

MARKANVISNINGSAVTAL

Norra Tyresö centrum, etapp 3, kvarter 13 och 15

Följande avtal om markanvisning av del av fastigheterna Bollmora 2:1, Bollmora 1:94 samt Forellen 15 i Tyresö kommun (Avtalet) har träffats mellan Tyresö kommun och S1F Stenbiten 1 Förvaltning AB:

Kommunen

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

Exploatören

S1F Stenbiten 1 Förvaltning AB
c/o Riksbyggen Ekonomisk Förening
106 18 Stockholm
Org.nr: 556951-2873

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 Stenbiten 1 som utgör del av blivande kvarter 13 och 15 inom NTC etapp 3. Ett förslag till detaljplan för nya bostäder inom kvarteren var på samråd 2016. Kommunen äger delar av de blivande kvarteren (Områdena) och har för avsikt att överlåta dessa i samband med att en ny detaljplan för kvarter 13 och 15 vinner laga kraft. Områdena är markerade med grön färg i bilaga 1.

Tyresö kommun och Riksbyggen tecknade 2015 ett markanvisningsavtal, vilket hade en giltighetstid om 2 år. Det har därefter inte förlängts och är således inte längre gällande i någon del.

Syftet med Avtalet är att klargöra förutsättningarna för fortsatt arbete och Parternas avsikt gällande de marköverföringar som krävs för genomförande av en ny detaljplan för kvarter 13 och 15. Avtalet ska ligga till grund för kommande marköverlåtelseavtal mellan Parterna.

Avtalets giltighet

§ 2

Avtalets giltighet förutsätter:

- att Tyresö kommunstyrelse (*senast 2024-06-30*) godkänner avtalet genom beslut som vinner laga kraft,
- att Parterna senast innan en ny detaljplan lämnas in för beslut om

antagande träffar överenskommelse med Tyresö Bostäder AB om avsikten att överlåta den del av blivande kvarter 13 som ligger inom Gösen 1.

Om ovanstående förutsättningar 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 Områdena. Optionen gäller i två år efter kommunstyrelsens beslut om att godkänna Avtalet.

Parternas avsikt är att gemensamt arbeta för att Områdena planläggs i huvudsaklig överensstämmelse med övergripande strategier och styrdokument för Norra Tyresö centrum.

Avsikten är att ett marköverlåtelseavtal (Marköverlåtelseavtalet) avseende Områdena ska tecknas i samband med beslut om antagande av en ny detaljplan för kvarter 13 och 15. 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 § 11.

Köpeskilling

§ 4

Slutlig omfattning av byggrätten inom Områdena avgörs först vid lagakraftvunnen detaljplan. Exploatören är medveten om att byggrätten kan komma att justeras under fortsatt detaljplanearbete.

Parterna är överens om att nedan priser ska gälla för markanvisning av Områdena:

- för byggrätt avseende bostadsrätter: 7300 kr per m² ljus BTA
- för byggrätt för kommersiella lokaler 3500 kr per m² ljus BTA

Ljus BTA definieras i enlighet med bilaga 2.

Värdetidpunkt för ovanstående priser är juni 2023. Priserna ska regleras från värdetidpunkten fram till tillträdesdagen, vilken ska definieras i Marköverlåtelseavtalet.

För kommersiella lokaler ska priset uppräknas med konsumentprisindex KPI med 1980 som basår, räknat från värdetidpunkten till senast kända indextal vid köpeskillingens erläggande. Priserna ska dock som lägst alltid uppgå till ovan angivna belopp.

Priset i kr/m² ljus BTA för bostäder ska regleras i relation till

prisförändringarna vid försäljning av bostadsrätter på den öppna marknaden. Priset ska dock alltid som lägst uppgå till ovan angivna belopp per m² ljus BTA.

