

MARKANVISNINGSAVTAL

Fornuddens gamla skola

Följande avtal (Avtalet) om exploatering av Fornuddens gamla skola i kommundelen Fornudden i Tyresö kommun har träffats mellan Kommunen och Exploatören:

Kommunen

Tyresö kommun
135 81 Tyresö
Org.nr 212000-0092

Exploatören

xxx

BAKGRUND OCH FÖRUTSÄTTNING

Bakgrund och syfte

§ 1

Kommunen äger fastigheten (Markområdet) där Fornuddens gamla skola är lokaliserad. Skolan är tagen ur bruk och avses att rivras. Kommunen avser att planlägga Markområdet för småhusbebyggelse, och har för avsikt att överlåta Markområdet. Markområdets ungefärliga utformning är markerat i bilaga 1.

Kommunen har med bakgrund av detta utlyst en markanvisningstävling där Exploatören har inkommit med ett anbud. Kommunen har efter utvärdering av anbudet gett Exploatören möjlighet att teckna markanvisningsavtal med Kommunen.

Syftet med detta markanvisningsavtal (Avtalet) är att ange riktlinjer för kommande marköverlåtelseavtal (Marköverlåtelseavtalet) och genomförandefrågor avseende den kommande exploateringen inom Markområdet samt anslutning till allmänna anläggningar för bebyggelsen.

Avtalets giltighet

§ 2

Avtalets giltighet förutsätter:

- att Tyresö kommunstyrelse senast xxx godkänner Avtalet genom beslut som vinner laga kraft

Om Kommunstyrelsen inte godkänner Avtalet senast xxx är detta Avtalet till alla delar förfallet utan ersättningskyldighet för någondera part.

MARKANVISNING

Markanvisning Bebyggelseförslag

§ 3

Markanvisningen innebär att Exploatören har rätt att ensam förhandla med kommunen om förvärv och exploatering av Markområdet. Optionen gäller i två år efter kommunstyrelsens beslut om att godkänna Avtalet.

Avsikten är att ett marköverlåtelseavtal (Marköverlåtelseavtalet) avseende Markområdet ska tecknas inom tre månader från och med antagande av Detaljplanen. Om Marköverlåtelseavtalet inte kommit till stånd inom ovan angiven tid upphör markanvisningen, och därmed optionen att gälla, såvida inte Kommunen dessförinnan godkänt en förlängning av Avtalet enligt §23.

Kommunen anvisar genom detta Avtalet fastigheten Kumla 3:1247 till Exploatören. Markområdet som anvisas omfattar ca 8300 kvm, se bilaga 1. Inom området uppskattas xxx bostäder kunna uppföras om totalt xxx kvm ljus BTA, i huvudsak enligt av Exploatören inlämnat anbud i markanvisningsutlysningen, se bilaga 2.

Av anbudet är av särskild vikt att i den fortsatta processen beakta

- (Fylls i baserat på anbud)

-

Bostäderna ska upplåtas med xxx.

Detaljplan

§4

En ny detaljplan (Detaljplanen) ska tas fram för Markområdet. Parternas avsikt är att gemensamt arbeta för att Markområdet planläggs för bostadsbebyggelse enligt detta Avtal.

MARKÖVERLÅTELSE

Förutsättningar för Marköverlåtelse

§5

Marköverlåtelseavtal avseende Markområdet ska tecknas inom tre månader från och med beslut om antagande av Detaljplanen.

Kommunen ska med äganderätt överlåta Markområdet till Exploatören under förutsättning att Exploatören ansöker om bygglov i huvudsak i överensstämmande med inlämnat anbud,

kvalitetsprogram och Detaljplanen.

När förslaget till bygglovsansökan är i överensstämmelse med förutsättningarna i inlämnat anbud, kvalitetsprogram och Detaljplanen - vilket ska granskas och godkännas skriftligen av Kommunens representant från exploateringsenheten - ska bygglovsansökan biläggas Marköverlåtelseavtalet. Exploatören är skyldig att ansöka om bygglov i enlighet med de framtagna bygglovshandlingarna. Eventuella ändringar i bygglovshandlingar under bygglovsprocessen ska godkännas av Kommunens representant från exploateringsenheten.

Efter beviljat bygglov som vunnit laga kraft ska Markområdet tillträdas och köpet fullbordas. Tillträde till Markområdet sker efter att köpeskillingen erlagts. Kommunen förväntar sig omgående tillträde. Byggstart ska ske inom sex månader från och med tillträde till Markområdet.

