

Detta avtal ersätter tidigare markanvisningsavtal som kommunsstyrelsens plan, mark -och exploateringsutskott beslutat om 2022-03-31.

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 § 6 träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

Statt-tomten (Centrum 13:5 & 13:6)

Till detta avtal hör följande bilagor:

Bilaga 1 – Karta över anvisat område

Bilaga 2 – Klimatkontrakt 2030

§ 1 Markanvisning

Kommunstyrelsens PLEX-utskott har beslutat att till Bolaget anvisa fastigheterna Enköping Centrum 13:5 och Centrum 13:6, nedan kallad "**Fastigheterna**". Fastigheterna har en gemensam areal om 1 936 m² och är idag planlagda för bostäder och handel, enligt gällande detaljplan från 2009-07-17 .

Bolaget och kommunen är dock överens om att verka för framtagande av en ny detaljplan, nedan kallat "**Detaljplanen**" för Fastigheterna, i syfte att få till stånd ett hotell kontor, restaurangverksamhet och butiker på platsen.

Denna markanvisning innebär att Bolaget, under en tid av 24 månader från och med 2023-10-11 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 de fastigheter som ingår i detta markanvisningsavtal för Centrum 13:5 och 13:6.

Detta markanvisningsavtal och markanvisningsavtal KS2023/373 hänger ihop på så sätt att markanvisning avseende bostäder på fastigheten 34:1 fullföljs under förutsättning att byggnation av hotellet har påbörjats. Har inte hotellet på fastigheterna Centrum 13:5 och 13:6 börjat byggas får bostadsbyggnation på Centrum 34:1 inte påbörjas. Detta markanvisningsavtal och markanvisningsavtal *KS2023/373* hänger ihop både avseende genomförandetid och utförande. Båda markanvisningarna måste fullföljas genom köpeavtal och genomförandeavtal.

§ 2 Avsiktsförklaring/Mål



Bolaget planerar att, inom Fastigheterna utföra byggnation av i huvudsak ett hotell innehållande även ytor för kontor, restaurangverksamhet och butiker.

Följande huvudprinciper skall gälla:

- Markanvisningen avser i huvudsak hotell
- På fastigheten får kontorslokaler restaurangverksamhet och butiker inrymmas.
- Fastigheten ska i gatuplanet bidra till en levande stadsmiljö som kan inrymma restaurang, butikslokaler och hotell.
- Fastigheterna ska överlåtas med äganderätt till Bolaget. Marken överläts i befintligt skick och med översiktlig geoteknisk utredning samt arkeologisk utredning som grund.
- Byggnadshöjden i gatuliv mot Kyrkogatan och Källgatan ska uppgå till 5 våningar.
- Särskild försiktighet i byggnadshöjd ska vidtas mot Westerlundska gården, av respekt för dess kulturhistoriska värde.
- Den nya detaljplanen ska uppnå en volym om ca 6 500 m² ljus BTA.
- Kommunen är huvudman för allmän platsmark i planområdet.

§ 3 Detaljplan

Fastigheterna är sedan tidigare planlagda. Gällande detaljplan vann laga kraft 2009-07-17.

Bolaget och Kommunen skall dock tillsammans verka för att ny detaljplan för Fastigheterna tas fram, antas och vinner laga kraft.

Kommunen är ansvarig för detaljplaneprocessen.

Bolaget skall inför Detaljplanens samråd, tillsammans med en kvalificerad arkitekt, låta ta fram ett idéförslag för Fastigheterna. Arkitekten ska samverka med Kommunens arkitekter och leverera underlag (t ex idéskisser, illustrationsplan, bilder mm) som behövs för den fortsatta detaljplaneprocessen.

Bolaget står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanearbetet och för att parterna ska kunna träffa en överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal och genomförandeavtal. Kommunen står för kostnaderna för egen personal samt alla förenliga plankostnader, för framtagande av plankarta och planbestämmelser.

Parterna är överens om att Detaljplanen ska medge hotell, kontor, handel och restaurang med en byggnadshöjd om 5 våningar mot gata och ytterligare våningar indragna från gatan, maximalt 6 500 m² BTA.

Bolaget är skyldigt att följa den blivande Detaljplanens bestämmelser och 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 fastigheterna Centrum 13:5 och Centrum 13:6 med omgivande infrastruktur.

Kommunen har utfört en omfattande arkeologisk utgrävning, som är slutförd, varför parterna får anta att någon ytterligare arkeologisk undersökning inte kommer behövas. Bolaget är medvetet om att det finns ytor inom Fastigheterna i sydöst, som inte är arkeologiskt utgrävda och som inte heller kan bebyggas.

Kommunen kommer att överlämna den dokumentation som finns tillgänglig rörande utgrävningen och spontningen på fastigheten.

