

Mellan Järfälla kommun (org. nr. 212000-0043), genom dess kommunstyrelse, nedan kallad **Kommunen**, och [Bolagsnamn] (org. nr. xxxxxx-xxxx), nedan kallad **Exploatören**, har under de förutsättningar som anges i § 4 nedan träffats följande

## **Markanvisningsavtal för del av fastigheten Barkarby 2:2 (kvarter 10)**

### §1

#### MARKANVISNING

Kommunen är lagfaren ägare av fastigheten Barkarby 2:2 inom stadsdelen Barkarbystaden. Det kvarter som denna markanvisning avser benämns kvarter 10, nedan kallat **Kvarteret**. För Kvarteret gäller detaljplan Barkarbystaden III (KST 2014/273), nedan kallad **Detaljplanen**, som vann laga kraft 2019-01-16. Det geografiska läget för Kvarteret framgår av bifogad karta, Bilaga 1. Kommunen har lämnat in ansökan om, och bekostar, avstyckning så att Kvarteret utgör en egen fastighet, lantmäteriets ärendenummer AB211828.

Denna markanvisning innebär att Exploatören, under en tid av 12 månader från kommunstyrelsens beslut om markanvisning, har en option att ensam förhandla med Kommunen om överlåtelse och exploatering av Kvarteret.

Optionen enligt stycket ovan kan förlängas skriftligen med upp till tre månader åt gången om den överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark som parterna enligt § 3.4 nedan ska träffa, inte kunnat ingås på grund av omständigheter som Exploatören inte kunnat råda över eller sådana justeringar av tidplanen som parterna gemensamt kommit överens om.

Skulle markanvisning eller senare ingången överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark upphöra att gälla på grund av omständighet som uteslutande är hänförlig till Exploatören, äger Kommunen vid återgång av markanvisning/överlåtelse rätt att använda de utredningar, bebyggelseidéer och projektering som tillhandahållits Kommunen, på det sätt som Kommunen finner lämpligt, utan ersättning till Exploatören eller av Exploatören anlitate konsulter och entreprenörer. Denna nyttjanderätt för Kommunen inskränker inte den upphovsrätt som Exploatören eller annan part kan ha.

### §2

#### AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Exploatören skall inom Kvarteret uppföra ny bebyggelse enligt Detaljplanen och inlämnat förslag i markanvisningstävlingen, omfattande ca 15 500 m<sup>2</sup> BTA för huvudbyggnad ovan mark, samt inom bebyggelsen inrymma bostäder och lokaler. Vidare skall Exploatören, om Kommunen så begär, i den kommande bebyggelsen inom Kvarteret, reservera upp till 10 % av lägenheterna inom Kvarteret för sociala lägenheter eller motsvarande typ av boende, inklusive tio LSS-lägenheter.

Kommunens mål med utvecklingen av Barkarbystaden är att stadsdelen ska utvecklas mot en sluten kvartersstruktur med stadsqualiteter. Bebyggelsen inom Kvarteret ska utformas i linje med detta mål. Exploatören är införstådd med att Kommunen kommer att ställa krav på hög kvalitet avseende såväl arkitektonisk utformning som material, och på stadsqualiteter såsom tydlig avgränsning mellan kvartersmark och allmän plats, levande bottenvåningar mot omgivande gator. Kommunens ambitionsnivå vad gäller bebyggelsens arkitektoniska och hållbarhetsmässiga kvaliteter framgår av Kvalitetsprogram för Barkarbystaden III, som antogs av kommunfullmäktige i samband med dess antagande av detaljplanen för Barkarbystaden III.

I övrigt skall följande huvudprinciper gälla:

