

Mellan Värmdö kommun (org.nr 212000-0035), ”Kommunen”, och [Företagsnamn] (org.nr. [xxxxxx-xxxx]), ”Bolaget”, har nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL AVSEENDE MARK SOM UPPLÅTES MED TOMTRÄTT

nedan benämnt ”Markanvisningsavtalet” eller ”detta avtal”.

§ 1 GRUNDFÖRUTSÄTTNING FÖR MARKANVISNINGSAVTALET

Det är av väsentlig betydelse att Kommunens beslutade styrdokument är väl förankrade hos Bolaget i dess fortsatta arbete, och att hänsyn till dessa styrdokument tas vid planering och projektering inom ramen för detta avtal. Följande styrdokument åsyftas bland annat;

- Värmdö kommuns Översiktsplan
- Gustavsbergs miljöprogram
- Gustavsbergs grönstrukturplan
- Värmdö kommuns dagvattenpolicy
- Teknisk handbok
- Riktlinjer för markanvisningar

Bolaget är medvetet om vilka styrdokument som åsyftas och innehållet i dem. Bolaget är även införstått med vad respektive styrdokument innebär för det fortsatta arbetet och är villig att följa styrdokumentet. Föreligger motstridigheter mellan styrdokumentet, har Kommunens tolkning företräde framför Bolagets tolkning. Bolaget ska vid osäkerhet i viss fråga begära förtydligande av Kommunen.

§ 2 BAKGRUND

Kommunen planerar att exploatera ett område på fastigheten Gustavsberg 1:144, som markeras med skraffering på bifogad karta, bilaga 1, ”Området”.

Det angivna Området ska bebyggas med trygghetsbostäder om cirka 2 800 kvadratmeter BTA, vilket motsvarar ungefär 30-40 lägenheter. Området kommer att upplåtas med tomträtt. Lägenheterna ska ha upplåtelseform hyresrätt.

Under [infoga månad och år] genomfördes en markanvisningstävling där olika exploatörer erbjöds att inkomma med anbud. Bolaget presenterade det vinnande anbudet och har därför erbjudits att ingå detta Markanvisningsavtal. Bolagets inlämnade tävlingsbidrag samt markanvisningsinbjudan med bilagor, bilaga 2, utgör underlag för detta avtal.

Exploateringen av Området kan sammanfattningsvis sägas vara indelat i två huvudetapper, Etapp 1 och Etapp 2, vilka närmare beskrivs nedan. Detta avtal syftar till att reglera Etapp 1 och förutsättningarna för att exploateringen ska övergå i Etapp 2.

Etapp 1

Kommunen och Bolaget kommer inom ramen för detta avtal gemensamt att ta fram en detaljplan där Området innefattas, ”**Detaljplanen**”.

Etapp 2

Parterna ska verka föra att fastighetsbildning sker så att Området utgör en egen fastighet, ”**Fastigheten**”.

När arbetet med att ta fram Detaljplanen har hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en överenskommelse om exploatering av Området kan träffas, ska parterna ingå en sådan överenskommelse på de villkor som framgår av bilaga 3, ”**Markgenomförandeavtalet**”.

När Fastigheten bildats, ska den ägas av Kommunen och sedermera upplåtas med tomträtt till Bolaget. Upplåtelsen av Fastigheten ska ske på de villkor som framgår av bilaga 4, ”**Tomträttsavtalet**” och bilaga 5, ”**Sidoavtalet**”.

§ 3 SYFTE

Syftet med Markanvisningsavtalet är att ge riktlinjer och lägga fast förutsättningar för detaljplaneläggning och den fortsatta exploateringen av Området. Genom detta Markanvisningsavtal anges också förutsättningarna för att Bolaget ska ges möjlighet att vid ett senare tillfälle ingå Markgenomförandeavtalet, Tomträttsavtalet och Sidoavtalet.

§ 4 ETAPP 1

4.1 Allmänt om detaljplanearbetets genomförande

Bolaget och Kommunen ska tillsammans verka för att Området detaljplaneläggs för bebyggelse av bostäder om cirka 2 800 kvadratmeter BTA, vilket motsvarar ungefär 30-40 lägenheter.

Bolaget är medvetet om att gestaltningen för Området är av stor vikt för kommunen. Bolaget kommer därför ha en aktiv dialog med Kommunens gestaltningsgrupp och beakta Kommunens synpunkter.

Bolaget förbinder sig att följa sitt anbud gällande gestaltningsdelarna med tillhörande texter och illustrationer. Förändringar av gestaltningen får göras efter

skriftligt godkännande av Kommunens gestaltningsgrupp.

