

MARKANVISNINGSAVTAL

Lindalshöjden

Följande avtal om markanvisning av del av fastigheten KUMLA 3:1264 i Lindalen, Tyresö kommun (Avtalet) har träffats mellan Tyresö kommun och Roca Industry AB

Kommunen

Tyresö kommun
135 81 Tyresö
Org.nr: 212000-0092

Exploatören

Roca Industry AB
Org.nr: 556103-3902

Kommunen och Exploatören benämns nedan gemensamt som Parterna.

Bakgrund och syfte

§ 1

Inom kommundelen Lindalen pågår ett detaljplanarbete som ska möjliggöra för ett företagsområde, drivmedelstation och brandstation, samt allmän platsmark i form av gata och natur. Kommunen har utlyst en markanvisning för området där ett flertal exploatörer avses att anvisas mark.

Kommunen äger den blivande kvartersmarken (Markområdet) och har för avsikt att överlåta Markområdet efter att detaljplan (Detaljplanen) för området har vunnit laga kraft. Området är markerat i bilaga 1.

Exploatören har lämnat anbud med förslag till exploatering av Markområde. Kommunen har efter utvärdering av förslaget utsett Exploatören till en av de exploatörer som ges möjlighet att teckna markanvisningsavtal med Kommunen.

Syftet med detta markanvisningsavtal (Avtalet) är att ange riktlinjer för kommande marköverlåtelseavtal (Marköverlåtelseavtalet) och genomförandefrågor avseende den kommande exploateringen inom Markområdet samt anslutning till allmänna anläggningar för bebyggelsen.

Avtalets giltighet

§ 2

Avtalets giltighet förutsätter:

- att Tyresö kommunstyrelse 2026-12-31 godkänner Avtalet genom beslut som vinner laga kraft,

Om Kommunstyrelsen inte godkänner Avtalet senast 2026-12-31 är detta Avtalet till alla delar förfallet utan ersättningsskyldighet för

någondera parten.

MARKANVISNING

Markanvisning

§ 3

Denna markanvisning innebär att Exploatören har rätt att ensam förhandla med Kommunen om förvärv och exploatering av Markområdet. Optionen gäller i två år efter Kommunstyrelsens beslut om att godkänna Avtalet.

Parternas avsikt är att ett Marköverlåtelseavtal avseende Markområdet ska tecknas inom sex månader från beslut om antagande av Detaljplanen. Om Marköverlåtelseavtal inte kommit till stånd inom ovan angiven tid, upphör markanvisningen, och därmed optionen, att gälla, såvida inte Kommunen dessförinnan har godkänt en förlängning av Avtalet enligt § 25.

Detaljplan

§4

Parternas avsikt är att gemensamt arbeta för att Markområdet planläggs i huvudsaklig överensstämmelse med samrådsförslag för Detaljplanen för Lindalshöjden verksamhetsområde, se bilaga 2.

Exploatören är medveten om att förslaget till Detaljplan kan komma att ändras fram till tiden för antagande av Detaljplanen.

Markanvisning Bebyggelseförslag

§5

Kommunen anvisar genom detta Avtalet del av fastigheten Kumla 3:1264 till Exploatören. Markområdet omfattar ca 6240 kvm, se [bilaga 1](#).

Inom Markområdet ska byggnader för industri- och kontorslokaler, i huvudsak enligt av Exploatören inlämnat anbud i markanvisningsutlysningen, se bilaga 3. Efter inlämning av anbud har en dialog förts mellan Parterna som gemensamt har landat i att ett annat markområde än det som efterfrågats av Exploatören i anbudet ska anvisas, i övrigt ska anbudet gälla.

Av anbudet är särskilt viktigt att i den fortsatta processen beakta

- Byggnaden ska förses med biotop- och sedumtak
- Byggnaden ska ha hög gestaltningsambition med extra omsorg i fasadutformning mot Tyresövägen. Materialval, färgval och utformning ska förhålla sig till Lindalshöjdens vision, se bilaga 4, och kommande kvalitetsprogram.
- Exploatören ska arbeta för att bevara, förstärka och/eller tillföra ekologiska värden i enlighet med inlämnat anbud, se bilaga 3.
- Exploatören ska arbeta enligt sin angivna klimatstrategi i enlighet med inlämnat anbud, se bilaga 3.

- Exploatören ska arbeta för att uppnå angivet antal arbetsplatser per kvadratmeter tomtyta i enlighet med inlämnat anbud, se bilaga 3.
- Exploatören ska arbeta aktivt med att bidra till praktik och ferieplatser till Tyresöbor i enlighet med inlämnat anbud, se bilaga 3.

Exploatören är införstått med att den tillkommande bebyggelsens slutgiltiga utformning och kvalitet i huvudsak ska överensstämma med inlämnat anbud, kommande lagakraft vunnen Detaljplan samt kommande kvalitetsprogram för området. Detta ska framgå av upprättade bygglovshandlingar och övriga handlingar som ska bifogas det kommande Marköverlåtelseavtalet. Kommunens representant från exploateringsenheten ska godkänna handlingar som lämnas in för bygglovsprövning.

