

## MARKANVISNINGSAVTAL Norra Tyresö centrum etapp 2, kvarter 6

Följande avtal om markanvisning av del av fastigheten Forellen 4 i Tyresö kommun (Avtalet) har träffats mellan Kommunen och Exploatören:

### Kommunen

Tyresö kommun  
135 81 Tyresö  
Org.nr: 212000-0092

### Exploatören

Hemsö Vårdfastigheter AB  
Box 24281  
104 51 Stockholm  
Org.nr: 556657-9958

Kommunen och Exploatören benämns nedan gemensamt som Parterna.

**Bakgrund och syfte**

**§ 1**  
Inom stadsdelen Norra Tyresö centrum (NTC) pågår etappvis planering och utbyggnad av nya bostäder, service och arbetsplatser. Exploatören är lagfaren ägare till fastigheten Floran 1 som utgör del av blivande kvarter 6 inom NTC etapp 2. Ett förslag till detaljplan för kvarteret (Detaljplaneförslaget) var på granskning i maj 2018, se bilaga 1. Kommunen äger resterande del av kvarteret, del av fastigheten Forellen 4 (Området) och har för avsikt att överlåta den mark inom Området som planläggs som kvartersmark i samband med att detaljplaneförslaget vinner laga kraft. Området är markerat med röd färg i bilaga 2.

För att klargöra förutsättningarna och Parternas avsikt med fortsatt arbete och tilldelning av mark för ny bebyggelse är Parterna överens om att teckna Avtalet. Avtalet ersätter tidigare muntlig överenskommelse om markanvisning och ska ligga till grund för kommande marköverlåtelseavtal mellan Parterna.

**Förutsättningar**

**§ 2**  
Parterna förutsätter

att Tyresö kommunstyrelse (*senast 2023-06-30*) godkänner avtalet genom beslut som vinner laga kraft,

Om ovanstående inte uppfylls är Avtalet till alla delar förfallet utan ersättningskyldighet för någondera parten.

**Markanvisning****§ 3**

Denna markanvisning innebär att Exploatören har rätt att ensam förhandla med Kommunen om förvärv och exploatering av Området. Optionen gäller i två år efter kommunstyrelsens beslut om att godkänna Avtalet.

Parternas avsikt är att gemensamt arbeta för att området planläggs i huvudsaklig överensstämmelse med Detaljplaneförslaget, alternativt för annan användning som prövas under planprocessen, och de beslutade strategier och styrdokument som finns för Norra Tyresö centrum.

Vidare ska Exploatören reservera utrymme för en förskola med fyra avdelningar inom kvarter 6 i det fall behov av förskoleplatser föreligger. I det fall huvudsaklig användning enligt ny detaljplan inte medger utrymme för förskola ska huvudsaklig användning prioriteras.

Avsikten är att ett marköverlåtelseavtal (Marköverlåtelseavtalet) avseende området ska tecknas i samband med beslut om antagande av Detaljplaneförslaget. Om ett sådant avtal inte kommit till stånd inom ovan angiven tid, upphör markanvisningen, och därmed optionen, att gälla, såvida inte Kommunen dessförinnan har godkänt en förlängning av Avtalet enligt § 10.

**Köpeskillning****§ 4**

Preliminär byggrätt för Området framgår av Detaljplaneförslaget. Slutlig omfattning av och ändamål för möjlig byggrätt inom Området avgörs när Detaljplaneförslaget har vunnit laga kraft. Exploatören är medveten om att byggrätten kan komma att justeras under fortsatt detaljplanearbete.

Parterna är överens om att nedan priser för respektive ändamål ska gälla:

- för bostäder med fri upplåtelseform 12 000 kr per m<sup>2</sup> Ljus BTA
- för kontor 3 000 kr per m<sup>2</sup> BTA
- för centrumverksamhet 3 500 kr per m<sup>2</sup> BTA
- för lokaler för förskola 4 000 kr per m<sup>2</sup> BTA

Ljus BTA definieras i enlighet med bilaga 3.

