

Mellan Järfälla kommun (org. nr 212000 - 0043), nedan kallad Kommunen, och Bolaget (org. nr xxxxxx-xxxx nedan kallad Bolaget, tillsammans benämnda Parterna, har träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

avseende fastigheten Sollentuna Häradsallmänning x-xx, nedan kallad Fastigheten, inom befintlig detaljplan för Stäkets verksamhetsområde i Järfälla kommun, nedan kallad Detaljplanen. Fastigheten är markerad på bilaga A.

§ 1 Bakgrund

Kommunen har tagit fram en detaljplan för Stäkets verksamhetsområde, bilaga B, som syftar till att rymma större och skrymmande verksamheter som inte är lämpliga i en stadsmiljö.

Kommunen äger Fastigheten som har varit föremål för en markanvisningstävling som berört ytterligare två fastigheter.

Efter utvärdering av inkomna anbud har Kommunen utsett Bolaget till vinnare och Bolaget får möjlighet att teckna markanvisningsavtal med Kommunen.

§ 2 Syfte

Syftet med detta markanvisningsavtal är att ange riktlinjer för marköverlåtelse och genomförandefrågor avseende den kommande exploateringen inom Fastigheten samt anslutning till allmänna anläggningar för bebyggelsen.

Parterna är överens om att Bolaget ska ta fram ansökningshandlingar för bygglov och därmed vidareutveckla sitt tävlingsbidrag för aktuell Fastighet.

Detta markanvisningsavtal ligger till grund för kommande marköverlåtelseavtal för Fastigheten som avses upprättas mellan Parterna.

§ 3 Giltighet

Detta markanvisningsavtal blir giltigt mellan Parterna när avtalet undertecknats av båda Parter.

Om Kommunstyrelsens arbetsutskott inte godkänner detta markanvisningsavtal senast den 23 april 2025 är detta markanvisningsavtal till alla delar förfallet utan ersättningsskyldighet för någondera parten.

§ 4 Planförhållanden

För Fastigheten gäller antagen och laga kraft-vunnen detaljplan D 16 09 23 för Stäkets verksamhetsområde (dnr. Kst 2013/93), nedan kallad Detaljplanen. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga B. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan Planområdet. Aktuell del av Detaljplanen möjliggör exploatering för industri samt butikshandel kopplad till verksamheten (ej livsmedel).

§ 5 Markanvisning, bebyggelseförslag

Kommunen anvisar genom detta avtal Fastigheten omfattande **x xxx** kvm till Bolaget. Inom Fastigheten uppskattas (läggs till efter tävling, t.ex. antal anställda, yta, verksamhet som ska bedrivas), i huvudsak enligt inlämnat anbud, Bilaga C.

Av anbudet är särskilt viktigt att i den fortsatta processen beakta

- [Punkter från anbud/utvärdering]

Bolaget är införstått med att den tillkommande bebyggelsens slutgiltiga utformning och kvalitet i huvudsak ska överensstämma med inlämnat anbud, vilket ska framgå av upprättade bygglovsritningar och övriga handlingar som bifogas i det kommande marköverlåtelseavtalet. Innan handlingar lämnas in till bygglov ska Bolaget till Kommunens representant för mark- och exploateringsavdelningen godkänna det som lämnas in för bygglovsprövning.

§ 6 Markanvisningsperiod

Markanvisning enligt detta avtal gäller från avtalets undertecknande till dess att marköverlåtelseavtal för Fastigheten i enlighet med detta markanvisningsavtal träffats, dock längst till och med 2025-10-20.

Kommunen äger under denna tid inte rätt att förhandla om försäljning av Fastigheten med annan intressent. Har inte marköverlåtelseavtal träffats inom angiven tid upphör markanvisningen automatiskt att gälla utan ersättning från någondera parten.

Skulle markanvisningen upphöra äger Kommunen för Fastighetens utbyggnad rätt att använda de av Bolaget framtagna och utförda utredningar och bebyggelseidéer på det sätt som Kommunen finner lämpligt, utan ersättning till Bolaget eller till av Bolaget anlidade konsulter eller entreprenörer. Denna nyttjanderätt för Kommunen inskränker inte den upphovsrätt som av Bolaget anlidade arkitekter eller annan kan ha.

§ 7 Marköverlåtelse

Bolaget äger rätt att genom ett marköverlåtelseavtal förvärva Fastigheten, markerad på bifogad kartbilaga A. Denna rätt förfaller om inte ett bygglovsärende som i huvudsak överensstämmer med inlämnat anbud, komplettförklaras senast 25 augusti 2025.