MARKÖVERLÅTELSE

Förutsättningar för Marköverlåtelse

§6

Kommunen ska med äganderätt överlåta Markområdet till Exploatören under förutsättning att Exploatören har beviljats bygglov i huvudsak i överensstämmande med anbudet, se bilaga 3, kommande kvalitetsprogram och laga kraft vunnen Detaljplan, samt att Exploatören har erhållit samtliga erforderliga tillstånd och beslut, så som miljötillstånd, som erfordras för den verksamhet Exploatören avser bedriva.

Köpeskilling

§7

Slutlig omfattning av storlek och utformning av Markområdet samt byggrätten inom Markområdet avgörs först vid lagakraftvunnen Detaljplan. Exploatören är medveten om att byggrätten och Markområdet kan komma att justeras under fortsatt detaljplanearbete.

Parterna är överens om att nedan priser ska gälla för markanvisning av Markområdet:

- 3 100 kr / kvm tomtarea

Värdetidpunkt för ovanstående priser är datum för markanvisningsavtalets tecknande. Priserna ska regleras från värdetidpunkten fram till tillträdesdagen med konsumentprisindex KPI med 1980 som basår, räknat från värdetidpunkten till senast kända indextal vid köpeskillingens erläggande. Priserna ska dock som lägst alltid uppgå till ovan angivna belopp.

Fastighetsbildning

§8

Kommunen ansöker om och bekostar de fastighetsbildningsåtgärder som är erforderliga för att skapa Markområdet.

Exploatören ansöker om och bekostar de fastighetsbildningsåtgärder som behövs inom Markområdet. Detta kan exempelvis avse bildandet av gemensamhetsanläggningar, servitut eller andra markreservat.

Fastighetens skick**§9**

Markområdet kommer att överlåtas i befintligt skick.

Exploatören förutsatts ha gjort en egen besiktning av Markområdet och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Kommunen på grund av fel och brister på Markområdet enligt Jordabalkens bestämmelser, med undantag för de garantier och åtaganden som följer av detta Avtalet.

Ianspråktagande**§10**

Exploatören får ej nyttja Markområdet förrän tillträde sker enligt Marköverlåtelseavtalet. Exploatören får dock, efter godkännande från Kommunen, beträda Markområdet för att på egen bekostnad genomföra undersökningar som inte nämnvärt påverkar marken. Exploatören ska delge Kommunen resultatet av genomförda undersökningar.

KOSTNADSFÖRDELNING**Kvartersmark****§11**

Exploatören står för samtliga utrednings- och projekteringskostnader som behövs för att Detaljplanen och till Detaljplanen tillhörande handlingar för Markområdet kan vinna laga kraft. Parterna ska ingå planavtal för reglering av kostnader för Detaljplanen. Kostnader för detaljplanearbete och övriga utredningskostnader som berör hela planområdet kommer att fördelas ut på samtliga exploatörer inom planområdet.

Exploatören ansvarar för framtagande och leverans av kvalitetsprogram för Markområdet.

I det fall detaljplanearbetet av någon anledning skulle avslutas i förtid äger Exploatören inte i något fall rätt till återbetalning av dittills fakturerade kostnader enligt ovan.

Exploatören ansvarar för samtliga projekteringskostnader, bygg- och anläggningskostnader samt anslutningskostnader inom Markområdet.

Allmän plats

Kommunen utreder, projekterar, bygger ut och bekostar mark som planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Ingen särskild avgift kommer att tillkomma för byggnationen av allmän plats.

VA-anläggningsavgift**§12**

Kommunen utreder särtaxa för området. Om inte särtaxa tillämpas ska

Exploatören erlägga anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt kommunens vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Kostnaden för särtaxan bestäms i en byggnations sena fas när faktiska kostnader kan fastställas, men alltid före första avgiftsuttag och alltid före förmedling av förbindelsepunkt. Anslutning sker vid av kommunen anvisad förbindelsepunkt.

Anslutning till El, Fiber Fjärrvärme

§13

Exploatören bekostar samtliga anslutningsavgifter.

Kommunen kommer utreda möjliga värmesystem under Detaljplaneprocessen.

Projektering av elanslutning kommer att projekteras för att kunna förse Markområdet med uppskattat effektbehov om 1000 A. Nätägare till elnät är Nacka Energi.

BYGGNATION AV KVARTERSMARKEN

Tillstånd

§14

Om Exploatören bedriver en tillståndspliktig verksamhet ska tillståndsansökan tas fram samtidigt med handlingar till bygglovet. Exploatören ska även ansvara för att eventuella övriga tillstånd som behövs för verksamheten inlämnas i god tid så att byggnation på fastigheten kan påbörjas så snart tillstånd erhålles och startbesked för bygglov har beviljats.

Markföroreningar

§15

En översiktlig markmiljöteknisk utredning är framtagen av Kommunen. Inga föroreningar överstigande nivån för Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) har påträffats inom Markområdet.

Exploatören svarar för all hantering av massor med halter upp till och med Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM)

Ifall markföroreningar som överstiger nivån för mindre känslig markanvändning (MKM) upptäcks ska kostnader och hantering av dessa regleras i framtida Marköverlåtelseavtal.

