

Marköverlåtelseavtal för Hulebäck 1:1011

24

2023KS316

Kommunstyrelsen

Datum
2023-06-20

Diarienummer
2023KS316 260

Marköverlåtelseavtal för Hulebäck 1:1011

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner *Marköverlåtelseavtal mellan Härryda kommun och JM AB.*

Kommunstyrelsen uppdrar åt samhällsbyggnadschef att underteckna marköverlåtelseavtalet.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen beslutade den 29 april 2020 § 181 att godkänna markanvisningsavtal mellan Härryda kommun och JM AB inom detaljplanen för Idrottsgatan som fick laga kraft den 26 juli 2019. JM AB åtog sig att upplåta ägarlägenheter inom fastigheterna Hulebäck 1:1010 och Hulebäck 1:1011. Kommunstyrelsen beslutade den 24 november 2022 § 414 att godkänna marköverlåtelseavtal för Hulebäck 1:1010 mellan Härryda kommun och JM AB.

Förvaltningen har upprättat förslag till marköverlåtelseavtal mellan JM AB och Härryda kommun. Marköverlåtelsen innebär att kommunen säljer fastigheten Hulebäck 1:1011 med en yta om cirka 1 470 kvm till JM AB för en köpeskilling om 16 103 000 kronor.

Köpeskillingen är baserad på pris som beslutats i markanvisningsavtalet. Angivna värden i markanvisningsavtalet har indexreglerats från värdetidpunkten till april månad år 2023.

Fastigheten överläts i befintligt skick och JM AB påtar sig allt ansvar och alla kostnader för eventuella föroreningar i marken.

JM AB åtar sig att uppföra en bostadsbyggnad som ska överlåtas som ägarlägenheter. JM AB ska bekosta erforderlig lantmäteriförrättning för bildandet av ägarlägenheterna.

Marköverlåtelseavtalet ersätter tidigare tecknat markanvisningsavtal som upphör att gälla när marköverlåtelseavtalet är underskrivet av JM AB och kommunen.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse den 20 juni 2023
- Marköverlåtelseavtal avseende Hulebäck 1:1011 samt kartbilagor, 12942–2023
- Markanvisningsavtal (undertecknat 2020-06-04) avtalsnummer 25–2020
- Kommunstyrelsens beslut den 29 april 2020 § 181
- Orienteringskarta och lägeskarta

Louise Skålberg
Samhällsbyggnadschef

Kenneth Fondén
T.f. plan- och exploateringschef

Mellan Härryda kommun, org. nr. 212000-1264, nedan kallad **Kommunen** och JM AB, org.nr. 556045-2103, nedan kallad **Bolaget**, träffas följande

MARKÖVERLÅTELSEAVTAL

1. ORIENTERING

Till grund för detta marköverlåtelseavtal (**Avtalet**) avseende fastigheten Härryda Hulebäck 1:1011 samt tredimensionella luftutrymmen för balkonger inom del av fastigheten Härryda Hulebäck 1:119 (**Fastigheten**) ligger markanvisningsavtal avtal nr 25-2020 och detaljplan för del av Hulebäck 1:116 m fl, Idrottsvägen (**Detaljplanen**). Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige 2018-11-19 och vann laga kraft 2019-07-26.

Avtalet ersätter markanvisningsavtal, avtal nr. 25-2020 som upphör när Avtalet är underskrivet av Bolaget och Kommunen.

2 MARKÖVERLÅTELSE

2.1 Överlåtelseförklaring

Kommunen överlåter härmed Fastigheten som markerats med röd kantfärg på kartbilaga 1 till Bolaget i enlighet med de villkor som anges i Avtalet.

Utrymme inom Härryda Hulebäck 1:119 avser luftutrymme för balkonger se rödmarkerade områden på kartbilaga 2. Även ytor för takfot och skärmtak vid entréer enligt bygglov ingår i marköverlåtelsen.

2.2 Köpeskilling

Bolaget ska till Kommunen erlægga en köpeskilling för Fastigheten om totalt **SEXTONMILJONERETTHUNDRATRETUSEN (16 103 000) KRONOR**.

Köpeskillingen har bestämts utifrån angivna villkor i markanvisningsavtal avtal nr 25-2020 med följande ändring:

Kommunen och Bolaget är överens om att byggrättsvärde, saneringskostnader och gatukostnader ska regleras från värdetidpunkten till index- och statistikuppgifter för april år 2023. Värdet för D i formeln nedan avläses till 45 140 kr/kvm i statistikuppgifterna för december 2019.

Köpeskillingen är beräknad genom byggrättsvärde för bostäder med avdrag för gatukostnad och saneringskostnad för Fastigheten.

Bolaget ska erlægga en köpeskillning för 3 166 kvm ljus BTA för bostäder.
Ljus BTA definieras i detta avtal som BTA enligt Svensk standard (SS 021054:2009) med undantag av underjordiskt plan inklusive ramper samt komplementbyggnader.

Byggrättsvärde för bostäder baseras på pris om 6 500 kr/kvm per ljus BTA och regleras enligt nedanstående formel.

$$A = B + 0,2 * (C - D)$$

A= byggrättsvärde för ägarlägenheter på tillträdesdagen i kr/kvm ljus BTA

B= byggrättsvärde för ägarlägenheter vid värdetidpunkten i kr/kvm ljus BTA

C= månatliga genomsnittspriset för april år 2023 på bostadsrätter uttryckt i kr/kvm lägenhetsarea inom Stor-Göteborg som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D= senaste månatliga genomsnittspriset på bostadsrätter uttryckt i kr/kvm lägenhetsarea inom Stor-Göteborg som på värdetidpunkten kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik, 45 140 kr/kvm dec -19.

Efter regleringen är byggrättsvärdet för bostäder: 6 631 kr/kvm ljus BTA.

Gatukostnad för Hulebäck 1:1011 är 3 100 989 kronor. Gatukostnaden är exklusive mervärdesskatt (moms) och ska indexregleras från januari 2020 fram till indexuppgifter för april år 2023. Index som ska tillämpas är Entreprenadindex, framräknat av Statistiska Centralbyrån och Sveriges Byggindustrier, med fördelningen 50 % på grupp 211 (Jord- och bergterrassering m.m) 35% på grupp 231 (Överbyggnad m.m) och 15 % på grupp 242 (Asfaltbeläggningar, gator).

Efter regleringen är gatukostnaden: 3 886 127 kr.

Saneringskostnad är 836 000 kronor. Saneringskostnaden ska indexregleras från januari 2020 fram till april år 2023 i relation till förändringar i konsumentprisindex (KPI) med basår 1980 (1980=100).

Efter regleringen är saneringskostnaden: 1 004 571 kr.

Kostnad för anslutning av kommunala vattentjänster ingår inte i köpeskillingen utan debiteras enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Kostnad för anslutning till fjärrvärmenätet ingår inte i köpeskillingen.

 2(7)

2.3 Tilläggsköpeskilling

Bolaget ska erlägga tilläggsköpeskilling till Kommunen för varje kvm ljus BTA som överstiger 3166 kvm ljus BTA i bygglov som fått laga kraft. Tilläggsköpeskilling ska vara 6 631 kr/kvm ljus BTA och erläggas senast 30 dagar från det bygglovet vunnit laga kraft. Betalning sker mot faktura som upprättas av Kommunen.

Bolaget är medvetet om att tilläggsköpeskilling i denna punkt är kopplat till Bolaget i sig och gäller även om Bolaget säljer fastigheten till annan part.

Om tilläggsköpeskilling enligt denna punkt ej erlägges i rätt tid ska Bolaget utge dröjsmålsränta enligt räntelagen på obetalt belopp tills betalning sker.

2.4 Tillträde

Tillträde till Fastigheten ska ske efter att villkoren i punkt 6.2 uppfyllts och köpeskillingen erlagts enligt punkt 2.5, dock tidigast 2023-10-31.

Ska tillträde ske före 2023-10-31 ska tillträdesdagen avtalas skriftligen av Bolaget och sektorschef för samhällsbyggnad på Kommunen.

2.5 Erläggande av betalning

Bolaget ska erlägga köpeskillingen enligt punkt 2.2, med avdrag för erlagd avgift för markanvisningen om 105 315 kronor per år för åren 2020, 2021 och 2022. Köpeskillingen ska erläggas på tillträdesdagen enligt punkt 2.4.

Betalning sker mot faktura som upprättas av Kommunen. Köpebrev ska upprättas av Kommunen vid köpeskillingens erläggande.

