

Mellan Järfälla Kommun, org nr 212000-0043, nedan kallad Kommunen, och [Anvisat bolag], org nr [XXX], nedan kallat Bolaget, gemensamt kallade Parterna, har under angivna förutsättningar träffats följande

Markanvisningsavtal gällande Jakobsberg 18:36

§ 1 BAKGRUND OCH SYFTE

Kommunen har tagit fram en detaljplan för Tallbohov Söderhöjden (D 17 06 12), nedan kallad Detaljplanen. I Detaljplanen möjliggörs bebyggelse av en förskola på fastigheten Jakobsberg 18:36, nedan kallad Fastigheten, Bilaga 1. Kommunen har bjudit in till markanvisningstävling för byggnation av förskola där Bolaget utsetts till vinnare.

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

Detta markanvisningsavtal ligger till grund för kommande Marköverlåtelseavtal som avses upprättas mellan Parterna.

§ 2 GILTIGHET OCH TILLDELNINGSPERIOD

Detta markanvisningsavtal är giltigt från och med det datum avtalet undertecknats av båda Parter till dess att Marköverlåtelseavtal har tecknats, dock längst till och med 30 november 2022.

Kommunen äger under denna tid inte rätt att förhandla om försäljning av Fastigheten till annan intressent. Har inte 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 i de fall försening beror på sådan omständighet som Bolaget inte kunnat råda över. Kommunen avgör om förlängning ska medges.

Om denna förutsättning inte uppfylls är detta avtal till alla delar förfallet, varvid Parterna ska bära sina respektive nedlagda kostnader.

§ 3 MARKANVISNING

Kommunen anvisar genom detta avtal Fastigheten till Bolaget för uppförande av förskola omfattande ca [xxxx] kvm BTA och motsvarande ca [xxx] förskoleplatser enligt Bilaga 2 [Anbud].

Bolaget ska inför slutlig ansökan om bygglov kalla till avstämningsmöte med Kommunens avdelningar för plan- respektive exploateringsfrågor för samråd avseende

gestaltning av byggnad och omgivning. Kommunen ska ge sitt skriftliga godkännande innan slutliga handlingar lämnas in för bygglovsprövning.

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

Bolaget ska därefter genomföra utbyggnad i enlighet med Detaljplanen, detta markanvisningsavtal, bygglov och enligt villkor i kommande Marköverlåtelseavtal.

§ 4 MARKÖVERLÅTELSE, KÖPESKILLING OCH TILLTRÄDE

Under förutsättning att detta avtal godkänns äger Bolaget rätt att genom ett Marköverlåtelseavtal förvärva Fastigheten.

Köpeskillingen för Fastigheten ska beräknas utifrån [xxxx] kronor per kvm bruttoarea (BTA) i bygglovet. I sådant fall att Bolaget möjliggör för ytterligare BTA inom Detaljplanens bestämmelser ska det ligga till grund för köpeskillingen.

Ovanstående pris per kvm BTA är bestämt i prisläge [datum för utskick av förfrågan] ("Värdetidpunkten").

Köpeskilling för Jakobsberg 18:36 ska ske under 2022.

4.1 Indexering av markpris

Ovanstående pris per kvm ljus BTA ska regleras enligt Konsumentprisindex i samband med fakturering av köpeskilling. Basmånad ska vara maj 2021, jämförelsemånad ska vara den tidpunkt då avtalet vinner laga kraft och det då senast kända värdet.

4.2 Tillträde

Tillträde till fastigheten sker vid erlagd köpeskilling.

4.3 Fastighetens skick

Fastigheten överläts i befintligt skick. Fastigheten har fungerat som etableringsyta under byggnation av allmänna anläggningar inom Detaljplanen.

§ 5 ÖVRIGA KOSTNADER OCH ERSÄTTNINGAR

Anslutningsavgifter för anslutning till det allmänna VA-nätet ingår inte i köpeskillingen utan erläggs i samband med att tillträde till Fastigheten sker och enligt den taxa som då är gällande.

Har Bolaget till alla delar fullgjort sina förpliktelser och erlagt köpeskilling enligt detta avtal ska nuvarande och kommande ägare till Fastigheten anses ha erlagt på Fastigheten gällande ersättning för gatukostnad avseende gata och allmän plats 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.