- Bostadsbebyggelsen inom Kvarteret får innehålla blandande ägandeformer (bostadsrätt och/eller ägarlägenheter) men ej hyresrätt. Exploatören eftersträvar en blandad ålders- och hushållssammansättning i projektet och bostäderna kommer att vara av varierad storlek, för att möta olika gruppers behov.
- Kvarteret ska på de villkor som framgår av § 3.4 nedan överlåtas med äganderätt till Exploatören.
- Speciallägenheter och lokaler inom Kvarteret ska, om Kommunen så begär, i enlighet med denna § 2 andra stycket ovan, upplåtas till Kommunen, eller till en tredje part som Kommunen utser. Upplåtelse ska ske på marknadsmässiga villkor med den upplåtelseform Kommunen skäligen begär. Erforderliga avtal ska träffas med kommunen senast i samband med tecknande av överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark.
- Parkering ska tillskapas på kvartersmark.
- Kvarteret ska försörjas med sopsug. För anslutning till sopsug i kommunal regi ska Exploatören erlagga anslutningsavgift och brukaravgift enligt av Kommunen fastställd taxa. Exploatören ska utan ersättning till Kommunen upplåta utrymme för sopsug inom Kvarteret, i första hand genom bildande av ledningsrätt, i andra hand genom servitut.
- Exploatören ska utföra och bekosta matavfallskvarnar i samtliga lägenheter och lokaler inom Kvarteret.
- Exploatören är införstådd med att principen för gatubelysning är att linspänd belysning monteras över lokalgator och att huvudgator förses med belysningsstolpar. Kommunen tillhandahåller teknisk handbok som underlag för projektering och montering av infästningar, kopplingslådor och rörförläggningar. Belysningsanordningar på fasad överlämnas till Kommunen vid övertagandebesiktning, varpå Kommunen ersätter Bolagets verifierade kostnader för dessa.
- Exploatören ska på egen bekostnad ansluta sig till av Kommunen upphandlad bygglogistiklösning för Barkarbystaden III-IV samt tillse att dess entreprenörer och underentreprenörer ansluter sig och följer de förutsättningar och riktlinjer som gäller för logistiklösningen.
- Exploatören är skyldig att samordna sina entreprenader i såväl tid som rum med övriga exploatörer samt med Kommunen, de ledningsdragande bolagen m.fl.. Exploatören och dess entreprenörer ska följa Kommunens framtagna riktlinjer med förutsättningar och restriktioner vid genomförande för byggherrar i BSIII-IV.
- Exploatören ska följa av Kommunen framtagna riktlinjer och program, såsom miljöplan, hållbarhetsprogram, kvalitetsprogram, riktlinjer för dagvattenhantering, riktlinjer för avfallshantering samt särskilda riktlinjer för avfallshantering i Barkarbystaden och Veddesta.
- Eventuell konstnärlig gestaltning inom kvartersmark utförs och bekostas av Exploatören.
- Byggstart inom Kvarteret kan ske Q3 2023. Tillträde och erläggande av köpeskilling för Kvarteret sker i samband med byggstart.

- Den överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark som parterna i enlighet med § 3.4 nedan ska teckna kommer att innehålla en produktionstidplan och Exploatören kommer att åläggas att stå för de merkostnader som en försening av Exploatörens arbeten förorsakar Kommunen eller andra parter inom eller i anslutning till Kvarteret.

### §3

## EKONOMI, ANSVARSFÖRDELNING M.M.

### 3.1. Utrednings- och projekteringsfasen

Med undantag för vad som anges nedan avseende provtagning och utredning för att fastställa behovet av efterbehandlingsåtgärder och arkeologiska åtgärder, står Exploatören för samtliga utrednings- och projekteringskostnader som behövs för att parterna skall kunna träffa överenskommelse om exploatering och överlåtelse av mark enligt § 3.4 nedan.

#### *Kvartersmark*

Exploatören utför och bekostar projektering av Kvarteret. Projekteringen skall utföras i nära dialog med Kommunen och med utgångspunkt i de principer som anges i § 2 ovan. Fortlöpande avstämning kommer att ske mot Detaljplanen, kvalitetsprogrammet för Barkarbystaden III och övriga styrdokument. Parterna skall aktivt verka för att kompletta bygglovhandlingar är färdiga för godkännande så att överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark enligt § 3.4 nedan kan träffas inom giltighetstiden för föreliggande markanvisningsavtal.

Kommunen beställer, utför och bekostar erforderliga provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom Kvarteret som följd av den planerade exploateringen, samt tar fram och bekostar en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i Detaljplanen.

Exploatören har möjlighet att på egen bekostnad, efter Kommunens skriftliga medgivande, fram till tillträdesdagen undersöka och besiktiga Kvarteret för att utreda de geotekniska förutsättningarna och eventuella markföroreningar.

#### *Allmän plats*

Kommunen utför projektering av kommunala anläggningar inom de delar av Kvarteret som planläggs som allmän plats.

Kommunens projektering av allmän plats och allmänna anläggning skall följas och utgör förutsättning för projektering av kvartersmark. Kommunen kan efter begäran från Exploatören pröva möjligheten till justering av projekterad allmän plats och allmänna anläggningar. Sådan prövning sker på Exploatörens bekostnad.

Kommunen utför och Exploatören bekostar projektering av eventuella återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid kvartersmarken efter att Kommunen

utfört sina arbeten på densamma, till följd av Exploatörens bygg- och anläggningsarbeten inom blivande kvartersmarken. Detsamma gäller om nivåer, anslutning, placeringar av serviser eller andra förutsättningar som påverkar kommunens projektering ändras efter önskemål från Exploatörens. Projekteringen skall ske enligt Kommunens anvisningar.

### 3.2. Genomförandefasen

Ansvars- och kostnadsfördelning för genomförandet skall regleras i detalj i den överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark som parterna enligt § 3.4 nedan skall träffa. Följande principer skall gälla.

#### *Kvartersmark*

Exploatören ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom Kvarteret.

