Mellan Järfälla kommun, genom dess kommunstyrelse, org. nr. 212000-0043, nedan kallad Kommunen, och [Anvisat bolag], org. nr. [XXX], nedan kallad Bolaget, har träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

avseende område för bostads- och centrumbebyggelse intill Barkarby station i Järfälla kommun. Markanvisningsområdet, nedan kallat Området, utgör del av fastigheten Barsbro 7:2 och har markerats ungefärligen med blå streckad begränsningslinje på karta, Bilaga A.

Området ingår i planuppdrag för Barkarby Centrum, nedan kallad Detaljplanen, som beslutats av Kommunstyrelsen den 28 maj 2018. Markanvisningen omfattar ca [x] kvm BTA av de byggrätter på Kommunens fastighet Barsbro 7:2 som läggs fast i planprocessen. Resterande byggrätter har Kommunen rätt att anvisa till annan part.

§ 1 Bakgrund

Kommunen arbetar för närvarande med att ta fram en detaljplan för Barkarby Centrum med intentionen att utveckla med bostads- och centrumbebyggelse i anslutning till Barkarby station.

Projekt Barkarby Centrum har som mål att den nya bebyggelsen tillsammans med den befintliga ska skapa en meningsfull helhet. Genom att göra den tätare och bygga i en skala som människor känner igen sig och är bekväma i skapas bättre förutsättningar för en upplevd trygghet och en levande stadsmiljö. Genom att tillföra ny och varierad bebyggelse, både till sitt yttre och till sitt innehåll, kan Barkarby Centrum i framtiden upplevas som ett mindre splittrat och mer trivsamt och mångfacetterat stadsdelscentrum.

Områdets närhet till Barkarby station medför god tillgänglighet och är därmed attraktivt ur boendeperspektiv. Begränsande och försvårande faktorer är bl.a. riskavstånd till järnvägen, buller och vibrationer. Infarts- och boendeparkering kommer att lösas i ett i området planerat Mobilitetshus. Ytterligare analyser kommer att krävas i samband med planprocessen för att utreda Områdets byggbarhet.

§ 2 Syfte

Syftet med detta markanvisningsavtal är att ange riktlinjer för marköverlåtelse, detaljplane- och genomförandefrågor avseende den kommande byggnationen inom Området samt genomförande av allmänna anläggningar i anslutning till bebyggelsen.

Principerna i detta markanvisningsavtal kommer att ligga till grund för kommande marköverlåtelseavtal som avses upprättas när Detaljplan tagits fram.

§ 3 Giltighet

Detta markanvisningsavtal är giltigt mellan parterna under förutsättning att

- Kommunens kommunstyrelse senast [XXX] godkänner detta markanvisningsavtal genom beslut som senare vinner laga kraft.

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

§ 4 Anvisning av mark

Kommunen anvisar genom detta avtal mark inom Kommunens fastighet Barsbro 7:2 omfattande totalt ca [x] kvm, se Bilaga A, till Bolaget för uppförande av bostäder samt lokaler. Markanvisningen omfattar [x] kvm ljus BTA av Detaljplanens totala tillkommande byggrätter.

Bolaget ska utreda förutsättningarna för och utveckla bebyggelseförslaget utifrån de begränsande faktorer som råder. Bolaget är medvetet om att förslaget kommer prövas i plan-processen och att det kan komma att förändras beroende på Områdets förutsättningar. Bolaget är medvetet om att de försvårande exploateringsförutsättningar som finns i anslutning till järnvägen kan komma att förändra byggrätternas uppskattade omfattning.

Denna markanvisning innebär att Bolaget har rätt att ensam förhandla med Kommunen om marköverlåtelseavtal för Området under förutsättning att Detaljplan som medger bostäder samt lokaler antas och vinner laga kraft.

Slutlig avgränsning av Området ska anpassas till utformningen i Detaljplanen och bestäms i samband med det marköverlåtelseavtal som ska upprättas mellan Kommunen och Bolaget inför Detaljplanens antagande. Bolaget är införstått med att den tillkommande bebyggelsens slutliga utformning och kvalitet ska framgå av ritningar och övriga handlingar som ska bifogas i det kommande marköverlåtelseavtalet.