Bolaget ska erlägga planavgift i samband med bygglov.

Fastigheten är bildad och Kommunen ansvarar för kostnader i samband med fastighetsbildningen. Bolaget ansvarar för och bekostar eventuella övriga fastighetsbildningsåtgärder som krävs för exploateringen.

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Fastigheten som belöper på tiden före respektive tillträde ska betalas av Kommunen och för tiden därefter av Bolaget. Motsvarande ska gälla för intäkterna av Fastigheten.

Bolaget svarar för samtliga med lagfarter och in-teckningar förenade kostnader avseende Fastigheten.

§ 6 GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

6.1 Projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar

Kommunen har genomfört allmänna anläggningar inom Detaljplanen upp till finplanering. Finplanering av området görs av Kommunen när byggnation av kvartersmarken inte riskerar att förstöra de allmänna anläggningarna och planeras i samråd med Bolaget och övriga aktörer i området.

6.2 Bebyggelse på kvartersmark

Bolaget ansvarar för att projektera, utföra, utforma och bekosta all bebyggelse och alla anläggningar inom kvartersmark på Fastigheterna. Projektering och utbyggnad av kvartersmark ska samordnas med Kommunen och anpassas till intilliggande allmän platsmark vad gäller till exempel höjdsättning. Bolaget ansvarar för projektering och utbyggnad av anslutning mot allmän plats. Eventuella önskemål om justeringar av servislägen eller redan utbyggd anläggning ska godkännas av Kommunen och sker på Bolagets bekostnad. Bolaget ska meddela planerade infarter till kvartersmarken till Kommunen senast 2022-01-12.

Bolaget är informerat om att Snapphanevägen är klassad med bärighetsklass 2. Bolaget är införstått med innebörden av detta och ska anpassa utbyggnaden av kvartersmarken därefter.

6.3 Övriga lov och tillstånd

Bolaget ansvarar för att ansöka om och inhämta de övriga lov, myndighetstillstånd och övriga tillstånd som krävs för att exploateringen på Fastigheten ska kunna genomföras i enlighet med Detaljplanen. Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att nödvändiga lov och tillstånd ska kunna beviljas respektive inhämtas.

6.4 Parkering

Kommunen har antagit en parkeringsnorm (2017-02-13) som anger ett minimum av det parkeringsutbud som fastigheter ska erbjuda, avrundat till närmaste heltal. Bolaget har i bygglovet beaktat och följt Kommunens parkeringsnorm.

6.5 Dagvatten

Kommunen har antagit riktlinjer för dagvattenhantering (2016-12-12) som gäller för alla verksamheter och aktiviteter som bedrivs i kommunen. Inom Fastigheten ska dagvattnet, så långt det är möjligt, omhändertas lokalt. Där det inte är tekniskt eller ekonomiskt möjligt får dagvatten, efter fördröjning, anslutas till befintliga ledningssystem. Föroreningar i dagvattnet ska om möjligt omhändertas vid källan.

6.7 Avfall

Avfallshantering inom kvartersmark ska ske i enlighet med Kommunens riktlinjer för avfallshantering. Bolaget ska tillse att planering och byggnation av avfallshantering inom Fastigheten anpassas till långtgående källsortering och återvinning i enlighet med Kommunens, den vid tidpunkten gällande, renhållningsordning. Renhållningsordningen består av Avfallsföreskrifter med tillhörande Tillämpningsanvisningar och en Avfallsplan. Bolaget har tagit del av nämnda dokument.

6.10 Övriga avtal och överenskommelser

Bolaget ansvarar för att ingå och säkerställa erforderliga avtal och överenskommelser för exploatering av kvartersmarken på Fastigheten i enlighet med Detaljplanen och detta avtal med annan part avseende vatten och avlopp, fjärrvärme, el, och tele eller motsvarande.

6.11 Samordning

Fastigheten ligger inom ett större förändringsområde med byggnation av både allmänna anläggningar och bostadsbebyggelse. Produktion kan komma att ske samtidigt och samordning mellan entreprenader kan bli aktuell. Bolaget åtar sig att medverka i sådan samordning både med Kommunen och med annan part i närområdet.