För bostäder ska priset per m² ljus BTA regleras fram till tillträdesdagen 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 (7300 kr/kvm)

C = senaste månatliga genomsnittspriset på bostadsrätter i Tyresö kommun uttryckt i kr/m² lägenhetsarea på tillträdesdagen (avläses ur prisuppgifter från svensk mäklarstatistik)

D = månatliga genomsnittspriset på bostadsrätter i Tyresö kommun uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid värdetidpunkten (39 321 kr/kvm) (avläses ur prisuppgifter från svensk mäklarstatistik)

Köpeskilling för Områdena ska revideras i förhållande till den faktiska bygg rätt som beslutas genom bygglov för bebyggelsen inom kvarter 13 och 15 och beräknas så som (Områdenas areal/total areal av kvarter 13 och 15)* totalt bygg rättsvärde inom kvarter 13 och 15. 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.

§ 5

Allmän plats

I anslutning till kvarter 13 och 15 planerar kommunen för utbyggnad av ny infrastruktur i enlighet med detaljplanen ”Norra Tyresö centrum, Etapp 3, kvarter 11 och infrastruktur”, som vann laga kraft 22 februari 2022. För att möjliggöra utbyggnad av infrastrukturen är Parterna överens om att Exploatören överlåter mark för allmän plats till Kommunen utan ersättning och i avröjt skick. Exploatören ombesörjer således borttagande av byggnader och andra anläggningar på egen bekostnad innan Kommunen tillträder marken. Aktuella områden är markerade med rosa färg i bilaga 1.

§ 6

Kostnader

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 ska ingå planavtal för vidare reglering av nämnda kostnader.

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	<p>§ 7 Kommunen bygger ut allmän plats inom och i anslutning till området. De i § 4 överenskomna priserna inkluderar ersättning för gatuutbyggnad för den tillkommande byggrätten inom Områdena. För tillkommande byggrätt inom Exploatörens egen mark ska Exploatören erlägga exploateringsbidrag till kommunen, vilket kommer att regleras närmare i Marköverlåtelseavtalet.</p>
VA-anläggningsavgift	<p>§ 8 Exploatören ska erlägga anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt kommunens vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Anslutning sker vid av kommunen anvisad förbindelsepunkt.</p>
Sopsug	<p>§ 9 Kvarteret ska försörjas med sopsug. För anslutning till sopsug i kommunal regi ska Exploatören erlägga anslutnings- och brukaravgift enligt vid varje tillfälle gällande taxa. Exploatören ska vid behov utan ersättning upplåta rättighet till utrymme för sopsugsanläggning som behövs inom kvarter 13 och 15.</p>
Samordning	<p>§ 10 Exploatören är införstådd med att flera projekt pågår inom Norra Tyresö centrum. Exploatören ska samordna sina arbeten med Kommunen och exploatörer för angränsande exploateringsområden.</p>
Förlängning	<p>§ 11 Kommunen har ensidig rätt att, senast tre månader innan giltighetstiden för Avtalet och därmed optionen, löper ut enligt § 3, medge förlängning av giltighetstiden. Förlängning kan medges i maximalt två år. Förlängningen ska medges skriftligen.</p>
Hävning av avtalet eller avbrutet detaljplanearbete	<p>§ 12 Kommunen äger rätt att häva Avtalet om förutsättningar saknas för att en ny detaljplan för kvarter 13 och 15 ska antas eller vinna laga kraft. Kommunen äger vidare rätt att häva Avtalet och omedelbart återta markanvisningen om Kommunen har 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.</p> <p>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 lagakraftvunnen detaljplan. Exploatören har inte rätt till ekonomisk ersättning eller ny markanvisning till följd av att en ny detaljplan för områdena inte kommer till stånd.</p>

Om Avtalet inte leder till fullföljande med marköverlåtelseavtal eller om detaljplanarbetet avbryts äger Kommunen rätt att utan ersättning använda det material Exploatören tagit fram och delat med Kommunen inom ramen för arbetet med detaljplanen och markanvisningen.

Överlåtelse § 13

Detta avtal får inte överlåtas.

Tvist § 14

Tvist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras av svensk allmän domstol.

Ändringar och tillägg § 15

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:

.....

För Kommunen

.....

