

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

## **Markanvisningsavtal för fastigheten Barkarby 2:2 (kvarter 7)**

### §1

#### MARKANVISNING

Kommunen är lagfaren ägare av fastigheten *Barkarby 2:2* inom stadsdelen Barkarbystaden. Det kvarter som detta markanvisningsavtal avser benämns Kvarter 2, nedan kallat **Kvarteret**. För Kvarteret gäller detaljplan Barkarbystaden II (KST 2012/447), nedan kallad **Detaljplanen**, som vann laga kraft 2018-01-12. Det geografiska läget för Kvarteret framgår av bifogad karta, Bilaga 1.

Kommunstyrelsen beslutade denna dag att anvisa Kvarteret till Exploatören. 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 med upp till tre månader åt gången om överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inte kunnat ingås på grund av omständigheter som Exploatören inte kunnat råda över eller om inte kunnat ingås på grund av 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 utredningar, bebyggelseidéer och projektering 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 i huvudsak enligt inlämnat förslag i markanvisningstävlingen, omfattande ca 15 000 m<sup>2</sup> BTA för huvudbyggnad ovan mark, samt inom bebyggelsen inrymma bostäder kontor, centrum och parkering. 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.

Exploatören är införstådd med att Kommunen kommer att ställa krav på hög kvalitet avseende såväl arkitektonisk utformning som material, och på stadskvaliteter såsom tydlig avgränsning mellan kvartersmark och allmän plats, levande bottenvåningar mot omgivande gator etc. Kommunens ambitionsnivå vad gäller bebyggelsens arkitektoniska och hållbarhetsmässiga kvaliteter framgår av Kvalitetsprogram för Barkarbystaden II med tillhörande checklista.

I övrigt skall följande huvudprinciper gälla:

- Bostadsbebyggelsen inom Kvarteret får innehålla blandande ägandeformer såsom ägarlägenheter och bostadsrätter men ej hyresrätt.
- Av Kommunen ägd kvartersmark inom Kvarteret skall på de villkor som framgår av § 3.4 nedan överlåtas med äganderätt till Exploatören.
- Speciallägenheter och lokaler inom Kvarteret skall, om Kommunen så begär, i enlighet med denna § 2 andra stycket ovan, Överlåtas till Kommunen, eller till en tredje part som Kommunen utser. Överlåtelse skall ske på marknadsmässiga villkor.
- Boende-, verksamhets- och besöksparkering anordnas i gemensamt p-hus ovan mark inom kvarteret.
- Exploatören är medveten om att Kommunen kommer att ställa krav på att Kvarteret skall försörjas med sopsug. För anslutning till sopsug i kommunal regi skall Exploatören erlægga anslutningsavgift och brukaravgift enligt av Kommunen fastställd taxa. Exploatören skall utan ersättning till Kommunen upplåta utrymme för sopsug inom Kvarteret, i första hand genom bildande av ledningsrätt, i andra hand genom servitut.
- Exploatören är medveten om att Kommunen kommer att ställa krav på att Exploatören skall utföra och bekosta matavfallskvarnar i samtliga lägenheter inom Kvarteret.
- Exploatören kommer att åläggas att följa av Kommunen framtagna riktlinjer och program, såsom miljöplan, hållbarhetsprogram, kvalitetsprogram, riktlinjer för dagvatten- hantering, riktlinjer för avfallshantering, förutsättningar för byggherrar, etc.
- Exploatören och dess entreprenörer ska följa Kommunens framtagna riktlinjer med förutsättningar och restriktioner vid genomförande för byggherrar i BSII.
- Kommunen tillåter inte döruppslag på allmän plats

Särskilt gällande arbeten inom vattenområde enligt miljödom:

Hela detaljplaneområdet är beläget inom vattenområde och omfattas av en miljödom som ger tillstånd att utföra vissa arbeten inom vattenområdet. Till domen finns ett kontrollprogram kopplat.

