

MARKANVISNINGSAVTAL FÖR XXXOMRÅDE/FASTIGHETXXX

Detta markanvisningsavtal ("Avtalet") har denna dag ("Avtalsdagen") träffats mellan:

Kommunen: Nynäshamns kommun genom dess kommunstyrelse
Kommunstyrelseförvaltningen
Mark- och exploateringsenheten
Org. Nr 212000-0233
149 81 Nynäshamn

Exploatören: FFFFFFFF
XXXXX
XXXXX
Org. Nr XXXXXXX

§ 1 Bakgrund

Kort beskrivning.

Kommunens markpolitiska strategi är att genom sitt markinnehav aktivt stimulera Kommunens tilltagande och fortsatta utveckling, bland annat genom att erbjuda mark för exploatering.

Markanvisningen ska bidra till att kommunen får den utveckling som översiktsplanen visar. Planering och byggande ska bidra till en ekonomisk, social och miljömässigt hållbar utveckling. Kommunen lägger stor vikt vid utformning av en god och hållbar livsmiljö.

Parterna är överens om att inleda en detaljplanprövning- och exploateringsprocess

§ 2 Syfte

Syftet med detta avtal är att **XXXXXXXXXX** och avtala om ramarna för

- Samverkan mellan parterna
- mål och avgränsningar för detaljplanen
- Parternas kommande åtaganden
- finansiering av exploateringsprojektet
- marköverlåtelse- och genomförandeavtal

§ 3 Giltighetstid

Markanvisningen gäller i 24 månader efter att avtalet godkänts av kommunfullmäktige. Avrop ska ha mottagits senast en månad innan optionsrätten upphör att gälla.

Förlängning av markanvisningen kan medges under förutsättning att Exploatören aktivt drivit projektet och att förseningen inte beror på Exploatören,

exempelvis att den kommunala handläggningen av olika skäl fördröjer planläggningsprocessen.

Om detaljplanen inte vinner laga kraft har inte byggherren rätt till ekonomisk ersättning eller rätt till en ny markanvisning.

§ 4 Villkor för avtalets giltighet

Detta avtal är villkorat av att

- Nynäshamns Kommunfullmäktige godkänner avtalet genom beslut som vinner laga kraft
- avtalet undertecknats av Exploatören innan det tas upp för beslut i Kommunfullmäktige

Detta avtal ger Exploatören ensamrätt att under avtalstiden förhandla med Kommunen om förvärv av mark. Avtalet ger inte Exploatören rätt till framtida överlåtelse eller förvärv av fast egendom.

§ 5 Markanvisningsområde (och exploateringsområde)

Kommunen anvisar ett **XXXX** kvm stort markområde **XXXXXX**, i huvudsaklig överrensstämmelse med skrafferad yta i **bilaga X**.

Den geografiska avgränsningen av markanvisnings- och exploateringsområdet bestäms slutgiltigt i detaljplaneprocessen och vid upprättande av marköverlåtelse- och genomförandavtal.

§ 6 Markägoförhållande

Exploatören är lagfaren ägare av fastigheten **XXXXXXX**.

Nynäshamns kommun är lagfaren ägare av fastigheterna **XXXXXXXXX**. Se **bilaga X**

§ 7 Detaljplan

Utvecklingen av Exploateringsområdet förutsätter att en detaljplan antas (Detaljplanen) som bl.a. tar hänsyn till platsens lokalisering och ett effektivt markutnyttjande. Den nya bebyggelsen ska även ta hänsyn till angränsande områden, platsens topografi och gröna värden i anslutning till utbyggnaden.

Den preliminära avgränsningen av Exploateringsområdet och område för Detaljplanen redovisas översiktligt i **bilaga X**.

Exploatören är medveten om att Kommunen har rätt att avbryta planarbetet ifall det visar sig olämpligt att genomföra projektet inom överskådlig tid eller om projektet i väsentliga delar förändras i förhållande till nuvarande intentioner. Detta kan ske utan att Exploatören har någon rätt till ersättning för nedlagda kostnader.

Kostnader för Detaljplanen

Exploatören står ensam för kostnaderna för planläggning, inklusive de utredningar som kommunens planenhet bedömer behöver utföras.

Exploatören ska därför ingå ett planläggningsavtal med miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen.

Planavgifter

Genom att Exploatören betalar samtliga kostnader för Detaljplanen enligt planläggningsavtalet anses Exploatören ha erlagt planavgifterna och är därmed befriad från ytterligare kostnader för detaljplanen.

§ 8 Åtaganden

8.1 Hållbart byggande

Exploatören åtar sig att, i dialog med Kommunen, aktivt arbeta för att stärka och utveckla exploateringsområdet och dess närområde, med hänsyn till projektets tekniska, ekonomiska och marknadsmässiga förutsättningar.

8.2 Gestaltning

Parterna är överens om att gestaltungsfrågorna är viktiga i detta projekt. Gestaltningen ska kopplas till ett gestaltungsprogram och regleras i marköverlåtelse- och genomförandeavtalet.

