

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

Markanvisningsavtal för del av fastigheten Barkarby 2:2 (kvarter 9)

§1

BAKGRUND OCH MÅL

Kommunen är lagfaren ägare av fastigheten Barkarby 2:2 inom stadsdelen Barkarbystaden. För del av fastigheten Barkarby 2:2 gäller detaljplan för Barkarbystaden IV (D 19 06 17, Kst 2016/639, laga kraft 2019-07-12), nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanen omfattar 15 kvarter för bostäder, kontor, kultur, vård och förskola, tunnelbanestation med två uppgångar samt torg och parker. Detta avtal omfattar markanvisning av kvarter 9, nedan kallat **Kvarteret**, se Bilaga a. Inom Kvarteret finns entré och biljetthall mm tillhörande tunnelbanan. Region Stockholm ansvarar för tunnelbaneutbyggnaden genom Förvaltning för utbyggd tunnelbana, **FUT**. Ett antal avtal har tecknats mellan FUT och Kommunen, delar av dessa berör Kvarteret. De delar av avtalen som berör Kvarteret biläggs eller inarbetas i detta avtal.

Exploatören har möjlighet att inom Kvarteret uppföra ny bebyggelse enligt Detaljplanen och inlämnat förslag i markanvisningstävlingen, se Bilaga b omfattande upp till 30 000 m² BTA för huvudbyggnad ovan mark, samt inom bebyggelsen inrymma bostäder, kontor, centrumverksamhet och vård.

Bebyggelsen inom Barkarbystaden IV ska upplevas som attraktiv, trygg och trivsamt. Den hållbara staden är byggd på en kvartersstruktur med upplevelserik arkitektur och grönska. Kommunens ambitionsnivå vad gäller bebyggelsens arkitektoniska och hållbarhetsmässiga kvaliteter framgår av Kvalitetsprogram för Barkarbystaden IV, nedan kallat Kvalitetsprogrammet, se Bilaga c.

1.1 Barkarby Science

Kommunen äger tillsammans med näringsliv, byggaktörer och högskolor bolaget Barkarby Science. Barkarby Science erbjuder en arena för samverkan inom utbyggnadsområdet Barkarbystaden genom olika innovations- och utvecklingsprojekt. Bolaget har fyra fokusområden:

- Den klimatsmarta staden
- Den attraktiva staden
- Den cirkulära staden
- Framtidens mobilitet

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 inom något av ovanstående fokusområden och samverka med andra aktörer inom Barkarby Science.

§2

MARKANVISNING

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

Kommunen kan förlänga markanvisningen. Detta kan bli aktuellt om överenskommelse enligt § 3.2 inte kunnat träffas mellan Parterna på grund av omständigheter som Exploatören inte kunnat råda över eller på grund av förändringar i tidplanen.

§3

FASTIGHETSILDNING OCH MARKÖVERLÅTELSE

3.1 Fastighetsbildning

Kommunen ska vidta och bekosta de åtgärder som ankommer på kommunen i egenskap av fastighetsägare för bildandet av en fastighet, nedan kallad Kvarteret, i huvudsak det läge och enligt de gränser som anges med streckade begränsningslinjer, se Bilaga a. Kommunen ansvarar och bekostar förrättningar som krävs för rättighet till sopsugsledningar på kvartersmark.

Bolaget ansvarar för och bekostar övriga fastighetsbildningsåtgärder som krävs för exploatering av Kvarteret, exempelvis gemensamhetsanläggningar. Exploatören ansvarar för och bekostar nybyggnadskarta.

Fastighetsrättsligt utrymme för tunnelbanan ska upplåtas med servitut, se Bilaga d. FUT ansvarar och bekostar fastighetsbildningsåtgärder som krävs för tunnelbanan.

3.2 Marköverlåtelse

Kommunen och Exploatören ska teckna en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark. Exploatören är medveten om att kompletta bygglovhandlingar ska vara framtagna innan överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark tecknas. Miljö- och bygglovsnämndens stämplade bygglovhandlingar kommer att biläggas överenskommelsen om exploatering.

3.3 Köpeskillning

Om inte Parterna kommer överens om annat ska hela byggrätten enligt Detaljplanen nyttjas och överlåtas till Exploatören.