Om ersättningen ej erlägges i rätt tid ska Bolaget utge dröjsmålsränta enligt räntelagen på obetalt belopp tills betalning sker.

2.6 Fullbordande av köp, utfärdande av köpebrev

Köpet av Fastigheten fullbordas när köpeskilling erlagts och köpebrev utfärdats av Kommunen.

2.7 Fastighetens skick

Fastigheten överlåtes i befintligt skick sådan den besiktigats och godkänts av Bolaget.

Bolaget har tagit del av de undersökningar och utredningar som har tagits fram i samband med framtagandet av Detaljplanen.

Bolaget godtar fastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Kommunen på grund av rättsliga och/eller faktiska fel, miljömässiga brister, och/eller så kallade dolda fel.

Bolaget ska påta sig allt ansvar och alla kostnader för sanering av föroreningar inom Fastigheten som med stöd av reglerna i miljöbalken kan åläggas Kommunen i egenskap av fastighetsägare/verksamhetsutövare. Bolaget ska utföra sanering av Fastigheten och bekosta och söka nödvändiga lov och tillstånd som behövs för saneringsarbeten.

2.8 Servitut, nyttjanderätt och panträtt

Markområdet överlåtes fritt från penninginteckningar.

Eventuell flytt av befintliga ledningar inom fastigheten bekostas av Bolaget och ska ske i samförstånd med ledningshavaren.

2.9 Stämpelskatt

Bolaget betalar med överlåtelsen förenad stämpelskatt samt övriga lagfarts- och inteckningskostnader.

2.10 Lantmäteriförrättning

Bolaget ansöker om och bekostar de lantmäteriförrättningar (fastighetsreglering av 3D-utrymmen, avstyckning av ägarlägenheter, bildande av ägarlägenhetssamfällighet, anläggningsåtgärd mm) som krävs för ägarlägenheter. Kommunen biträder härmed i erforderlig omfattning Bolagets ansökan.

3 BYGGOBJEKTET

3.1 Byggobjektet – Ägarlägenheter

Bolaget förbinder sig att uppföra flerbostadshus där lägenheterna överlåts som ägarlägenheter.

3.2 Byggnadsskyldighet

Kommunen har rätt att utkräva vite av bolaget om 20% av köpeskillingen om Fastigheten inte har en gjuten bottenplatta senast 2 år efter tillträdesdagen enligt punkt 2.4.

Bolaget har möjlighet att erbjuda Kommunen att återköpa Fastigheten. Väljer Kommunen att återköpa Fastigheten har Kommunen inte rätt att ta ut vite av Bolaget enligt punkt 3.2.

Bolaget är medvetet om att vite enligt punkt 3.2 är kopplat till Bolaget personligen och gäller även om Bolaget säljer Fastigheten till annan part än Kommunen.

3.3 Energikrav

Byggnaderna ska uppföras så att energikraven enligt BBR uppfylls.

3.4 Parkeringsplatser

För bebyggelsen inom Fastigheten ska Bolaget anordna erforderligt antal parkeringsplatser. Sex stycken parkeringsplatser utanför Fastigheten regleras i fristående nyttjanderättsavtal,



4(7)

avtal nr.12914-2022. Parkeringsplatserna ska vid lantmäteriförrättningen, punkt 2.10 i detta avtal, upplåtas som gemensamhetsanläggning.

3.5 Utökad tillgänglighet

Tillgängligheten för funktionsnedsatta ska särskilt beaktas så att onödiga nivåhinder undviks, t ex höga trösklar, nivåskillnader i entréer och dylikt. Utformningen av WC/dusch ska särskilt beaktas och förstärkas utifrån kravet på god tillgänglighet, samt ha god ytstandard och funktionalitet. Entréer ska kunna nås med bil. Flerbostadshusens entrédörrar och eventuella dörrar från trapphus/hiss till eventuell loftgång ska vara utrustad med automatisk dörröppnare.

3.6 Dagvattenhantering

Omhändertagandet av dagvatten ombesörjes och bekostas av Bolaget. Dagvatten ska först och främst omhändertas lokalt på kvartersmark i enlighet med kommunens dagvattenpolicy men på grund av begränsat utrymme för dagvattenhantering medger Kommunen fördröjning av dagvatten under allmän plats i form av dagvattenmagasin och dagvattenledningar. Fristående avtal som reglerar rättigheten för dagvattenhantering inom kommunens fastighet ska upprättas mellan Bolaget och Kommunen.

3.7 Uppvärmning

Bolaget avser att försörja byggnaden med värme från befintligt fjärrvärmenät inom området. Bolaget ska bekosta anslutningen.

3.8 Sophantering, hämtkompost

Utrymme för sophantering och källsortering ska finnas. Utrymme ska utformas så att det följer gällande lagstiftning för arbetsmiljö och renhållning. Bänkskåp i kök ska utformas med fack för källsortering.

Området ska iordningställas för brukande av s.k. matavfall till biogas genom anordnande av miljöhus. Detaljutformning ska ske i samråd med Härryda Vatten och Avfall AB.

4. ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

4.1 Utbyggnad av gator samt vatten och avlopp

Härryda kommun har byggt ut erforderliga gator på allmän plats inom Detaljplanen. Bolaget ska erlägga gatukostnad till Kommunen i samband med erläggandet av köpeskillingen. Betalning sker mot faktura som upprättas av Kommunen. Om gatukostnaden inte erläggs i rätt tid ska Bolaget utge dröjsmålsränta enligt räntelagen på obetalt belopp tills betalning sker.

Bolaget bygger själv ut eventuella gator inom kvartersmarken.

Kommunen bygger ut de vatten- och spillvattenledningar inom allmän platsmark som krävs för exploateringen. Anslutningspunkt avsätts i fastighetsgräns.

 5(7)

4.2 Mark utanför exploateringsområdet

Mark utanför exploateringsområdet får inte nyttjas som upplags- eller uppställningsplats. För det fall det blir aktuellt för Bolaget att använda mark utanför Fastigheten och Kommunen anser det lämpligt tecknas särskilt avtal om nyttjande av allmän plats angränsande till fastigheten som kan behövas för tillfälliga och permanenta rättigheter för fastighetens byggnation och stadigvarande användning.

4.3 Kostnad för vattentjänster

Kostnad för anslutning av kommunala vattentjänster ingår inte i köpeskillingen utan debiteras enligt vid varje tidpunkt gällande taxa, se punkt 2.2.

4.4 Skador inom vägområdet eller annan anläggning

Bolaget äger ej rätt att utföra grävarbeten utanför tomtgräns. I det fall Bolaget eller dennes entreprenör utför grävarbeten utanför tomtgräns och skador inom vägområde eller annan anläggning uppstår, kommer Kommunen att återställa skadan på Bolagets bekostnad. Kommunen fakturerar i ett sådant fall Bolaget då skadan åtgärdats.

5 ÖVRIGT

5.1 Kostnader för detaljplan respektive planavgift.

I samband med bygglov erlägger exploitören planavgift enligt vid varje tillfälle gällande taxa.

5.2 Överlåtelse av avtalet

Detta avtal får inte utan skriftligt godkännande från chefen för sektorn för samhällsbyggnad i Härryda kommun överlåtas på annan part.

5.3 Tvist

Kommunen får bestämma om eventuell tvist i anledning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol eller genom skiljedom enligt svensk lag om skiljemän.

6 VILLKOR

6.1 Avtalets giltighet

Detta avtal är endast giltigt under förutsättning att samtliga villkor i punkt 6.2 blir uppfyllda senast två år från det datum Avtalet undertecknats av Bolaget och Kommunen. Om villkoren inte uppfylls inom två år från det datum Bolaget och Kommunen undertecknat Avtalet ska avtalsparterna själva bära de kostnader som uppkommit med anledning av Avtalet. Om villkoren inte uppfylls inom två år från det att avtalet undertecknats av både Bolaget och Kommunen är Avtalet inte giltigt i någon del och Bolaget har inte rätt till skadestånd, ekonomisk ersättning eller ny marktilldelning av Kommunen.

6(7)

6.2 Villkor

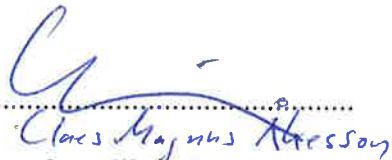
- Avtalet ska godkännas av kommunstyrelsen i Härryda kommun genom beslut som får laga kraft.
- Bygglov för bebyggelse inom Hulebäck 1:1011 ska fått laga kraft.

