

Mellan Värmdö kommun (org.nr 212000-0035), **"Kommunen"**, och **[Företagsnamn] (org.nr. [xxxxxx-xxxx])**, **"Bolaget"**, har nedan träffats följande

GENOMFÖRANDEAVTAL AVSEENDE MARK SOM UPPLÅTES MED TOMTRÄTT

nedan benämnt **"Markgenomförandeavtal"** eller **"detta avtal"**

§ 1 GRUNDFÖRUTSÄTTNING FÖR MARKGENOMFÖRANDEAVTALET

Det är av väsentlig betydelse att Kommunens beslutade styrdokument är väl förankrade hos Bolaget i dess fortsatta arbete, och att hänsyn till dessa styrdokument tas vid planering, projektering och utbyggnad i enlighet med detta avtal. Följande styrdokument åsyftas bland annat;

- Värmdö kommuns Översiktsplan
- Gustavsbergs miljöprogram
- Gustavsbergs grönstrukturplan
- Värmdö kommuns dagvattenpolicy
- Teknisk handbok
- Riktlinjer för markanvisningar

Bolaget är medvetet om vilka styrdokument som åsyftas och innehållet i dem. Bolaget är även införstått med vad respektive styrdokument innebär för det fortsatta arbetet och är villig att följa styrdokumenterna. Föreligger motstridigheter mellan styrdokumenterna, har Kommunens tolkning företräde framför Bolagets tolkning. Bolaget ska vid osäkerhet i viss fråga begära förtydligande av Kommunen.

§ 2 BAKGRUND

Parterna har den **[datum]** tecknat ett markanvisningsavtal, bilaga 1 **"Markanvisningsavtalet"**. I och med det har Kommunen lämnat en option till Bolaget att ingå detta avtal samt tomträttsavtal och sidoavtal med Kommunen. Kommunen avser att exploatera ett område på fastigheten Gustavsberg 1:144, som markeras med skraffering på bifogad karta, bilaga 2 **"Området"**.

Det angivna Området ska bebyggas med trygghetsbostäder om cirka 2 800 kvadratmeter BTA, vilket motsvarar ungefär 30-40 lägenheter. Området kommer att upplåtas med tomträtt. Lägenheterna ska ha upplåtelseform hyresrätt.

Exploateringen av Området kan sammanfattningsvis sägas vara indelat i två huvudetapper, Etapp 1 och Etapp 2. Etapp 1 regleras i Markanvisningsavtalet, medan detta avtal syftar till att reglera Etapp 2.

Etapp 1

I enlighet med vad som framgår av Markanvisningsavtalet har parterna gemensamt arbetat fram ett förslag till detaljplan där Området omfattas, bilaga 3 ”**Detaljplanen**”.

Etapp 2

Exploateringen av Området ska ske på de villkor som närmare framgår av detta avtal.

Parterna kommer gemensamt verka för att Området genom lantmäteriförrättning ska utgöra en egen fastighet ”**Fastigheten**”.

Efter att fastighetsbildning har skett, ska Fastigheten ägas av Kommunen och sedermera upplåtas med tomträtt till Bolaget. Upplåtelsen av Fastigheten ska ske på de villkor som framgår av bilaga 4 ”**Tomträttsavtalet**” och bilaga 5 ”**Sidoavtalet**”.

§ 3 SYFTE

Syftet med Markgenomförandeavtalet är att fastställa riktlinjer och lägga fast förutsättningarna för den fortsatta exploateringen som Bolaget ska genomföra inom Etapp 2. Detta Markgenomförandeavtal fullföljer därmed Markanvisningssavtalet.

§ 4 ETAPP 2

4.1 Fastighetsbildning

Parterna ska gemensamt verka för att Området genom fastighetsreglering utgör Fastigheten. Kommunen ska efter undertecknandet av detta avtal ansöka om sådan förrättning hos lantmäterimyndigheten i enlighet med vad som närmare framgår av bilaga 6.