Värdetidpunkt för ovanstående priser är 30 juni 2022. Priserna ska regleras från värdetidpunkten fram till tillträdesdagen, vilken ska definieras i Marköverlåtelseavtalet.

För kontor, centrumverksamhet och lokaler för förskola ska priset uppräknas med konsumentprisindex KPI med 1980 som basår, räknat från värdetidpunkten till senast kända indextal vid köpeskillningen erläggande. Priserna ska dock alltid som lägst uppgå till ovan angivna

belopp.

Priserna för bostäder ska regleras - uppåt eller nedåt - från värdetidpunkten fram till tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. För bostäder ska priset per m<sup>2</sup> ljus BTA regleras i enlighet med nedanstående formel:

$$A = B + 20\% * (C - D)$$

A = Pris i kronor per kvm ljus BTA på tillträdesdagen

B = Pris i kronor per kvm ljus BTA vid värdetidpunkten (12 000 kr)

C = senaste månatliga genomsnittspriset på bostadsrätter i Tyresö kommun uttryckt i kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea på tillträdesdagen (avläses ur prisuppgifter från svensk mäklarstatistik)

D = månatliga genomsnittspriset på bostadsrätter i Tyresö kommun uttryckt i kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea vid värdetidpunkten (43 568 kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea)

Köpeskilling för Området ska revideras i förhållande till den faktiska bygg rätt som beslutas genom bygglov för bebyggelse inom kvarter 6 och beräknas såsom (Områdets areal/kvarter 6 areal)\*totalt bygg rättsvärde inom kvarter 6. Om bygglovet medger en högre bygg rätt än vad som angivits i samband med beslut om detaljplan och marköverlåtelseavtal ska Exploatören erlagga tilläggs köpeskilling för den tillkommande arean.

Mark som planläggs som allmän plats ska överlåtas till Kommunen utan ersättning.

## Kostnader

### § 5

Exploatören står för samtliga utrednings- och projekteringskostnader, inklusive framtagande av kvalitetsprogram, som behövs för detaljplanarbetet och för att Parterna ska kunna träffa ett avtal om marköverlåtelse och exploatering. Exploatören erlagger också ersättning för Kommunens redovisade kostnader för planarbete. Parterna har sedan tidigare tecknat ett planavtal (dnr: 2017KSM1125). Om kommunen så begär ska ett nytt planavtal tecknas för att reglera kostnaderna kopplade till arbetet med detaljplanen för kvarter 6.

I det fall detaljplanarbetet av någon anledning skulle avslutas i förtid äger Exploatören inte i något fall rätt till återbetalning av dittills fakturerade kostnader enligt ovan.

## Exploateringsbidrag

### § 6

Kommunen bygger ut allmän plats inom och i anslutning till området. De i § 4 överenskomna priserna inkluderar ersättning för gatuutbyggnad för den tillkommande bygg rätten inom Området. För tillkommande bygg rätt inom Exploatörens egen mark ska Exploatören

erlägga exploateringsbidrag, vilket kommer att regleras närmare i Marköverlåtelseavtalet.

