

# Markanvisningsavtal

För utveckling av Särsta 3:232 m.fl, Knivsta kommun

## Parter

Detta **markanvisningsavtal** jämte bilagor ("Avtalet") träffas mellan ("Parterna"):

- **Knivsta kommun**, organisationsnummer 212000-3013 ("Kommunen") och
- **Strand Tärnan AB**, organisationsnummer 559403-2814 ("Bolaget")

## 1 Bakgrund

Förestående avtal utgör en markanvisning enligt Plan- och bygglagens definition av markanvisning, d.v.s. "ett avtal mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt Projektområde för bebyggande". Byggherren i detta Avtal utgörs av Bolaget.

### 1.1 Markanvisningens uppkomst samt tidigare avtal

Kommunen genomförde under tidsperioden 2022-07-12 – 2022-08-29 en markanvisningstävling för exploateringsprojekt Tärnan, Särsta 3:232 m.fl. (se bilaga 1), dnr KS-2022/531. Bolaget lämnade in det anbud som utsågs till vinnare av tävlingen vilket föranledde Parterna att (datum 2024-04-23) ingå ett finansieringsavtal (se bilaga 7) i syfte att initiera och skapa förutsättningar för att starta upp exploateringsprojektet. Detta Avtal ersätter det tidigare finansieringsavtalet till fullo.

### 1.2 Markanvisningsavtalets syfte

Syftet med detta Avtal är att säkra förutsättningarna för markexploatering och reglera förutsättningarna för:

- samverkan mellan parterna
- parternas åtaganden
- finansiering av exploateringsprojektet

- framtagandet av en ny detaljplan avseende småhusbebyggelse samt tillhörande allmän plats
- kommande marköverlåtelse- och genomförandeavtal
- köpoption för framtida överlåtelse av kommunal mark till Bolaget

Detta avtal avses fullföljas med ett marköverlåtelse- och genomförandeavtal enligt avsnitt 4.

## 2 Markanvisning och köpoption

Denna markanvisning innebär att Bolaget, till och med 2026-06-30, ges ensamrätt att förhandla med Kommunen om förvärv av fastigheten Särsta 3:232 samt delar av Särsta 3:1.

Området som omfattas av Avtalet benämns vidare som ”Projektområdet”.

Området som omfattas av Bolagets köpoption benämns vidare som ”Exploateringsområdet” och utgör all kvartersmark för bostadsändamål inom Projektområdet. Exploaterings- respektive Projektområdets geografiska omfattning framgår av bilaga 2.

Bolagets förvärv av Exploateringsområdet förutsätter att förutsättningarna vid detta avtals ingående inte väsentligen har förändrats.

Parterna ska tillsammans verka för att Exploateringsområdet planläggs för och bebyggs med ca 12 småhus upplåtna med bostadsrätt samt tillhörande allmän plats.

Exploateringsområdet inom Kommunens fastigheter Särsta 3:232 samt delar av Särsta 3:1 som Bolaget anvisas har den preliminära avgränsning som följer av bilaga 2.

Exploateringsområdets geografiska avgränsning kan komma att förändras under arbetet med detaljplanen och dess slutliga omfattning kommer att preciseras i marköverlåtelse- och genomförandeavtalet.

### 2.1 Förutsättningar

#### 2.1.1 Övergripande kommunala mål och strategier

Bolaget ska tillse att bebyggelsen inom Exploateringsområdet utgör en sund stadsbyggnad för ett trivsamt, tryggt och grönt Knivsta.

Bolaget är medvetet om att projektet syftar till att skapa en småskalig och trivsam bebyggelse med gröna inslag och gott om utrymme för gång-, cykel- och biltrafik. För att främja trygghet och trivsel ska privata och offentliga ytor vara tydligt avgränsade och eventuella otrygga miljöer förebyggas.

Bolaget åtar sig att följa Kommunens riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal samt övriga tillämpliga kommunala riktlinjer och strategier, exempelvis översiktsplan, stadsbyggnadsprinciper med arkitekturpolicy och grönstrukturplan.

### 2.1.2 Befintliga planer m.m.

Exploateringsprojektet bedöms vara förenlig med Knivstas gällande översiktsplan från 2017 där Projektområdet ligger inom ett av de områden som översiktsplanen pekar ut som ett prioriterat utvecklingsområde för bebyggelse.

Den nuvarande markanvändningen för Projektområdet regleras i stadsplanen "Sjöhagen" som "Allmänt ändamål" som upprättades i april 1976. Stadsplanen bedöms vara fullt ut genomförd.