Anita Mattsson

.....

Cynthia Runefjärd

Ort och datum:

Stadplan 2023-11-13

För Exploatören

Peter Arvidsson Elman

.....

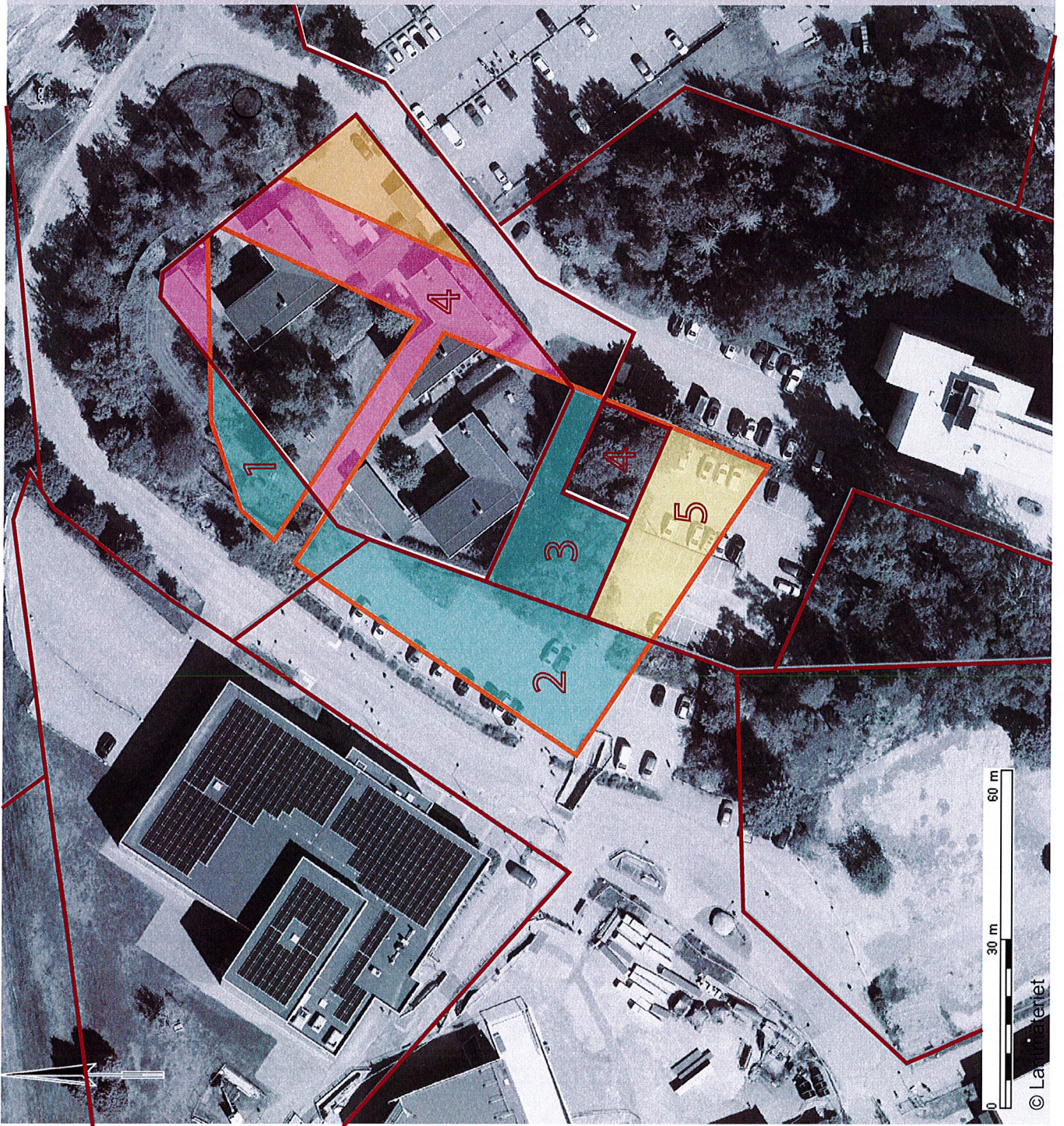
.....







