

Mellan å ena sidan Österåkers kommun, org.nr. 212000-2890 (nedan kallad Kommunen) och å andra sidan Granitor Property Development AB, org.nr. 556319-4249 (nedan kallad Bolaget) har denna dag träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

Kommunen beslutar att till Bolaget anvisa ett kvarter inom etapp B2 (**Bilaga 1**) där kommunen, eller kommunala bolag, är fastighetsägare (fastigheten Berga 6:233, se **Bilaga 2**) och benämns nedan som blivande kvartersmark. Den slutliga omfattningen och avgränsningen kommer att fastställas under detaljplaneprocessen.

Denna markanvisning innebär att Bolaget, under en tid av två år från och med ovan angivna datum, har en option att ensam förhandla med Kommunen om överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal för detta markområde.

§ 1. Bakgrund och syfte

Kommunen har upprättat ett detaljplaneprogram för Åkersberga centrum. I programmet är ändamålet för fastigheten Berga 6:233, som ägs av Österåkers kommun, angivet som utredningsområde för ny bebyggelse/resecentrum. I dialog med Preem AB har det framkommit att Preem kan tänka sig sälja fastigheten Österåker Berga 15:3 till kommunen under förutsättning att Preems systerbolag Granitor Property Development AB erhåller en markanvisning att få förvärva ett kvarter inom etapp B2 (**Bilaga1**) där kommunen, eller kommunala bolag, är fastighetsägareägare.

Syftet med detta avtal är att komma överens om anvisning vad gäller förvärv av ett område av blivande kvartersmark inom etapp B2 och hur köpeskillingen i framtida marköverlåtelseavtal ska tas fram, samt att reglera utredningskostnader fram till och med att ett plankostnadsavtal tecknas.

Ambitionen är att parterna tecknar detta markanvisningsavtal avseende Österåker Berga 6:233, samt angränsande mark motsvarande ett kommande kvarter, i samband med beslut om planuppdrag. Därefter är avsikten att parterna tecknar ett marköverlåtelseavtal inför antagande av detaljplanen som ersätter och fullföljer detta markanvisningsavtal. Detta markanvisningsavtal och kommande Marköverlåtelseavtal ska, förutom en marköverlåtelse, reglera genomförandet av detaljplanen och kostnader för allmän plats.

Bolaget och Kommunen ska tillsammans verka för att det ovan angivna området planläggs för ny bebyggelse med cirka 12 000 kvm ljus BTA bostäder, vilket motsvarar ca 150 bostadslägenheter.

Följande huvudprinciper ska gälla för en kommande marköverlåtelse:

- Bostäderna ska upplåtas med bostads- eller äganderätt
- Kvartersmarken för bostäderna ska överlåtas med äganderätt till Bolaget
- Bottenvåningarna ska innehålla lokaler i av Kommunen utpekade lägen

§ 2. Kostnader för detaljplanens upprättande

I förstudiearbetet och kommande detaljplanearbete behöver en rad utredningar tas fram för att studera detaljplanens genomförbarhet.

Parterna är överens om att kostnader för utredningar rörande Bolagets kommande fastighet/-er ska bekostas av Bolaget. Innan nya fastigheter bildats inom kommande detaljplan tar Kommunen kostnaderna löpande och vidarefakturerar sedan kostnader till respektive exploatör utifrån en kostnadsfördelning baserat på beräknad tillåten byggrätt inom respektive exploatörs blivande markinnehav samt nytta.

För utredningar rörande hela planområdet, eller betydande del av, är huvudprincipen att den totala kostnaden för utredningar ska fördelas mellan Bolaget som blivande fastighetsägare av kvartersmark inom detaljplanen och blivande ägare av resterande kvartersmark inom detaljplanen, baserat på beräknad tillåten byggrätt inom respektive exploatörs blivande markinnehav samt nytta.

Parterna ska skriftligen vara överens inför beställning av utredningar enligt stycke två och tre i denna §2.

Om beslut om planuppdrag inte fattas och plankostnadsavtal inte tecknats senast 24 månader efter undertecknande av detta markanvisningsavtal av båda parter ska Kommunen ersätta Bolaget för Bolagets kostnadsansvar enligt stycke två och tre i denna §2.

§ 3. Fastighetsöverlåtelse mm

Bolaget ges rätt att, senast före antagande av detaljplanen, med företräde före annan intressent och på marknadsmässiga villkor, träffa avtal med Kommunen om förvärv av kvartersmark motsvarande ett kvarter inom planprogrammets etapp B2. Området, inom vilket kvarteret kommer vara beläget, är markerad i **bilaga 1** som B2. Köpeskillingen ska bestämmas till marknadsvärdet (för mark utan markföreningar) vid tidpunkten för ingående av bindande avtal (marköverlåtelseavtal).

Marknadsvärdet ska bestämmas utifrån ett snitt av två oberoende värderingar. Om Bolaget förvärvar ett kvarter kommer marköverlåtelseavtal att upprättas i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

Bolaget svarar för de fastighetsbildningskostnader som uppstår för genomförandet av detaljplanen inom dess anvisade kvarter. Tillträde till respektive markområde ska ske när fastighetsbildningsbeslut vunnit laga kraft och köpeskillingen är erlagd.

Bolaget åtar sig även att, utöver köpeskillingen, ersätta Kommunen för saneringskostnader på Berga 15:3 med ett belopp om FYRAHUNDRAFEMTIOUSEN (450 000) KRONOR INKL MOMS.

Markföreningar

Kommunen bekostar inga utredningar eller åtgärder beställda av Bolaget om Kommunen i förväg inte godkänt detta.

Vid bedömning av markföreningar ska parterna utgå från:

- riktvärden från Naturvårdsverket.