4.2 Tomträttsavtal och sidoavtal

I direkt anslutning till lagakraftvunnet beslut om fastighetsbildning enligt punkt 4.1 ska parterna ingå Tomträttsavtalet och Sidoavtalet. Innan avtalen ingås ska Kommunens mark- och exploateringsenhet samt Kommunens gestaltningsgrupp godkänna bygglovshandlingarna enligt punkten 4.5.

4.3 Tillträde

Bolaget ska tillträda Fastigheten på samma dag som upplåtelsen enligt Tomträttsavtalet sker ”**Tillträdet**”.

4.4 Nyttjande av Området före Tillträdet

Från att Detaljplanen har vunnit laga kraft fram till dess att Fastigheten upplåts med tomträtt till Bolaget, äger Bolaget rätt att nyttja Området för att vidta förberedande och preliminära åtgärder för byggnation, under förutsättning att sådana åtgärder är förenliga med plan och bygglagen (2010:900) och att Bolaget har inhämtat Kommunens skriftliga godkännande.

4.5 Bygglov

Vad avser den byggnation som Bolaget ska uppföra inom Fastigheten ska Bolaget ha sökt och beviljats bygglov samt erhållit starbesked från Kommunens byggenhet innan byggnationen påbörjas.

Innan Bolaget ansöker om bygglov, ska handlingarna underställas och godkännas av Kommunens mark- och exploateringsenhet samt Kommunens gestaltningsgrupp.

4.6 Bebyggelse och exploatering

Bolaget ska inom två (2) år från Tillträdet ha erhållit startbesked och inom fyra (4) år från Tillträdet ha erhållit slutbesked för respektive byggnad inom Fastigheten i enlighet med av Bolaget upprättat förslag till bebyggelse bilaga 7.

Bolagets inlämnade tävlingsbidrag i samband med Markanvisningsavtalet, samt markanvisningsinbjudan med bilagor, bilaga 8, utgör underlag för detta avtal. Om inget annat skriftligen överenskommits mellan parterna eller har föranletts av Detaljplanen ska sådana krav följas av Bolaget vid exploatering av Området.

4.7 Anläggningar och bebyggelse på kvartersmark

Samtliga byggnader och anläggningar inom kvartersmark ska utföras och bekostas av Bolaget och/eller dess entreprenör/-er. Bolaget ansvarar för och bekostar även anslutning av dessa byggnader och anläggningar till allmän plats, exempelvis åtgärder vid entréer och infart till respektive kvarter. Bolaget ansvarar för att nämnda kvartersmark bebyggs i enlighet med planbestämmelser och planbeskrivning.

Bolaget är medvetet om att gestaltningen för Området är av stor vikt för kommunen. Bolaget kommer därför aktivt delta i Kommunens gestaltningsgrupp och beakta Kommunens synpunkter.

Bolaget förbinder sig att följa sitt anbud gällande gestaltningsdelarna med tillhörande texter och illustrationer. Förändringar av gestaltningen får göras efter godkännande av Kommunens gestaltningsgrupp.

4.8 Parkering

Bolaget förbinder sig att följa ett parkeringstal om minst 0,5 parkeringsplatser per lägenhet vid utbyggnad av boendeparkering inom Området.

4.9 Dagvatten

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av allmänna vatten- och avloppsledningar för anslutning av fastighet inom Området till det allmänna VA-nätet. Kommunen ansvarar även för utbyggnad av nät för omhändertagande av dagvatten inom detaljplanområdet. Kommunen ska vara huvudman för dagvattensystemet.

Dagvatten ska omhändertas lokalt inom kvartersmark där så är möjligt med bräddning till kommunalt dagvattennät. Bolaget förbinder sig att följa Kommunens dagvattenpolicy vid utbyggnad inom kvartersmark.

Bolaget ska till Kommunen erlägga VA-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.

4.10 Konstnärlig utsmyckning

Bolaget ska inom allmän plats bidra med konstnärlig utsmyckning motsvarande en procent (1 %) av Bolagets byggkostnader på kvartersmark inom Området.