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt.

Mölnlycke 2023-
Härryda kommun

Stockholm 2023-
JM AB (publ)

.....
Louise Skålberg
Samhällsbyggnadschef


.....
Claes Magnus Ahlsson
namnförtydligande:


.....
namnförtydligande:
Maria Bäckman

Bevittnas:

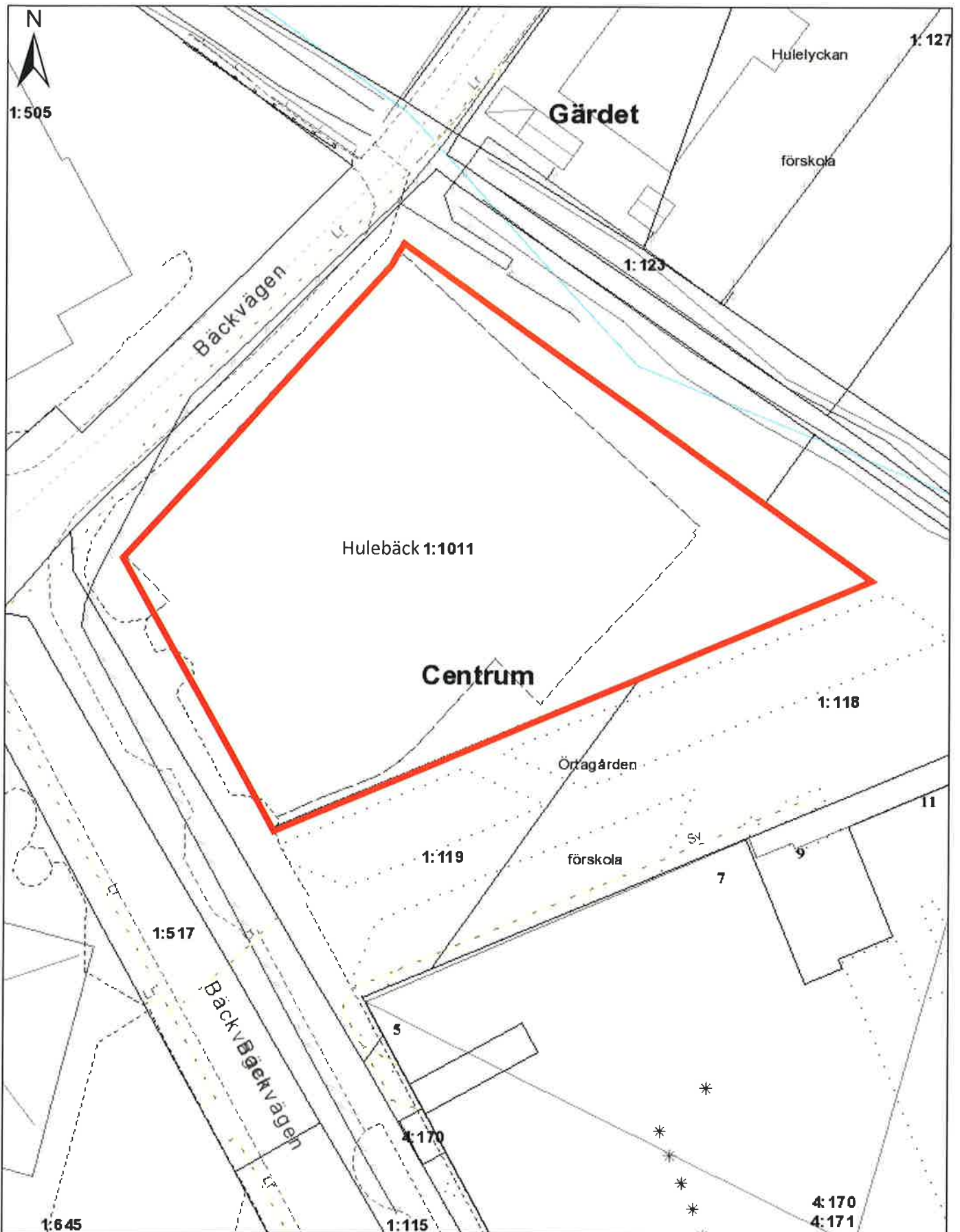
.....

.....
namnförtydligande:

Bevittnas:

.....

.....
namnförtydligande:



Skala 1:402
Datum: 04.12.2023

Sektorn för Samhällsbyggnad, Härryda kommun. Kartan har ej rättsverkan. Fastighetsgränser och ledningsinformation kan ha ett ungefärligt läge i kartan. För exakt ledningsinformation, kontakta Ledningskollektivet.



Mellan Härryda kommun, org. nr. 212000-1264, nedan kallad **Kommunen**, och JM AB, org. nr. 556045-2103, nedan kallad **Bolaget**, träffas följande

MARKANVISNINGSAVTAL

nedan benämnt **Markanvisningsavtalet** eller **detta avtal**.

1 BAKGRUND

Detaljplan för Hulebäck 1:116 med flera, Idrottsvägen i Mölnlycke, antogs av kommunfullmäktige den 19 november 2018 § 194 och fick laga kraft den 26 juli 2019.

JM AB presenterade på kommunstyrelsens informationssammanträde den 23 april 2019 § 133 förslag på hur en etablering av bostäder i form av ägarlägenheter kan ske inom detaljplanen för Idrottsvägen.

Den 29 augusti 2019 § 215 beslutade kommunstyrelsen att uppdra åt förvaltningen att ta fram förslag till avsiktsförklaring/markanvisningsavtal gällande direktanvisning av mark till JM AB för etablering av ägarlägenheter inom del av detaljplanen för Idrottsvägen.

I riktlinjer för markanvisning antagna av kommunfullmäktige den 23 maj 2019 § 81 framgår att direktanvisning kan ske i vissa fall, varav byggnation av ägarlägenheter är ett.

På grund av att allmän plats inom detaljplanen för Idrottsvägen inte är utbyggd vid detta avtals upprättande samt att avtalsservitut för parkering (Bilaga 1) belastar direktanvisad tomtmark anser Kommunen att det är lämpligt att först teckna markanvisningsavtal som sedan kan följas av marköverlåtelseavtal.

2 SYFTE

Syftet med Markanvisningsavtalet är att specificera vilka markområden som berörs, ange vilka förhållanden som gäller vid detta avtals upprättande samt tydliggöra vilka givna villkor Kommunen kommer att ställa på Bolaget i kommande förhandling om marköverlåtelse.

3 BERÖRT MARKOMRÅDE

Markanvisningsavtalet berör två markområden inom detaljplanen för Idrottsvägen, nedan kallade **Område A** och **Område B**.

Område A är markerad med röd skraffering i Bilaga 2 och har en areal på ca 1480 kvm.

Område B är markerad med röd skraffering i Bilaga 3 och har en areal på ca 1820 kvm.

Område A och Område B kallas nedan gemensamt **Området**.

4 TID

Markanvisningsavtalet innebär att Bolaget har en option att ensam förhandla med Kommunen om exploatering och förvärvande av Området. Markanvisningen, och därmed optionen, är giltig i fyra år från Kommunens beslut att anta detta avtal fått laga kraft.

Kommunen har rätt att återta markanvisningen till Bolaget under avtalets löptid om det är uppenbart att Bolaget inte avser eller förmår att genomföra projektet.

Om bolaget inte erlägger fakturerad avgift enligt punkt 7 i detta avtal upphör markanvisningsavtalet med omedelbar verkan.

Detta avtal upphör, förutom vid ovan angivna förhållande, när marköverlåtelseavtal tecknats för Område A samt Område B.

5 SKADESTÅND OCH FÖRBUD MOT ÖVERLÅTELSE

Bolaget har inte rätt till ekonomisk ersättning, skadestånd eller ny markanvisning på grund av detta avtal.

Markanvisningsavtalet får av Bolaget inte överlåtas, förutom till koncernbolag, utan kommunens skriftliga godkännande.

6 GIVNA VILLKOR

I denna punkt anges givna villkor Kommunen kommer att ställa på Bolaget i kommande förhandling om marköverlåtelse av Området.

6.1 Två köp

Separata marköverlåtelseavtal ska tecknas för Område A samt Område B.

Givna villkor och krav i detta avtal för Området ska säkerställas i olika marköverlåtelseavtal som inte behöver antas av Kommunen vid samma tidpunkt.

Handwritten initials and marks in blue ink, including a large 'Q' and the letters 'CE', 'CB', and 'UM'.

