

Mellan Österåkers kommun (212000-2890), **Kommunen**, och Magnolia Holding 3 AB (org.nr 559016-4140), **Exploatören**, har nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

1 § Bakgrund

Österåkers kommun beslutade i slutet av 2015 att bjuda in till en markanvisningstävling för del av Husby 3:3. Den del av Husby 3:3 som detta avtal gäller, ligger inom ett område där planläggning nu pågår, detaljplan för Hagby äng och kullar (**bilaga 1**).

Österåkers kommun har under våren 2016 beslutat att till Exploatören anvisa det skrafferade området på bilagda karta (**bilaga 1**). Det anvisade markområdet ligger inom del av fastigheten Husby 3:3 intill Svinningevägen. Det aktuella markområdet kommer att avstyckas då detaljplanen vunnit laga kraft och därefter upplåtas med tomträtt till Exploatören.

Detta avtal innebär att Exploatören under en tid av två år från och med att detta avtal signerats av båda parter, har en option på att ensam förhandla med Österåkers kommun om exploatering inklusive en tomträttsupplåtelse för det aktuella markområdet.

2 § Avsiktsförklaring/mål

Syftet med markanvisningsavtalet är att ge riktlinjer och lägga fast förutsättningar för detaljplaneläggningen och utbyggnaden för området. Genom detta markanvisningsavtal anges också de förutsättningar som gäller för att Exploatören ska tilldelas mark för bebyggelse.

Exploatören och Kommunen ska (tillsammans med övriga exploatörer inom detaljplaneområdet) verka för att det ovan angivna markområdet planläggs för en ny bostadsbebyggelse.

Följande huvudprinciper ska gälla:

- En detaljplan inom vilket aktuell del av Husby 3:3 ingår, ska tas fram.
- Exploatören och Kommunen ska, tillsammans med övriga exploatörer inom detaljplaneområdet, verka för att området detaljplaneläggs.
- Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt
- Den del av Husby 3:3 detta avtal gäller, kommer att avstyckas för att sedan bilda en ny fastighet som kommer upplåtas med tomträtt till Exploatören.
- Den nya bebyggelsen ska utformas i enlighet med de ritningar och illustrationer som Exploatören lämnade in som bidrag i markanvisningstävlingen (**bilaga 2**)
- Om BTA för det aktuella området förändras med +/- 5 % ska markpriset regleras utefter det angivna priset/kvm ljus BTA.

3 § Markfrågor

Utbyggnadsområdet överlåtes i befintligt skick. Markområdet kommer överlåtas fri från inteckningar.

Kommunen ansvarar för eventuell framtida sanering av markområdet orsakad av tidigare verksamhet och som behöver avlägsnas från platsen för att möjliggöra en exploatering.

Då detaljplanen vunnit laga kraft ska Kommunen ansöka om avstyckning för att den aktuella delen av Husby 3:3 ska bli en egen fastighet. Lantmäterikostnaderna för avstyckningen kommer kommunen att stå för.

De delar av det aktuella markområdet (inom del av Husby 3:3) som i detaljplanen läggs ut som gatumark kommer kommunen vara huvudman för samt ansvara för och bekosta utbyggnaden av.

Exploatören är medvetet om att byggrätten för området kan komma att justeras under detaljplanearbetets gång. Den slutliga omfattningen av byggrätten kommer framgå då detaljplanen har vunnit laga kraft.

4 § Rättigheter

Markområdet angränsar till markavvattningsföretaget övre Runö-Husby.

I markområdets norra gräns belastas fastigheten av en ledningsrätt till förmån för Norrvatten och i områdets västra gräns av en ledningsrätt till förmån för Graninge elnät AB.

5 § Ekonomi

Exploatören ska erlagga ersättning för framtagande av detaljplanehandlingar. Denna ersättning regleras i ett separat planeringsavtal.

Kommunen står för gatukostnaderna för utbyggnaden av allmänna platser, bland annat gator inom tävlingsområdet.

Anslutning till Va-nätet samt VA-avgift står Exploatören för enligt vid tillfället gällande Va-taxa.

Exploatören ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken.