4.11 Immateriella rättigheter

Kommunen har rätt att använda all upphovsrätt och andra immateriella rättigheter hänförliga till av Bolaget framtagna och utförda utredningar utan att utge ersättning till Bolaget eller till av Bolaget anlitate konsulter eller entreprenörer. Bolaget ska gentemot anlita konsult/arbetstagare göra förbehåll för Kommunens nyttjanderätt till framtagna och utförda utredningar. Kommunens rätt att använda sig av framtaget material innebär emellertid inte att Kommunen övertar den upphovsrätt och andra immateriella rättigheter som Bolaget eller annan kan ha i materialet.

4.12 Utbyggnadsordning, tidplan och etappindelning

Bebyggelse och anläggningar på kvartersmark ska byggas ut i enlighet med överenskommen tidplan i bilaga 9.

4.13 Etablering

Etablering för Bolaget och/eller Bolagets entreprenör/-er ska ske inom kvartersmark.

4.14 Upplagsplats och vegetation

Bolaget äger inte rätt att utan tillstånd nyttja Kommunens mark för upplag eller annat ändamål som står i samband med Fastighetens bebyggande. Sådan mark får inte heller utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos Bolaget eller av denne anlita entreprenör. Vegetation som kan påverkas av exploateringen ska skyddas på det sätt som anges i bilaga 10.

Skulle Bolaget olovligen nyttja Kommunens mark i strid mot vad ovan anges, utgår vite om två (2) prisbasbelopp per vecka.

I det fall de träd eller vegetation som ska skyddas under byggtiden skadas eller avverkas under byggtiden ska Bolaget erlægga ett vite till Kommunen om 100 000 kronor per skadat träd samt återplantera, av kommunens godkänt, ersättningsträd inom området. Om något eller några av dessa träd, på grund av Bolaget, eller något företag som Bolaget anlitar, allvarligt skadas, avlägsnas eller dör före två år efter slutbesiktning ska Bolaget plantera motsvarande antal nya, relativt fullväxta träd.

4.15 Samordning

Samordning med Kommunen

Kommunens och Bolagets arbeten ska samordnas. Samordningen ska ske i tid så att entreprenadarbeten på allmänna platsmark respektive kvartersmark inte krockar. En gemensam tidplan för dessa arbeten ska tas fram senast när Detaljplanen vunnit laga kraft.

Samordning ska även ske vad gäller projektering och upphandlingsunderlag så att anläggningar på kvartersmark och allmän platsmark är synkroniserade vad avser läge och höjd.

Samordning inom Detaljplanen

I fall behov finns av att anlita en byggsamordnare för projektering, genomförande och uppföljning ska Kommunen göra detta på bekostnad av Bolaget.

Tillsammans med Kommunen ska Bolaget genom projektsamordningsmöten samarbeta i syfte att åstadkomma bästa möjliga anpassning mellan byggnaderna, såväl vad gäller utformning som bildande av eventuella gemensamhetsanläggningar och andra gemensamma lösningar. Bolaget ska delta med representant på projektsamordningsmötena.

Parterna är överens om att det behövs en aktiv dialog och kontinuerlig uppföljning under hela arbetsprocessen, det vill säga tills Området är färdigexploaterat i enlighet med detta avtal.

4.16 Kommunikation

Kommunen kan under genomförandet av Detaljplanen komma att kalla Bolaget till kommunikationsmöten och kommunikationsaktiviteter. Detta kommunikationsarbete leds och samordnas av Kommunen.

Åtgärder och kommunikationsaktiviteter som kan komma att genomföras under byggskedet och budget för dessa ska bestämmas gemensamt av Kommunen och Bolaget. Exempel på kommunikationsaktiviteter är framtagandet av en modell, områdesprofilering, marknadsföring av planområdet och illustrationer.

4.17 Sanering av fastigheten och grundläggningsförhållanden i Området

Inför upplåtelse av Fastigheten, ansvarar Kommunen för att sanera Fastigheten om det är nödvändigt, i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Kommunen ansvarar dock inte för rådande grundläggningsförhållanden i Området.

