

Dnr: 2015 KSM 0669

Mellan Tyresö kommun (org.nr. 212000-0092), ("Kommunen"), och Riksbyggen ekonomisk förening (org.nr.702001-7781), 106 18 Stockholm ("Bolaget"), har nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

nedan benämnt "**Markanvisningsavtal**" eller "**detta avtal**"

§ 1

MARKANVISNING

Bolaget avser att förvärva och utveckla fastigheten Stenbiten 1 i Tyresö kommun. Utveckling av denna fastighet förutsätter att delar av Kommunens fastigheter Bollmora 1:94 och Bollmora 2:1 tas i anspråk. De delar av fastigheterna Bollmora 1:94, Bollmora 2:1 och Forellen 15 samt fastigheten Stenbiten 1 som nu är föremål för utveckling benämns nedan gemensamt **Markområdet**. Markområdets geografiska läge framgår av bifogad karta, Bilaga 1

Tyresö kommuns miljö- och samhällsbyggnadsutskott har, 2014-09-24, beslutat att anvisa de delar av Markområdet som idag ägs av Kommunen till Bolaget. Detta avtal förutsätter att beslutet om markanvisning vinner laga kraft. Gör det inte det är avtalet till alla delar, förfallet utan ersättningsskyldighet för någondera parter. Det anvisade området ligger inom fastigheterna Bollmora 1:94 samt Bollmora 2:1.

Denna markanvisning innebär att Bolaget, under en tid av två år från och med ovan angivet datum, har en option att ensam förhandla med Kommunen om exploatering av Markområdet samt överenskommelse om marköverlåtelseavtal. Om en sådan överenskommelse inte har träffats mellan parterna senast två år efter ovan angivet datum upphör detta avtal att gälla såvida inte Kommunen dessförinnan har medgett en sådan förlängning av Markanvisningsavtalet som framgår av § 7.

Kommunen ska verka för att förvärva del av Gösen 1, se bilaga 1, av Tyresö Bostäder. I det fall förvärvet genomförs ska Kommunen anvisa del av Gösen 1 till Bolaget med samma villkor och förutsättningar som framgår av detta avtal.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING

Markområdet ligger inom programområdet för Norra Tyresö centrum med därtill hörande kvalitetsprogram (bilaga 2) och riktlinjer för dagvatten, parkering och energi. Bolaget förbinder sig att efterfölja de vid varje tillfälle gällande bestämmelserna i nämnda kvalitetsprogram och riktlinjer.

Bolaget och Kommunen skall tillsammans verka för att Markområdet planläggs för ny bebyggelse för bostäder med lokaler i bottenvåningen.

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Kvartersmarken för bostäderna skall överlåtas med äganderätt till Bolaget.
- Minst 30 bostäder skall upplåtas med hyresrätt Dessa hyresrätter bör totalt motsvara minst 3000 kvm BTA av den totala antalet kvm BTA.
- Av Bolaget ägd blivande allmän platsmark inom Markområdet skall vederlagsfritt överlåtas med äganderätt till Kommunen.
- Bostäder för kommunala ändamål skall, om Kommunen så begär, upplåtas till Kommunen, eller till en tredje part som Kommunen utser. Upplåtelse skall ske på marknadsmässiga villkor.
- Parkering skall i första hand tillskapas i underjordiskt garage på kvartersmark inom Markområdet, i andra hand genom avtal mellan Bolaget och annan fastighetsägare.
- Bolaget skall uppföra och bekosta en sopsugsanläggning inom Markområdet som ska anslutas till en av kommunen anvisad förbindelsepunkt. Kommunen är huvudman för sopsugssystemet. Vid anslutning skall bolaget erlägga en anslutningsavgift enligt gällande taxa.
- Om detaljplanen avbryts till följd av beslut under detaljplanprocessen ges ej rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation.

§ 3

DETALJPLAN

Bolaget och Kommunen skall tillsammans verka för att en ny detaljplan för Markområdet tas fram, antas och vinner laga kraft i enlighet med intentionerna i beslutat planbesked för markområdet daterat 2015-05-20.

Om Kommunen så önskar skall planarbetet genomföras med konsultmedverkan. Kommunen utser plankonsult

Bolaget skall utse kvalificerad arkitekt för den husprojektering som behöver göras i samband med detaljplanarbetet. Ett detaljerat kvalitetsprogram för markområdet ska tas fram under detaljplanarbetet. Husprojekteringen ska utarbetas med hänsyn till Bilaga 2.

§ 4

EKONOMI

4.1 Utredningskostnader

Bolaget står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanarbetet och för att parterna skall kunna träffa en överenskommelse om marköverlåtelseavtal.

Bolaget skall träffa särskilt planavtal med Kommunen, om Kommunen så begär.

4.2 Bygg- och anläggningskostnader

Kvartersmark

Vid behov beställer, utför och bekostar Bolaget erforderliga provtagningar och utredningar för att

klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom den blivande kvartersmarken, samt tar fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i den blivande detaljplanen.

Fördelning av kostnader mellan Bolaget och Kommunen för eventuella efterbehandlingsåtgärder skall regleras i det marköverlåtelseavtal som enligt § 4.3 nedan avses tecknas mellan parterna.

Bolaget skall därefter ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken.