- VA-anläggningsavgift** § 7  
Exploatören ska erlägga anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt kommunens vid varje tillfälle gällande VA- taxa. Anslutning sker vid av kommunen anvisad förbindelsepunkt.
- Sopsug** § 8  
Kvarteret ska försörjas med sopsug. För anslutning till sopsug i kommunal regi ska Exploatören erlägga anslutnings- och brukaravgift enligt vid varje tillfälle fastställd taxa. Exploatören ska vid behov utan ersättning upplåta rättighet till utrymme för sopsugsanläggning som behövs inom kvarter 6.
- Samordning** § 9  
Exploatören är införstådd i att flera projekt pågår inom Norra Tyresö centrum. Exploatören ska samordna sina arbeten med Kommunen och exploatörer för angränsande exploateringsområden.
- Förlängning** § 10  
Om Parterna är överens om att förlänga Avtalet ska detta ske senast tre månader innan giltighetstiden för Avtalet, och därmed optionen, löper ut enligt § 3. Förlängning kan medges i maximalt två år och ska ske skriftligen.
- Hävning av avtalet eller avbrutet detaljplanearbete** § 11  
Kommunen äger rätt att häva Avtalet om förutsättningar saknas för att Detaljplaneförslaget ska antas eller vinna laga kraft. Kommunen äger vidare rätt att häva Avtalet och omedelbart återta markanvisningen om Kommunen har befogade skäl att anta att Exploatören inte avser eller förmår genomföra projektet på sådant sätt som avsågs eller uttalades när markanvisningen gavs och Avtalet tecknades. Avtalet är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någon av Parterna i det fall Kommunen på ovan angivna grunder häver Avtalet.

Exploatören är medveten om att beslut att anta detaljplaner meddelas av kommunfullmäktige. Exploatören är också medveten om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta detaljplan och att beslut om antagande kan prövas i särskild ordning. Inga garantier finns för antagen och laga kraft vunnen detaljplan. Exploatören har inte rätt till ekonomisk ersättning eller ny markanvisning till följd av att en ny detaljplan för området inte kommer till stånd.

Om Avtalet inte leder till fullföljande med tecknande av marköverlåtelseavtal eller om detaljplanearbetet avbryts äger Kommunen rätt att utan ersättning och i enlighet med offentlighetsprincipen använda det material Exploatören tagit fram och delat med Kommunen inom ramen för arbetet med detaljplanen och



markanvisningen.

- Överlåtelse** § 12  
Detta avtal får inte överlåtas utan kommunens skriftliga godkännande och eventuella erforderliga politiska beslut.
- Tvist** § 13  
Tvist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras av svensk allmän domstol.
- Ändringar och tillägg** § 14  
Ändringar och tillägg till detta avtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

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

Ort och datum:

Ort och datum:

.....

Stockholm 2022-11-25

För Kommunen

För Exploatören

.....  
Anita Mattsson

.....  
  
Nils Styf

.....  
Cynthia Runefjärd

Ovanstående namnteckningar bevittnas:

.....

.....