4.18 Servitut m.m.

I den mån behov av allmän anläggning eller gemensamhetsanläggning skulle uppstå efter att Tomträttsavtalet har ingåtts mellan parterna, ska Bolaget upplåta servitut, eller ansöka om att få gemensamhetsanläggning inrättad inom Fastigheten. Bolagets åtgärd ska tillgodose det behov som uppstår. Bolaget ska bekosta den eller de åtgärder som behöver vidtas för att upplåtelsen av servitutet eller bildandet av gemensamhetsanläggningen ska komma till stånd.

4.19 Ledningsrätt

Bolaget är införstått med att Kommunen kan komma att ansöka om ledningsrätt för att anlägga, underhålla, förnya och för all framtid bibehålla allmänna vatten- och avloppsledningar med tillbehör inom Fastigheten. Bolaget åtar sig tillstyrka sådan(a) ansökning(ar) gjorda av Kommunen för Fastigheten. Vid underlåtelse av sådan tillstyrkan utgår vite om 100 000 kronor. Vitet utgår från och med en (1) månad efter begäran om tillstyrkan från kommunen eller annan behörig myndighet lämnats till Bolaget.

Belägenhet

Allmänna vatten- och avloppsledningars dragning kommer bestämmas i sitt definitiva läge vid kommande lantmäteriförrättning.

Tillgänglighet

Kommunen äger tillträde till Fastigheten för tillsyn, underhålls- och reparationsarbeten samt nedläggande och ombyggnad av allmänna vatten- och avloppsledningar och tillbehör.

Ledningsarbeten

Kommunen ska vid utövandet av ledningsrätten i största möjliga mån tillse att skada på berörd egendom undviks samt att Området inte belastas mer än nödvändigt. Sedan ledningsarbetena avslutats ska Kommunen i görligaste mån återställa mark och berörda anläggningar i förut befintligt skick.

Kommunen ska vid normalt underhåll inom skälig tid informera Bolaget om tilltänkta åtgärder. Kommunen får vid akuta behov utföra erforderliga åtgärder utan att på förhand informera Bolaget. Kommunen ska snarast informera Bolaget om vilka åtgärder som vidtagits samt om eventuellt behov av följdåtgärder.

Föreskrifter

Bolaget får inte inom Området, utan Kommunens skriftliga medgivande borra, spränga, schakta eller på annat sätt förändra befintlig marknivå, uppföra byggnad eller anläggning, plantera träd och växtlighet på närmare avstånd från ledning än [ANTAL] meter, anordna upplag, eller annars utföra arbeten som kan medföra skada på ledningarna eller i övrigt väsentligt försvåra utövandet av ledningsrätten.

Området får i övrigt inte användas så att skador eller olägenhet onödigtvis uppstår på ledningarna eller att Kommunen hindras vid nedläggande, tillsyn, underhålls-, reparations- eller ombyggnadsarbeten.

Ersättning

Bolaget har inte rätt till någon ersättning för upplåten ledningsrätt, vare sig vad avser redan befintliga ledningar eller sådana ledningar som i enlighet med detta avtal anläggs i framtiden inom Området.

4.20 Kartunderlag enskilda anläggningar och byggnader

Bolaget förbinder sig att senast två månader efter färdigställande av enskilda anläggningar och byggnader inom kvartersmark skicka in detaljmätning och lägeskontroller omfattande samtliga förekommande detaljer. Exempel på vad som ska redovisas är byggnader (utvändigt), gång- och cykelbanor, trappor, vägkanter, parkeringsplatser, vägräcken, markhöjder, väghöjder, lekplatser, planteringar, träd, parkbänkar, slänter, staket, murar, lyktstolpar, VA, el- eller andra kabelledningar. Syftet med att leverera dessa inmätningar är att Kommunens primärkarta ska kunna uppdateras.

I det fall detta inte sker har Kommunen rätt att utföra inmätningen på Bolagets bekostnad.

4.21 Allmänna anläggningar

Projektering och utförande

Kommunen kommer att projektera, utföra och bekosta anläggningar och åtgärder inom allmän platsmark i enlighet med Detaljplanen.

Tidpunkt för upphandling och utförande av ovanstående arbeten ska ske i samråd med Bolaget.