Bolaget ska därefter genomföra utbyggnad i enlighet med Detaljplanen med tillhörande handlingar, myndigheters anvisningar och beslut, detta markanvisningsavtal och enligt villkor i kommande marköverlåtelseavtal.

§ 5 Period för markanvisning

Markanvisning enligt § 4 ovan gäller från dagen för undertecknande av detta markanvisnings-avtal till dess marköverlåtelseavtal för Området i enlighet med detta markanvisningsavtal träffats, dock längst t.o.m. 2021-11-30.

Kommunen äger under denna tid inte rätt att förhandla om försäljning av Området till annan intressent. Har inte Detaljplan antagits och marköverlåtelseavtal träffats inom angiven tid upphör markanvisningen automatiskt att gälla utan ersättning från någondera parten. Bolaget äger rätt att ansöka om förlängning av ovanstående period med ett år i de fall försening beror på sådan omständighet som Bolaget inte kunnat råda över.

Skulle markanvisningen upphöra att gälla äger Kommunen rätt att använda de av Bolaget utförda utredningar, undersökningar och bebyggelseidéer på det sätt som Kommunen finner lämpligt utan ersättning till Bolaget eller till av Bolaget anlitade konsulter eller entreprenörer. Denna nyttjanderätt för Kommunen inskränker inte den upphovsrätt som Bolaget eller annan part kan ha. För det fall Kommunen utnyttjar rätten att använda handlingar enligt detta stycke kan Bolaget inte hållas ansvarig för innehållet i dessa handlingar och Bolaget kan således inte bli skadeståndsskyldig gentemot Kommunen vid brister eller fel i handlingarna.

§ 6 Detaljplan

Parterna skall gemensamt verka för att ny detaljplan för bostadsbebyggelse samt lokaler upprättas med nödvändiga anpassningar till rådande begränsningar avseende b l.a. närliggande järnväg och bebyggelse.

Kommunen ombesörjer framtagandet av Detaljplanen. Planavtal för fördelning av kostnader förknippade med planarbetet tecknas med berörda fastighetsägare samt med Bolaget.

§ 7 Förvärv och köpeskilling

Bostäder
Parterna är överens om att priset för bostäder inom Området skall vara [x] (x) kronor per m^2 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^2 ljus BTA är bestämt i prisläge 2019-10-01, nedan kallad Värdetidpunkten.

I köpeskillingen ingår gatukostnadsersättning för Området 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.

Köpeskillingen skall erläggas senast på Tillträdesdagen, så som den definieras nedan.

Anslutningsavgift för VA och sopsugssystem m.m. enligt vid tidpunkten gällande taxor tillkommer.

Tillträdesdag
Tillträde till Området sker då Bolaget erhållit startbesked enligt PBL, dock tidigast en månad efter att erforderlig fastighetsbildning för Området vunnit laga kraft.

Bolaget svarar för samtliga med lagfart och inteckningar förenade kostnader för den kommande marköverlåtelsen.

Indexering av pris
Ovanstående pris 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 § 7, första stycket ovan.

A = B + 15% * (C-D)
A = köpeskilling vid betalningstidpunkten (Tillträdesdag), kr/m^2 ljus BTA
B = pris vid Värdetidpunkten, kr/m^2 ljus BTA
C = genomsnittspris på bostadsrätter inom Järfälla enligt senast offentliggjord Mäklarstatistik vid betalningstidpunkten, uttryckt i kr/m^2 lägenhetsarea
D = genomsnittspris på bostadsrätter inom Järfälla den 2019-10-01 enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m^2 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 eller förändras.

Kommersiella lokaler
Den preliminära köpeskillingen för kommersiella lokaler (som inte får användas för bostadsändamål enligt detaljplan) är baserad på ett pris i prisläge 2019-10-01 om 4000 (fyratusen) kr per m^2 BTA i A-lägen respektive 3000 (tretusen) kr per m^2 BTA i B-lägen avseende mikroläget inom Detaljplanen.