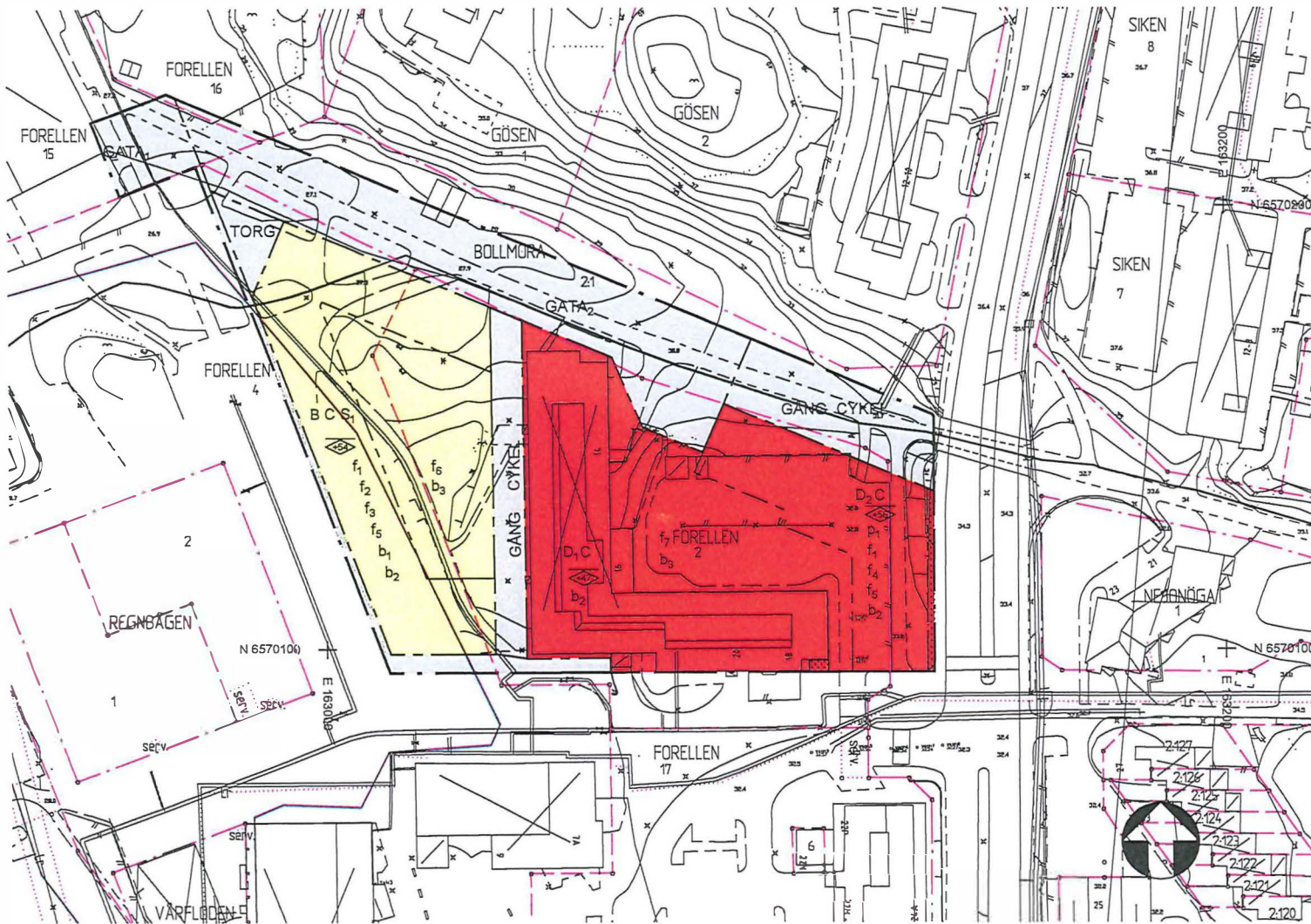
.....

.....

**Bilagor:**

1. Detaljplaneförslaget (granskningshandling)
2. Kartbild över området
3. Definition av ljus BTA

A



**PLANBESTÄMMELSER**  
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåtna. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

- GRÄNSBETECKNINGAR**
- Planområdesgräns
  - - - Användningsgräns
  - · - · - · Egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**  
Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4:100 § 5

- TORG Torg
- GATA<sub>1</sub> Huvudgata
- GATA<sub>2</sub> Lokalgata
- GANG Gångväg
- CYKEL Cykelväg

- Kvartersmark. 4:100 § 5**
- B Bostäder
  - C Centrum
  - D<sub>1</sub> Vårdcentral
  - D<sub>2</sub> Äldreboende
  - S<sub>1</sub> Fritidska

**EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**

**Bebyggandets omfattning**

- Marken får inte läsas medbyggnad. 4:100 § 5 § 1
- Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. 4:100 § 5 § 1

**Placering**

- P<sub>1</sub> Bottervåning ska vara inbyggd förspåstige till innergård. 4:100 § 5 § 1

**Utformning**

- f<sub>1</sub> Balkonger ska vara inbyggda i fasad utmed huvudgata. 4:100 § 5 § 1
- f<sub>2</sub> Entréer ska vara inbyggda mot gata. 4:100 § 5 § 1
- f<sub>3</sub> Fasad ska utformas med tegel och dess kulör ska variera för varje trapphus mot gata. Inbyggda fasad utformas med trä. 4:100 § 5 § 1
- f<sub>4</sub> Fasad ska utformas med puts, ha en sockelvåning i tegel och en indragning i våning 1. 4:100 § 5 § 1
- f<sub>5</sub> Tak ska vara beklätt med vegetation till minst 50 %. 4:100 § 5 § 1
- f<sub>6</sub> Marken får bebyggas med kompletteringsbyggnad, stängsel och fristående skärmtak. 4:100 § 5 § 1
- f<sub>7</sub> Marken får bebyggas med fristående skärmtak. 4:100 § 5 § 1

