

MARKANVISNINGSAVTAL

Skogskullen 1, Etapp 1

Parter: Alingsås kommun (212000-1553), nedan kallad kommunen.

RO-Gruppen Förvaltning AB (556705-5305),
Stadsporten Group AB (556851-3922), nedan kallade
bolaget

1. Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2021-11-08 (§186 2020.487 KS-03) att ge kommundirektören mandat att underteckna ett markanvisningsavtal med bolaget, vilket omfattar fastigheten Skogskullen 1. Markanvisningsavtal undertecknades mellan parterna 2021-11-24. Markanvisningsavtalet har sedan förlängts vid två tillfällen; 2022-10-03 (2020.487 KS-017) samt 2023-11-20 (2020.487 KS-018). Vid den senaste förlängningen gjordes ett tillägg med texten *”Bolaget och kommunen möjliggör gemensamt för en etappindelning av projektet Skogskullen.”* Markanvisningsavtalet löpte ut 2025-12-31.

Ett bygglov för uppförande av flerbostadshus inom området gränsande mot Stadskogsgatan (etapp 1) inlämnades i december 2025. Bygglovhandläggning pågår.

2. Markanvisning

Denna markanvisning innebär att bolaget, till och med den 31 december 2026, har ensamrätt att förhandla med kommunen om förvärv av marken, markerad med röd begränsningslinje i bilaga 1 (nedan kallat området) till detta avtal, på de villkor som beskrivs i detta markanvisningsavtal. Området motsvarar utbyggnadsetapp 1 av Skogskullen 1.

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan rätt till någon form av ersättning för någon av parterna om avtal om marköverlåtelse inte har tecknats mellan kommunen och bolaget inom tiden som beskrivs i stycket ovan. Kommunen har dock möjlighet att förlänga markanvisningen om rimliga skäl för förlängning föreligger.

3. Markanvisningsavgift

Bolaget ska erlägga en årlig markanvisningsavgift om 100 000 kr till kommunen. Markanvisningsavgiften ska betalas mot faktura från kommunen och erläggas årsvis i förskott. Ingen återbetalning av årligt erlagd markanvisningsavgift sker vid tecknande av marköverlåtelseavtal, oavsett när på året marköverlåtelseavtalet tecknas. Markanvisningsavgiften för 2026 regleras i ”Markanvisningsavtal Skogskullen E2”, varför ingen avgift utgår för ”Markanvisningsavtal Skogskullen E1” under 2026.

Markanvisningsavgiften avräknas inte från köpeskillingen i kommande marköverlåtelseavtal.

4. Villkor för markanvisningen

För markanvisningen gäller följande för projektet grundläggande villkor:

- Fastigheten ska huvudsakligen bebyggas med byggnader för bostadsändamål (B). Centrumverksamhet (C) får förekomma i mindre omfattning. Annan användning (D, J) är inte önskvärd.
- Bolaget förbinder sig att arbeta i enlighet med de villkor som utifrån bedömningskriterierna ligger till grund för bolagets markanvisning med följande avvikelser:
 - Det är önskvärt, men inget krav att bolaget uppför husen inom området med kl-trästomme.
 - Krav på källare med markparkeringar utgår. P-garage ersätts med markparkeringar väster om volymen längs Stadskogsgatan. För avskärmning av markparkeringarna anordnas vegetation i upphöjda planteringsbäddar mot gatan.
 - Byggnadsvolymerna justeras till renare former av mer traditionell karaktär, med färre takbryt och färre vinkelförändringar i fasaden. Se visualisering i Figur 1 och Figur 2 nedan. Utgångspunkten är att tävlingsförslagets DNA och kvalitet ska bibehållas i helheten, men att lägre nivå i detaljer kan medges.



Figur 1 – Visualisering från norr (Stadsskogsgatan).



Figur 2 – Visualisering från söder, bebyggelse etapp 1 samt gemensamt innergård. Lekplats i förgrund färdigställs med etapp 2.

Kommunen och bolaget har ett gemensamt ansvar för och ska samverka i att kommunicera exploateringsprojektet till allmänheten och berörda intressenter, från markanvisning till dess slutförande.

5. Detaljplan

För fastigheten Skogskullen 1 gäller *Ändring av detaljplan för Alingsås, Bostäder mm vid Skogskullegatan 1*, daterad 2013-03-20.

6. Ekonomi

Utredningskostnader

Samtliga framtida utrednings- och projekteringskostnader inom området bekostas av bolaget.

Bygglov

Bolaget står för samtliga avgifter förenade med bestämmelser i plan-och bygglagen och annan tillämplig lagstiftning. Bolaget står därmed också för alla eventuella byggsanktionsavgifter och kostnader i samband med eventuella förelägganden.