Parterna är överens om att köpeskillningen ska beräknas i kronor per m² ljus BTA, utifrån godkända bygglovhandlingar, för definition av ljus BTA se Bilaga e. Parterna är överens om att köpeskillningen varierar med användning enligt nedan:

Upplåtelseform

Bostäder bostadsrätt/äganderätt flerbostadshus	7 500 kronor/ m ² ljus BTA
Lokaler för centrumverksamhet	3 200 kronor/ m ² ljus BTA
Lokaler för kontor	2 200 kronor/ m ² ljus BTA
Vårdändamål	2 500 kronor/ m ² ljus BTA
Hotell	2 250 kronor/ m ² ljus BTA

3.4 Indexering av markpris

Ovanstående priser är bestämda i prisläge 2020-01-01 (Värdetidpunkten). Priserna ska inte indexregleras under markanvisningsavtalets giltighetstid, dvs 12 månader från tecknande av markanvisningsavtalet.

Skulle, vid en eventuell förlängning av markanvisningsavtalet enligt § 2 andra stycket ovan, de genomsnittliga priserna enligt § 3.3 ovan enligt Mäklarstatistik i Järfälla ha förändrats mer än 10 % från Värdetidpunkten, ska Parterna uppta nya förhandlingar om pris för kvartersmarken.

Reglering av indexering av markpris i marköverlåtelseavtal

Reglering av pris angivet i markanvisningsavtal ska i överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark ske enligt nedanstående formel. Priset ska dock aldrig understiga det kvadratmeterpris som anges i § 3.3 ovan.

$$A=B+20\%*(C-D)$$

A = köpeskilling vid betalningstidpunkten (tillträdet), kr/kvm ljust BTA

B = pris vid Värdetidpunkten, kr/kvm ljust BTA

C = månatlig genomsnittspris på bostadsrätter inom Järfälla enligt senast offentliggjord Mäklarstatistik som på Tillträdesdagen kan avläsas, kr/kvm lägenhetsarea

D = genomsnittspris på bostadsrätter inom Järfälla som avläses för januari 2020

Om denna formel inte är användbar på grund av förändrad statistikredovisningsmetoder eller källor ska regleringen ske utifrån den vid tillträdestidpunkten mest relevanta statistiken. Priset ska dock, i sådana fall, regleras med stöd av denna formel fram till den tidpunkt statistiken upphör/förändras.

§4

ANSVAR- OCH KOSTNADSFÖRDELNING

4.1 Övergripande förutsättningar

- Exploatören ska följa kommunala riktlinjer och program, såsom exempelvis miljöplan, hållbarhetsprogram, kvalitetsprogram, riktlinjer för dagvattenhantering, riktlinjer för avfallshantering, etc.
- Exploatören ska följa de förutsättningar och restriktioner som utöver detaljplanen är gällande för byggnation i anslutning till tunnelbaneanläggningen, se vidare § 4.2 och § 4.3 och Bilaga f. Exploatören är medveten om att bilagan kan komma att uppdateras inför tecknande av överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark.
- Exploatören har tagit del av servitutsavgränsning gällande tunnelbaneanläggningen inom Kvarteret, se vidare § 3.1 och Bilaga d.
- Exploatören är medveten om att nyttjanderättsavtal är tecknat mellan Kommunen och FUT som reglerar tillfälligt nyttjande av Kvarteret och tillträde till tunnelbanans biljetthall och att avtalet kommer att biläggas överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark.
- Parkering ska tillskapas på kvartersmark. Exploatören är medveten om att infart till garage inte kan ske i det egna Kvarteret. Samordning och samprojektering av garage ska ske med Exploatör av kvarter 7. Avtal om ansvar och kostnader m m avseende garaget ska tecknas mellan Exploatörerna av kvarter 7 och 9 och biläggas respektive överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark.

- Exploatören förbinder sig att under projektering och utförande av Kvarteret följa Kvalitetsprogrammet och utföra egenkontroll enligt Kvalitetsprogrammets checklista.
- Kvarteret ska försörjas med sopsug. För anslutning till sopsug i kommunal regi ska Exploatören erlägga anslutningsavgift och brukaravgift enligt av vid varje tillfälle av Kommunen gällande 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 genomföra de bygg- och markarbeten som krävs för Kommunens förläggning av sopsugsledning och installationer samt ge Kommunen rätt att utföra arbeten med sopsugsanläggningen inom kvartersmarken. Se vidare Bilaga g.
- Ett avtal gällande drift av sopsugsanläggning i Barkarbystaden kommer att tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren (Exploatören) och biläggas överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark.
- Exploatören är införstådd med att principen för gatubelysning är att linspänd belysning monteras över lokalgator och att huvudgator förses med belysningsstolpar. Utkast för upplåtelseavtal för linspänd belysning framgår i Bilaga h. Kommunen tillhandahåller teknisk handbok som underlag för projektering av infästningar och kopplingslåda.
- Exploatören ska utföra och bekosta matavfallskvarnar i samtliga lägenheter inom Kvarteret.
- Exploatören har tagit del av Bilaga i (Förutsättningar och restriktioner vid genomförande för byggherrar i Barkarbystaden). Exploatören är medveten om att bilagan kommer att uppdateras inför tecknande av överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark.