Bolaget svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor som har sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada för människors hälsa eller miljön. Bolaget svarar alltid för all hantering av massor med halter upp till och med Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

Kommunen svarar för de merkostnader för transport och deponi för massor med halter över Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) som uppkommer pga. efterbehandlingsåtgärder och som det inte finns någon avsättning för. Bolaget skall redovisa andelen återanvända massor till Kommunen.

Servitut och ledningsrätt

Bolaget upplåter till Kommunen, utan ersättning, servitut och ledningsrätt i erforderlig omfattning avseende allmänna anläggningar inom blivande kvartersmark, så som till exempel gång- och cykelväg, allmänna ledningar mm.

Servituten och ledningsrätt ska säkerställas genom att officialservitut bildas, alternativt genom avtal som inskrives, och genom att ledningsrätt bildas. Kommunen svarar för kostnaderna för detta samt för förrättningskostnader avseende ledningsrätter enligt ovan.

§ 4. Kommande avtal

Inför beslut om planuppdrag för Åkersberga centrum ska ett plankostnadsavtal upprättas för att reglera utredningskostnader från tidpunkten för beslut om planuppdrag fram till detaljplanen fått laga kraft.

Inför antagande av detaljplan för Åkersberga centrum ska marköverlåtelseavtal upprättas mellan parterna där överlåtelsen av blivande kvartersmark regleras samt de närmare förutsättningarna och villkoren för områdets utbyggnad. Avtalet ska först undertecknas av Bolaget, varefter de behandlas av kommunfullmäktige i samband med antagandet av detaljplan.

§ 5. Avtalets upphörande

Kommer marköverlåtelseavtal ej till stånd senast 24 månader efter undertecknande av detta avtal, av båda parter, förfaller detta avtal utan rätt till ersättning för någondera parten, förutom de ersättningar för utredningskostnader som framgår av §2, sista stycket. Parterna kan senast 24 månader efter undertecknande av detta avtal av båda parter komma överens om en förlängning av detta avtal.

§ 8. Överlåtelse

Detta avtal får inte överlåtas utan Kommunens skriftliga tillstånd.

§ 9. Tvist

Tvist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och med Attunda tingsrätt som första instans.

.....

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

Ort och datum:.....

För Österåkers kommun:

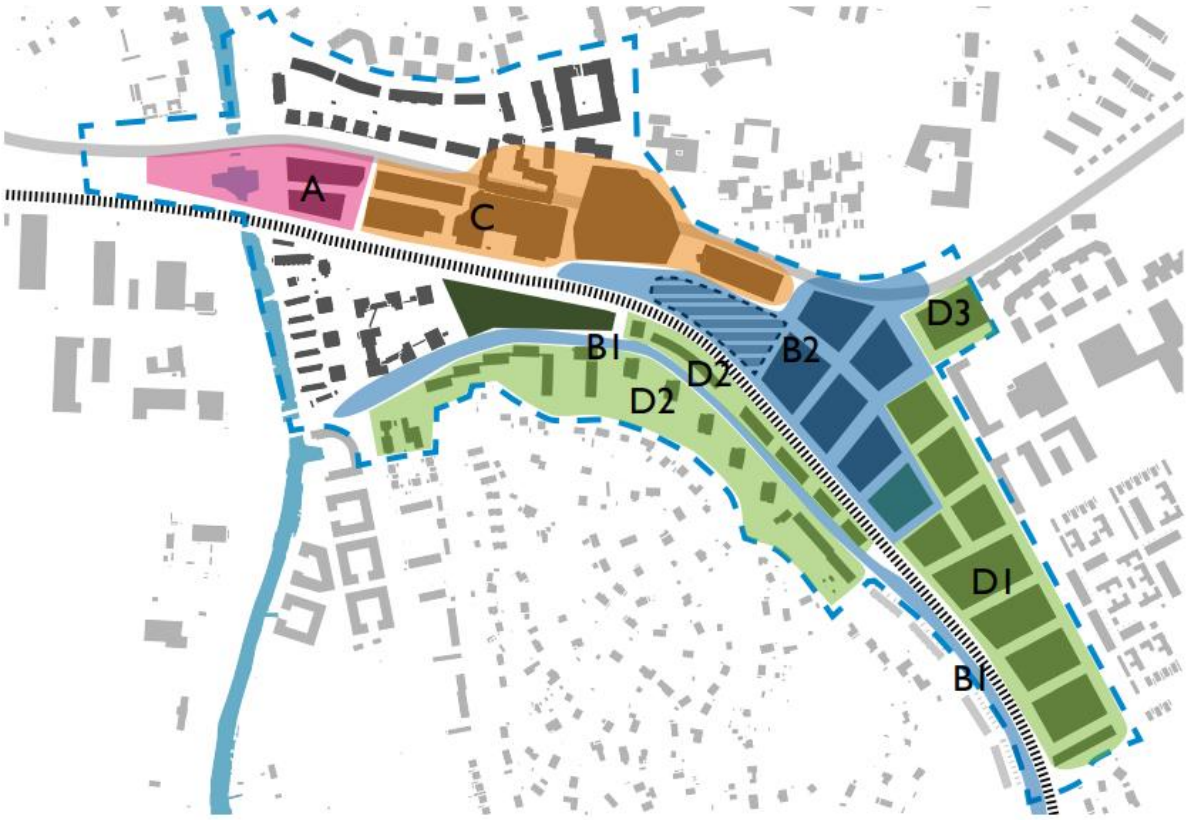
Ort och datum:.....

För Granitor Property Development AB,
org.nr. 556319-4249 :

.....
Enligt beslut i Kommunfullmäktige
Dnr. KS 2022/0011

.....
Enligt beslut i Kommunfullmäktige
Dnr. KS 2022/0011

Bilaga 1



Bilaga 2