Om överklagan eller överprövning leder till att bygglovets inte vinner laga kraft, ger detta inte bolaget någon rätt till ersättning eller ny markanvisning från kommunen.

Bygg- och anläggningskostnader

Kvartersmark

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

Allmän platsmark

Bolaget ska svara för och bekosta återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark i anslutning till området, till följd av bolagets bygg- och anläggningsarbeten.

Överlåtelse av mark

Detta markanvisningsavtal följs av att parterna tecknar ett marköverlåtelseavtal.

Marköverlåtelseavtalet upprättas efter beviljat bygglov, under förutsättning att villkoren definierade i detta markanvisningsavtal har uppfyllts.

Om bolaget och kommunen inte kommer överens om formerna och villkoren för överlåtelsen av marken äger kommunen rätt att återta markanvisningen utan någon rätt till ersättning för bolaget. Detsamma gäller om bolaget väljer att avstå från att utnyttja markanvisningen eller uppenbart inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avses.

Pris

Köpeskillingen för marken som ska bebyggas baseras på nedanstående:

- För detta projekt är markpriset 3 500 kr/m² ljus BTA för ändamålet B, bostäder.
- För C, centrumverksamhet, är markpriset 500 kr/m² ljus BTA.

I samband med marköverlåtelseavtalet fastställs antal m² ljus BTA baserat på innehållet i erhållet bygglov.

Markpriset ovan utgörs av det pris som kommunen har angivit som förutsättning i tävlingsinbjudan.

För beräkning av ljus BTA, se *Vilka ytor tar vi betalt för?*, som medföljde som bilaga till det ursprungliga avtalet.

7. Tider

Bygglov

Beviljat bygglov ska överensstämma med de villkor som finns i detta markanvisningsavtal för att marköverlåtelseavtal ska tecknas mellan parterna.

Tillträde

Bolagets tillträde sker när marköverlåtelseavtalet är undertecknat av båda parter.

Bolaget får utföra undersökningar och åtgärder inom området innan tillträdet om kommunen lämnar skriftligt medgivande.

Bolaget kan inte kräva kommunen på någon ersättning för åtgärder eller undersökningar som har utförts innan tillträde har skett.

Byggetablering, marknivåer och upplag

Bolaget har rätt att använda område markerat med blå begränsningslinje i bilaga 1 för etablering och upplag i samband med byggnationen av området. Bolaget ansvarar för att ytor för etablering och upplag lämnas väl avstädade innan inflyttning sker i etapp 1. Ingen avgift utöver markanvisningsavgift ska erläggas för upplåtelsen.

Bolaget ska innan marknivåer justeras på det markanvisade området inhämta kommunens skriftliga godkännande för åtgärden. Bolaget ansvarar också för att erforderliga tillstånd söks och lov söks för dessa åtgärder.

Påbörjad byggnation

Kommunen kommer i marköverlåtelseavtalet att ställa krav på bolaget att byggnation ska vara påbörjad inom 12 månader från det datum då marköverlåtelseavtal tecknades mellan parterna.

8. Överlåtelse av avtal

Detta avtal får inte utan kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan. Bolaget ska i god tid innan avsedd överlåtelse ansöka om sådant medgivande. Kommunens medgivande förutsätter att ny part övertar de skyldigheter som gäller för bolaget enligt detta avtal.

Vid överlåtelse till av bolaget helägt gemensamt bolag ska medgivande enligt ovan lämnas, under förutsättning att bolaget (RO-Gruppen Förvaltning AB och Stadsporten Group AB) fortsatt i sin helhet äger det gemensamma bolaget.

9. Upphovsrätt och nyttjanderätt

Inlämning av handlingar innebär att Alingsås kommun ges rätt att utan ersättning till upphovsman eller anbudsgivare ställa ut och/eller på annat sätt publicera sökandes ansökningshandlingar, samt mångfaldiga dem för behandling inom staden för projektet och på så sätt som inte strider mot upphovsrättsliga regler.

10. Ändringar och tillägg

Detta avtal utgör parternas fullständiga reglering av alla frågor som avtalet berör och ersätter parternas eventuella tidigare muntliga eller skriftliga överenskommelser. Ändringar och tillägg till detta avtal ska vara skriftliga och undertecknade av båda parter för att vara gällande.

11. Tvist

Tvist hänförlig till detta avtal ska prövas och avgöras av allmän domstol med första instans i Alingsås tingsrätt.

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar, varav parterna tagit ett vardera.

Alingsås, den 2026-
för Alingsås kommun

_____, den 2026-
för RO-Gruppen Förvaltning AB

_____, den 2026-
för Stadsporten Group AB

Bilaga 1 – Kartbilaga



Markanvisningsområdet är markerat med röd begränsningslinje.
Yta för etablering och upplag är markerad med blå begränsningslinje.