4.2 Kostnader för framtagande av Detaljplanen m.m.

Kommunen står för samtliga utrednings- och projekteringskostnader som behövs för att detaljplanelägga Området. Bolaget står dock för kostnaderna för egen personal.

Vardera parten står sina egna kostnader för projektsamordningsmöten (se § 4.4) och kommunikationsmöten (se § 4.5).

4.3 Tidplan

Parterna är överens om en tidplan för detaljplanearbetet, bilaga 6. Kommunens ambition är att Detaljplanen ska vara antagen av kommunfullmäktige senast första kvartalet 2020.

4.4 Samordning

Bolaget ska tillsammans med Kommunen, genom projektsamordningsmöten samarbeta i syfte att åstadkomma bästa möjliga anpassning mellan byggnad/-er, och anläggning/-ar inom detaljplanen, såväl vad gäller utformning som bildande av eventuella gemensamhetsanläggningar och andra gemensamma lösningar.

Parterna är överens om att det behövs en aktiv dialog och kontinuerlig uppföljning under hela arbetsprocessen, från framtagandet av Detaljplanen tills Området är färdigexploaterat i enlighet med Markgenomförandeavtalet.

4.5 Kommunikation

Kommunen kan under framtagandet av Detaljplanen komma att kalla Bolaget till kommunikationsmöten och kommunikationsaktiviteter. Detta kommunikationsarbete leds och samordnas av Kommunen.

Åtgärder och kommunikationsaktiviteter som kan komma att genomföras under detaljplanearbetet och budget för dessa ska bestämmas gemensamt av Kommunen och Bolaget. Exempel på kommunikationsaktiviteter är framtagandet av en modell, områdesprofilering, marknadsföring av planområdet och illustrationer.

4.6 Immateriella rättigheter

Kommunen har rätt att använda all upphovsrätt och andra immateriella rättigheter hänförliga till av Bolaget framtagna och utförda utredningar utan att utge ersättning till Bolaget eller till av Bolaget anlitate konsulter eller entreprenörer. Bolaget ska gentemot anlita konsult/arbetstagare göra förbehåll för Kommunens nyttjanderätt till framtagna och utförda utredningar. Kommunens rätt att använda sig av framtaget material innebär emellertid inte att Kommunen övertar den upphovsrätt och andra

immateriella rättigheter som Bolaget eller annan kan ha i materialet.

4.7 Övriga villkor enligt markanvisningsinbjudan

I markanvisningsinbjudan uppställdes ett flertal krav som utgjorde fasta förutsättningar för Bolagets anbud att kvalificera sig för tilldelning av Markanvisningsavtalet. Bolagets inlämnade tävlingsbidrag samt markanvisningsinbjudan med bilagor, bilaga 2, utgör underlag för detta avtal.

4.8 Avbrutet detaljplanearbete och hävning av avtalet

Kommunen äger rätt att häva detta avtal om förutsättningar saknas för att Detaljplanen ska antas eller vinna laga kraft, eller till följd av beslut som innebär att detaljplanearbetet annars avbryts. Vidare äger Kommunen rätt att häva detta avtal om Kommunen har skäl att anta att Bolaget inte avser eller förmår att fullfölja avtalet på sådant sätt som avsågs eller uttalades när det undertecknades. Kommunen äger även rätt att häva detta avtal om Kommunen har skäl att anta att Bolaget i övrigt inte avser eller förmår arbeta i enlighet med av Kommunen beslutade styrdokument som omnämns under avsnitt 1 ovan.

Markanvisningsavtalet är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om Kommunen på ovan angivna grunder häver avtalet. Om avtalet hävs, har Bolaget således inte någon rätt till ekonomisk ersättning eller rätt att ingå ett nytt markanvisningsavtal för Området. Kommunen äger rätt att genast anvisa Området till annan intressent.

För det fall Bolaget inte längre önskar fullfölja detta avtal har Kommunen, förutom rätt till ersättning enligt avtalet, även rätt till skälig ersättning för eventuella framtida merkostnader i samband med fullföljandet av exploateringen inom Detaljplanen.

4.9 Kontaktorgan

Bolaget ska kontinuerligt samråda med Kommunen under tiden från lagakraftvunnen detaljplan fram till färdigställd exploatering.

Kommunens kontaktorgan vad gäller detta avtal är Kommunens mark- och exploateringsenhet. För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet.