Det finns inga kända markföroreningar inom Fastigheterna.

4.2 Bygg- och anläggningskostnader

Kvartersmark

Bolaget ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom Fastigheterna.

Utförande av gemensamma anläggningar

Om Bolaget inte fullt ut kan lösa parkeringsbehovet inom Fastigheterna, ska Bolaget erbjudas parkeringsköp, på av Kommunen anvisad parkeringsanläggning. Kostnad för parkeringsköp uppgår till 150 000 kr per plats.

Gatemark- och parkmark – allmän plats

Kommunen ska svara för och bekosta projektering samt byggande av anslutande gator och allmänplatsmark.

Bolaget ska inte belastas med gatukostnadsavgift för anläggande och justeringar av gator i anslutning till Fastigheterna, enligt plan- och bygglagen.

Området mellan byggnad och gatemark till och med kantsten utgörs enligt detaljplanen av allmän platsmark. Bolaget ska svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten som behöver göras i allmän platsmark invid Fastigheterna, till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten.

Anslutningsavgifter

Bolaget ska erlägga anslutningsavgifter för VA, el, fjärrvärme etc. enligt då rådande taxa.



Anslutningspunkter kommer att anvisas i direkt anslutning till fastigheten.

Bebyggelseförberedande anläggningar

I samband med den arkeologiska utgrävning har kommunen slagit spont längs Källgatan och Kyrkogatan. Sponten är slagen ca 0,5 meter utanför fastighetsgräns och utgör en förutsättning för framtida byggnation på fastigheten. Bolaget skall i samband med att fastigheten överläts ersätta kommunen med 1 000 000 kr för sponten.

4.3 Marköverlåtelse

Kommunen och Bolaget ska slutföra markanvisningen genom tecknade av genomförande- och köpeavtal för fastigheterna Centrum 13:5 och Centrum 13:6. Bindande köpeavtal tecknas mellan parterna efter laga kraftvunnen detaljplan och bolaget sökt och beviljats lagakraft vunnet bygglov i enlighet med den nya lagakraftvunna detaljplanen.

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 detta avtal 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

Efter att detaljplanen antagits av kommunfullmäktige kommer kommunen göra oberoende värdering av fastigheterna utifrån erhållen bruttoarea (BTA) i den nya detaljplanen. Denna värdering kommer att ligga till grund för priset av fastigheterna.

§ 5 Genomförande

Etablering för byggnation inom området kommer behöva ske utanför 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 genomförandeavtal 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 (PLEX) beslut 2023-10-11 . Lika som markanvisningsavtalet KS2023/373.

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 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 denna markanvisning inte fullbordas genom köp och genomförandeavtal äger kommunen rätt att ta tillbaka markanvisning KS2023/373 på fastigheten Centrum 34:1.

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. 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.

6.5 Byggnadsskyldighet

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

Byggnation inom Centrum 13:5 och Centrum 13:6 ska påbörjas inom 2 år efter att bygglov beviljats och vunnit laga kraft och avslutas inom 5 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.

6.6 Byggstart

Villkor om byggstart kommer att anges i köpeavtal

6.7 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.

§ 7 Tidplan

Parterna är överens om att verka för följande tidplan.

Antaget markanvisningsavtal i PLEX utskottet – oktober 2023
Samråd detaljplan (Kommunen) –Q1 2024
Granskning detaljplan (Kommunen) – Q2/3 2024
Antagen detaljplan (Kommunen) – Q4 2024/Q1 2025
Projektering byggnation (Bolaget) – Q1 2025. Tidsåtgång 9 mån.
Start byggnation (Bolaget) – Q1 2026. Tidsåtgång 24 mån
Byggnation klar (Bolaget) – Q1 2028

§ 8 ÖVRIGA VILLKOR

Innan tecknandet av köpeavtal och genomförandeavtal tecknas för markanvisningen KS2020/654 skall bolaget visa upp projektets ekonomi och finansieringsplan.

För det fall 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 och markanvisningsavtal undertecknats mellan Kommunen och Bolaget senast 2024-03-31 .

Bolaget är medvetet om

- att beslut om att anta ny detaljplan meddelas av kommunfullmäktige. Beslut om att anta ny detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av detaljplanen och andra beredningsåtgärder. Bolaget är även medvetet om att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att anta den nya detaljplanen och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av



länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen samt bli föremål för
rättprövning.

- Att detta avtal inte är bindande för kommunens organ, vid prövning av
förslag till detaljplan.

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

Ort och datum

Ort och datum

Stockholm 2023-09-05

Enköpings kommun

Fastighetsbolaget i Enköping AB

Martin Hasseri

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Bilaga tillhörande markanvisningsavtal Centrum 13:5-6, Enköping

