

Mellan Järfälla kommun, genom dess kommunstyrelse, org. nr. 212000-0043, nedan kallad Kommunen, och **Bolagsnamn**, org. nr. **xxxxxx-xxxx**, nedan kallad Bolaget, har träffats följande

## MARKANVISNINGSAVTAL

avseende marktilldelning för bostadsbebyggelse inom ”Kvarter 6” i detaljplan D120319A för Barkarbystaden etapp I i Järfälla kommun, nedan kallad Detaljplanen.

### § 1 Bakgrund

Kommunen har genomfört en markanvisningstävling för genomförande av bostadsbebyggelse inom kvarter 6 inom Detaljplanen. Kvarteret är det sista av 12 bostadskvarter som Kommunen anvisar i denna etapp av utbyggnaden av Barkarbystaden.

Kvarter 6 omfattar fastigheterna Barkarby 2:54 och Barkarby 2:55, vilka avses säljas till två olika byggherrar. De två anbudsgivare som i tävlingen lämnade högst pris mätt i m<sup>2</sup> ljus BTA för respektive fastighet samt i övrigt uppfyllde tävlingsförutsättningarna fick möjlighet att teckna markanvisningsavtal med Kommunen.

Efter utvärdering av inkomna anbud föreslogs Bolaget utses som vinnare för Barkarby **2:54/2:55**, nedan kallad Fastigheten. Fastigheten har en areal om ca **4 139/4 510** m<sup>2</sup> och rymmer en byggrätt om 10 300 m<sup>2</sup> ljus BTA. Fastighetens gränser redovisas i Bilaga 1. För genomförande av bebyggelse inom angränsande fastighet Barkarby **2:54/2:55**, avser Kommunen teckna markanvisningsavtal med **Bolagsnamn**, org.nr. **xxxxxx-xxxx**.

### § 2 Syfte

Syftet med detta markanvisningsavtal är att ange riktlinjer för marköverlåtelse och genomförandefrågor avseende kommande exploatering inom Fastigheten, samt genomförande av allmänna anläggningar i anslutning till bebyggelsen.

Principerna i detta markanvisningsavtal kommer att ligga till grund för det marköverlåtelseavtal för Fastigheten som parterna senare kommer att träffa.

### § 3 Giltighet

Detta markanvisningsavtal är giltigt mellan parterna under förutsättning att

- Kommunens kommunstyrelse senast **xxxx-xx-xx** godkänner markanvisningsavtalet genom beslut som senare vinner laga kraft.

Om denna förutsättning inte uppfylls är detta markanvisningsavtal till alla delar förfallet utan ersättningsskyldighet för någondera part.

#### **§ 4 Anvisning av mark**

Bolaget har enligt detta markanvisningsavtal rätt att ensamt förhandla med Kommunen om byggnation inklusive marköverlåtelseavtal för Fastigheten, under den tid detta markanvisningsavtal gäller, se § 5 nedan.

Genom tecknande av kommande marköverlåtelseavtal skall Bolaget förbinda sig att genomföra exploateringen av Fastigheten i enlighet med Detaljplanen, med tillhörande handlingar, samt myndigheters anvisningar och beslut.

#### **§ 5 Period för markanvisning**

Markanvisning enligt § 4 ovan gäller från dagen för undertecknande av detta markanvisningsavtal till dess marköverlåtelseavtal för Fastigheten i enlighet med detta markanvisningsavtal träffats, dock längst t o m **xxxx-xx-xx**.

Avtalstid enligt ovan kan förlängas med upp till två år om marköverlåtelseavtal inte kunnat ingås på grund av omständigheter som Bolaget inte kunnat råda över.

Om marköverlåtelseavtal inte har träffats inom ovan angiven tid, är detta markanvisningsavtal till alla delar förfallet utan ersättningskyldighet för någondera part.

Skulle markanvisningen eller senare ingånget marköverlåtelseavtal upphöra att gälla på grund av omständighet som uteslutande är hänförligt till Bolaget, äger Kommunen för utbyggnaden av Detaljplanen rätt att använda de av Bolaget framtagna och utförda utredningarna och bebyggelseidéerna på det sätt som Kommunen finner lämpligt och utan ersättning till Bolaget eller till av Bolaget anlitate konsulter eller entreprenörer. Denna nyttjanderätt för Kommunen inskränker inte den upphovsrätt som Bolaget eller annan kan ha.

#### **§ 6 Förvärv och köpeskilling**

Parterna är överens om att priset för Fastigheten skall vara **x xxx** kronor per m<sup>2</sup> ljus BTA. Med ljus BTA menas temperaturreglerad bruttoarea ovan mark för huvudbyggnad. Garage, inglasad balkong och teknikutrymmen på vind räknas inte som temperaturreglerad bruttoarea.