6.2 Upplåtelseform

För Området ska Bolaget förbinda sig att upplåta bostäderna så som ägarlägenheter.

Inom Område B ska Bolaget i markplan bygga lokal/lokaler längs Idrottsvägen på en sammanlagd areal av minst 200 kvm ljus BTA.

6.3 Parkeringstal

Kommunen bedömer vid detta avtals upprättande att lägsta antal parkeringsplatser som Bolaget ska anordna för Området är 0,8 bilplatser per bostadslägenhet. Parterna kan utan hinder av detta avtal komma överens om ett lägre parkeringsbehov för Området.

6.4 Parkeringsköp

Kommunen ska erbjuda Bolaget parkeringsköp om högst 16 stycken parkeringsplatser lokaliserade utanför, men i anslutning till, Området för att tillgodose behovet av parkeringsutrymme enligt 8 kap. 9 § PBL.

Bolaget ska erlägga en ersättning om 200 000 kronor per köpt parkeringsplats. Ersättningen är exklusive mervärdesskatt (moms) och ska indexregleras från oktober 2019 tills eventuellt avtal angående parkeringsköp upprättats mellan parterna. Index som ska tillämpas är Entreprenadindex, framräknat av Statistiska Centralbyrån och Sveriges Byggindustrier, med fördelningen 50 % på grupp 211 (Jord- och bergterrassering m.m) 35 % på grupp 231 (Överbyggnad m.m.) och 15 % på grupp 242 (Asfaltbeläggningar, gator).

6.5 Utredningar, lov och tillstånd

Förutom det Kommunen garanterar i detta avtal ska Bolaget påta sig allt ansvar och alla kostnader för framtida utredningar, lov och tillstånd som kan behövas för att exploatera Området.

6.6 Fjärrvärme

Bolaget ska ansluta Området till fjärrvärmenätet och bekosta anslutning.

6.7 Fastighetsbildning

Kommunen har ansökt om avstyckning av Området, förrättningen ska bekostas av Kommunen. Ska andra åtgärder genomföras genom lantmäteriförrättning, förutom avstyckning av Området, söks och bekostas det av Bolaget.

6.8 Exploateringsgrad

Parterna ska gemensamt enas om en rimlig lägsta exploatering i kvm ljus BTA för bostäder inom Området. Erhåller Bolaget bygglov inom Området som överstiger den areal som parterna enades om var den lägsta rimliga exploateringen i kvm ljus BTA ska ytterligare ersättningen utgå.

Handwritten initials and marks in blue ink, including a large circle, 'KE', 'UB', and 'UM'.

6.9 Byggrättsvärde

Byggrättsvärde för bostäder inom Området ska vara 6500 kr/kvm ljus BTA.

Ljus BTA definieras i detta avtal som BTA enligt Svensk standard (SS 021054:2009) med undantag av underjordiskt plan inklusive ramper samt komplementbyggnader.

Byggrättsvärdet för bostäder i kr/kvm ljus BTA är bestämt i januari 2020 (värdetidpunkten) och ska regleras, uppåt eller nedåt, fram till tillträdesdagen i relation till förändringar i pris på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Reglering av byggrättsvärde ska ske enligt nedanstående formel.

$$A = B + 0,2 * (C - D)$$

A = byggrättsvärde för ägarlägenheter på tillträdesdagen i kr/kvm ljus BTA

B = byggrättsvärde för ägarlägenheter vid värdetidpunkten i kr/kvm ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspriset på bostadsrätter uttryckt i kr/kvm lägenhetsarea inom Stor-Göteborg som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = senaste månatliga genomsnittspriset på bostadsrätter uttryckt i kr/kvm lägenhetsarea inom Stor-Göteborg som på värdetidpunkten kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik, 44 439 kr/kvm dec – 19.

Om ovanstående formel inte är användbar på grund av förändring av eller upphörande av Mäklarstatistikens redovisningsmetoder eller källor ska reglering ske utifrån den vid tillträdespunkten mest relevanta statistiken. Priset ska dock regleras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt statistiken upphör/förändras.

Byggrättsvärde för lokal inom Området ska vara 2300 kr/kvm ljus BTA. Byggrättsvärde för lokal ska regleras från januari 2020 fram till tillträdesdagen i relation till förändringar i Konsumentprisindex (KPI) med basår 1980 (1980=100).

6.10 Gatukostnad

Gatukostnad för Område A respektive Område B ska erläggas av Bolaget i samband med köpeskillingens erläggande.

Gatukostnad för Område A är 3 100 989 kronor.

Gatukostnad för Område B är 2 584 158 kronor.

Gatukostnaden för Område A samt Område B är exklusive mervärdesskatt (moms) och ska indexregleras från januari 2020 fram till tillträdesdagen. Index som ska tillämpas är Entreprenadindex, framräknat av Statistiska Centralbyrån och Sveriges Byggindustrier, med fördelningen 50 % på grupp 211 (Jord- och bergterrassering m.m) 35 % på grupp 231 (Överbyggnad m.m.) och 15 % på grupp 242 (Asfaltbeläggningar, gator).

Handwritten initials and signatures in blue ink, including a large circle, 'KE', 'LAO', 'CB', and 'MM'.

6.11 Sanering

Bolaget ska påta sig allt ansvar och alla kostnader för sanering av föroreningar inom Området som med stöd av reglerna i miljöbalken kan åläggas Kommunen i egenskap av fastighetsägare/verksamhetsutövare. Bolaget ska utföra sanering av Området och bekosta och söka nödvändiga lov och tillstånd som behövs för saneringsarbeten av Området.

Saneringskostnad för Område A är 836 000 kronor.

Saneringskostnad för Område B är 2 760 000 kronor.

Saneringskostnad för Område A samt Område B ska regleras från januari 2020 fram till tillträdesdagen i relation till förändringar i Konsumentprisindex (KPI) med basår 1980 (1980=100).

6.12 Köpeskilling

Köpeskilling för Område A erhålls genom att räkna ut byggrättsvärdet för lokal och bostad (se punkt 6.8 samt 6.9) och därefter dra av gatukostnad för Område A (se punkt 6.10) samt saneringskostnad för Område A (se punkt 6.11).

Köpeskilling för Område B erhålls genom att räkna ut byggrättsvärdet för lokal och bostad (se punkt 6.8 samt 6.9) och därefter dra av gatukostnad för Område B (se punkt 6.10) samt saneringskostnad för Område B (se punkt 6.11).

Kostnad för anslutning av allmänna vattentjänster ingår inte i köpeskillingen för Området utan debiteras enligt, vid varje tillfälle, gällande taxa.

Kostnad för att ansluta Området till fjärrvärmenätet ingår inte i köpeskillingen för Området.

Köpeskillingen för Område A respektive Område B ska erläggas i samband med att Kommunen beviljat Bolaget marktillträde enligt punkt 6.13 samt att Bolaget beviljats bygglov som fått laga kraft för respektive område.

6.13 Marktillträde

Inom Område A planerar Kommunen att tillfälligt anlägga 49 parkeringsplatser för fastigheterna Härryda Hulebäck 1:623 samt Härryda Hulebäck 1:645, se Bilaga 1. En förutsättning för Bolagets tillträde av Område A är att parkeringsplatserna omlokaliseras. Marktillträde för Område A är beroende av annan byggherres åtagande inom detaljplanen för Idrottsvägen. Kommunen bedömer preliminärt att Bolaget tidigast kan tillträda Område A i slutet av år 2022.

En förutsättning för Bolagets tillträde av marken inom Område B är att Kommunen byggt ut Idrottsvägen, i den utsträckning som behövs, i kommande gatuentreprenad. Kommunen bedömer preliminärt att Bolaget tidigast kan tillträda Område B i mitten av år 2021.

Kommunen avgör ensidigt när marktillträde kan ske för Område A samt Område B.

Q
KE
AD CB UM

7 AVGIFT

I riktlinjer för markanvisning antagna av kommunfullmäktige den 23 maj 2019 § 81 framgår att Kommunen ska ta ut en årlig avgift på 0,5 % av uppskattat marknadsvärde för berörda tomter som omfattas av markanvisningsavtal.

Marknadsvärde för Område A, exklusive saneringskostnad och gatukostnad, är 21 063 011 kronor. Det innebär en årlig avgift för Område A på 105 315 kronor.

Marknadsvärde för Område B, exklusive saneringskostnad och gatukostnad, är 12 655 842 kronor. Det innebär en årlig avgift för Område B på 63 279 kronor.