Gatu- och parkmark

I och med att exploatören fullgör sina förpliktelser i enlighet med intentionerna i detta avtal så kommer Bolaget att anses ha erlagt belöpande ersättning för gatukostnad inom detta detaljplaneområde. Det innebär att Kommunen skall svara för och bekosta projektering samt byggande av anläggningar på allmän plats.. Parterna kan överenskomma om annat.

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

4.3 Marköverlåtelse och marköverlåtelseavtal

Innan detaljplan för Markområdet enligt § 3 antas ska Kommunen och Bolaget träffa en överenskommelse om marköverlåtelseavtal. Överenskommelsen ska i detalj reglera bland annat: Ansvar för inhämtande av tillstånd för exploaterings genomförande; Fastighetsbildning; Överlåtelse av blivande kvartersmark; Storlek på och former för erläggande av exploateringsbidrag; Eventuell upplåtelse av servitut, gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter m.m; Avhjälpande av markföroreningar; Tidplan för genomförandet av exploateringen samt samordning med Kommunens entreprenörer och angränsande exploateringsprojekt; Skydds- och säkerhetsåtgärder; Hantering och eventuell evakuering av befintliga bostäder inom Markområdet; Utformning av bebyggelse och allmänna platser genom hänvisning till kvalitetsprogram; Sophantering och annan teknisk försörjning; Skydd av vegetation; Provisorier under genomförandet; Information till allmänheten om exploaterings genomförande; Kontroller, garantitider och vitesförelägganden för Bolagets åtaganden; Säkerheter för Bolagets åtaganden; Villkor för överlåtelse av avtalet m.m.

Vid försäljning av kvartersmark ägd av Kommunen till Bolaget baseras köpeskillingen på total medgiven bruttoarea ovan mark (BTA_o) enligt detaljplan och fördelas efter Kommunens andel av den totala ytan inom Markområdet om inte annat överenskommes. Kommunen och Bolaget är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning skall vara för bostäder och eventuella lokaler 3200 kronor per m² BTA_o.

Ovanstående pris i kronor per m² skall uppräknas med konsumentprisindex (totalindex) från basmånad juni 2015 (313,33) till senast kända månadstal när köpeskillingen erläggs. Beloppet skall dock lägst uppgå till det belopp som anges ovan.

4.4 Exploateringsbidrag

För de delar inom det kommande exploateringsområdet som Bolaget vid tillfället för marköverlåtelseavtalet äger eller kommer att förvärva av annan part än Kommunen utgår ett exploateringsbidrag om 1000 kronor per m² BTA₀. Exploateringsbidraget kommer att regleras i kommande marköverlåtelseavtal.

Ovanstående bidrag i kronor per m² skall uppräknas med konsumentprisindex (totalindex) från basmånad juni 2015 (313,33) till senast kända månadstal när exploateringsbidrag erläggs. Beloppet skall dock lägst uppgå till det belopp som anges ovan.

§ 5

ÖVERLÅTELSE AV MARKANVISNINGSAVTAL

Markanvisning får ej överlåtas utan kommunens medgivande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag.

§ 6

RIKTLINJER FÖR MARKANVISNING

Bolaget ska följa samtliga riktlinjer i bilagda ”Riktlinjer för markanvisning” (bilaga 3), antagen i kommunfullmäktige 2015-05-12.

Bolaget är skyldig att redovisa hur projektet förhåller sig till kommunens energiriktlinjer, tillgänglighetshandbok, dagvattenriktlinjer, krav på grön design och kvalitetsprogram för Norra Tyresö Centrum.

§ 7

GILTIGHET

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte överenskommelse om marköverlåtelseavtal enligt § 1 och § 4.3 ovan träffats mellan Kommunen och Bolaget senast två år efter dagen för avtalets tecknande. Bolaget har rätt att, senast 6 månader före detta avtal löper ut enligt § 1, ansöka om förlängning av Markanvisningsavtalet. Förlängning kan medges av kommunen i maximalt två år och ska ske skriftligen.

Bolaget är medvetet om

- att beslut om att anta detaljplan meddelas av kommunfullmäktige. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Bolaget är även medvetet om att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att anta detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av Länsstyrelsen samt mark- och miljödomstol med överinstanser.
-

HÄVNING

Kommunen äger rätt att häva detta avtal om förutsättningar saknas för att detaljplan för området ska antas eller vinna laga kraft. Kommunen äger vidare rätt att häva detta avtal och omedelbart återta markanvisningen om Kommunen kan påvisa att Bolaget inte avser eller förmår att genomföra projektet på sådant sätt som avsågs eller uttalades när markanvisningen gavs eller i övrigt inte kan tillgodose de krav som uppställs i detta avtal. Om Kommunen återtar markanvisningen har Kommunen rätt att genast anvisa området till annan intressent.

Kommunen äger, förutom ovanstående, rätt att häva detta avtal och återta markanvisningen om inte Bolaget senast 2015-12-31 är ägare till det bolag som äger Fastigheten Stenbiten 1 i Tyresö kommun.

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

Tyresö 2015-

Stockholm 2015-

För Tyresö kommun

För Riksbyggen ekonomisk förening

.....

.....

.....

.....

Bilagor;

1. Markområdet
2. Kvalitetsprogram Norra Tyresö centrum
3. Kvartersindelning
4. Riktlinjer markanvisning