Ovanstående pris i kronor per m<sup>2</sup> ljus BTA är bestämt i prisläge **2016-xx-xx** ("Värdetidpunkten").

I köpeskillingen ingår gatukostnadsersättning för Fastigheten enligt Detaljplanen. Beträffande framtida förbättringsarbeten som kan komma att utföras på gata eller annan allmän plats gäller vad som stadgas i 6 kap, Plan- och bygglagen om gatukostnader.

Anslutningsavgift för VA och sopsugssystem m.m. enligt gällande taxor tillkommer. Bolaget debiteras inte plankostnader för Detaljplanen.

Köpeskillingen skall erläggas senast på Tillträdesdagen, så som den definieras denna paragraf, sista stycket nedan, om inte annat framgår nedan.

#### *Indexering av markpris*

Skulle Tillträdesdagen för Fastigheten infalla efter **xxxx-xx-xx** skall ovanstående markpris regleras fram till Tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Reglering av priset skall ske enligt nedanstående formel. Priset skall dock aldrig understiga det kvadratmeterpris som anges i denna § 6, första stycket ovan.

$$A = B + 15\% * (C-D)$$

A = köpeskillning vid betalningstidpunkten (tillträdet), kr/m<sup>2</sup> ljus BTA

B = pris vid Värdetidpunkten, kr/m<sup>2</sup> ljus BTA

C = genomsnittspris på bostadsrätter inom Järfälla enligt senast offentliggjord Mäklarstatistik vid betalningstidpunkten, uttryckt i kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea

D = genomsnittspris på bostadsrätter inom Järfälla den **xxxx-xx-xx** enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea.

Om denna formel inte är användbar på grund av förändrade statistikredovisningsmetoder eller källor skall reglering ske utifrån den vid tillträdestidpunkten mest relevanta statistiken. Priset skall dock regleras med stöd av denna formel fram till den tidpunkt statistiken upphör/förändras.

#### *Tilläggsköpeskillning*

Om bygglov, inom en tioårsperiod från Tillträdesdagen, medges för en byggrätt som överstiger 10 300 m<sup>2</sup> ljus BTA, skall Bolaget erlagga tilläggsköpeskillning baserad på samma kvadratmeterpris som anges i denna § 6, första stycket ovan. Denna tilläggsköpeskillning skall erläggas när bygglov för sådan bebyggelse vinner laga kraft.

Vid en eventuell överlåtelse av Fastigheten eller del av Fastigheten skall Bolaget överföra åtagandet att erlagga tilläggsköpeskillning till den nya ägaren. Tas inte åtagandet med i avtal med ny ägare skall Bolaget betala tilläggsköpeskillningen till Kommunen omedelbart vid överlåtelsen.

#### *Tillträde*

Tillträde till Fastigheten sker vid byggstart. Med byggstart avses tidpunkten för Bolagets erhållande av startbesked enligt PBL, dock senast 12 månader efter att detta markanvisningsavtal blivit giltigt enligt § 3 ovan ("Tillträdesdagen").

Bolaget äger efter skriftlig överenskommelse med Kommunen rätt att få åtkomst till Fastigheten för förberedande markarbeten innan marköverlåtelseavtal för Fastigheten träffats. Sker inte förvärv i enlighet med detta markanvisningsavtal, skall Bolaget på egen bekostnad återställa Fastigheten i det skick marken hade innan Bolaget fick åtkomst om inte annan överenskommelse kan träffas med Kommunen.

## **§ 7 Marköverlåtelseavtal**

Parterna skall, inom den tid som anges i § 5 ovan, teckna marköverlåtelseavtal för Fastigheten. De frågor som regleras i bifogat exempel på marköverlåtelseavtal,

Bilaga 2, samt övriga frågor kopplat till överlåtelse av mark, genomförande av exploateringen mm, kommer att regleras i det kommande marköverlåtelseavtalet.

Till marköverlåtelseavtalet skall bygglovhandlingar samt en ifylld checklista för uppföljning av Kommunens krav i miljö- och gestaltningsprogrammet bifogas, Bilaga 3.

## **§ 8 Tidplan**

Bolaget, Kommunen och exploatören inom Barkarby **2:52/2:55** skall inför tecknande av marköverlåtelseavtal ta fram en gemensam huvudtidplan för genomförandet av bebyggelse och allmän plats inom och i anslutning till kvarter 6.