4.22 Tomträtsavgäld enligt Tomträtsavtalet

Den årliga tomträtsavgälden i Tomträtsavtalet ska fastställas med ledning av ett utlåtande som en oberoende värderingsman tar fram i samband med att Markgenomförandeavtalet ingås mellan parterna.

Värderingsmannen ska vid värdering av tomträtsavgälden inte beakta de inskränkningar i Bolagets möjlighet att förfoga över Fastigheten som följer av Sidoavtalet. Tomträtsavgälden enligt Tomträtsavtalet ska således fastställas enbart mot bakgrund av de villkor som följer av Tomträtsavtalet.

Värderingen ska utgå från den preliminära byggrätten för Området enligt Detaljplanen.

4.23 Tomträtsavgäld enligt Sidoavtalet

Bolaget har i sitt vinnande anbud och i samband med detta avtals ingående erbjudit sig att betala [SUMMA] i årlig Tomträtsavgäld kronor/kvadratmeter BTA för Fastigheten.

Bolaget har vid angivande av vilken tomträtsavgäld som de är berett att erlægga för Fastigheten haft att beakta villkoren i Markgenomförandeavtalet, Tomträtsavtalet och Sidoavtalet. Anbudet har vidare lämnats mot bakgrund av att den preliminära byggrätten för Området uppgår till 2 800 kvadratmeter BTA, vilket motsvarar ungefär 30-40 lägenheter. Bolaget är medvetet om att Området ska bebyggas med trygghetsbostäder och upplåtas med hyresrätt, samt att den faktiska byggrätten vad avser BTA inom Området kan justeras under detaljplanarbetets gång. I den mån den faktiska byggrätten skulle justeras upp eller ned i Detaljplanen, ska avgälden i Sidoavtalet, vid tillfället för upplåtelsen av Fastigheten, procentuellt justeras upp eller ned i motsvarande mån.

Med BTA avses det som definieras i SVENSK STANDARD SS 21054:2009, Area och volym för husbyggnader – Terminologi och mätregler.

4.24 Kontaktorgan

Bolaget ska kontinuerligt samråda med Kommunen under tiden från lagkraftvunnen detaljplan fram till färdigställd exploatering.

Kommunens kontaktorgan vad gäller detta avtal är Kommunens mark- och exploateringsenhet. För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet.

§ 5 ÖVRIGT

5.1 Bolagets garantier

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Bolaget att;

- Bolaget har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå detta avtal och att detta avtal och alla andra tillhörande dokument som ingås av Bolaget utgör giltiga och bindande förpliktelser för Bolaget;
- Fullgörandet av Bolagets förpliktelser enligt detta avtal inte kommer att strida mot Bolagets bolagsordning eller något annat för Bolaget grundläggande eller styrande dokument;
- Bolaget har sådan finansiell och ekonomisk ställning som krävs för att genomföra exploateringen enligt detta avtal.

5.2 Kostnader i samband med exploatering

Kommunen ska svara för;

- a) kostnader avseende gator och andra allmänna anläggningar inom detaljplaneområdet,
- b) förrätningskostnader i samband med lantmäteriförrättning enligt punkt 4.1,
- c) saneringskostnader inför upplåtelsen av Fastigheten enligt punkt 4.17.

Bolaget ska svara för;

- a) samtliga kostnader som är förenade med projektering och bygg- och anläggningsåtgärder på kvartersmark inom Fastigheten, inklusive bl.a. sprängnings- och schaktningsarbeten, anslutning till omgivande allmän platsmark och övriga kvarter,
- b) parkeringsplatser för boende och besökande inom kvartersmark,
- c) kostnader avseende en byggsamordnare för projektering, genomförande och uppföljning (se 4.15),
- d) bygglovsavgifter,
- e) anläggningsavgift för fjärrvärme, el, och tele eller motsvarande,

- f) anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tidpunkt gällande VA- taxa,
- g) kostnader avseende upplåtelse av servitut eller bildande av gemensamhetsanläggningar (se 4.18),
- h) kostnader avseende detaljmätning och lägeskontroller (se 4.20),
- i) kostnader avseende konstnärlig utsmyckning på allmän plats (se 4.10),
- j) kostnader avseende flytt av befintliga ledningar eller andra anläggningar inom Området,
- k) kostnader avseende grundläggningsförhållanden inom Området,
- l) inskrivning av tomträtt inklusive stämpelskatt, samt andra tillkommande kostnader som följer av inskrivningen,
- m) kostnader för erforderlig radonmätning inom kvartersmarken,
- n) övriga kostnader som Kommunen inte ska bekosta enligt detta avtal, om inte annat anges nedan.