8.3 Åtaganden för detaljplanens genomförande

Kommunen avser att ge Exploatören i uppdrag att vidta och finansiera åtgärder för utbyggnad av allmän plats, allmänna VA-anläggningar eller andra åtgärder som bedöms nödvändiga för ett ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Alternativt utförs utbyggnad av allmänna anläggningar i kommunal regi och exploatören bekostar då upphandling enligt LOU för utbyggnad av allmänna platser (gata, park med mera) samt eventuella ombyggnationer av densamma som utförs på grund av projektet.

Exploatören bekostar anslutningsavgifter för el, tele, värme med mera till respektive huvudman.

8.4 Verksamhetsområde VA

Inom verksamhetsområde för allmänt vatten- och avlopp tas kostnaderna ut enligt vid varje tid gällande taxa för förbindelsepunkt anvisats av kommunen.

8.5 Dagvattenhantering

Omhändertagande av dagvatten ska ske lokalt inom den egna fastigheten. Riktlinjer i Kommunens dagvattenstrategi gällande vid detaljplanens genomförande ska följas.

Utöver det är parterna överens om att en öppen dagvattenlösning kan tillföra området både miljömässiga och estetiska kvaliteter och att förutsättningarna för detta ska prövas i planarbetet.

8.6 Huvudmannaskap

Allmän platsmark kommer att förvaltas av kommunen / förvaltas genom enskilt huvudmannaskap.

8.7 Parkering

Det behov av bil- och cykelparkeringsplatser som uppstår som en följd av aktuell exploatering ska av Exploatören tillgodoses inom egen kvartersmark. Riktlinjer i Kommunens parkeringspolicy gällande vid detaljplanens genomförande ska följas.

8.8 Avfallshantering

Avfallshantering ska finnas placerad inom framtida fastigheter. Placering av avfallshantering ska ske trafiksäkert samt vara arbetsmiljö- och tillgänglighetsanpassat för såväl personal som boende.

8.9 Teknisk standard

Kommunens tekniska standard för gatu- och parkanläggningar vid detaljplanens genomförande ska följas, se kommunens Tekniska handbok.

8.10 Konstnärlig utsmyckning

Exploatören bekostar och Kommunen utför konstnärlig utsmyckning inom allmän platsmark i anslutning till kvarteret eller i annat fall i närområdet, om inte annat överenskoms mellan parterna. Kostnaden ska motsvara 1 % av köpeskillingen för marken och 1 % av beräknade investeringskostnader. Slutligt belopp fastställs i marköverlåtelse- och genomförandavtalet.

8.11 Riskåtgärder

Exploatören ansvarar för och bekostar eventuella riskåtgärder som blir nödvändiga för planens genomförande.

8.12 Kommunikation

Parterna ska samverka kring en gemensam plan för information och dialog under hela projektet.

§ 9 Marköverlåtelse och genomförande

Kommunen erbjuder Exploatören en optionsrätt att förvärva enskild kvartersmark för **XXXXXXändamål**. Detta område (Markanvisningsområdet) bedöms i nuläget omfatta del av fastigheten **XXXXXX**. Markområdets slutliga omfattning kommer att preciseras i marköverlåtelse- och genomförandavtalet.

Option

Förutsatt att

- granskningsskedet för detaljplanen har avslutats, och
- förutsättningarna för detta avtals ingående inte väsentligen har förändrats äger
- Exploatören rätt att avropa förvärv, och
- Kommunen rätt att avropa försäljning av Markanvisningsområdet

Detta görs genom att parterna ingår ett marköverlåtelse- och genomförandavtal (Marköverlåtelse- och genomförandavtalet). Inom ramarna för avtalet regleras genomförandefrågor, kostnader, samordning, ansvarsfördelning, m.m. enligt villkoren i detta markanvisningsavtal. Marköverlåtelse- och genomförandavtalet ska baseras på det detaljplaneförslag som arbetas fram och vad som överenskommit mellan parterna i detta avtal.

Marköverlåtelse- och genomförandeavtalet upprättas parallellt med detaljplanen och ska undertecknas av Exploatören och antas av Kommunen innan Kommunen fattar beslut om antagande av Detaljplanen.

Optionsrätten giltighetstid regleras i § 3 i detta avtal. Ändring av tid och villkor för optionsrätt kan endast ske genom skriftlig överenskommelse mellan parterna.

§ 10 Ersättning

Markanvisningsersättning

Exploatören ska ersätta Kommunen för Kommunens omkostnader för markanvisningen. Markanvisningsersättningen ska betalas i samband med att markanvisningsavtalets undertecknas. Avgifter avräknas köpeskillingen vid marköverlåtelsens fullbordan. Om marköverlåtelsen inte genomförs har kommunen rätt att behålla markanvisningsersättningen.