Befintliga ledningar

§16

Markområdet innehåller inga kända befintliga ledningar. Inom Markområdet ansvarar och bekostar Exploatören erforderlig inventering, flytt och borttagning av eventuella ledningar.

Dagvatten

§17

Inom Markområdet ska dagvatten, så långt det är möjligt, omhändertas lokalt inom Markområdet.

Exploatören ska följa beskriven dagvattenhantering i kommande laga kraft vunnna Detaljplan, kommande kvalitetsprogram och dagvattenutredning.

Exploatören ska redovisa för dagvattenlösning i samband med ansökan om bygglov. Kommunens representant från exploateringsenheten ska godkänna det som lämnas in för bygglovsprövning.

Buller**§18**

Bulleråtgärder ska utföras på så sätt att gällande riktvärden inte överskrids. Det åligger Exploatören att ordna och bekosta uppförande, drift och underhåll av eventuella bullerskydd.

Brand**§19**

Det åligger Exploatören att undersöka och efterfölja Södertörns brandförsvarsförbunds krav på utformning av Markområdet. Framkomligheten för räddningstjänstens fordon ska av Exploatören säkerställas inom och till Markområdet.

Massbalans**§20**

Exploatören ska verka för massbalans inom Markområdet.

I det fall massbalans inom Markområdet ej kan uppnås ska Exploatören verka för massbalans inom Detaljplaneområdet genom att samordna sig med övriga exploatörer samt Kommunen.

SAMORDNING OCH TIDPLAN**Samordning****§21**

Exploatören är införstådd med att flera projekt kommer att pågå inom Detaljplaneområdet. Exploatören ska samordna sina arbeten med Kommunen och exploatörer för angränsande exploateringsområden.

Tidplan**§ 22**

Exploatören svarar för att bebyggelsen har påbörjats senast 2 år efter det att Detaljplanen för Lindalshöjden vunnit laga kraft. Förlängning av denna tidsfrist kan medges vid förseningar som ej beror på Exploatören.

Exploatören ska tillsammans med Kommunen och övriga exploatörer inom Detaljplaneområdet tillsammans upprätta tidplaner för genomförandet av Detaljplanen.

ÖVRIGA VILLKOR**Viten****§23**

Det kommande Marköverlåtelseavtalet kan innehålla vitesklausuler, om kommunen så kräver, exempelvis för att reglera krav på påbörjande och färdigställande av byggnation enligt §22.

Säkerhet	§24 Det kommande Marköverlåtelseavtalet kan innehålla krav på säkerhet i form av bankgaranti, moderbolagsborgen eller annan av Kommunen bedömd godtagbar säkerhet.
Förlängning	§ 25 Kommunen har ensidig rätt att, senast tre månader innan giltighetstiden för Avtalet och därmed optionen, löper ut enligt § 3, medge förlängning av giltighetstiden. Förlängning kan medges i maximalt två år. Förlängningen ska medges skriftligen.
Hävning av avtalet eller avbrutet detaljplanearbete	§ 26 Kommunen äger rätt att häva Avtalet om förutsättningar saknas för att Detaljplan för Lindalshöjden ska antas eller vinna laga kraft. Kommunen äger vidare rätt att häva Avtalet och omedelbart återta markanvisningen om Kommunen har skäl att anta att Exploatören inte avser eller förmår genomföra projektet på sådant sätt som avsågs eller uttalades när markanvisningen gavs och Avtalet tecknades. Avtalet är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någon av Parterna i det fall Kommunen på ovan angivna grunder häver Avtalet. Exploatören är medveten om att beslut att anta detaljplaner meddelas av Kommunfullmäktige. Exploatören är också medveten om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta detaljplan och att beslut om antagande kan prövas i särskild ordning. Inga garantier finns för antagen och lagakraftvunnen Detaljplan. Exploatören har inte rätt till ekonomisk ersättning eller ny markanvisning till följd av att Detaljplan för Markområdet inte kommer till stånd. Om Avtalet inte leder till fullföljande med Marköverlåtelseavtal eller om Detaljplanearbetet avbryts äger Kommunen rätt att utan ersättning använda det material Exploatören tagit fram och delat med Kommunen inom ramen för arbetet med Detaljplanen och markanvisningen.
Överlåtelse av avtal	§ 27 Detta Avtalet får överlåtas endast till bolag inom Exploatörens koncern endast under förutsättning av Kommunen skriftligen godkänner överlåtelsen.
Tvist	§ 28 Tvist rörande tolkning eller tillämpning av detta Avtalet ska avgöras av svensk allmän domstol.
Ändringar och tillägg	§ 29 Ändringar och tillägg till detta Avtalet ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav Parterna tagit var sitt.

Ort och datum:

.....

För Kommunen

.....

.....

Anita Mattsson

.....

.....

Cynthia Rune fjärd

Ort och datum:

.....

För Exploatören

.....

.....

.....

.....

Bilagor:

1. Karta Markområde
2. Utkast detaljplan
3. Exploatörens anbud
4. Vision för Lindalhöjden