**Utförande**

- b<sub>1</sub> En park mellan huvudgata i väster och innergård ska linnas som ford med tvärgata. 4:100 § 5 § 1
- b<sub>2</sub> Dagvatten från tak ska avledas till grönyta eller fördröjningsmagasin. 4:100 § 5 § 1
- b<sub>3</sub> Marken får underbyggas med garage. Blikskädd ska vara kör- och planterbart. 4:100 § 5 § 1

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

- Genomförandetid. 4:100 § 5
- Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Skala: 1:500

**TECKENFÖRKLARING**

—+—	Kommungräns	—X—	Reglerad kantareal eller lekareal near hus
—·—·—	Fästighets-, kvarters- och plangränser	—X—	Kompletteringsbyggnad eller lekareal near hus
—·—·—	Famngatastråk	—X—	Skärmak
—·—·—	Stier och berggränser	—X—	Styrad byggnadsyta
—·—·—	Stier för gå	—X—	Fordonsgå
—·—·—	Stier för gå	—X—	Öljetank och sprinkler
—·—·—	Stier för gå	—X—	Kärl och behållare
—·—·—	Stier för gå	—X—	Åskspjäll
—·—·—	Stier för gå	—X—	Höjnings- och sänk
—·—·—	Stier för gå	—X—	Öv. anlägg
—·—·—	Stier för gå	—X—	Öv. anlägg

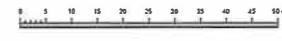
Grundskriften upprättad 2014-05-29 av Tyresö stadsbyggnadsförvaltning. Marken är a jordens kon ett område begränsat till Norra Tyresö Centrumområdet. Självskatta för 2014-05-29.

30-år. Svar  
Kartförvaltningsenheten

Praktiska information om fastighetsförhållanden är 2005 och kompletterad övriga tekniska uppgifter från till exempel gamla kartor. Koordinatssystem: Svar PV 2000, WGS84, N 630000 11.

**UPPLYSNING**  
Planavtal har tecknats och planavgift ska därför inte tas ut vid bygglovsprövning.

Till detaljplanen hör följande handlingar:  
Plankarta i A1 (detta dokument)  
Planbeskrivning  
Samrådsredogörelse