4.2. Ansvar samt utrednings- och projekteringskostnader

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 krävs för att parterna ska kunna träffa överenskommelse om exploatering och överlåtelse av mark enligt § 3.2.

Kvartersmark

Exploatören utför och bekostar projektering av Kvarteret. Projekteringen ska utföras i nära dialog med Kommunen och utifrån Kommunens projektering av allmänna anläggningar och de principer som anges i § 4.1 ovan. Fortlöpande avstämning kommer att ske mot Detaljplanen, kvalitetsprogrammet med tillhörande checklista för Barkarbystaden IV och övriga kommunala styrdokument.

I de delar av projekteringen som berör tunnelbaneanläggningen ska avstämning och samordning ske med FUT, se vidare Bilaga f.

Kommunen utför och bekostar projektering av sopsugsledning som är placerad inom kvartersmark. Exploatörens projektering ska samordnas med Kommunens projektering av sopsugsledningar samt inkast.

Kommunen beställer, utför och bekostar erforderliga provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder och arkeologiska åtgärder inom kvartersmarken. Kommunen ansvarar för att ta fram en handlingsplan för de efterbehandlingsåtgärder och arkeologiska åtgärder som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i Detaljplanen.

Fram till tillträdesdagen har Exploatören möjlighet att på egen bekostnad, efter Kommunens skriftliga medgivande och i samråd med FUT, genomföra undersökningar och besiktiga Kvarteret.

Allmän plats

Kommunen utför och bekostar projektering av kommunala anläggningar inom Detaljplanen.

Kommunen utför och Exploatören bekostar projektering av eventuella återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark vid Kvarteret efter att Kommunen utfört arbeten på densamma, till följd av Exploatörens bygg- och anläggningsarbeten inom Kvarteret. Detsamma gäller om nivåer, anslutning, placeringar av serviser eller andra förutsättningar som påverkar Kommunens projektering inte meddelats av Exploatören inom överenskommen tid.

Projektering av ovanstående eventuella återställande- och anslutningsarbeten ska ske enligt Kommunens anvisningar.

4.3. Ansvar och genomförandekostnader

Ansvars- och kostnadsfördelning för genomförandet ska regleras i detalj i den överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark som Parterna enligt §3.2 ska träffa.

Kvartersmark

Exploatören ansvarar för och bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom Kvarteret. Kommunen utför och bekostar installation av sopsugsledningar och inkast inom Kvarteret, gränsdragningslista och typritningar sopsugsanläggning, se Bilaga g.

Exploatören utför och Kommunen bekostar saneringsåtgärder enligt handlingsplan samt eventuella arkeologiska åtgärder och eventuell borttagning av ledningar 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, förlängd eller ändrad byggtid i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd och arkeologiska åtgärder. Exploatören ansvarar för avhjälpande och kostnad för egna förorsakade markföroreningar.

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

Exploatören är medveten om att FUT, eller den som FUT sätter i sitt ställe, ska ha tillträde till tunnelbanans biljetthall i enlighet med Bilaga f.

Kommunen ersätter inte Exploatören för stilleståndskostnader till följd av tunnelbanans utbyggnad.

Genom avtal mellan Kommunen och FUT gör FUT ett antal förberedande arbeten på kvartersmark inom Kvarteret för att möjliggöra lastnedföring intill tunnelbanans anläggning, minimera risken för skador på tunnelbaneanläggningen och undvika fördringar för Exploatören vid anläggande intill tunnelbanans anläggning, se Bilaga f. Kostnaderna innefattar kompletterande projektering och försvarsarbeten och uppgår till 3 600 000 kr. Exploatören ska erlagga ersättning för detta i samband med att överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark tecknas.

Allmän plats

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

Huvudprincipen är att Kommunen anlägger arbetsgator, allmänna ledningar och förbereder avsättningar/förbindelsepunkter innan Exploatörens arbeten inom Kvarteret startar. Exploatören ska

anmäla koordinatsatta placeringar och nivåer för anslutningar, serviser etc senast 4 månader efter tecknandet av detta markanvisningsavtal, eller den senare tidpunkt som parterna kommer överens om. Har Exploatören inte inom denna tid anmält ovan placeringar och nivåer till Kommunen, fastslås dessa ensidigt av Kommunen.