Kommunen fakturerar årligen avgiften i förskott och vid eventuellt tecknat marköverlåtelseavtal avräknas erlagd avgift från köpeskillingen för respektive område.

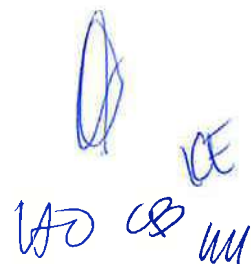
Om detta avtal inte leder till tecknat marköverlåtelseavtal för Området, och det beror på Bolaget, har Kommunen rätt att behålla avgiften.

8 TVIST

Tvist i anledning av tolkning och tillämpning av detta avtal och därmed sammanhängande rättsfrågor ska i första hand lösas mellan parterna. När parterna inte uppgörelse ska tvist avgöras enligt svensk rätt hos allmän domstol, och vid Göteborgs tingsrätt som första instans.

9 VILLKOR


Detta avtal är giltigt under förutsättning att det godkänns av kommunstyrelsen i Härryda kommun genom beslut som får laga kraft.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature, the initials 'CE', and other illegible marks.

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt.

Mölnlycke den 2020-06-04
För Härryda kommun

.....
Anders Ohlsson
Samhällsbyggnadschef

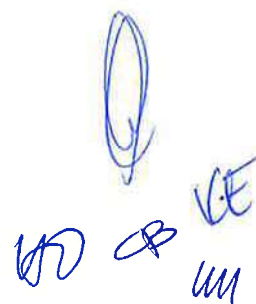

.....
Kristina Englund
Mark- och exploateringschef

Stockholm den 10/3 2020
För JM AB (publ.)


.....
Lars-Olof Höglund Claes Magnus Åkesson

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande


Handwritten initials and marks, including a large circle, 'WD', 'B', 'VE', and 'UM'.



Avtalsservitut för tillfällig parkering till förmån för Hulebäck 1:623 samt Hulebäck 1:645

1. Bakgrund

Detaljplan för Hulebäck 1:116 med flera, Idrottsvägen i Mölnlycke har varit på samråd under tiden 30 mars - 28 april 2017 och granskning kommer att ske från 22 augusti - 12 september 2018. Planområdet från granskningen illustreras nedan med röd kantfärg.



Inom planområdet finns en gemensamhetsanläggning för parkering, Härryda Hulebäck GA:4. Till gemensamhetsanläggningen är fyra fastigheter anslutna, se tabell nedan.

Fastighetsbeteckning	Fastighetsägare
Härryda Hulebäck 1:118	Härryda kommun
Härryda Hulebäck 1:119	Härryda kommun
Härryda Hulebäck 1:623	HSB BRF Allén
Härryda Hulebäck 1:645	HSB BRF Liden

1(6)

Handwritten blue ink marks, including a large circle and several initials or signatures.

Gemensamhetsanläggningen för parkering, Härryda Hulebäck GA:4, är upplåten på två områden, ett område i norr som är utanför detaljplaneområdet och ett område i söder som är innanför detaljplaneområdet och illustreras med röd kantfärg nedan.



I lantmäteriets anläggningsbeslut, se akt 14-RÅD-1697, benämns gemensamhetsanläggningsområdet inom detaljplaneområdet för område P och det utanför detaljplaneområdet för G. Tabellen redovisar hur många parkeringsplatser respektive fastighetsägare har inom gemensamhetsanläggningens områden enligt anläggningsbeslutet.

	Härryda kommun (Hulebäck 1:118- 1:119)	HSB BRF Allén, (Hulebäck 1:623)	HSB BRF Liden (Hulebäck 1:645)	Totalt
Område P	7	26	23	56
Område G	0	32	0	32
Område P + G	7	58	23	88

2(6)

Handwritten blue ink marks:
A large blue circle or oval shape.
Below it, the letters 'CB' and 'CE' are written in blue ink, with a vertical line through them.

Gemensamhetsanläggningsområdet P för Härryda Hulebäck GA:4 belastar enligt anläggningsbeslutet tre kommunalt ägda fastigheter, Härryda Hulebäck 1:116, 1:117, 1:118.

Ändrade förhållande i ny detaljplan innebär att område P kommer att planläggas som kvartersmark för bostad och centrumändamål.

Intentionen, efter ny detaljplan vunnit laga kraft, är att område P ska bebyggas med en matvarubutik i markplan och ca 80 bostadslägenheter ovanpå matvarubutiken. För att ändra markanvändningen och bygga område P enligt ovan behöver gemensamhetsanläggningen Härryda Hulebäck GA:4 omprövas av lantmäteriet.

Härryda kommun har i granskningsförslaget till ny detaljplan för Idrottsvägen planlagt kommunal mark som kvartersmark parkering för att kunna omlokalisera parkering inom område P till närliggande områden inom ny detaljplan.

2. Lantmäteriförrättning

Kommunen har upprättat en ansökan om lantmäteriförrättning, se "Ansökan om omprövning av Härryda Hulebäck GA:4" (Avtalsnummer: 44-2018).

3. Avtalsservitut 1 för tillfälliga parkeringsplatser

Rätt att använda område A som tillfällig parkeringsplats för 23 personbilar, se Kartbilaga 1.

Rätt till parkering inom område A upphör succesivt att gälla i takt med att Härryda kommun anlägger permanenta parkeringsplatser som kan användas av förmånsfastigheten för sitt ändamål enligt lantmäteriets beslut, se "Ansökan om omprövning av Härryda Hulebäck GA:4" (Avtalsnummer: 44-2018). Permanenta parkeringsplatser som kan användas av förmånsfastigheten avräknas således från de tillfälliga så att förmånsfastigheten alltid har tillgång till totalt 23 parkeringsplatser. Har till exempel Härryda kommun anlagt 19 permanenta parkeringsplatser till förmånsfastigheten har förmånsfastigheten fortfarande rätt att använda 4 tillfälliga parkeringsplatser.

Avtalsservitutet upphör helt att gälla vid den tidpunkt Härryda kommun anlagt 23 permanenta parkeringsplatser enligt lantmäteriets beslut, se "Ansökan om omprövning av Härryda Hulebäck GA:4" (Avtalsnummer: 44-2018).

Till förmån för: Härryda Hulebäck 1:645

Belastar: Härryda Hulebäck 1:118-1:119

3(6)



Ingen ersättning ska utgå till belastade fastigheter, Härryda Hulebäck 1:118-1:119, för avtalsservitutets utrymme och belastning.

Ingen ersättning ska utgå till Härryda Hulebäck 1:645, varken vid avtalsservitutets succesiva upphörande eller vid den tidpunkt avtalsservitutet helt upphör att gälla.

4. Avtalsservitut 2 för tillfälliga parkeringsplatser

Rätt att använda område A som tillfällig parkeringsplats för 26 personbilar, se Kartbilaga 1.

Rätt till parkering inom område A upphör succesivt att gälla i takt med att Härryda kommun anlägger permanenta parkeringsplatser som kan användas av förmånsfastigheten för sitt ändamål enligt lantmäteriets beslut, se "Ansökan om omprövning av Härryda Hulebäck GA:4" (Avtalsnummer: 44-2018). Permanenta parkeringsplatser som kan användas av förmånsfastigheten avräknas således från de tillfälliga så att förmånsfastigheten alltid har tillgång till totalt 26 parkeringsplatser. Har till exempel Härryda kommun anlagt 19 permanenta parkeringsplatser till förmånsfastigheten har förmånsfastigheten fortfarande rätt att använda 7 tillfälliga parkeringsplatser.

Avtalsservitutet upphör helt att gälla vid den tidpunkt Härryda kommun anlagt 26 permanenta parkeringsplatser enligt lantmäteriets beslut, se "Ansökan om omprövning av Härryda Hulebäck GA:4" (Avtalsnummer: 44-2018).

Till förmån för: Härryda Hulebäck 1:623

Belastar: Härryda Hulebäck 1:118-1:119

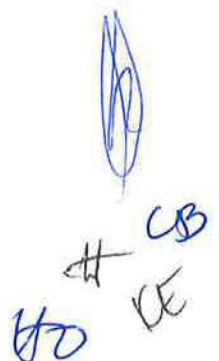
Ingen ersättning ska utgå till belastade fastigheter, Härryda Hulebäck 1:118-1:119, för avtalsservitutets utrymme och belastning.

Ingen ersättning ska utgå till Härryda Hulebäck 1:623, varken vid avtalsservitutets succesiva upphörande eller vid den tidpunkt avtalsservitutet helt upphör att gälla.