Bilagor:

1. Karta marköverlåtelse
2. Definition av ljus BTA



BILAGA 1



-  Överförs från Tyresö kommun till Exploatören
 -  Överförs från Tyresö Bostäder till Exploatören
 -  Överförs från Exploatören till Tyresö kommun
 -  Del av Stenbiten 1
 -  Fastighetsgräns
 -  Ny gräns mellan allmän plats (gata) och kvartersmark
- Fastighetsbeteckning mark tillhörande Tyresö kommun:
- 1 BOLLMORA 2:1
 - 2 FORELLEN 15
 - 3 BOLLMORA 1:94
- Fastighetsbeteckning mark tillhörande Exploatören:
- 4 STENBITEN 1
- Fastighetsbeteckning mark tillhörande Tyresö Bostäder:
- 5 GÖSEN 1

0 30 m 60 m

© Landmeteriet

BILAGA 2 - Definition av ljus BTA

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.

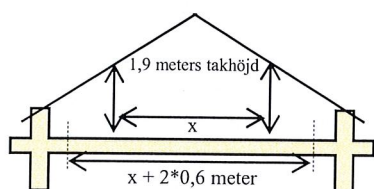
Teknikutrymmen på ljust våningsplan nedan vind skall exkluderas om vind och källare saknas eller om dessa utrymmen av skälig anledning ej går att förläggas på vind eller i källare.

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, soprum, 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.

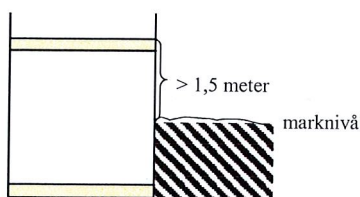
Vid snedtak räknas bruttoarean enligt fig. nedan.



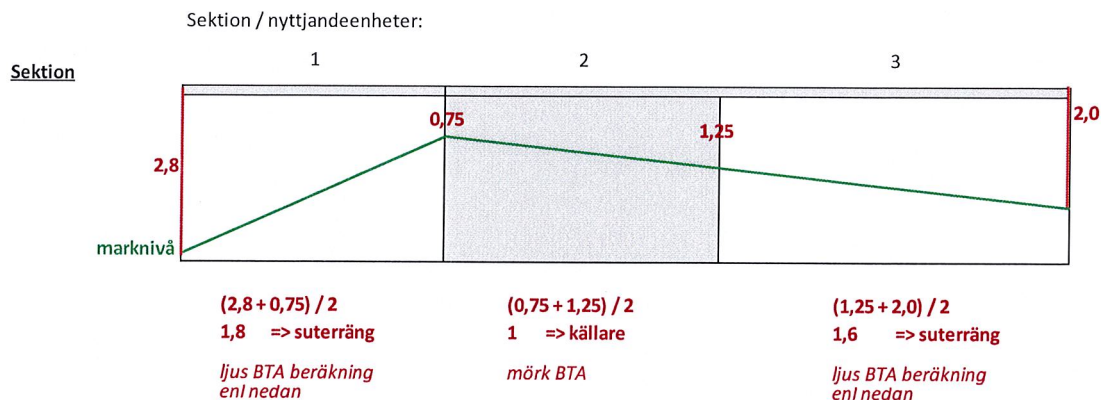
$$\text{Ljus BTA} = \text{huslängden} * (x + 2*0,6) \text{ m}^2$$

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.

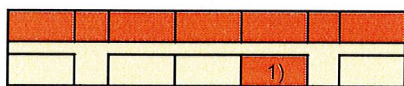


Om markförhållandena invid byggnaden är mycket oregelbundna eller om nivåskillnaden från vägghörn till vägghörn är kraftig, tex för långt utsträckta byggnader eller sammanbyggda huskroppar, kan istället våningsplanet sektionvis definieras som suterrängplan respektive källarplan uppdelat i skilda nyttjandeenheter 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.



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