### 2.1.3 Exploateringsprocessen

Exploateringsprojekt Tärnan, Särsta 3:232 m.fl. är ett projekt som leds av mark- och exploateringsenheten genom utsedd projektledare som driver projektet i enlighet med kommunens exploateringsprocess som framgår av bilaga 3. Projektet befinner sig i slutet av processens initieringsskede och för att projektet ska kunna gå vidare till detaljplaneskedet krävs det att kommunstyrelsen godkänner detta Avtal och tillhörande plan- och projektuppdrag (se bilaga 8).

För att kunna fullfölja och genomföra exploateringsprojektet krävs det att kommunen upprättar en ny detaljplan som vinner laga kraft, att Parterna ingår ett marköverlåtelse- och genomförandeaftal samt att detaljplanen genomförs i enlighet med marköverlåtelse- och genomförandeaftalet. Att Parterna ingår detta Avtal är en förutsättning för att kunna fortsätta driva Exploateringsprojekt Tärnan, Särsta 3:232 m.fl.

## 3 Detaljplan

Parterna ska tillsammans verka för att en ny detaljplan som omfattar hela eller delar av Projektområdet utarbetas, antas och vinner laga kraft. För att bekosta framtagandet av detaljplanen ska Bolaget ingå ett plankostnadsavtal med kommunens planmyndighet.

## 4 Marköverlåtelse

Markanvisningen fullföljs genom ingående av marköverlåtelse- och genomförandeaftal följt av köpebrev mellan Parterna. Marköverlåtelse- och genomförandeaftalets giltighet är villkorat av att Knivsta kommunfullmäktige genom beslut som vinner laga kraft godkänner avtalet och senast vid samma sammanträde antar detaljplanen i enlighet med avsnitt 3. I marköverlåtelse- och genomförandeaftalet regleras Exploateringsområdets slutliga avgränsning och de närmare villkor som gäller för överlåtelsen och detaljplanens genomförande.

#### 4.1.2 Köpeskillning

Bolaget ska till Kommunen erlægga köpeskillning som ersättning för Exploateringsområdet.

Köpeskillningen baseras på den bygggrätt, uttryckt i m<sup>2</sup> ljus bruttoarea (BTA) ovan mark, som detaljplanen maximalt medger. Areorna för ljus bruttoarea (BTA) ska beräknas utifrån definitionen i bilagan "Ljus bruttoarea" (se bilaga 4).

Köpeskillningen är **9000 (niotusen) kr/m<sup>2</sup> ljus BTA** ovan mark.

Köpeskillningen ska indexeras från anbudstidpunkten 2022-08-29 till överlåtelse tidpunkten enligt följande formel:

$$A=B+0,3*(C-D)$$

A=pris vid överlåtelse tidpunkten, kr/m<sup>2</sup> ljus BTA ovan mark.

B=pris enligt detta Avtal (anbudstidpunkten), kr/m<sup>2</sup> ljus BTA ovan mark.

C=senaste fastställda månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea i Knivsta kommun som vid överlåtelse tidpunkten kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik.

D=månatligt genomsnittspris på bostadsrätter i Knivsta kommun enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea vid värdetidpunkten. Månatligt genomsnittspris vid värdetidpunkten uppgick till 30739 kr/m<sup>2</sup>, se bilaga 5.

Med månatligt genomsnittspris för term C och term D avses det tremånaders glidande medelvärde som presenteras av Mäklarstatistik. På så vis tas hänsyn till de två omgivande månadernas medelvärden. För term C är Parterna överens om att senast fastställda tremånaders medelvärde ska användas.

Om ovan angiven formel inte är användbar på grund av förändrade statistikredovisningsmetoder eller källor äger Kommunen rätt att tillämpa annan likvärdig metod för att beräkna värdet förändringen mellan värdetidpunkten och överlåtelse tidpunkten. Reglering av köpeskillningen ska då ske utifrån den vid överlåtelse tidpunkten mest relevanta statistiken. Priset ska dock regleras med stöd av denna formel fram till den tidpunkt då statistiken upphör eller förändras.

Slutlig köpeskillning fastställs i marköverlåtelse- och genomförandeavtalet enligt ovan beräkning och kan oaktat indexberäkning inte understiga 9 000 (niotusen) kr/m<sup>2</sup> ljus BTA.

## 6 Genomförande

### 6.1 Allmän plats

Kommunen ansvarar för anläggande och anpassning av allmän plats.

Bolaget bekostar projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark invid Exploateringsområdet till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten inom Exploateringsområdet.