5. Byggnation, drift och underhåll av de tillfälliga parkeringsplatserna

Härryda kommun ska bekosta anläggandet av de tillfälliga parkeringsplatserna inom område A, se Kartbilaga 1, samt stå för drift och underhåll av dessa till att avtalsservituten i punkt 3-4 helt upphört.

4(6)



Syftet med de tillfälliga parkeringsplatserna inom område A är att möjliggöra en snabbare byggstart på gemensamhetsanläggningsområdet P samt minska behovet av samordning mellan olika entreprenörer.

6. Giltighet

Denna överenskommelse blir giltig endast om lantmäteriet genomför yrkanden 2-10 i "Ansökan om omprövning av Härryda Hulebäck GA:4" (Avtalsnummer: 44-2018) genom beslut som vinner laga kraft.

Handwritten initials and a signature in blue ink, including "HD", "VE", "CB", and a circled mark.

Detta avtal är upprättat i tre likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt.

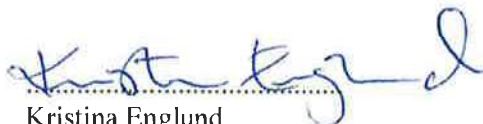
För Härryda kommun (org nr 212000-1264):

~~2018-~~

2019-02-28



Håkan Jacobsson
Samhällsbyggnadschef



Kristina Englund
Mark- och bostadschef

För HSB Bostadsrättsförening Allén i Härryda (org nr 752000-0592)

2018-01-24



Anders Ahlgren
Styrelseledamöter



Kjell Karlsson
Styrelseledamöter

För HSB Bostadsrättsförening Liden i Härryda (org nr 752000-0600)

2018 -



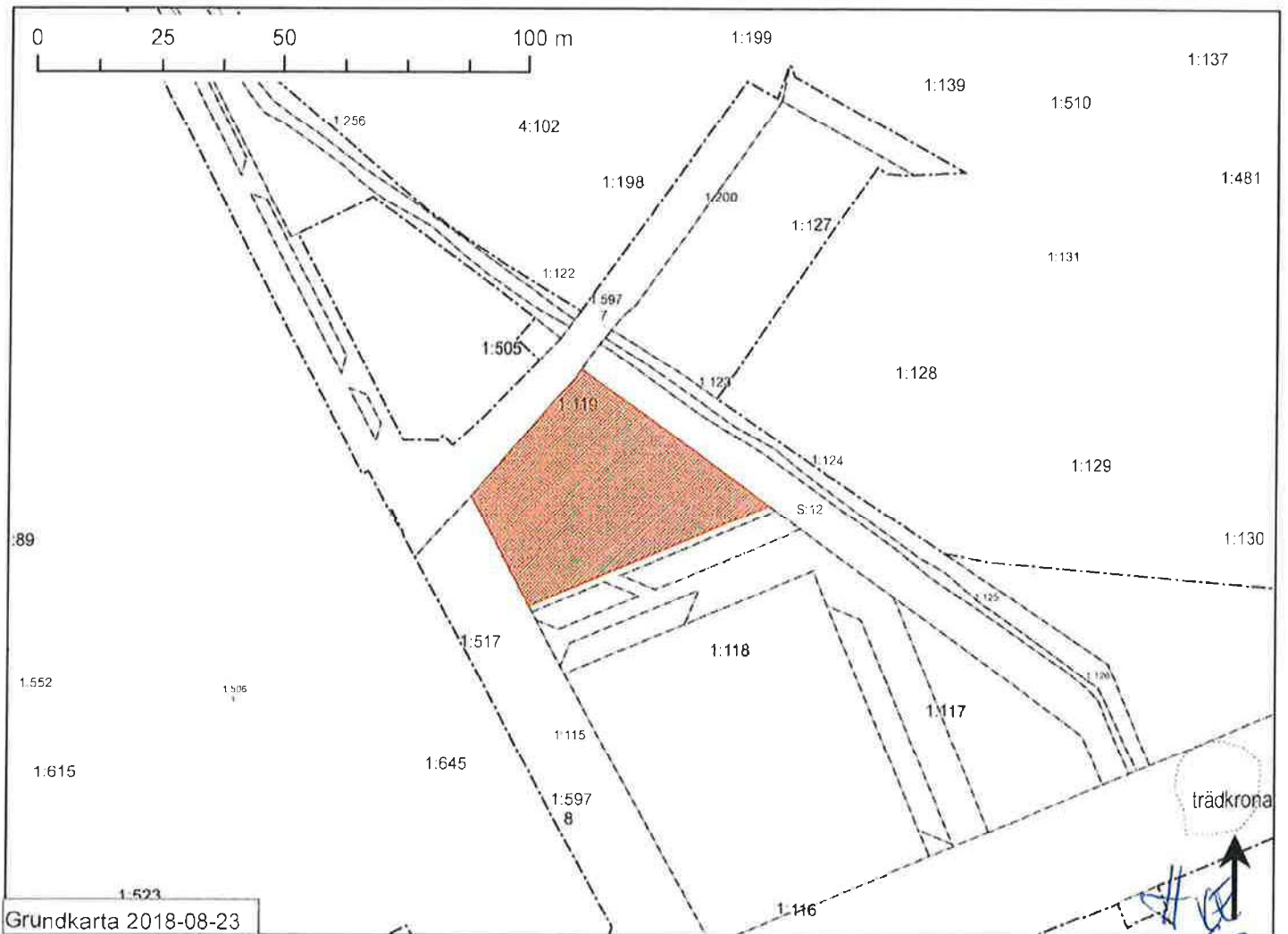
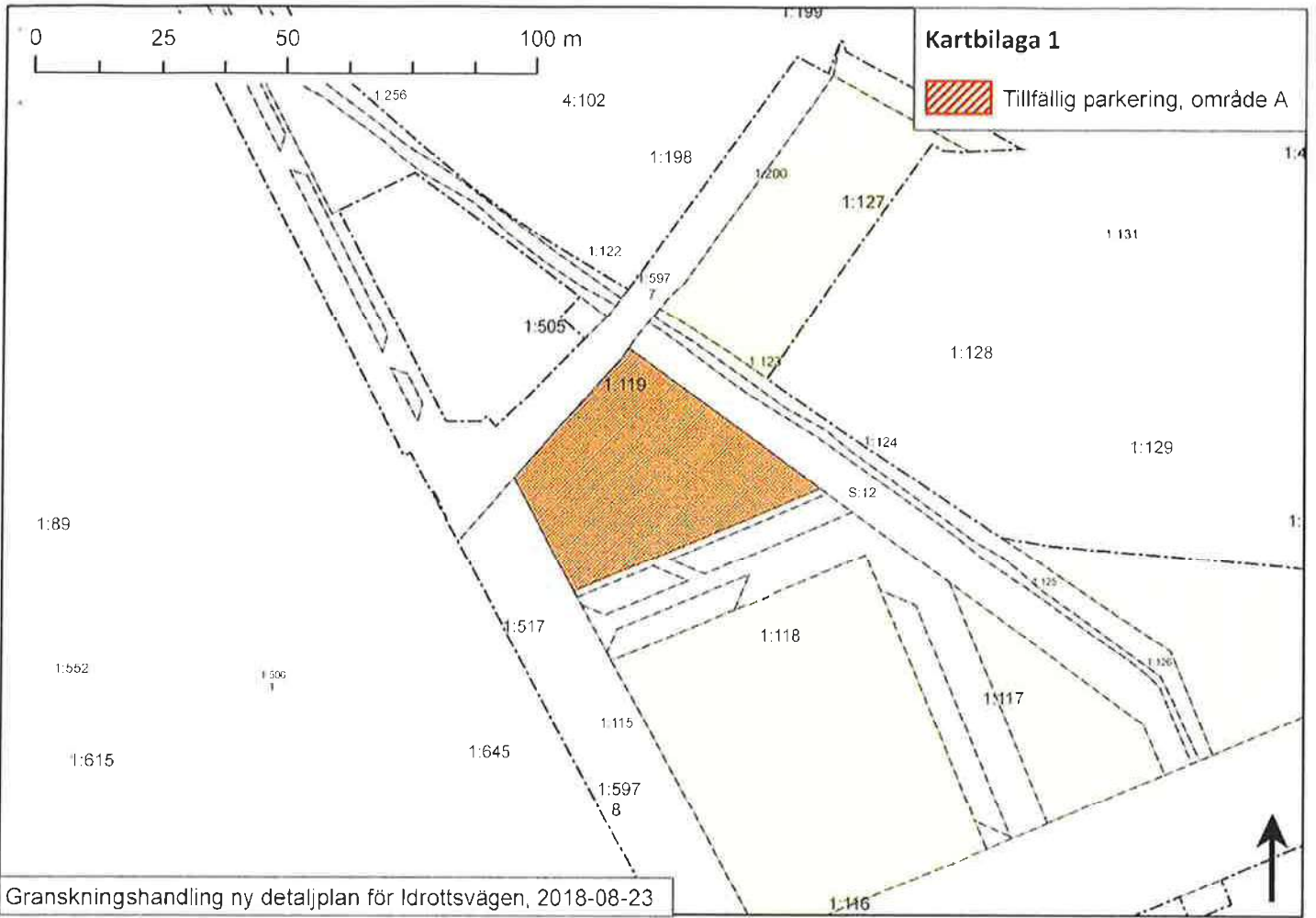
Camilla Arnewid
Styrelseledamöter




