

## MARKANVISNINGSAVTAL MÄSSAN

DETTA ÄR ETT UTKAST TILL MARKANVISNINGSAVTAL. FÖRÄNDRINGAR KAN KOMMA ATT SKE DÅ DET FAKTISKA AVTALET TAS FRAM MELLAN KOMMUNEN OCH BOLAGET.

### 1 Parter

Sollentuna kommun (org.nr. 212000-0134), nedan kallad "**Kommunen**" och ... *Bolagets namn* (org.nr Bolaget), nedan kallat ("**Bolaget**").

### 2 Bakgrund och syfte

Kommunen har genomfört en markanvisningstävling avseende ett kvarter för bostadsbebyggelse m.m. inom f.d. mässområdet i Sollentuna. Efter utvärdering av de inkomna anbuden utsågs Bolaget med sitt tävlingsförslag som vinnare i tävlingen.

I syfte att ange riktlinjer för marköverlåtelse och genomförandefrågor avseende det blivande kvarteret samt att stadfästa samarbetet i detaljplane- och genomförandefrågor tecknar Kommunen detta avtal med Bolaget.

### 3 Markanvisning

Kommunen anvisar till Bolaget ett ungefärligt angivet markområde ("**Området**") inom del av fastigheterna Tureberg 25:3 och Traktören 14 i Sollentuna. Området är markerat med röd avgränsning på bilagd karta, bilaga X.

Områdets utbredning och tillkomst som fastighet är beroende av pågående detaljplaneläggning, Dnr 2014/0022 KS.203.

Denna markanvisning innebär att Bolaget, under en tid av två år från och med detta avtals undertecknande, har en option att ensam förhandla med Kommunen om köpe- och exploateringsavtal för Området.

### 4 Detaljplan

Detaljplaneläggning av f.d. mässområdet pågår, Dnr 2014/0022 KS.203, nedan kallad **Detaljplanen**. Bolaget och Kommunen skall tillsammans verka för att Detaljplanen för Området tas fram, antas och vinner laga kraft. Bolaget ska omgående och aktivt delta i detaljplanens framtagande.

Bolaget ska inte erlägga någon planavgift för Området med anledning av Detaljplanen.

Bolaget är medvetet om att beslut om att anta detaljplan meddelas av behörigt politiskt organ. 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 överklaga beslut att anta detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas i särskild ordning.

## MARKANVISNINGSAVTAL MÄSSAN

### 5 Fastighetsrättsliga förutsättningar

Kommunen är inte ägare till hela Området. Området är en del inom Detaljplanen där Kommunen och Skanska (genom Event Estate AB) är fastighetsägare. Parterna är genom ett intentionsavtal överens om att ombildning av fastigheterna ska ske. Partsavsikten är att detta ska regleras i ett kommande exploateringsavtal. När Detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsreglering genomföras i enlighet med exploateringsavtalet och kommunen blir ägare till hela Området. Ett köpe- och exploateringsavtal mellan Kommunen och Bolaget förutsätter att exploateringsavtalet mellan Kommunen och Skanska ovan har tecknats.

Inom Området finns vatten- och avloppsledningar (Sollentuna Energi och Miljö AB) samt ledningar i ett telekabelstråk (Skanova AB). Ledningarnas sträckning med tillhörande upplåtelser behöver flyttas till allmän gata innan Bolaget kan ges tillträde till Området. Kommunen ansvarar för och bekostar flytten av ledningarna. Flytten av ledningarna påbörjas efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

### 6 Bolagets åtaganden

#### 6.1 Huvudprinciper

Bolaget och Kommunen ska tillsammans verka för att det ovan angivna området planläggs och bebyggs med cirka nnn stycken bostadslägenheter, förskola och lokaler.