6.12 Byggytor, byggetablering och upplagsplats

Etablering för Bolagets arbeten ska i första hand ske inom kvartersmark. Bolaget förbinder sig att i god tid före byggstart samråda med Kommunen om vilka ytor, som behövs för byggnation och byggetablering och under hur lång tid dessa behövs. Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt vid varje tidpunkt gällande taxa. Bolaget ansvarar i förekommande fall för ansökan om polistillstånd. Bolaget svarar för samtliga kostnader för etableringsytorna. Bolaget äger inte rätt att utan tillstånd nyttja Kommunens mark för upplag eller annat ändamål som står i samband med byggnation av Fastigheten. Sådan mark får inte heller utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos Bolaget eller av denne anlitaad entreprenör. Bolaget ansvarar för att etablering och upplagsplats inte utan tillstånd sker på Kommunens mark av Bolaget eller av denne anlitaad entreprenör.

Vid överträdelse av vad som anges ovan kan Kommunen utge vite.

6.13 Befintlig vegetation och fornlämningsområde

Bolaget ansvarar för att till Fastigheten angränsande gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation på till Fastigheten angränsande allmän platsmark inte skadas under den tid då exploateringen genomförs. Bolaget ska skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa Fastigheten mot allmän platsmark. Innan byggstart ska Parterna gemensamt inspektera träd och annan vegetation som angränsar

till Fastigheten. Vid denna inspektion ska status och eventuella skyddsåtgärder för berörda träd och annan vegetation säkerställas och utformas i samråd mellan Parterna.

Vid överträdelse av bestämmelserna kan Kommunen utge vite.

En fornlämning finns i närområdet söder om Fastigheten. Bolaget är medvetet om att markarbeten intill fornlämningen ska ske i samråd med länsstyrelsen och kan kräva tillstånd.

6.15 Störningar

Det ankommer på Bolaget att se till att utbyggnaden av Fastigheten sker med minsta möjliga störningar för de kringboende och allmänheten. God kontakt ska hållas med boende i direkt anslutning till Fastigheten.

Kommunen har tagit fram ett kontrollprogram för exploateringsområdet Tallbohov, Bilaga 3. Bolaget ska följa Naturvårdsverkets riktlinjer om buller från byggarbetsplatser och Kommunens kontrollprogram.

6.16 Stompunkter

I de fall stompunkter förstörs eller måste tas bort i samband med exploateringen på Fastigheten är Bolaget skyldig att omgående informera Kommunens mätenhet. Samtliga kostnader för nya punkter ska ersättas av Bolaget.

§ 7 TIDPLAN

Utbyggnaden ska av Bolaget förberedas på sådant sätt att den kan påbörjas så snart som möjligt då Marköverlåtelseavtal har träffats samt att Bolaget tillträtt Fastigheten.

Bolaget svarar för att Fastigheten är helt färdigställd och verksamhet kan starta 1 april 2024.

Om Bolaget inte kan innehålla tidplanen för verksamhetsstart ska ett vite tas ut om 100 000 kr per påbörjad vecka i försening. Vid erläggande av vite ska ovan angivet belopp justeras i förhållande med konsumentprisindex (KPI) från maj 2021.

§ 8 GODKÄNNANDE AV VERKSAMHETSUTÖVARE

Enligt skollagen ansvarar Kommunen för den förskoleverksamhet som finns inom kommunen och ska godkänna verksamhetsutövare inom Kommunen. Bolaget är medveten om att detta krävs inför att verksamheten startar.

§ 9 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 Fastigheten 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 markanvisning ska ske skriftligen till Bolaget.

För det fall Bolaget vill avstå från erhållen rätt att förvärva Fastigheten, ska skriftlig anmälan om detta göras till Kommunen.

§ 10 ÖVERLÅTELSE AV AVTAL

Detta avtal får inte överlåtas.

§ 11 TVIST

Twist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän svensk domstol enligt gällande svensk rätt.

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

Järfälla den / 2021

den / 2021

För Järfälla Kommun

För [Bolag]

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Bevittnas:

_____	_____
_____	_____

Bilagor

Bilaga 1: Fastigheten Jakobsberg 18:36

Bilaga 2: [Bolagets anbud]

Bilaga 3: Kontrollprogram Tallbohov