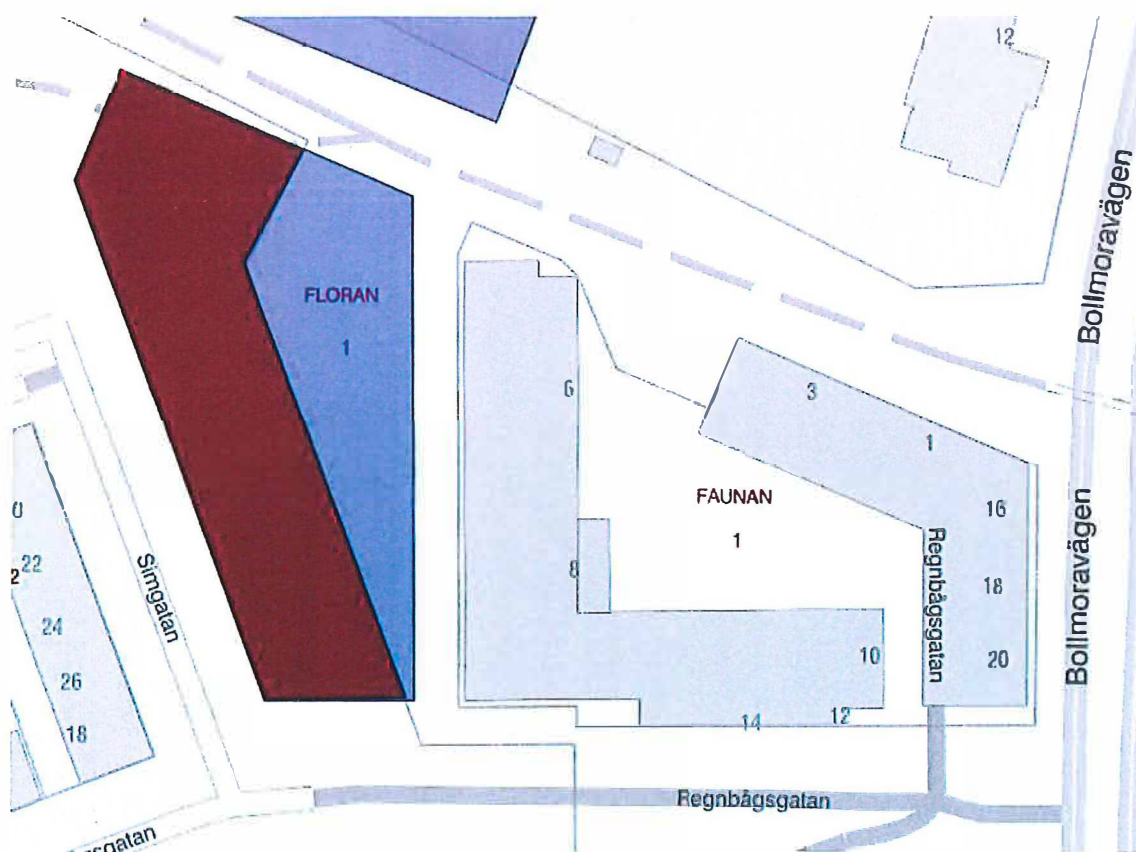


**PLANKARTA Detaljplan för granskningshandling**

Norra Tyresö centrum, etapp 2		Beslutsdatum	Instans
Del av fastigheterna Forellen 2 mfl, inom Tyresö kommun, Stockholms län		Utförande	MISJ
Upprättad 2010-04-11 enligt PBL (2010:300) i dess lydelse efter 1 januari 2015		Laga kraft	KF
Ida Olén Chef för detaljplaneringsenheten	Christina Bohder Planarkitekt	1:500 (A1)	

## BILAGA 2

Markanvisningsområdet ("området"), del av Forellen 4, markerat med mörkröd färg i kartbild nedan.





## Ljus bruttoarea bostäder (flerbostadshus)

### Ljus BTA i våningsplan ovan mark

Ljus BTA i bostadshus omfattar normalt alla areor undantaget teknikutrymmen (utrymmen för fläkt, hissmaskin, el, tele, värme, kyla) på vind.

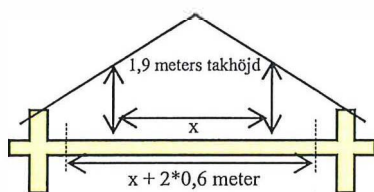
Teknikutrymmen på ljust våningsplan nedan vind skall exkluderas om vind och källare saknas eller om dessa utrymmen av skälig anledning ej går att förläggas på vind eller i källare.

Ljus BTA som medges enligt detaljplan men som inte utnyttjas skall medräknas (exempelvis oinredda vindar, bjälklagsöppning till förmån för dubbla våningshöjder (undantaget traditionella ljusgårdar)).

Utrymmen för bostadskomplement (förråd, sovrum, garage) i fristående byggnader räknas ej som ljus BTA, undantaget tvättstugor och gemensamhetslokaler som alltid skall medräknas.

Indragna balkonger som är inglasade *och klimatskyddade* räknas som ljus BTA. Balkonger/loftgångar i övrigt omfattas ej.