Exploatören utför eventuella saneringsåtgärder enligt av Kommunen upprättad handlingsplan. I handlingsplanen framgår hur massor skall hanteras vid schaktning. Schaktning utförs av Exploatören och Exploatören ska samråda med Kommunen om metod för genomförande av aktuellt saneringsarbete. Kommunen anger om aktuella massor kan återanvändas eller om materialet ska transporteras till av kommunen angiven mottagningsanläggning.

Kommunen utför och bekostar följande merarbete om det uppstår pga befintliga markföroreningar:

- Eventuella tillkommande provtagningar och analyser gällande aktuella föroreningar.

Kommunen bekostar följande merkostnader om de uppstår pga eventuella befintliga markföroreningar:

- Schaktning i det fall behovet av att utföra schaktning endast uppstår pga föroreningen.
- Ökad transportkostnad i de fall av Kommunen anvisad mottagningsanläggning medför ökad körsträcka relativt tillgänglig mottagningsanläggning för ej förorenad jord av aktuell typ.
- Ökad mottagningskostnad relativt mottagningskostnad för ej förorenad jord av aktuell typ.

I det fall föroreningar påträffas i länsvatten som medför andra åtgärdsbehov än partikelavskiljning innan länsvatten kan släppas till ledningsnät eller recipient ska Exploatören samråda med Kommunen om lämpliga åtgärder.

Kommunen bekostar följande merkostnader om det uppstår på grund av eventuella föroreningar i länsvatten.

- Eventuella tillkommande provtagningar och analyser gällande aktuella föroreningar.
- Etablering av erforderlig reningsanläggning samt eventuell tillkommande ledningsdragning
- Driftkostnad i form av underhåll, filterkostnad eller likvärdigt för aktuell reningsanläggning.
- Avetablering av aktuell reningsanläggning.

Samtliga åtgärder som medför merkostnad enligt ovan ska samrådats och godkännas av Kommunen innan åtgärder vidtas.

Exploatören ansvarar för egna förorsakade markföroreningar. Kommunen ersätter inte Exploatören för stilleståndskostnader, hinder eller förlängd eller ändrad byggtid i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

#### *Allmän plats*

Huvudregeln är att Kommunen ska ansvara för och bekosta byggandet av kommunala anläggningar inom allmän plats.

Kommunen anlägger arbetsvägar och lägger allmänna ledningar och förbereder avsättningar/förbindelsepunkter innan Exploatörens arbeten inom Kvarteret startar.

Efter att Exploatörens yttre arbeten slutförts, i god tid innan inflyttning, utför Kommunen återfyllnads- och finplaneringsarbeten i sådan omfattning att den yttre miljön på allmän plats huvudsakligen är färdigställd när inflyttning inom Kvarteret sker.

Kommunen utför och Exploatören bekostar genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som eventuellt måste göras i allmän platsmark invid Kvarteret, efter att Kommunen utfört sina arbeten på densamma, till följd av Exploatörens bygg- och anläggningsarbeten inom Kvarteret eller till följd av att nivåer, anslutning, placeringar av serviser etc. ändras efter önskemål från Exploatörens. Detsamma gäller eventuella merkostnader som drabbar Kommunen till följd av att Exploatörens bygg- och anläggningsarbeten inte färdigställts i tid till Kommunens finplaneringsarbeten.

### 3.3. Marköverlåtelse

Parternas huvudinriktning är att överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för Kvarteret ska tecknas 12 månader efter detta Markanvisningsavtals tecknande.

Om inte parterna överenskommer om annat ska hela byggrätten enligt Detaljplanen utnyttjas och överlåtas till Exploatören. Parterna är överens om att köpeskillingen ska beräknas utifrån godkända bygglovhandlingar och i denna § 3.3 överenskomna priser i kronor per m<sup>2</sup> ljus BTA, för definition av ljus BTA se Bilaga 4.

Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning skall vara för bostäder upplåtna med bostadsrätt x kronor per m<sup>2</sup> ljus BTA, ägarlägenheter [X XXX] kronor per m<sup>2</sup> ljus BTA, lokaler för centrumverksamhet x kronor per m<sup>2</sup> ljus BTA, lokaler för kontor x kronor per m<sup>2</sup> ljus BTA och lokaler för förskola x kronor per m<sup>2</sup> ljus BTA.

Ovanstående priser i kronor per m<sup>2</sup> ljus är bestämda i prisläge 2022-xx-xx (Värdetidpunkten). Skulle, vid en eventuell förlängning av markanvisningsavtalet enligt § 1 tredje stycket ovan, det genomsnittliga priset på bostadsrätter i Järfälla enligt Mäklarstatistik ha förändrats mer än 15 % från Värdetidpunkten, skall parterna uppta nya förhandlingar om pris för kvartersmarken. Detsamma gäller om tillträdestidpunkten för de delar av Kvarteret som upplåts för bostadsrätter eller ägarlägenheter senareläggs enligt vad som föreskrivs i denna §3.3 första stycket ovan.

