MARKANVISNINGSAVTAL
Wättinge, Tyresö kommun

Följande avtal om tidig markanvisning av del av fastigheten Näsby 4:1469 inom Wättinge i Tyresö kommun har träffats mellan Kommunen och Exploatören:

Kommunen
Tyresö kommun
135 81 Tyresö
Org nr 212000-0092

Exploatören
JM AB
Gustav III:s boulevard 64
169 82 Stockholm
Org.nr. 556045-2103

§ 1

Syfte

Till grund för avtalet ligger att Kommunen vill utveckla planområdet Wättinge **Bilaga 1**. Detta avtal innebär att exploatören under en tid om 5 år har en option på att förhandla med Kommunen om en markanvisning inom planområdet. Markanvisningen gäller utveckling av främst bostäder med upplåtelseform bostadsrätt med en yta om 15000 – 20000 BTA.

Parterna förutsätter:
att Kommunstyrelsen godkänner detta avtal genom beslut som vinner laga kraft.

§ 2

Avsiktsförklaring

Kommunen och Exploatören ska gemensamt verka för att denna markanvisning ska leda till att en detaljplan tas fram för ny bostadsbebyggelse. Bebyggelsen ska i huvudsak följa Kommunens program för området.

Exploatören är medveten om att beslut att anta detaljplan meddelas av Kommunfullmäktige. Sådant beslut föregås av samråd och granskning m.m. enligt Plan- och Bygglagen. Exploatören är även medveten om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas i särskild ordning. Inga garantier finns för antagande och laga kraftvunnen detaljplan. Detta avtal är inte bindande för kommunens förvaltningar, stadsbyggnadsförvaltningen undantagen, vid prövning av förslag till detaljplan.

§ 3

Kostnader

Exploatören står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanearbetet och för att parterna ska kunna träffa ett avtal om marköverlåtelse och exploatering. Exploatören erlägger ersättning för Kommunens redovisade kostnader för planarbetet. För detta tecknas särskilt planavtal

UTKAST

mellan kommunen och Exploatören. Kommunen står dock för kostnaderna för egen personals arbete med framtagande av genomförandeavtal.

§ 4

Marköverlåtelseavtal

Vid överenskommelse om markområde för exploatering till Exploatören ska detaljplan tas fram. Inför antagandet av detaljplan för området avser Kommunen ingå ett Marköverlåtelseavtal med Exploatören med villkor för marköverlåtelse och exploatering.

§ 5

Mål

Exploatören och Kommunen ska gemensamt verka för att området i **bilaga 3** förprojekteras för bostadsbebyggelse. Att gemensamt se över byggbarheten i området. Exploatören ska verka som ankarbyggaktör i området se **bilaga 2**.
Bostadsbebyggelsen ska innehålla en variation av lägenhetsstorlekar. I huvudsak ska kommunens plan- och kvalitetsprogram följas. Vid undantag ska detta ske i samråd med Kommunen och ska motiveras. Ytterligare förutsättningar regleras i **bilaga 4**.
Parkering ska tillskapas genom underjordiska garage på kvartersmark.
Exploatören är medveten om att Kommunen, eller annan part som Kommunen samarbetar med, kan komma att anlägga allmänna ledningar inom Markområdet

§ 6

Tider

Under 5 år har Exploatören rätt att förhandla om marköverlåtelseavtal för en byggrätt om 15 000-20 000 BTA inom planområdet. Detta Markanvisningsavtal upphör att gälla 5 år från upprättandet eller vid tidigare tidpunkt om Kommunen eller Exploatören meddelar att den inte anser att utbyggnad är möjlig enligt bakomliggande förslag. Avtalet kan förlängas med upp till 2 år om markanvisningsavtal inte kunnat ingås.

§ 7

Ersättning

Som motprestation till markanvisningsavtal ska Exploatören bidra med utredningar, bebyggelseidéer och projektering av del av planområdet se bilaga 3.
Som ersättning utgår en rabatt på exploateringsbidraget.

Rabattering utgår enligt följande:

- En fast rabatt på upp till 700 000 kr enligt **bilaga 4.**
- En procentuell rabatt på marknadspriset ges på upp till maximalt 15 000 kvm BTA enligt följande modell:

Kr/Kvm BTA	Rabatt (%)
< 6000	15

UTKAST

6000 – 7000	13,5
7000 – 8000	11,5
8000 – 10000	10
>10 000	0

Ovanstående rabattering innebär således exempelvis en rabatt på 1092;50 kr/kvm BTA vid ett markpris på 7500 kr/kvm BTA.

Marknadspriset ska bedömas enligt **bilaga 5** (Värderingsinstruktion)

§ 8

Upphovsrätt

Om detta Markanvisningsavtal inte leder till fullföljande med Marköverlåtelseavtal inom området **(bilaga 1)** äger Kommen rätt att helt eller delvis utnyttja inom Markanvisningen framtaget förslag, utredningar och projektering för genomförande av planområdet på annat sätt.

I det fall som beskrivs i stycket ovan ska parterna verka för att hitta en annan plats i kommunen där en markanvisning till Exploatören kan realiseras. Kan detta ej ske ska Kommunen ersätta Exploatören för den fasta rabatten på upp till 700 000 kr enligt **bilaga 4.** Parterna är överens om att ingen ytterligare rabatt ska utgå som ersättning om inte markanvisningen leder till fullföjande med Marköverlåtelseavtal.

§ 8

Överlåtelseförbud

Detta Markanvisningsavtal får inte överlåtas till annan part.

§ 9

Avtalsexemplar

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

Tyresö 2019-	Stockholm 2019-
Tyresö kommun	JM AB
Stadsbyggnadsförvaltningen	
.....	.....

Bilagor

Bilaga 1	Karta över planprogramområde
Bilaga 2	Ankarbyggaktör, rollbeskrivning
Bilaga 3	Område för utveckling, ankarbyggaktör
Bilaga 4	Specifika förutsättningar för området
Bilaga 5	Värderingsinstruktion

UTKAST