Det åvilar Bolaget att vid varje tidpunkt, såväl under byggnation som därefter, följa samtliga tillämpliga krav som följer av gällande miljötillstånd med tillhörande kontrollprogram och/eller annan miljölagstiftning.

Om Bolaget, trots vad som följer av föregående stycke, skulle åsidosätta sina skyldigheter åligger det Bolaget att utan dröjsmål underrätta Kommunen om åsidosättandet.

Bryter Bolaget mot bestämmelse som följer av miljötillstånd ska Bolaget vid anfordran utge vite till Kommunen i varje enskilt fall. Vitets storlek bestäms utifrån den ekonomiska skada som kommunen drabbats av:

1. Av tillsynsmyndighetens gentemot Kommunen utdömda vite + 50%
2. Kommunens kostnad för avhjälpande av skada + 50%

Utgivande av vite inverkar inte på Kommunens rätt att göra andra påföljder än skadestånd i anledning av kontraktsbrottet.

Särskilt gällande kontroll av grundvattennivåer enligt miljödom:

Region Stockholm har en miljödom för bortledning av grundvatten för anläggande och drift av tunnelbana från Akalla till Barkarby. 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.

### §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 samt vinnande förslag från Exploatörens deltagande i markanvisningstävling, se bilaga 2. Fortlöpande avstämning kommer att ske mot Detaljplanen, kvalitetsprogrammet för Barkarbystaden II 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.

Exploatören och Kommunen skall överenskomma om definitiva placeringar och nivåer på anslutningar, serviser etc senast 4 månader efter tecknandet av detta markanvisningsavtal. Har överenskommelse inte träffats inom denna tid fastslås dessa ensidigt av Kommunen.

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

Exploatören är medveten om att kommunens gata kräver att markförstärkningar görs dels inom gatans område dels inom intilliggande kvartersmark. Underlag kommer att tas fram och finnas tillgängligt vid tecknandet av Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark enligt § 3.4 nedan.

Exploatören har möjlighet att på egen bekostnad, efter kommunens skriftliga medgivande, fram till tillträdesdagen undersöka och besiktiga Kvarteret.

#### *Allmän plats*

Kommunen utför projektering av kommunala anläggningar inom de delar av Detaljplanen som planlagts som allmän plats.

Kommunen utför och Exploatören bekostar projektering av eventuella återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid Kvarteret 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 inte meddelats av Exploatören inom överenskommen tid. 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 skall ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom Kvarteret. Exploatören utför och Kommunen bekostar saneringsåtgärder enligt handlingsplan och eventuell ledningsflytt inom Kvarteret i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Kommunen ersätter inte Exploatören för stilleståndskostnader, hinder eller förlängd eller ändrad byggtid i samband med en eventuella åtgärder enligt detta stycke.

Exploatören ansvarar för egna förorsakade markföroreningar.

I det fall föroreningar påträffas i länsvatten som medför andra åtgärdsbehov än partikelavskiljning innan länsvatten kan släppas till ledningsnät eller recipient skall BH samråda med kommunens samordnare markföroreningar om lämpliga åtgärder. Kommunen bekostar i detta fall vissa merkostnader vilket kommer att regleras i kommande Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark

#### *Allmän plats*

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

Kommunen anlägger arbetsgator och lägger allmänna ledningar och förbereder avsättningar/förbindelsepunkter innan Exploatörens arbeten inom Kvarteret startar. Lämpliga lägen för förbindelsepunkter har redovisats i underlaget till markanvisningstävlingen.

Exploatören skall bekosta genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som eventuellt måste göras i allmän platsmark invid Kvarteren, till följd av att Exploatörens bygg- och anläggningsarbeten inom Kvarteren inte färdigställts i tid till kommunens finplaneringsarbeten eller att nivåer, anslutning, placeringar av serviser etc. inte meddelats inom överenskommen tid.