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Området ska överlåtas med äganderätt till Bolaget.
- Området ska i största möjliga mån bebyggas i enlighet med Bolagets inlämnade förslag, se bilaga X (nedan kallat **Bolagets Förslag**) med avseende på gestaltning, byggnadens volymer och placering. Det omfattar bland annat materialval, färgsättning, utformning av tak, fönstersättning utifrån illustrationer och beskrivande text i förslaget. Väl motiverade förändringar, som håller samma kvalitet eller högre, kan accepteras eftersom byggnaden inte var projekterad när förslaget upprättades.
- Bolaget är medvetet om att förslaget kan behöva justeras för att uppfylla såväl lagkrav som Boverkets byggregler samt krav ställda i inbjudan till markanvisningstävling Mässan.
- De övriga förutsättningar som angivits i inbjudan till markanvisningstävling Mässan ska gälla.
- Kommunens policy för markanvisning, bilaga X, ska följas.

#### 6.2 Förskola

Bolaget åtar sig att inom Området inrymma förskola med en kapacitet om mellan 80-120 barn. Innan köpe- och exploateringsavtal tecknas ska:

- Kommunens krav på kapacitet (antal barn) preciseras
- Bolaget redovisa sitt samarbete med en förskoleaktör på ett för kommunen godtagbart sätt.

## MARKANVISNINGSAVTAL MÄSSAN

### 6.3 Process och tidplan

#### 6.3.1 Bygglov

Bolagets byggnation av Området ska påbörjas och färdigställas inom viss tid. Bolaget ska inleda bygglovsprocessen med bygglovsförberedande möten med Kommunen så snart parterna finner det lämpligt. Syftet med bygglovsförberedande möten är att säkra att kvaliteterna i Bolagets Förslag följer med i realiseringen samt att förbereda ansökan om bygglov. Bolaget ska följa Bolagets Förslag såvida Kommunen inte medgivit annat. Efter överenskommelse med Kommunen ansöker Bolaget om bygglov. Köpe- och exploateringsavtal kommer att kunna tecknas efter att Bolaget erhållit laga kraft vunnet bygglov.

#### 6.3.2 Byggstart och färdigställande

Bolaget åtar sig att byggstart ska ske i enlighet med Bolagets Förslag, senaste 3 år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft. Med "byggstart" avses tidpunkten för Bolagets erhållande om startbesked enligt PBL efter beviljat bygglov i enlighet med Bolagets Förslag.

Om bygglov inte beviljats av Sollentuna kommuns miljö- och byggnadsnämnd, MBN, inom 6 månader från ingivandet av fullständig bygglovsansökan, avräknas tidsspännet vid beräkningen av ovan nämnda 3-årsfrist. Detta förutsätter dock att Bolaget inlämnat en fullständig ansökan om bygglov senast 2 år efter att Detaljplanen vunnit laga kraft.

Bolaget kan tillträda Området (tillika byggstarta) först efter att allmänna anläggningar färdigställts till erforderlig nivå samt att åtgärderna enligt Rubrik 5 (ovan) genomförts. Tidpunkten för när Bolaget ska ha byggstartat ska flyttas fram om Bolaget hindras att erhålla startbesked på grund av omständighet som beror på Kommunen eller något förhållande på Kommunens sida.

Färdigställande av byggnation kommer att regleras i köpe- och exploateringsavtalet enligt följande: Om bebyggelsen enligt Bolagets förslag inte har färdigställts så att slutbesked beviljats av MBN inom tre år från tidpunkten för tillträde, ska Bolaget utge ett löpande vite om 1 000 000 kronor/kvartal till Kommunen till dess slutbesked beviljas.

I köpe- och exploateringsavtal kan Kommunen även komma ställa krav med vitesbelopp att Bolaget följer Byggstart enligt vad som överenskommits under denna rubrik.

### 6.4 Miljöansvar

*Hänvisning till exempelvis Bolagets miljöledningssystem eller miljöpolicy.*

Bolaget förbinder sig att ta stor hänsyn till den totala miljöbelastningen och människors välbefinnande vid materialval, dagvattenlösning och val av energisystem samt vid sortering av byggavfall under produktionsskedet och att åtfölja gällande miljölagstiftning och därtill hörande regelverk vid genomförande av exploateringen.