## **§ 9 Miljö- och gestaltning**

### *Miljö*

Kommunen har antagit en miljöplan, som skall vara vägledande för alla verksamheter och aktiviteter som bedrivs i Kommunen. Bolagen har tagit del av miljöplanen och skall beakta den i sin verksamhet samt verka för att målen i den skall uppnås.

Bolaget skall verka för att ge bostadsbebyggelsen inom Fastigheten en stark miljöprofil såväl till innehåll som utformning. Bebyggelsen skall i genomsnitt ha en energianvändning om högst 61 kWh/m<sup>2</sup> och år.

### *Gestaltning*

Kommunens mål med utvecklingen av Barkarbystaden är att skapa en kvartersstad med klassiska stadskvaliteter. Bebyggelsen inom Fastigheten skall utformas i linje med detta mål, bland annat innebärande att fasader skall placeras i fastighetsgräns mot omgivande gator, att bottenvåningarna mot omgivande gator skall ges ett levande och transparent uttryck där fasaden angränsar direkt till gaturummet, och att lokaler för centrumverksamhet skall uppföras i enlighet med Detaljplanens bestämmelser och miljö- och gestaltningsprogrammet. Bolaget är införstått med att Kommunen kommer att ställa krav på hög kvalitet avseende såväl arkitektonisk utformning som material. Arkitekturen kommer att utgöra en stor del av Barkarbystadens attraktionskraft. Bolaget är medvetet om att variation, väl genomtänkta fasader, planlösningar och detaljer ger vackra byggnader. Fasadens arkitektoniska uttryck skall vara tydligt urskiljbar mot angränsande byggnader.

Krav och riktlinjer avseende miljö och gestaltning inom Detaljplanen är formulerade i det övergripande miljö- och gestaltningsprogrammet. Bolaget förbinder sig att följa detta program för projektering, upphandling, bygglovhantering, uppförande och förvaltning av bostadsbebyggelse inom Detaljplanen samt ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

För att kontrollera att bebyggelsen följer miljö- och gestaltningsprogrammet skall Bolaget fylla i en checklista, Bilaga 3, innan marköverlåtelseavtal tecknas. Bolaget garanterar att genom ifyllande av checklista att åtgärderna är uppfyllda och Kommunen kontrollerar att så är fallet. Den ifyllda och av Kommunen godkända checklistan kommer att biläggas marköverlåtelseavtalet.

Bolaget skall ta fram bygglovshandlingar för byggnationen innan marköverlåtelseavtal upprättas. Handlingarna skall tas fram i samråd med Kommunen och kommer att biläggas marköverlåtelseavtalet. Bolaget kommer att åläggas att genomföra exploateringen inom Fastigheten i enlighet med dessa handlingar.

## **§ 10 Parternas åtaganden**

Om inte annat framgår av detta markanvisningsavtal skall ansvaret för genomförandet av exploateringen fördelas mellan parterna enligt nedan.

### **Kommunen**

- utför och bekostar projektering och utbyggnad av alla anläggningar inom allmän platsmark som erfordras för Detaljplanens genomförande
- utför och bekostar eventuella omläggningar av ledningar i drift, som behövs för exploateringens genomförande
- utför och bekostar sanering eller andra efterbehandlingsåtgärder av marken inom Fastigheten i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser, om inte annat framgår av gällande lagstiftning

### **Bolaget**

- utför och bekostar projektering och utbyggnad av alla anläggningar inom blivande kvartersmark
- utför och bekostar projektering och utbyggnad av alla erforderliga anpassningar och anslutningsarbeten inom Fastigheten, och i direkt anslutning till Fastighetens gräns, för en funktionell anslutning till allmänna anläggningar, allmän platsmark, eller annan omgivande mark.
- anpassar sin projektering och utbyggnad efter Kommunens höjdsättningsplan för allmän platsmark.
- ansvarar för och bekostar borttagande av ledningar inom Fastigheten som inte är i drift
- ansöker om och bekostar bildande av erforderliga servitut och gemensamhetsanläggningar för t.ex. parkeringsanläggningar
- utför och bekostar matavfallskvarnar och sopsugsanläggning för anslutning till det kommunala sopsugssystemet
- ansöker om och inhämtar de lov och tillstånd som krävs för att exploateringen skall kunna genomföras t.ex. bygglov

## **§ 11 Marksanering/Fastighetens skick**

De föreningar Kommunen känner till inom Detaljplanen framgår av den till Detaljplanen hörande miljötekniska markutredningen och den kompletterande miljötekniska markutredningen, vilka Bolaget tagit del av. I övrigt känner Kommunen inte till några markföreningar inom Fastigheten.