### 3.4. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark

Parterna ska, i enlighet med vad som anges under § 3.3 ovan, träffa överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för Kvarteret.

Överenskommelsen ska i detalj reglera bland annat: Ansvar för inhämtande av tillstånd för exploaterings genomförande; Fastighetsbildning; Överlåtelse av kvartersmark; Tilläggsköpeskillning vid ökad byggrätt eller ändrad upplåtelseform; Eventuell upplåtelse av servitut, gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter mm; Avhjälpande av markföreningar och andra

efterbehandlingsåtgärder; Produktionstidplan för genomförandet av exploateringen inom Kvarteret samt samordning med Kommunens entreprenörer och angränsande exploateringsprojekt; Villkor för upplåtelse av lokaler för offentlig verksamhet (LSS-bostäder mm); Skydds- och säkerhetsåtgärder; Avfallshantering och annan teknisk försörjning; Skydd av vegetation; Provisorier under genomförandet; Dagvattenhantering; Information till allmänheten om exploaterings genomförande; Förutsättningar för byggetablering på allmän plats; Hänvisning till miljöplan och Kvalitetsprogram för Barkarbystaden III; Kontroller, garantitider och vitesförelägganden för Exploatörens åtaganden inkl. tider; Anslutning till logistiklösning för Barkarbystaden III & IV; Säkerheter för Exploatörens åtaganden; Villkor för överlåtelse av avtalet; mm.

Miljö- och bygglovsnämndens godkända bygglovshandlingar kommer att biläggas överenskommelsen.

### 3.5. Samordning med andra projekt

Exploatören är införstådd med att Kvarteret är beläget i ett större stadsutvecklingsområde, med många intressenter och aktörer. Bland övriga planerade och pågående projekt i nära anslutning till Kvarteret kan nämnas tunnelbana till Barkarbystaden; Utbyggnad av kommunal och annan infrastruktur; Bostadsbebyggelse på angränsande kvarter m.m.

#### *Barkarby Science*

Kommunen äger tillsammans med näringsliv, byggaktörer och akademien bolaget Barkarby Science. Barkarby Science erbjuder en arena för samverkan inom utbyggnadsområdet Barkarbystaden genom olika innovations- och utvecklingsprojekt. Arbetet utgår från de globala hållbarhetsmålen i Agenda 2030. Exploatören är medveten om att Kommunen strävar efter att uppnå en hållbar stad inom Barkarbystaden och förbinder sig att bidra till att uppnå detta genom att på egen bekostnad delta i arbete inom ramen för Barkarby Science.

#### *Tunnelbana till Barkarbystaden*

En utbyggnad av tunnelbana med nya spårtunnlar, biljetthall och stationsentré pågår mellan Akalla och Barkarby station. Utbyggnaden av tunnelbanan omfattas av en miljödom, Mål nr M 7039-15. Exploatören är medveten om att miljödomens villkor ger förutsättningar för hur genomförandet av tunnelbaneutbyggnaden får ske och kommer att utgöra förutsättningar för samordningen på platsen.

För att säkerställa att villkoren i domen uppfylls finns ett kontrollprogram där grundvattennivåer mäts kontinuerligt. I kontrollprogrammet är uppmätta nivåer kopplade till åtgärdsnivåer när infiltration av vatten ska utföras. Infiltration utförs av Region Stockholm. Fastighetsägare som ska utföra arbeten som påverkar grundvattennivån ska upprätta ett eget kontrollprogram innan arbeten utförs. Med arbeten avses i huvudsak länshållning av schakter men det kan även innefatta stora sponter som temporärt förändrar grundvattennivåer. Kontrollprogram som upprättas ska, i god tid innan arbeten påbörjas delges Region Stockholm och i samband med detta ska det även informeras om tid för arbetena. Detta för att Region Stockholm ska kunna utföra egna riskbedömningar om Fastighetsägarens eventuella påverkan på grundvattennivåer.

§4

GILTIGHET

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte

dels kommunstyrelsens beslut att godkänna detta markanvisningsavtal, och att anvisa mark inom Kvarteret, vinner laga kraft,

dels överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark enligt § 3.4 ovan träffats mellan Kommunen och Exploatören senast 12 månader efter undertecknandet av detta markanvisningsavtal. Om förlängning av markanvisningen sker i enlighet med vad som anges under § 1 ovan skall förlängning av fristen enligt denna punkt ske i motsvarande mån.

\* \* \* \* \*

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

Järfälla den

För Järfälla kommun genom dess  
kommunstyrelse

För [Exploatören]

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

BILAGOR

1. Karta över Kvarteret
- 2 Definition ljus BTA