Köpeskillning

§6

Parterna är överens om att nedan angivna priset ska gälla för markanvisning av Markområdet:

- xxx kr/ kvm ljus BTA

Total köpeskillning motsvarar ca xxx kr

Ljus BTA definieras i enlighet med bilaga 3.

Värdetidpunkt är xxx. Priserna ska regleras från värdetidpunkten fram till tillträdesdagen, vilken ska definieras i Marköverlåtelseavtalet.

Priserna för bostäder ska regleras, uppåt, från värdetidpunkten fram till tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden.

Fri upplåtelseform

På tillträdesdagen ska slutlig köpeskillning betalas, med ett belopp som motsvarar den totala kvm ljus BTA multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr per kvm (A i nedanstående formel).

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

A= Pris på tillträdesdagen

B = Pris vid värdetidpunkten (xxx kr / kvm ljus BTA)

C = senaste månatliga genomsnittspriset på bostadsrätter i

Tyresö kommun uttryckt i kr/m² lägenhetsarea på tillträdesdagen (avläses ur prisuppgifter från Svensk Mäklarstatistik)

D = månatliga genomsnittspriset på bostadsrätter i Tyresö kommun uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid värdetidpunkten (avläses ur prisuppgifter från Svensk Mäklarstatistik)

Fastighetsbildning

§ 7

Exploatören ansöker om och bekostar de fastighetsbildningsåtgärder som behövs inom Markområdet. Detta kan exempelvis avse bildandet av gemensamhetsanläggningar, servitut eller andra markreservat. Exploatören bekostar fastighetsbestämning under planprocessen.

Markområdets skick

§ 8

Markområdet är bebyggt och kommer att överlåtas i befintligt skick. Kommunen kan komma att borttaga lekutrustning med mera.

Inför tecknandet av Marköverlåtelseavtalet ska Exploatören och Kommunen tillsammans undersöka Markområdet. Marköverlåtelseavtalet kommer innehålla klausul om friskrivning där Exploatören ska förklara sig godtaga Markområdets skick och med bindande verkan avstå från alla anspråk mot kommunen på grund av fel eller brister. Exploatören är införstådd med att föregående mening är en friskrivning från kommunens ansvar som avses i JB 4:19 avseende så kallade "dolda fel".

Eventuella avtal, arrenden och dylikt inom Markområdet ska vara uppsagda i god tid innan Exploatören tillträder Markområdet.

Ingen markmiljöundersökning är gjord. Ifall Markområdet skulle vara förorenat så svarar Exploatören för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor som har en sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada för människors hälsa eller miljö. Exploatören svarar alltid för all hantering av massor med halter upp till och med Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Kommunen svarar för merkostnader för transport och deponi för massor med halter över Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

Ianspråktagande**§9**

Exploatören får ej nyttja Markområdet förrän tillträde sker enligt Marköverlåtelseavtalet. Exploatören får dock, efter godkännande från Kommunen, beträda Markområdet för att på egen bekostnad genomföra undersökningar. Exploatören ska delge Kommunen resultatet av genomförda undersökningar.

KOSTNADSFÖRDELNING**Kvartersmark****§10*****Utrednings- och projekteringskostnader***

Exploatören står för samtliga utrednings- och projekteringskostnader för Markområdet, inklusive framtagande av kvalitetsprogram, som behövs för att Parterna ska kunna träffa avtal om marköverlåtelse och exploatering.

Exploatören erlägger också ersättning för Kommunens redovisade kostnader för planarbete som är nödvändiga för att planen ska kunna vinna laga kraft. Detta ska regleras i ett separat planavtal.

Bygg och anläggningskostnader

Exploatören svarar för och bekostar samtliga rivning, bygg- och anläggningsåtgärder inom Markområdet, samt i anslutning till allmän platsmark.

Exploatören svarar för och bekostar rivning av befintliga byggnader och andra anläggningar inom Markområdet. Exploatören ansvarar för och bekostar erforderliga lov och tillstånd som behövs för rivningen.

Exploatören ansvarar för att bygga eller iordningställa och underhålla skyddsrum i enlighet med Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps för tidpunkten rådande riktlinjer samt lagstiftning gällande skyddsrum.

Allmän plats**§11**

Kommunen ansvarar för och bekostar projektering, från och med systemhandling, samt byggande av kommunala anläggningar inom allmän platsmark.

De i §6 överenskomna priserna inkluderar ersättning för utbyggnad av allmän plats med kommunalt huvudmannskap inom och i anslutning till Markområdet.

VA-anläggningsavgift §12
Exploatören ska erlägga anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt kommunens vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Anslutning sker vid av kommunen anvisad förbindelsepunkt/förbindelsepunkter.