§ 5 **ÖVRIGT**

5.1 Option och giltighet

Kommunen har i och med detta avtal beslutat att ge Bolaget en option att ingå Markgenomförandeavtalet, Tomträttsavtalet och Sidoavtalet på de villkor som närmare framgår av detta avtal. Detta avtal och därmed denna option äger giltighet

i två (2) år från och med Kommunens undertecknande av detta avtal.

Optionen innebär att Bolaget har möjlighet att ensam förhandla med Kommunen om att ingå Markgenomförandeavtalet, Tomträttsavtalet och Sidoavtalet. Om Kommunen och Bolaget inte har träffat dessa avtal inom giltighetstiden om två (2) år, upphör detta avtal att gälla såvida inte Kommunen dessförinnan har medgett en förlängning av giltighetstiden enligt 5.2.

Om Markanvisningsavtalet upphör att gälla till följd av att avtalets giltighetstid löpt ut, har Bolaget inte någon rätt till ekonomisk ersättning eller rätt att ingå ett nytt markanvisningsavtal. Kommunen äger rätt att genast anvisa Området till annan intressent.

Parterna förbinder sig att inte, så länge detta avtal är gällande mellan parterna, initiera eller inleda diskussioner eller förhandlingar med tredje man avseende Området utöver vad som framgår av detta avtal.

5.2 Förlängning

Kommunen har en ensidig rätt att, före detta avtal löper ut enligt 5.1, medge förlängning av Markanvisningsavtalet. Förlängning kan maximalt medges i två (2) år i taget och enbart om Bolaget aktivt drivit projektet framåt och förseningen inte beror på Bolaget. Förlängning ska medges skriftligen.

5.3 Tomträttsavgäld enligt Tomträttsavtalet

Den årliga tomträttsavgälden i Tomträttsavtalet ska fastställas med ledning av ett utlåtande som en oberoende värderingsman tar fram i samband med att Markgenomförandeavtalet ingås mellan parterna.

Värderingsmannen ska vid värdering av tomträttsavgälden inte beakta de inskränkningar i Bolagets möjlighet att förfoga över Fastigheten som följer av Sidoavtalet. Tomträttsavgälden enligt Tomträttsavtalet ska således fastställas enbart mot bakgrund av de villkor som följer av Tomträttsavtalet.

Värderingen ska utgå från den preliminära byggrätten för Området enligt Detaljplanen.

5.4 Tomträttsavgäld enligt Sidoavtalet

Bolaget har i sitt vinnande anbud och i samband med detta avtals ingående erbjudit sig att betala [SUMMA] i årlig Tomträttsavgäld kronor/kvadratmeter BTA för Fastigheten.

Bolaget har vid angivande av vilken tomträttsavgäld som de är berett att erlægga för

Fastigheten haft att beakta villkoren i Markgenomförandavtalet, Tomträttsavtalet och Sidoavtalet. Anbudet har vidare lämnats mot bakgrund av att den preliminära byggrätten för Området uppgår till 2 800 kvadratmeter BTA, vilket motsvarar ungefär 30-40 lägenheter. Bolaget är medvetet om att Området ska bebyggas med trygghetsbostäder och upplåtas med hyresrätt, samt att den faktiska byggrätten vad avser BTA inom Området kan justeras under detaljplanarbetets gång. I den mån den faktiska byggrätten skulle justeras upp eller ned i Detaljplanen, ska avgälden i Sidoavtalet, vid tillfället för upplåtelsen av Fastigheten, procentuellt justeras upp eller ned i motsvarande mån.

Med BTA avses det som definieras i SVENSK STANDARD SS 21054:2009, Area och volym för husbyggnader – Terminologi och mätregler.

5.5 Dröjsmålsränta

Erlägger inte Bolaget ersättning enligt detta avtal i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt lag.

5.6 Överlåtelse av avtalet

Rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal får inte överlåtas av Bolaget utan Kommunens skriftliga medgivande. Detta innefattar även överlåtelser till närstående bolag till Bolaget.

5.7 Tvist

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på Kommunens hemort.

5.8 Ändringar och tillägg

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

* * * * *

Markanvisningsavtalet har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Ort.....

Ort.....

Datum.....

Datum.....

För Värmdö kommun

För [Företagsnamn]

.....

.....

.....

.....

BILAGOR

1. Karta över Området
2. Bolagets tävlingsbidrag och anbudsunderlag med bilagor
3. Markgenomförandeavtalet
4. Tomträttsavtalet
5. Sidoavtalet
6. Tidplan för detaljplanearbetet
7. [Eventuella andra bilagor]

TIDPLAN

Markanvisningsavtal

första kvartalet 2019

Granskning

andra/tredje kvartalet 2019

Antagande

första kvartalet 2020