Gert Svensson
Styrelseledamöter

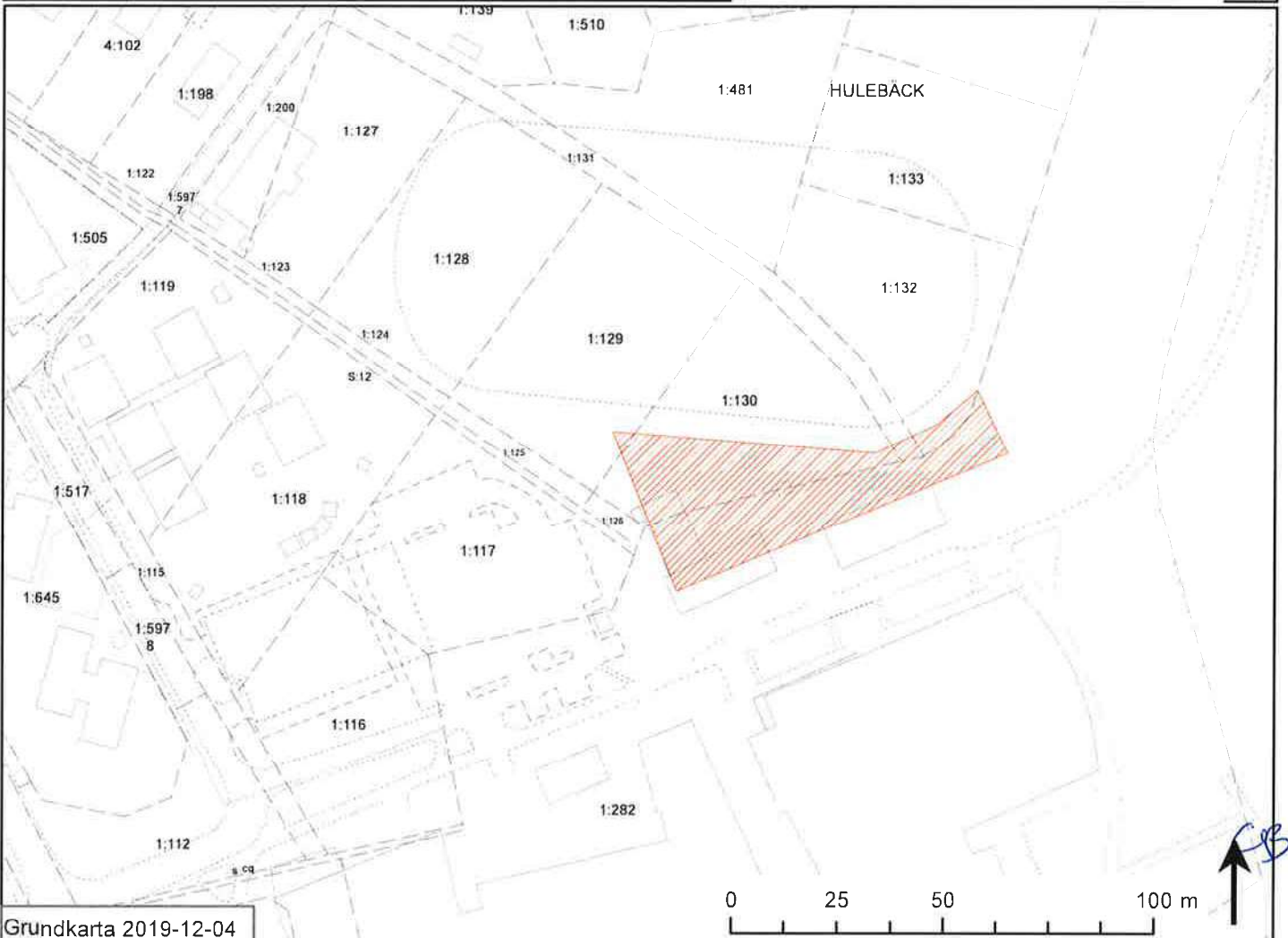
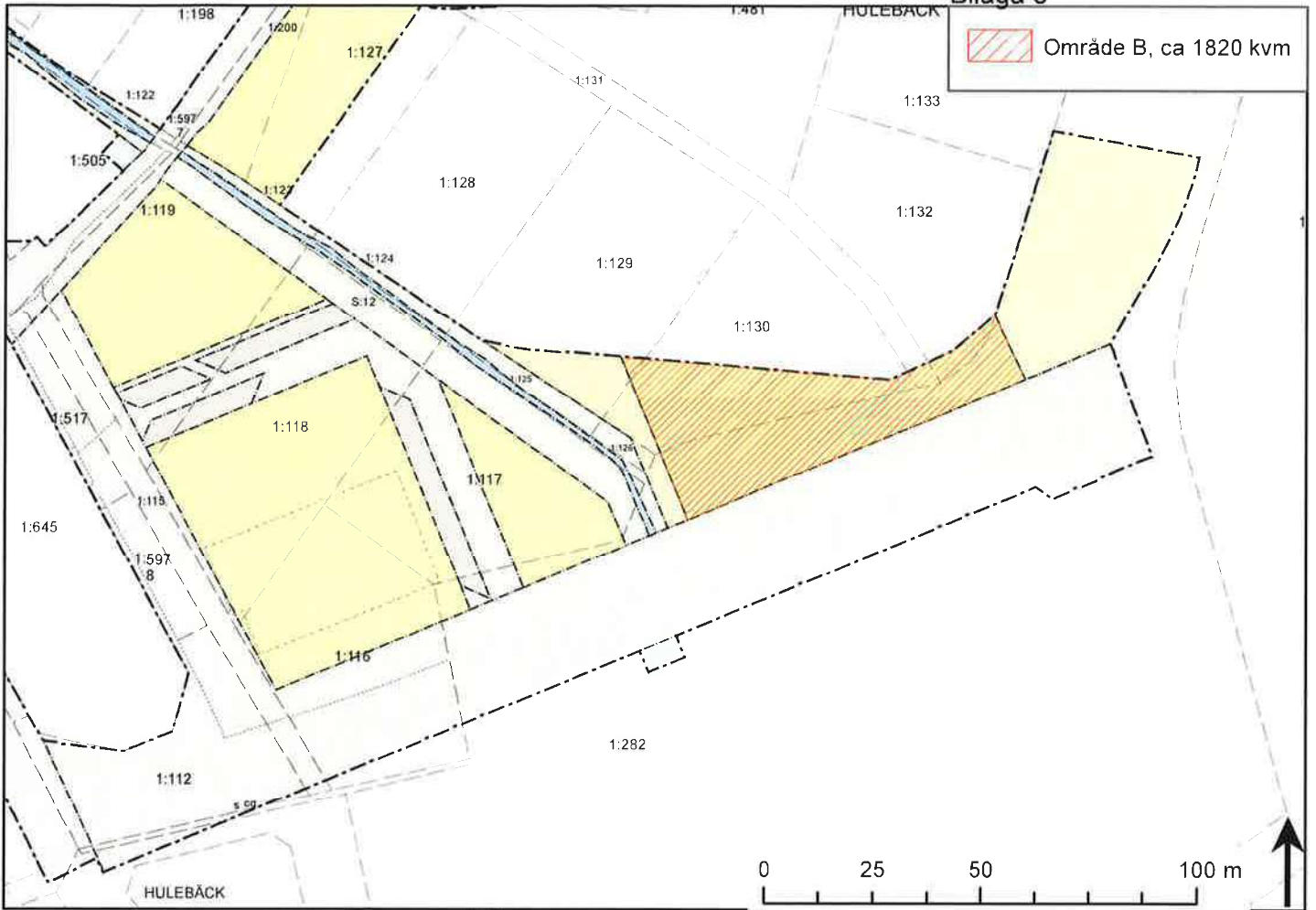
Bilagor:

Kartbilaga 1



Bilaga 3

 Område B, ca 1820 kvm



Grundkarta 2019-12-04

Handwritten initials: FB, W, M

§ 181

Dnr 2020KS24

Markanvisningsavtal till JM AB för ägarlägenheter inom detaljplanen för Idrottsvägen i Mölnlycke

JM AB presenterade på kommunstyrelsens informationsammanträde den 23 april 2019 § 133 förslag på hur en etablering av bostäder i form av ägarlägenheter kan ske inom detaljplanen för Idrottsvägen i Mölnlycke.