Anslutning till el, fiber etc §13
Exploatören bekostar samtliga anslutningsavgifter.

BYGGNATION AV KVARTERSMARKEN

Befintliga ledningar §14
Inom Markområdet finns en driftsatt fiberledning. Omläggning av fiber bekostas av kommunen. Exploatören och Kommunen ska samordna arbetet i samband med rivning av byggnaderna inom Markområdet.

Om okända ledningar som ej är i drift upptäcks ansvarar och bekostar Exploatören för erforderlig inventering och borttagning av dessa.

Dagvatten §15
Inom Markområdet ska dagvatten, så långt det är möjligt, omhändertas lokalt inom Markområdet.

Exploatören ska följa beskriven dagvattenhantering i lagakraftvunnen Detaljplan och kvalitetsprogram.

Exploatören ska redovisa dagvattenlösning i samband med ansökan om bygglov. Kommunens representant från exploateringsenheten ska godkänna det som lämnas in för bygglovsprövning.

Natur och vegetation §16
Exploatören ansvarar för att mark, berg, träd och annan vegetation inte skadas i samband med att exploateringen genomförs, utöver den natur och vegetation som ges tillstånd att göra åverkan på i lagakraftvunnet bygglov.

Massbalans §17
Exploatören ska verka för att så lite massor som möjligt uppkommer inom Markområdet.

Exploatören ska verka för massbalans inom Markområdet.

Avfallshantering §18

Exploatören förbinder sig att utföra bebyggelsen så att källsortering av avfall blir möjlig och ingår i förvaltningen av området. Utrymme för separat insamling av matavfall och förpackningar ska finnas. Även grovavfall ska kunna tas omhand separat.

TIDPLAN OCH SAMORDNING

Tidplan

§ 19

Exploatören svarar för att bebyggelsen har påbörjats senast sex månader efter att Markområdet har tillträtts. Förlängning av denna tidsfrist kan godkännas skriftligen av Kommunen vid förseningar som ej beror på Exploatören.

Arbetena ska i övrigt bedrivas enligt detaljerade tidsplaner som upprättats av Exploatören i samråd med Kommunen.

Information

§ 20

Exploatören ska informera allmänheten om projektet och byggnadsarbeten genom skyltning på plats och brevutskick till närboende. Detta ska ske på Exploatörens bekostnad.

ÖVRIGA VILLKOR

Viten

§ 21

Det kommande Marköverlåtelseavtalet kan innehålla vitesklausuler, om kommunen så kräver, exempelvis för att reglera krav på påbörjande och färdigställande av byggnationen inom viss tid, samt vid skador på natur.

Säkerhet

§ 22

Det kommande Marköverlåtelseavtalet kan komma att innehålla krav på säkerhet i form av bankgaranti, moderbolagsborgen eller annan av Kommunen bedömd godtagbar säkerhet.

Förlängning

§ 23

Kommunen har ensidig rätt att, senast tre månader innan giltighetstiden för Avtalet och därmed optionen, löper ut enligt § 3, medge förlängning av giltighetstiden. Förlängning kan medges i maximalt två år. Förlängningen ska medges skriftligen.

Hävning av avtalet

§ 23

Kommunen äger rätt att häva Avtalet och omedelbart återta markanvisningen under förutsättning att Exploatören inte avser eller förmår genomföra projektet på sådant sätt som avsågs eller uttalades när markanvisningen gavs och Avtalet tecknades.

Avtalet är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någon av Parterna i det fall Kommunen på ovan angivna grunder häver Avtalet.

Om Avtalet inte leder till fullföljande med Marköverlåtelseavtal äger Kommunen rätt att utan ersättning använda det material Exploatören tagit fram och delat med Kommunen inom ramen för arbetet med markanvisningen.

Överlåtelse av avtal**§ 24**

Detta Avtalet får endast överlåtas till bolag inom samma bolagskoncern endast under förutsättning att kommunstyrelsen godkänner överlåtelsen.

Tvist**§ 25**

Tvist rörande tolkning eller tillämpning av detta Avtalet ska avgöras av svensk allmän domstol.

Ändringar och tillägg**§ 26**

Ändringar och tillägg till detta Avtalet ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Tyresö 2026- -
Tyresö kommun:

xxx 2026- -
xxx

.....

.....

.....

.....

Ovanstående namnteckningar bevitnas:

.....

.....

.....

.....

Bilaga 1 – Karta över Markområdet
Bilaga 2 – Exploatörens anbud

Bilaga 3 – Definition av ljus BTA

UTKAST