken till annat bolag. Kommunen kan dock, om skäl föreligger, medge förlängning av denna markanvisning med 1 år i taget eller längre. En förutsättning för förlängning är att Bolaget aktivt drivit projektet och förseningen inte ligger inom Bolagets rådighet t ex överklagande av detaljplan. Kommunen har rätt att återta en markanvisning under den angivna perioden om det är uppenbart att Bolaget inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen. Återtagen markanvisning ger inte Bolaget rätt till ersättning



Om markanvisningen KS2020/654 inte fullbordas genom köp och genomförandeavtal äger kommunen rätt att ta tillbaka denna markanvisning KS2023/373.

6.2 Ekonomisk risk

Bolaget står för all ekonomisk risk i samband med markanvisningen avseende egna utrednings- och projekteringskostnader etc.

6.3 Avbruten markanvisning

Projekt som avbryts ger ej rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation.

6.4 Överlåtelse

Markanvisningen får ej överlåtas utan kommunens skriftliga medgivande utanför den egna koncernen. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag. Bolaget äger rätt att bilda joint venture eller andra samarbeten för projektets genomförande.

Om Bolaget bildar joint venture bolag eller liknande med annan part och /eller säljer delar eller hela av sitt aktieinnehav till denna part ska Kommunen få förstahandsinformation om detta.

6.4 Byggnadsskyldighet

Bolaget ansvarar för att markanvisningsområdet blir bebyggt i överensstämmelse med gällande detaljplan, bygglov, köpeavtal och genomförandeavtal.

Byggnation inom Centrum 34:1 ska påbörjas inom 2 år efter att bygglov beviljats och avslutas inom 6 år från att bygglov vunnit laga kraft. Uppfylls inte villkoret avseende påbörjad byggnation inom 2 år har kommunen rätt att häva köpet och det går åter till kommunen om det är Bolaget som är orsaken till att byggnationen inte påbörjats. Vid återgång av köpet återbetalar kommunen erlagd köpeskilling och Bolaget äger ej rätt till ersättning därutöver.

Byggnation på Centrum 13:5 och 13:6 ska påbörjas före byggnation på Centrum 34:1.

För det fall att byggnadsskyldigheten på Centrum 13:5 och 13:6 inte uppfyllts hävs detta avtal även om byggnadsskyldigheten uppfyllts. Vid återgång av köpet återbetalar kommunen erlagd köpeskilling och Bolaget äger ej rätt till ersättning därutöver.

6.7 Byggstart

Villkor om byggstart kommer att anges i köpeavtal



6.8 Överlåtelse av fastighet

Villkor om att fastigheten ej får överlåtas obebyggd kommer att anges i köpeavtal. Obebyggd mark får inte överlåtas innan byggnadsskyldigheten fullgjorts i sin helhet.

§ 8 ÖVRIGA VILLKOR

Innan tecknandet av köpeavtal och genomförandeavtal tecknas för markanvisningen KS2023/373 skall bolaget visa upp projektets ekonomi och finansieringsplan.

För det falla att bolaget ingår samarbete med andra parter eller säljer hela eller delar av sitt aktieinnehav ska bolaget visa upp projektets ekonomi och finansieringsplan.

§ 9 GILTIGHET

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte överenskommelse om exploatering enligt § 1 och § 4.3 ovan träffats mellan Kommunen och Bolaget senast 2026-03-31.

Markanvisningsavtalet förfaller om bolaget inte fått beviljat bygglov för hotellverksamheten enligt markanvisning KS2020/654 senast 2027-10-11.

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

.....
Ort och datum

Stockholm 25/12/2023
.....
Ort och datum

För Enköpings Kommun

Fastighetsbolaget i Enköping AB

.....

Martin Hösser
.....

.....

.....

.....

.....



ENKÖPINGS
KOMMUN

7 (8)

Dnr:
KS2023/373

.....

.....

Bilaga 1 – Karta över anvisat område