7.1. Köpeskilling

Köpeskilling för markområdet ska beräknas utifrån ett kvadratmeterpris om (.....) per fastighetsareal. För denna Fastighet blir köpeskillingen **xx xxx xxx :-** (anbudspris)

Köpeskillingen ska erläggas senast 1 december 2025.

7.2. Tillträde

Bolaget tillträder Fastigheten när köpeskillingen är betald.

7.2. Fastighetens skick

Bolaget, som har besiktigat Fastigheten, förklarar sig härmed godta Fastighetens skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Kommunen på grund av fel och brister i Fastigheten enligt Jordabalkens bestämmelser, med undantag för de garantier och åtaganden som följer av detta markanvisningsavtal. Beträffande markföreningar se § 9.2

Åtgärder före tillträdesdagen enligt "Förfogande över fastigheten innan tillträde" enligt § 8.1 ska anses utgöra Fastighetens överenskomna skick.

7.3. Bolagets åtaganden och kostnader

Bolaget svarar för samtliga med lagfarter och in-teckningar förenade kostnader för kommande marköverlåtelse.

VA-anslutningsavgift ingår inte i köpeskillingen utan betalas enligt kommunens vid varje tillfälle gällande VA-taxa.

Bolaget svarar för samtliga åtgärder inom Fastigheten, inklusive projektering och utbyggnad av anslutningar mot allmänna anläggningar.

Bolaget förbinder sig att anpassa sig mot befintlig allmän plats. Detta innefattar t.ex. placering av belysningsstolpar, växter, infarter, teknikskåp samt höjdsättning mm.

Bolaget har inte rätt att kräva att kommunala anläggningar anpassas till de av Bolaget uppförda eller planerade konstruktionerna utan står själva risk och kostnad för att den egna konstruktionen måste anpassas till läget på de kommunala anläggningarna.

Anlagd in- och utfart till Fastigheten är markerad på bilaga A. Om det vid Bolagets projektering av Fastigheten uppkommer behov av att flytta in- och utfarten ska det tas upp med representant från Kommunens mark- och exploateringsavdelning så att eventuella justeringar hanteras på rätt sätt inom Kommunen. Beslut om justeringar av infarter är en myndighetsutövning och hanteras av Kommunens avdelning för park och gata. Om en eventuell anpassning av de kommunala anläggningarna kan göras till det av Bolaget önskade läget svarar Bolaget för samtliga kostnader som anpassningen innebär.

Bolaget ska till bygglovet ta fram handlingar som framgår av bilaga D.

7.4. Anslutning till El, Fiber och Värme

Fjärrvärme finns inte inom verksamhetsområdet.

Utifrån ett uppskattat effektbehov för Fastigheten har elanslutningen projekterats och byggts ut för att kunna förse Fastigheten med 400 - 600 Ampere. Bolaget ska under markanvisningsperioden göra en webbanmälan till nätägaren, vilken ska redovisas för Kommunen innan Marköverlåtelseavtal tecknas.

Nätägare till fiber i området är Skanova.

§ 8 Tillstånd

8.1 Förfogande över Fastigheten under markanvisningsperioden

Bolaget har rätt att, efter skriftlig överenskommelse med Kommunen nyttja sin framtida Fastighet för följande ändamål:

- Geotekniska markundersökningar.
- Ta bort stubbar.

Ovanstående förändrar inte Kommunens ansvar gällande på Tillträdesdagen befintliga belastningar och inskrivningar enligt ovan eller Kommunens åtaganden i övrigt.

8.2 Tillståndspliktig verksamhet

Om Bolaget bedriver en tillståndspliktig verksamhet ska tillståndsansökan tas fram samtidigt med handlingar till bygglovet.

Bolaget ska även ansvara för att eventuella övriga tillstånd som behövs för verksamheten inlämnas i god tid så att byggnation på fastigheten kan påbörjas så snart tillstånd erhålles och startbesked för bygglov har beviljats.

§ 9 Miljö

9.1 Miljöplan

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

9.2 Markföroreningar

Sollentuna Häradsallmänning 1:16, 1:17

Innan kommunens exploatering för Stäkets företagspark har området varit bevuxet med skog. Kommunen har därför inte anledning att misstänka förekomst av markföroreningar inom Planområdet. Förekomst av markföroreningar kan ändå finnas inom Fastigheten.