Bolaget äger efter skriftlig överenskommelse med Kommunen rätt att få åtkomst till Fastigheten för att på egen risk dels förbereda markarbeten innan marköverlåtelseavtal tecknats, dels själv och med sakkunnig hjälp fram till

Tillträdesdagen undersöka och besiktiga Fastigheten för geotekniska förutsättningar och eventuella föroreningar i marken. Undersökningarna Bolaget genomför skall levereras till Kommunen så att en plan för hantering av eventuella markföroreningar kan tas fram. I enlighet med vad som framgår av § 10 ovan står Kommunen för de kostnader som är förenade med utförandet av överenskomna sanerings- och efterbehandlingsåtgärder.

## **§ 12            Samarbete och marknadsföring**

Bolaget skall, tillsammans med Kommunen och övriga exploatörer inom Detaljplanen, skapa en attraktiv, trivsamt och hållbar stadsdel med blandade boendeformer och verksamheter.

För utveckling av Fastigheten skall Bolaget föra regelbundna samtal med Kommunen och uppfylla en hög ambition vad avser arkitektur och ett hållbart stadsbyggande.

Bolaget skall, tillsammans med Kommunen och övriga exploatörer inom Detaljplanen, gemensamt marknadsföra den nya bebyggelsen inom Detaljplanen. Bolaget skall bidra med 150 000 kr (prisnivå 2016) till de gemensamma marknadsföringsåtgärderna.

## **§ 13            Sopsugsanläggning**

För Barkarbystaden I har en sopsugsanläggning uppförts och tagits i drift. Kommunen är huvudman för denna. Bebyggelsen inom Fastigheten skall anslutas till anläggningen och Bolaget skall erlägga anslutningsavgift och en brukaravgift.

Samtliga lägenheter inom Fastigheten skall förses med en matavfallskvarn.

## **§ 14            Bidrag till konstnärlig utsmyckning**

Bolaget skall bidra med 350 000 kronor till konstnärlig utsmyckning inom Detaljplanen, varav 150 000 kronor skall gå till konstnärlig utsmyckning inom allmän plats och 200 000 kronor skall gå till konstnärlig utsmyckning inom den egna Fastigheten. Val av konstnär görs i samråd med kommunens konstgrupp. Bolaget skall senast innan första inflyttning redovisa förslag på konstverk och konstnär.

## **§ 15            Avbrutet projekt**

Projekt som avbryts under detaljplaneprocessen till följd av myndighetsbeslut, kommunalt beslut eller liknande eller andra åtgärder utom parternas kontroll eller återtagen marktilldelning ger inte Bolaget någon rätt till ny anvisning, marktilldelning eller ekonomisk ersättning.

## § 16 Återtagande och avstående

Om Bolaget inte avser eller förmår att genomföra bostadsbebyggelsen inom Fastigheten i den takt eller på sådant sätt som avsågs eller uttalades när marktilldelningen gavs eller att Bolaget i övrigt inte kan tillgodose de krav som uppställts i detta markanvisningsavtal, skall Kommunen innan marköverlåtelseavtal träffas ha rätt att omedelbart återta marktilldelningen. Denna återtaganderätt förutsätter dock att Bolaget i väsentlig mån brister i avsikt eller förmåga att genomföra bebyggelsen enligt ovan. Meddelande om återtagen marktilldelning enligt ovan skall ske skriftligen till Bolaget.

För det fall Bolaget vill avstå från erhållen rätt att förvärva Fastigheten, skall skriftlig anmälan om detta omgående göras till Kommunen.

Meddelande av återtagen marktilldelning eller avstående från rätt att förvärva Fastigheten skall ske innan marköverlåtelseavtal tecknas.

## § 17 Överlåtelse

Bolaget får efter skriftlig underrättelse till Kommunen överlåta detta avtal till helägt bolag inom koncern vari Bolaget ingår. I övrigt får detta marköverlåtelseavtal inte överlåtas utan Kommunens kommunstyrelsens skriftliga medgivande.

## § 18 Tvist

Tvist på grund av detta avtal skall avgöras av allmän svensk domstol enligt gällande svensk rätt.

---

Detta markanvisningsavtal har upprättats i två exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Järfälla **xxxx-xx-xx**  
För Järfälla kommun

**Kommun yyyy-yy-yy**  
För **Bolagsnamn**

.....

.....

.....

.....

**Bilagor**

1. Karta med Fastigheten markerad
2. Exempel på marköverlåtelseavtal
3. Checklista för uppföljning av miljö- och gestaltningsprogrammet