Parterna är överens om att se över möjligheten att skapa mervärden i den befintliga parken inom Projektområdet. Mervärdet kan tillskapas genom olika typer av åtgärder (benämns vidare som "Förbättringsåtgärder") och vilken Förbättringsåtgärd som kan komma att genomföras fastställs i marköverlåtelse- och genomförandeaftalet. Exempel på vilken eller vilka Förbättringsåtgärder som kan komma att bli aktuella är utegym, kompletterande redskap till befintlig lekplats, planteringar, parkbänkar, pergola m.m.

Fördelningen av kostnaden för Förbättringsåtgärderna fastställs i marköverlåtelse- och genomförandeaftalet. Om Parterna inte kan enas om hur kostnaden ska fördelas ska kostnaden delas lika mellan Parterna. Med kostnad menas den faktiska kostnaden för att genomföra Förbättringsåtgärden vilket inkluderar anläggande, anpassning, projektering, upphandling, projekt-/byggledning samt övriga byggherrekostnader.

### 6.2 Kvartersmark

Bolaget bär följande ansvar i fråga om ekonomi och utförande inom Exploateringsområdet.

Bolaget ansvarar för samtliga:

- utrednings- och projekteringskostnader som krävs för att Bolaget ska erhålla bygglov och för att Parterna ska kunna ingå marköverlåtelse- och genomförandeaftalet.
- bygg- och anläggningsåtgärder inom Exploateringsområdet samt i anslutning till omgivande mark och anläggningar.
- avgifter och kostnader till myndigheter som krävs för att bebygga Exploateringsområdet i enlighet med Bolagets förslag, t.ex. bygglovavgifter, lagfartskostnader och förrättningskostnader.
- avgifter och kostnader till leverantörer av teknisk infrastruktur som krävs för att bebygga Exploateringsområdet i enlighet med Bolagets förslag, t.ex. anslutningsavgifter för vatten och avlopp samt kostnader för elanslutning.

Bolaget ska senast inom sex månader från Tillträdesdagen ha byggstartat bebyggelsen inom Exploateringsområdet. Med byggstart avses att bygglov har sökts och beviljats samt att grundläggningsarbeten har påbörjats. Bolaget ska sedan tillse att bebyggelsen erhåller beslut om slutbesked i Kommunens bygg- och miljönämnd senast 18 månader efter Tillträdesdagen.

## 6.3 VA

Knivstavatten AB är, genom Roslagsvatten AB, Knivsta kommuns huvudman för det allmänna VA-nätet och ansvarar för den allmänna VA-anläggningen som ligger i anslutning till Exploateringsområdet. Eventuell utbyggnad eller anpassning av allmän VA-anläggning regleras i sin helhet i ett separat avtal mellan Bolaget och Knivstavatten AB.

## 7 Samverkan

För att säkerställa efterlevnad av villkoren i detta och följande avtal förutsätts engagemang och ansvarstagande hos Parterna samt löpande kommunikation bl.a. inför ingående av marköverlåtelse- och genomförandeaftalet, bygglovsansökan, projekteringssamordning och byggstart. Bolaget ska säkerställa att resurser finns tillgängliga för att upprätthålla löpande kommunikation med Kommunen. För att säkerställa detta Avtals syfte och Parternas intentioner ska Kommunens huvudprojektledare granska samt godkänna bygglovshandlingar innan bygglovsansökan lämnas in till Kommunens bygglovsmyndighet.

## 8 Ekonomi

### 8.1 Ersättning

Bolaget åtar sig att med stöd av detta Avtal bekosta Kommunens nedlagda arbetstid plus moms och samtliga kostnader som Kommunen bedömer erfordras för att planera genomförandet av exploateringsprojektet och framtagandet av marköverlåtelse- och genomförandeaftalet.

Efter detaljplanens laga kraftvunna antagande, är Parterna överens om att Bolaget ska ersätta Kommunen för arbetstid i genomförandeskedet. Ersättningen för kommunens arbetstid i genomförandeskedet avtalas i marköverlåtelse- och genomförandeaftalet.

Kommunens nedlagda arbetstid debiteras enligt den vid varje tidpunkt gällande plantaxa och uppgår till samma belopp som vid var tid gällande timkostnad för planarbete enligt Kommunens "Föreskrift om avgifter för planverksamheten i Knivsta kommun" (bilaga 6).

Bolaget ersätter Kommunen för detaljplanearbete genom plankostnadsavtal.

Bolaget ansvarar för samtliga kostnader som uppstår för Kommunen till följd av exploateringsprojektet. Bolaget ansvarar dock inte för att ersätta Kommunen för kostnader som kan hänföras till Kommunens eventuella åtaganden av Förbättringsåtgärder i Avsnitt 5.1.