Sollentuna Häradsallmänning 1:15

Innan kommunens exploatering för Stäkets företagspark har området varit bevuxet med skog. Kommunen har därför inte anledning att misstänka förekomst av markföroreningar inom Planområdet. Inom Fastigheten har Kommunen haft en etablering för sin markentreprenad vilken kan ha orsakat markföroreningar inom Fastigheten. Kommunen har därefter inte gjort någon miljöteknisk utredning.

Om det i vidare utredningar utförda av Bolaget påträffas markföroreningar ska Kommunen skyndsamt informeras för att planera, upphandla, ombesörja och bekosta hantering av markföroreningen, förutsatt att föroreningen innebär att marken inte kan användas för ändamål enligt detaljplanen.

9.3 Dagvatten

Inom Området ska dagvattnet, så långt det är möjligt, omhändertas lokalt. Där det inte är tekniskt eller ekonomiskt möjligt får dagvattnet, efter fördröjning, anslutas till befintliga dagvattensystem.

I enlighet med detaljplanen ska dagvatten kunna fördröjas med en volym motsvarande minst 130 m³/ha inom Fastigheten.

Inför bygglov ska en dagvattenutredning för Fastigheten tas fram, se bilaga D.

§ 10 Kostnadsansvar

All ekonomisk risk avseende projektering inom markanvisningens ramar vilar på Bolaget.

§ 11 Tidplan för projektet

Från undertecknande av markanvisningsavtalet ska Bolaget arbeta vidare med sitt tävlingsanbud och ta fram underlag för bygglov i samråd med representant för mark- och exploateringsavdelningen samt bygglovsavdelningen. Underlag som ska tas fram under markanvisningsperioden framgår av bifogad checklista, se bilaga D.

Bolaget är skyldigt att ansöka om bygglov senast den 4 augusti 2025 och ska ha lämnat in erforderliga handlingar så att bygglovsärendet kan komplettförklaras senast den 25 augusti 2025. Bygglov kan då beslutas i bygg- och miljönämnden den 30 september 2025.

Vid tecknande av marköverlåtelseavtal ska betalning och tillträde ske senast den 1 december 2025. Bolaget ska ha skrivit under marköverlåtelseavtalet senast den 16 september 2025, för Kommunens beslut att godkänna marköverlåtelseavtalet i kommunstyrelsen den 20 oktober 2025.

Byggnationen inom Fastigheten ska förberedas av Bolaget på sådant sätt att den kan påbörjas snarast efter att marköverlåtelseavtal träffats. Bolaget ska påbörja byggnationen senast andra kvartalet 2026. Byggnationen ska vara färdigställd, dvs Bolaget ska ha erhållit slutbesked för bygglovet (ej interimistiskt), senast 3 år efter tillträdesdagen.

§ 12 Avbrutet projekt

Om det inom tiden fram till det att Marköverlåtelseavtalet ska tecknas, konstateras att Bolaget inte avser eller förmår att genomföra bebyggelse i den takt eller på sådant sätt som avsågs eller uttalades när Markanvisningen för Fastigheten gavs eller i övrigt inte kan tillgodose de krav som uppställts i detta markanvisningsavtal, ska Kommunen ha rätt att omedelbart återta markanvisningen. Meddelande om återtagen markanvisning, av skäl som anges i denna paragraf, ska ske skriftligen till Bolaget.

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

Om Bolaget inte får nödvändiga tillstånd för att bedriva verksamheten inom Fastigheten ska markanvisningen avbrytas.

Projekt som avbryts till följd av myndighetsbeslut, kommunalt beslut eller liknande, eller p.g.a. andra orsaker utom parternas kontroll, eller återtagen marktilldelning ger inte Bolaget rätt till ny anvisning, marktilldelning eller ekonomisk ersättning.

§ 13 Överlåtelse

Detta avtal får inte överlåtas på annan utan kommunstyrelsens skriftliga godkännande.

§ 14 Tvist

Tvist på grund av detta avtal ska avgöras av allmän svensk domstol på ort för Fastigheten.

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

Järfälla 2025-
För Järfälla kommun

.....

Samhällsbyggnadsdirektör

.....

Datum

Bolaget

Firmatecknare för Bolaget

.....

Namnförtydligande

.....

Bilagor:

Bilaga A Fastigheten markerad på karta

Bilaga B Detaljplanen med markerad Fastighet

Bilaga C Bolagets anbud

Bilaga D Relevanta handlingar inför bygglovsprövningen avseende industribyggnader

Avtalsförslag: Avtalet ska gälla i sin helhet i sak men kan komma att justeras utefter olika förutsättningar beroende på anbudsvinnarens förslag, genomförande eller annat.