6 § Genomförande

Det är angeläget att Exploatören tillsammans med Kommunen och övriga exploatörer i området verkar för att samarbeta i syfte att åstadkomma en exploatering inom detaljplaneområdet.

Arbetet ska bedrivas enligt en tidsplan som upprättas av Exploatören i samråd med Kommunen.

7 § Tillträde

Tillträde sker då avstyckningen genomförts hos Lantmäteriet om inte parterna i detta avtal skriftligen kommer överens om annan tidpunkt.

Exploatören ansvarar för att bygglov samt övriga myndighetstillstånd söks innan exploatering kan påbörjas. Bygglov för markområdet ska ansökas om senast 12 månader efter detaljplanen har vunnit laga kraft.

8 § Avtal

Tomträtten kommer att upplåtas på 60 år och mot en årlig avgäld, beräknad enligt formeln:

Årlig avgäld=0,035 x markpriset.

Avgälden erläggs årsvis i förväg. För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år.

Det vinnande anbudets markpris är 71 831 970 kr (6001 kr/kvm ljus BTA). Detta ger en årlig avgäld på 2 514 120 kr per år.

Kommunen kommer att ta in en säkerhet från Exploatören för att säkerställa att projektet genomförs i enlighet med de i tävlingens förfrågningsunderlag angivna ska-kraven och bedömda tävlingskriterier. Detta kommer att regleras i ett kommande genomförandeavtal, som upprättas parallellt med detaljplanen.

9 § Giltighet

Detta avtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om detaljplan för Hagby äng och kullar inte vinner laga kraft.

Kommunen äger rätt att häva detta avtal om förutsättningar saknas för att detaljplan för området ska antas eller vinna laga kraft. Kommunen äger vidare rätt att häva detta avtal och omedelbart återta markanvisningen om Kommunen har skäl att anta att Exploatören inte avser eller förmår att genomföra projektet på ett sådant sätt som avsågs eller uttalades när markanvisningen gavs eller i övrigt inte kan tillgodose de krav som uppställts i detta avtal. Om Kommunen återtar markanvisningen har Kommunen rätt att genast anvisa området till annan intressent.

Om detaljplanearbetet avbryts ger detta således inte Exploatören någon rätt till ny marktilldelning eller ekonomisk ersättning. För de fall Exploatören inte längre önskar fullfölja detta avtal har Kommunen förutom rätt till ersättning för utlägg som ännu inte fakturerats Exploatören, även rätt till skälig ersättning för eventuella framtida merkostnader i samband med fullföljande av exploatering inom detaljplanen.

Kommunen har ensidig rätt att, senast sex månader innan detta avtal löper ut, medge förlängning av markanvisningsavtalet. Förlängning kan medges i maximalt två år och ska ske skriftligen.

10 § Byggtiden

Exploatören förbinder sig att utan kostnad för Kommunen kontinuerligt informera allmänheten med skyltar på plats om pågående projektering och byggnadsarbeten och då ange Kommunens medverkan i projektet.

Exploatören är skyldigt att bedriva byggverksamheten så att närboende störs så lite som möjligt. Byggnadsarbetena ska i största möjliga utsträckning begränsas till ordinarie arbetstid. Eventuella skador på det kommunala vägnätet ska bolaget ersätta Kommunen för. Besiktning skall ske tillsammans med kommunen före och efter byggnationen.

Exploatören förbinder sig att under byggtiden på arbetsplatsen ha skydd mot intrång för obehöriga.

Etablering och uppställning av bodar, upplag och likande ska ske inom det anvisade markområdet om inte annat avtalas med Kommunen.

11 § Ändringar och tillägg

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

12 § Överlåtelse

Rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal får inte överlåtas av Exploatören utan Kommunens skriftliga samtycke. Detta innefattar även närståendebolag till Exploatören.

13 § Tvist

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

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

Österåker den / 2016

/ 2016

För Österåkers kommun

För Exploatören

.....

.....

.....

.....

BILAGOR

1. Aktuellt detaljplaneområde samt markerat aktuellt område, del av Husby 3:3
2. Ritningar och illustrationer