### 3.3. Marköverlåtelse

Parternas huvudinriktning är att överlåtelse av Kvarteret skall ske inom 12 månader efter detta Markanvisningsavtals tecknande.

Om inte parterna överenskommer om annat skall hela byggrätten enligt detaljplanen utnyttjas och överlåtas till Exploatören. Parterna är överens om att köpeskillingen skall beräknas utifrån godkända bygglovhandlingar och i denna § 3.3 överenskomna priser i kronor per m<sup>2</sup> BTA för huvudbyggnad ovan mark.

Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning skall vara för bostäder upplåtna med bostadsrätt 7500 kronor per m<sup>2</sup> ljus BTA, ägarlägenheter 7500 kronor per m<sup>2</sup> ljus BTA, lokaler för handel och restaurang 2800 kronor per m<sup>2</sup> ljus BTA, lokaler för kontor 2250 kronor per m<sup>2</sup> ljus BTA.

Total köpeskillning får aldrig understiga 70 Mkr. Ovanstående priser i kronor per m<sup>2</sup> ljus är bestämda i prisläge 2021-09-01 (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 10 % från Värdetidpunkten, skall parterna uppta nya förhandlingar om pris för kvartersmarken. Detsamma gäller om tillträdestidpunkten för vissa delar av Kvarteret senareläggs enligt vad som föreskrivs i denna § 3.3 första stycket ovan.

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

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

Överenskommelsen skall i detalj reglera bland annat: Ansvar för inhämtande av tillstånd för exploaterings genomförande; Fastighetsbildning; Överlåtelse av blivande kvartersmark; Tilläggsköpeskillning vid ökad byggrätt eller ändrad upplåtelseform; Eventuell upplåtelse av servitut, gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter mm; Avhjälpan av markföroreningar; arkeologiska åtgärder och andra efterbehandlingsåtgärder; Produktionstidplan för genomförandet av exploateringen inom Kvarteret samt samordning med Kommunens entreprenörer och angränsande exploateringsprojekt; Villkor för överlåtelse av lokaler för offentlig verksamhet (LSS-bostäder mm); Skydds- och säkerhetsåtgärder; Hantering och eventuell evakuering av befintliga anläggningar inom och i anslutning till Kvarteret; Sophantering 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; Säkerheter för Exploatörens åtaganden; Villkor för överlåtelse av avtalet; mm.

Miljö- och bygglovsnämndens stämplade bygglovhandlingar kommer att biläggas överenskommelsen om exploatering med överlåtelse av mark.

### 3.5. Samordning med andra projekt och entreprenader

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. Exploatören är medveten om att en samordning med andra exploatörer och entreprenörer i närområdet behöver ske, och att detta kan påverka tidplan och genomförandeplanering för exploateringen av Kvarteret.

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.

Exploatering inom Kvarteret kommer att ske parallellt med övrig utbyggnad av Barkarbystaden på såväl kvartersmark som allmän plats. Exploatören är skyldig att samordna sina entreprenader i såväl tid som rum med övriga exploatörer inom Barkarbystaden samt med Kommunen och de ledningsdragande bolagen.

### 3.6 Bygglogistik

Exploatören är medveten om att kommunen kan komma att upphandla en bygglogistiklösning. Exploatören förbinder sig i så fall att ansluta sig till vald bygglogistiklösning på egen bekostnad. Prismodell för anslutning under hela byggtiden kommer att vara i kr/BTA.

### 3.7 Tidplan

Byggstart sker preliminärt Q4 2022. Exploatören är medveten om att den överenskommelse om exploatering som parterna i enlighet med § 3.4 ovan skall teckna kommer att innehålla en detaljerad produktionstidplan och att Exploatören kommer att åläggas att stå för de merkostnader för färdigställande av allmänna anläggningar som en försening av Exploatörens arbeten förorsakar Kommunen.

## §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 AB

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

#### BILAGOR

1. Karta över Kvarteret
2. Vinnande anbud

## Bilaga 1