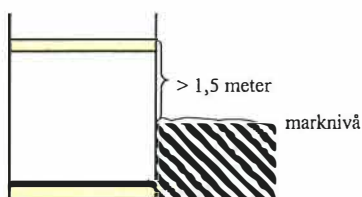
Vid snedtak räknas bruttoarean enligt fig. nedan.



$$\text{Ljus BTA} = \text{huslängden} * (x + 2 * 0,6) \text{ m}^2$$

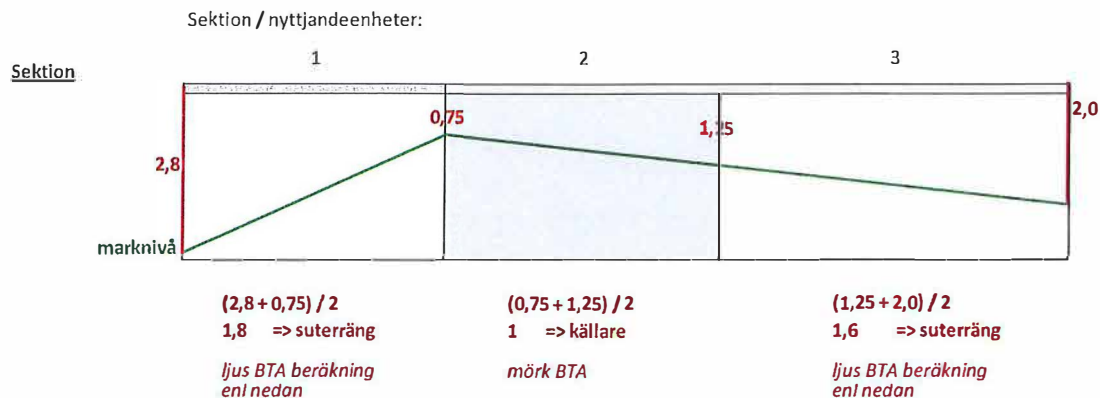
### Ljus BTA i suterrängvåning

En våning skall betraktas som en suterrängvåning om - utefter minst en vägg - golvet översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden. Är avståndet mindre är våningsplanet att betrakta som källare.



Om markförhållandena invid byggnaden är mycket oregelbundna eller om nivåskillnaden från vägghörn till vägghörn är kraftig, tex för långt utsträckta byggnader eller sammanbyggda huskroppar, kan istället våningsplanet sektionvis definieras som suterrängplan respektive källarplan uppdelat i skilda nyttjandeenheter på sätt som framgår av nedanstående illustration. För att en sektion skall klassificeras som ljus gäller liksom i huvuddefinitionen ovan att golvet översida i våningen närmast ovanför sektionen ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå angränsande till själva sektionen.

A



All area inom *lägenheter* i suterrängvåning räknas som ljus BTA liksom i förekommande fall innanförbyggande förbindelsekorridor.

Som ljus BTA för *bostadskomplement* i suterrängvåning (förråd, tvättstugor, soprum och gemensamhetslokaler och i förekommande fall teknikutrymmen) räknas arean fram till närmaste vägg i den ljusa delen av våningsplanet dock högst till ett byggnadsdjup om 6 meter. Avskiljs mörk och ljus del av en förbindelsekorridor skall liksom för suterränglägenheter hela korridoren räknas som ljus BTA (se fig).



1) teknikutrymme som av skälig anledning ej kan förläggas mörkt

För *kommersiella eller övriga lokaler* i suterrängvåning räknas ljus BTA till ett byggnadsdjup om 10 meter. För bruttoareor inom byggnadsdjup 10-30 meter räknas 75 % som ljus BTA. Om våningshöjden är högre än 3 meter ska 10-metersgränsen utökas till vad som bedöms skäligt. Bruttoareor bortom 30 meter räknas ej som ljusa.

A