## MARKANVISNINGSAVTAL MÄSSAN

Bolaget ska redovisa klimat- och miljöpåverkan från ingående byggmaterial i [ANGE DATABAS].

### 7 Ekonomi

#### 7.1 Markförsäljning

Kommunen ska till Bolaget eller till bolag helägt inom samma koncern som Bolaget med äganderätt överlåta Området. Parterna ska träffa köpe- och exploateringsavtal så snart bygglov har beviljats och vunnit laga kraft.

Markpriset ska vara:

- X kr/m<sup>2</sup> ljus BTA för bostäder
- 2000 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA, för förskolelokaler
- 3000 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA för lokaler med handelsändamål

Ljus BTA ska beräknas enligt bilaga X. Det slutliga markpriset bygger på slutlig byggrätt uttryckt i antal m<sup>2</sup> ljus BTA för bostäder, förskola respektive lokaler inom kvarteret och avgörs i samband med att byggnaden enligt Bolagets Förslag erhåller bygglov.

Vid tecknande av köpe- och exploateringsavtal ska en handpenning om 5 % av köpeskillingen erläggas.

Markpriset är angivet i kostnadsläge mars 2018 och ska vid tidpunkten för överlåtelsen justeras med KPI förutsatt att indexförändringen är större än noll (0).

#### 7.2 Utredningskostnader

Bolaget ansvarar för och bekostar utredningar, projekteringar och annat underlag avseende Området som krävs inom ramen för detaljplanearbetet, bygglov samt för att parterna skall kunna träffa köpe- och exploateringsavtal.

#### 7.3 Bygg- och anläggningskostnader

Kommunen bekostar gentemot Bolaget erforderlig hantering av eventuella markföroreningar, inom Området, i den omfattning som krävs för att marken skall kunna användas enligt ändamålet i blivande detaljplan.

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

Kommunen ska ansvara för och bekosta utförande av projektering samt byggande av gator och parker. Bolaget ska dock ansvara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Området, till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på Området.

## MARKANVISNINGSAVTAL MÄSSAN

### 7.4 Övriga kostnader

Bolaget ska bekosta fastighetsbildning avseende Området. Bolaget ska även betala lagfartskostnad, bygglovsavgift, anslutningsavgifter och övriga kostnader förenade med exploateringen inom Området. Bolaget ska träffa särskilda avtal med Sollentuna Energi och Miljö AB för anslutning till VA, el etc enligt vid var tid gällande taxa.

### 8 Ändringar och tillägg

Ändringar och tillägg till detta avtal ska för att vara gällande vara skriftliga och undertecknade av samtliga parter.

### 9 Överlåtelse

Detta avtal eller delar av det får inte av Bolaget överlåtas på annan utan Kommunens skriftliga medgivande.

### 10 Tvist

Tvist med anledning av detta avtals giltighet, tolkning, tillämpning m.m. ska avgöras av svensk allmän domstol.

### 11 Giltighet

Detta avtal gäller endast under förutsättning att

- behörigt politiskt organ i Sollentuna, genom beslut som senare vinner laga kraft senast 2018-mm-dd godkänner detta avtal.

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någon av Parterna om inte köpe- och exploateringsavtal tecknats senast 2 år efter detta avtals undertecknande. Parterna kan överenskomma om en förlängning av detta avtal om byggstart inte är möjlig inom denna tid och om detta ej kan lastas bolaget.

---

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

Sollentuna den

Ort den

För Sollentuna kommun

För Bolaget

## MARKANVISNINGSAVTAL MÄSSAN

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande

### **BILAGOR**

- Bilaga X Karta över Området
- Bilaga X Bolagets Förslag
- Bilaga X Markanvisningspolicy
- Bilaga X Definition ljus BTA