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 den blivande kvartersmarken. Detsamma gäller eventuella kostnader för arbeten som Kommunen måste utföra till följd av att Exploatörens bygg- och anläggningsarbeten inte färdigställts i tid till Kommunens finplaneringsarbeten.

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

Kommunen ersätter inte Exploatören för stilleståndskostnader eller dylikt till följd av annan exploatörs hinder för framkomst på arbetsgator.

4.4 Tider

Byggstart för Kvarteret sker preliminärt under kvartal 4 2022. Exploatören är medveten om att den överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark som Parterna i enlighet med § 3.2 ska teckna ska innehålla en detaljerad produktionstidplan.

Kommunen har tecknat avtal med FUT om tillfällig nyttjanderätt som berör del av Kvarteret. Avtalet reglerar när Exploatören medges tillträde till kvarteret. Enligt preliminär tidplan för tunnelbanan sker detta kvartal 3 2022. I avtalet är reglerat att FUT ska avisera behov av eventuell förlängning till Kommunen senast sex månader före nyttjanderättstidens utgång.

4.5 Samordning

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 utbyggnad av kommunal och annan infrastruktur, bostadsbebyggelse på angränsande kvarter och utbyggnad av tunnelbana. Exploatören är skyldig att på egen bekostnad samordna sina entreprenader i tid och rum med övriga entreprenörer i närområdet. Exploatören är medveten om att detta kan påverka tidplan och genomförandeplanering för exploatering av Kvarteret.

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 att miljödomen med dess villkor kommer att utgöra förutsättningar för genomförande och samordning på platsen.

4.6 Logistikcenter

Exploatören är medveten om att Kommunen för närvarande utreder gemensam bygglogistik inom projekt Barkarbystaden. Exploatören förbinder sig att ansluta sig till vald bygglogistiklösning på egen bekostnad.

4.7 Markföroreningar

Kommunen utför systematisk miljögeoteknisk undersökning inom Barkarbystaden och upprättat, baserat på gällande saneringskrav, en handlingsplan för området. I handlingsplanen framgår hur jorden skall hanteras vid schaktning. Schaktning utförs av Exploatören och Exploatören ska samråda med Kommunen om metod för genomförande av aktuellt saneringsarbete. Kommunen anger om aktuell jord kan återanvändas eller om materialet ska transporteras till av kommunen angiven mottagningsanläggning.

Om Exploatören påträffar en markförorening ska Exploatören omedelbart kontakta Kommunens exploateringsprojektledare samt kommunens avdelning för miljö och hälsa.

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.

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

§ 5

ÖVRIGA VILLKOR

Om avtal om markanvisning eller överenskommelse enligt § 3.2 upphör att gälla på grund av omständighet som uteslutande är hänförlig till Exploatören, äger Kommunen rätt att använda utredningar, bebyggelseidéer och projektering på det sätt som Kommunen finner lämpligt. Detta ska ske utan ersättning till Exploatören eller av Exploatören anlitate konsulter och entreprenörer. Denna rätt inskränker inte den upphovsrätt som Exploatören eller annan part kan ha.

§ 6

GILTIGHET

Detta markanvisningsavtal är giltigt under förutsättning att Järfällas kommunstyrelse godkänner detta avtal genom beslut som vinner laga kraft. Om denna förutsättning inte uppfylls är detta avtal till alla delar förfallet, varvid Parterna ska bära sina respektive nedlagda kostnader.

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättning från någondera Part 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 § 3.2 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 § 2 ovan ska 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

- a. Karta över Kvarteret (*biläggs markanvisningsprogram*)
- b. Anbudshandlingar markanvisningstävling (*biläggs slutgiltigt markanvisningsavtal*)
- c. Kvalitetsprogram (*biläggs markanvisningsprogram*)
- d. Fastighetsrättsligt utrymme i beröringspunkten (*biläggs markanvisningsprogram*)
- e. Definition av ljus BTA (*biläggs markanvisningsprogram*)
- f. Förutsättningar och restriktioner vid byggande av Kvarter 9 – Stationsuppgång Barkarbystaden Östra (*biläggs markanvisningsprogram*)
- g. Gränsdragningslista och typritningar sopsugsanläggning (*biläggs markanvisningsprogram*)
- h. Utkast till upplåtelseavtal för linspänd belysning (*biläggs markanvisningsprogram*)
- i. Förutsättningar och restriktioner vid genomförande för byggherrar i Barkarbystaden (*biläggs markanvisningsprogram*)