Ersättning för avtalsskrivning och uppföljning av projektet

Exploatören ska ersätta kommunens arbete med projektledning, administration och närvaro vid möten, deltagande vid lantmåteriförrättningar etcetera för avtalsuppföljning under genomförandet av detaljplanen. Exploatören kommer att debiteras nedlagd tid enligt rörligt arvode med budget. Debitering sker enligt överenskommelse, men vanligen i efterhand kvartalsvis.

Ersättning marköverlåtelse

Markanvisningsområdet, det vill säga den mark som ägs av Kommunen och som kommer att utgöra kvartermark enligt Detaljplanen, ska överlåtas till Exploatören.

Värderingen görs utifrån pris per kvm ljus BTA som den kommande Detaljplanen totalt medger.

Ersättningsberäkning

Beräkningsgrund för ersättningen är den maximala bruttoarean enligt SIS för enskilt byggande som den lagakraftvunna Detaljplanen medger.

Om Parterna är oense om hur bruttoarean ska beräknas enligt SIS, äger Kommunen tolkningsföreträde.

Förseningsavgift

Om betalning sker efter Betalningsdagen förbinder sig Exploatören att för varje full kalendermånad därefter, till Kommunen betala en förseningsavgift.

Betalning

Alternativ 1

Ersättning ska betalas kontant på Tillträdesdagen.

Alternativ 2

Ersättningen ska betalas senast två år från Tillträdesdagen, genom lösen av skuldebrev enligt detta avtal.

Betalning sker genom att Exploatören senast vid tillträde ställer ut ett skuldebrev till fullgörande av betalningar enligt detta avtal. Skuldebrevet omfattas av säkerhet enligt § 11.

Plankostnader

Ett separat planläggningsavtal ska tecknas mellan Exploatören och kommunens planläggningsenhet för att reglera kostnader för planläggning av området, se § 7.

Exploatören är medveten om att de står för all ekonomisk risk avseende planering och projektering inom ramarna för exploateringen.

§ 11 Säkerhet

För fullgörande av Exploatörens åtaganden ska Exploatören ställa säkerhet i form av inbetalning i förskott, bankgaranti, moderbolagsborgen eller annan säkerhet som Kommunen bedömer som godtagbar.

Säkerheten ska överlämnas till Kommunen i samband med Exploatörens undertecknande av Marköverlåtelse- och genomförandeavtalet.

Säkerheten ska omfatta:

1. Betalning av Ersättning enligt § 8 och 10
2. Betalning av den Tilläggslikvid, enligt 10 §, som maximalt kan beräknas på Tillträdesdagen
3. Betalning av Administrativa kostnader enligt 10 §.
4. Exploatörens övriga åtaganden enligt Marköverlåtelse- och genomförandeavtalet

§ 12 Tillträde och avkastning

Formellt tillträde

Det formella tillträdet sker vid den tidpunkt lantmäterimyndigheten bestämmer.

Tillträdesdag

Exploatören äger tillträde till Markanvisningsområdet då följande villkor är uppfyllda (Tillträdesdagen):

- Marköverlåtelse- och genomförandeavtalet har tecknats av parterna
- Nynäshamns Kommunfullmäktige har godkänt Marköverlåtelse- och genomförandeavtalet genom beslut som har vunnit laga kraft
- Detaljplanen har vunnit laga kraft
- Exploatören har erlagt betalning i enlighet med detta avtal

När ovan villkor är uppfyllda ska köpebrev utfärdas till följd av marköverlåtelser enligt Marköverlåtelse- och genomförandeavtalet. Köpebrev kan ligga till grund för inskrivning eller lantmäteriförrättning.

Exploatören står risk för återställande av eventuella ingrepp inom området om inte fastighetsregleringen eller köpet går igenom.

Avkastning

Kommunen äger fram till Tillträdesdagen rätt att tillgodogöra sig marknadsanvisningsområdets avkastning genom upplåtelse av mark,

skogsavverkning, m.m. Exploatören har full rådighet över Markanvisningsområdet på Tillträdesdagen.

§ 13 Återtagande

Parterna är överens om att om en detaljplan inte arbetats fram och antagits inom angivna tider har kommunen rätt att återta markanvisningen och marköverlåtelsen kommer då ej att genomföras. Parterna är överens om att kommunen även har rätt att återta markanvisningen om det är uppenbart att Exploatören inte avser eller förmår att genomföra projektet på det sätt som avsågs vid avtalets ingång. Exploatören är medvetet om att återtagen markanvisning inte ger denne någon rätt att få ersättning för nedlagda kostnader.

§ 14 Överlåtelse

Denna markanvisning får inte överlåtas utan kommunens skriftliga medgivande

§ 15 Tvist

Tvist angående tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras i allmän svensk domstol.

BILAGOR

Bilaga X. Kartbilaga, anvisat område

Detta avtal har upprättats i två exemplar, varav Kommunen och Exploatören har tagit var sitt.

Ort och datum

För **Nynäshamns kommun**

Tommy Fabricius
kommundirektör

Caroline Thunström
mark- och exploateringschef

Ort och datum

För «**Bolagsnamn**»

«**namn**»

«**namn**»