Den 29 augusti 2019 § 215 beslutade kommunstyrelsen att uppdra åt förvaltningen att ta fram förslag till avsiktsförklaring/markanvisningsavtal gällande direktanvisning av mark till JM AB för etablering av ägarlägenheter inom del av detaljplanen för Idrottsvägen.

Förvaltningen har tagit fram förslag på markanvisningsavtal till JM AB för etablering av ägarlägenheter inom detaljplanen för Idrottsvägen i Mölnlycke och anser uppdraget avslutat. Markanvisningsavtalet innebär att JM AB har en option att ensam förhandla med kommunen om exploatering och förvärvande av två tomter, på ca 1480 kvm respektive 1820 kvm, inom detaljplanen för Idrottsvägen enligt de villkor som framgår i markanvisningsavtalet.

Från sektorn för samhällsbyggnad föreligger skrivelse daterad den 17 januari 2020.

Kommunstyrelsens behandling

Yrkanden

Per Vorberg (M) yrkar att kommunstyrelsen godkänner markanvisningsavtal mellan Härryda kommun och JM AB enligt föreliggande förslag, samt att kommunstyrelsen uppdrar åt samhällsbyggnadschef och mark- och exploateringschef att underteckna markanvisningsavtalet.

Patrik Linde (S) yrkar att kommunstyrelsen avslår markanvisningsavtalet mellan Härryda kommun och JM AB.

Proposition

Efter ställd proposition på Per Vorbergs och Patrik Lindes yrkanden finner ordföranden att kommunstyrelsen beslutat bifalla Per Vorbergs yrkande.

Votering begäres. Följande voteringsproposition godkännes. Den som bifaller Per Vorbergs yrkande röstar Ja. Den som bifaller Patrik Lindes yrkande röstar Nej. Voteringen utfaller så att 9 ledamöter röstar Ja och 4 röstar Nej. Bilaga 6 voteringslista.

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2020-04-29

Kommunstyrelsen har således beslutat bifalla Per Vorbergs yrkande.

Beslut

Kommunstyrelsen godkänner markanvisningsavtal mellan Härryda kommun och JM AB enligt föreliggande förslag.

Kommunstyrelsen uppdrar åt samhällsbyggnadschef och mark- och exploateringschef att underteckna markanvisningsavtalet.

Mot beslutet reserverar sig Patrik Linde (S), Ulla-Karin Johansson (S), Robert Langholz (S) och Roland Jonsson (MP).

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande
---------------------	--------------------

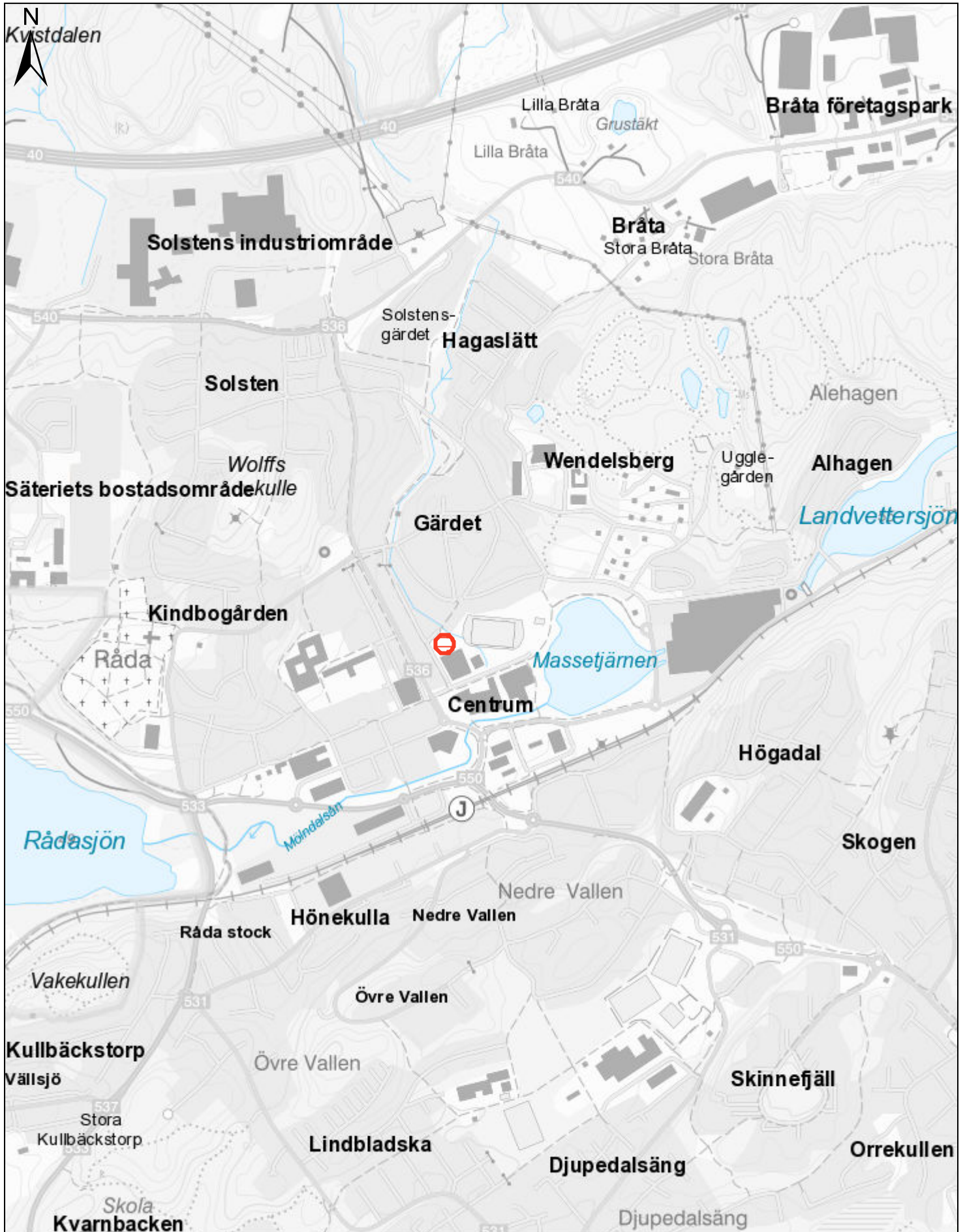
Sammanträdesdatum
2020-04-29

Voteringslista: § 181

Ärende: Markanvisningsavtal till JM AB för ägarlägenheter inom detaljplanen för Idrottsvägen i Mölnlycke, 2020KS24

Bilaga 6. Voteringslista

Ledamot	Ja	Nej	Avstår
Per Vorberg (M), ordförande	X		
David Dinsdale (L), vice ordförande	X		
Patrik Linde (S), 2:e vice ordförande		X	
Grim Pedersen (M), ledamot	X		
Kersti Lagergren (M), ledamot	X		
Mikael Johannison (M), ledamot	X		
Ronny Sjöberg (C), ledamot	X		
Håkan Eriksson (KD), ledamot	X		
Martin Tengfjord (SP), ledamot	X		
Ulla-Karin Johansson (S), ledamot		X	
Robert Langholz (S), ledamot		X	
Roland Jonsson (MP), ledamot		X	
Leo Welter (SD), ledamot	X		
Resultat	9	4	0

Skala 1:11 702 

Datum: 06.22.2023

Sektorn för Samhällsbyggnad, Härryda kommun. Kartan har ej rättsverkan. Fastighetsgränser och ledningsinformation kan ha ett ungefärligt läge i kartan. För exakt ledningsinformation, kontakta Ledningskollen.