Köpeskillingen skall regleras fram till Tillträdesdagen med 100 procent av förändringen av IPD Svenskt Fastighetsindex (Värdeförändring, Butiker hela StorStockholm) framtaget av IPD Norden AB (IPD). Detta index visar värdeförändring för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram under april månad nästföljande år. Indextal för år 2019 är startindex. Köpeskillingen vid tillträdet beräknas som köpeskillingen i prisläge 2019-10-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av IPD senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta IPDs indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet.

§ 8 Marköverlåtelse

Under förutsättning att Detaljplan som medger uppförande av bostäder och kommersiella lokaler antas och vinner laga kraft avser Kommunen att överlåta Området till Bolaget. Slutlig avgränsning av Området ska bestämmas i samband med marköverlåtelseavtalet och därpå följande fastighetsbildning. Bolaget svarar för kostnaden för erforderlig fastighetsbildning enligt denna paragraf.

Bolaget är införstått med att den kommande bebyggelsens slutliga utformning och kvalitet ska framgå av upprättade ritningar och övriga handlingar som ska bifogas i det kommande marköverlåtelseavtalet.

§ 9 Tidplan

Bolaget och Kommunen ska inför tecknande av marköverlåtelseavtal gemensamt ta fram en tidplan för utbyggnaden av kvartersmark respektive allmän platsmark inom Området.

§ 10 Miljö

Kommunens miljöplan ska vara vägledande för alla verksamheter och aktiviteter som bedrivs i Kommunen. Bolaget har tagit del av miljöplanen och ska beakta den i sin verksamhet samt verka för att ge området en stark miljöprägel i såväl innehåll som utformning.

Bolaget ansvarar för att hantera dagvatten enligt Kommunens riktlinjer.

Bolaget har möjlighet att på egen bekostnad fram till tillträdesdagen undersöka och besiktiga Området för att utreda de geotekniska förutsättningarna och eventuella markföroreningar.

§ 11 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 plats-mark som erfordras för Detaljplanens genomförande,
- utför och bekostar eventuella omläggningar av ledningar i drift, som behövs för Detaljplanens genomförande samt

- utför och bekostar sanering eller andra efterbehandlingsåtgärder av marken inom Området 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 kvartersmark,
- utför och bekostar projektering och utbyggnad av alla erforderliga anpassningar och anslutningsarbeten inom Området, och i direkt anslutning till Områdets 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 Området 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 i det fall sopsug blir aktuellt inom området samt
- ansöker om och inhämtar de lov och tillstånd som krävs för att exploateringen skall kunna genomföras, t.ex. bygglov.

§ 12 Samarbete och marknadsföring

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

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

§ 13 Återtagande och avstående

Om det inom tiden fram till det att marköverlåtelseavtalet ska tecknas, konstateras att Bolaget inte avser eller förmår att genomföra bebyggelsen enligt Bolagets förslag, i den takt eller på sådant sätt som avsågs eller uttalades när markanvisningen av Området gavs, eller i övrigt inte kan tillgodose de krav som uppställts i detta markanvisningsavtal, ska Kommunen ha rätt att omedelbart återta markanvisningen. Denna återtaganderätt förutsätter dock att Bolaget i väsentlig mån brister i avsikt eller förmåga att genomföra bebyggelsen enligt detta markanvisningsavtal.

Meddelande om återtagen marktilldelning enligt ovan ska ske skriftligen till Bolaget.

§ 14 Överlåtelse av avtal

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

§ 15 Tvist

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

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

Järfälla 2019-____-____	Järfälla 2019-____-____
Järfälla kommun	**[Bolag]**
…….	…….
Namnförtydligande	Namnförtydligande
…….	…….
Namnförtydligande	Namnförtydligande
Bevittnas:	
…….	…….

Bilagor

A. Området för markanvisning