Bolagets ersättning till Kommunen, såsom ersättning för nedlagd arbetstid eller exploateringsbidrag för projektering och utbyggnad av allmän plats, kan komma att förskotts faktureras av Kommunen.

## 8.2 Säkerhet och viten

Bolaget ska lämna godtagbar säkerhet, exempelvis genom borgen, bankgaranti eller fastighetspansättning, för fullgörande av samtliga exploatörsåtaganden, inklusive eventuella viten. Formerna och villkoren för lämnandet av säkerhet ska slutligt slås fast i kommande marköverlåtelse- och genomförandeavtal. Kommunen äger rätt att avgöra vad som är godtagbar säkerhet.

I kommande marköverlåtelse- och genomförandeavtal kan åtaganden och förpliktelser komma att vitesbeläggas för att säkerställa Parternas intentioner i detta Avtal samt exploateringsprojektets genomförande.

## 8.3 Fakturering

Ersättningar enligt detta avtal ska faktureras på nedanstående faktureringsadress. Fakturor till Kommunen ska märkas med referens enligt nedan. Fakturor som Parterna ställer ut till varandra ska ha 30 dagars förfallotid. Vid dröjsmål med betalning utgår ränta enligt 6 § räntelagen till dess full betalning sker.

### **Fakturor till Kommunen:**

Knivsta kommun  
Centralvägen 18, 741 75 Knivsta  
Ref. – 910Z

### **Fakturor till Bolaget:**

Strand Tärnan AB  
BOX 453, 191 24 Sollentuna

## 9 Avtalets giltighet

Avtalets giltighet framgår av avsnitt ”2 Markanvisning och köption” enligt ovan, alternativt att parterna senast 2026-06-30 skriftligt överenskommer om att förlänga Avtalet.

Detta avtals giltighet är villkorat av Knivsta kommunstyrelsens godkännande.

Beslut om godkännande av marköverlåtelse- och genomförandeavtal samt beslut att anta detaljplan fattas av kommunfullmäktige. Sådant beslut ska föregås av olika beredningsåtgärder, bl.a. samråd med dem som berörs av detaljplanen. Sakägare och länsstyrelsen har möjlighet att anföra besvär mot beslut att anta detaljplan varvid beslutet kan komma att prövas av högre instans. Bolaget är medvetet om att dessa och andra förutsättningar påverkar huruvida detta Avtal och kommande marköverlåtelse- och genomförandeavtal kan ingås och fullföljas.

Kommunen har rätt att återta markanvisningen om det är uppenbart att Bolaget inte avser eller förmår att genomföra exploateringen i den takt eller på det sätt som avsågs när Avtalet

ingicks. Bolaget ska innan så sker ges möjlighet att inom rimlig tid visa sin avsikt och förmåga att fullfölja sina åtaganden.

Kommunen har även rätt att återta en markanvisning om Parterna inte kan komma överens om villkoren i marköverlåtelse- och genomförandavtalet.

## 9.1 Ändring och tillägg

Ändringar och tillägg till detta Avtal får endast göras genom en skriftlig handling undertecknad av behörig företrädare för Kommunen och behörig firmatecknare hos Bolaget.

## 9.2 Överlåtelse av avtal

Bolaget äger inte rätt att, direkt eller indirekt, helt eller delvis överlåta detta Avtal till annan part utan kommunstyrelsens godkännande.

Bolaget äger dock rätt att utan kommunstyrelsen godkännande helt eller delvis överlåta detta Avtal till helägt dotterbolag inom koncern vari Bolaget ingår samt till av Bolaget initierade bostadsrättsföreningar. Bolaget ska skriftligen underrätta kommunen om sådan överlåtelse. Vid sådan överlåtelse ska Bolaget i förhållande till Kommunen alltid kvarstå med fullt ansvar för att fullgöra eventuella återstående skyldigheter enligt detta Avtal.

## 10 Bilagor

- Bilaga 1. Markanvisningstävling
- Bilaga 2. Exploaterings- respektive Projektområdet
- Bilaga 3. Kommunens exploateringsprocess
- Bilaga 4. Ljus bruttoarea
- Bilaga 5. Månatligt genomsnittspris bostadsrätter i Knivsta enligt mäklarstatistik
- Bilaga 6. Föreskrift om avgifter för planverksamheten i Knivsta kommun
- Bilaga 7. Finansieringsavtal
- Bilaga 8. Projekt- och planuppdrag