Vardera parten står sina egna kostnader för deltagande på projektsamordningsmöten (se 4.15) och eventuella kommunikationsmöten/aktiviteter (se 4.16).

Vad gäller kostnader för gator och andra allmänna platser svarar Bolaget enbart för sådana framtida kostnader som avser förbättring eller nyanläggning av gata, annan allmän plats eller tillhörande anordningar.

Om Bolaget eller av Bolaget anlita d ä n t r e n p r e n ö r / k o n s u l t h a r s ö n d e r , f ö r s t ö r e l l e r a n n a r s s k a d a r a l l m ä n n a a n l ä g g n i n g a r s o m ä r b e f i n t l i g a e l l e r u n d e r p å g å e n d e b y g g n a t i o n å t e r s t ä l l e r K o m m u n e n d e a l l m ä n n a a n l ä g g n i n g a r n a . B o l a g e t s k a d o c k b e k o s t a å t e r s t ä l l a n d e t o c h k o m m e r d ä r f ö r f a k t u r e r a s k o s t n a d e r n a .

5.3 Vite i förhållande till tidplan m.m.

Bolaget ska färdigställa ny bebyggelse inom Fastigheten senast enligt punkt 4.6 ovan.

Om bebyggelse inte har färdigställts vid denna tidpunkt ska Bolaget till Kommunen erlægga vite om 5 000 000 kronor.

Kommunen kan medge förlängning av tidpunkten för byggnadsskyldighetens fullgörande om det finns särskilda skäl.

Som säkerhet för detta vitesbelopp ska Kommunen erhålla solidarisk moderbolagsborgen från Bolagets ägare senast fem (5) dagar efter ingånget Tomträttsavtal. Kommunen ska, efter anfordran från Tomträttshavaren, återlämna moderbolagsborgen till Tomträttshavaren, dock tidigast en (1) månad efter att byggnadsskyldigheten har uppfyllts och slutbevis erhållits.

5.4 Dröjsmålsränta

Erlägger inte Bolaget ersättningar och viten enligt detta avtal i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt lag.

5.5 Överlåtelse av detta avtal

Detta avtal eller rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas.

Detta innebär emellertid inte ett hinder för att överlåta tomträten till Fastigheten enligt punkt 4.2.

5.6 Överlåtelse av Tomträtt

Vid överlåtelse av tomträten ska Tomträttshavaren omedelbart skriftligen informera Kommunen om överlåtelsen.

Vid överlåtelse av tomträtt som omfattas av Tomträttsavtalet ska Bolaget förbinda den nye tomträttshavaren att följa vad som åvilar Bolaget enligt Tomträttsavtalet, så att det blir gällande mot varje kommande tomträttshavare.

5.7 Tvist

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

5.8 Ändringar och tillägg

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

5.9 Villkor för giltighet

Parterna förutsätter;

att kommunfullmäktige före [datum] antar Detaljplanen, genom beslut som senare vinner laga kraft och,

att fastighetsbildning enligt punkten 4.1 ovan har skett senast fem (5) år efter detta avtals undertecknande.

Om någon av dessa förutsättningar inte uppfylls är detta avtal till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten, om parterna skriftligen inte särskilt överenskommit om annat.

* * * * *

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

Ort.....

Ort.....

Datum.....

Datum.....

För Värmdö kommun

För **[Företagsnamn]**

.....

.....

.....

.....

BILAGOR

1. Markanvisningsavtalet
2. Karta av vilket Området framgår
3. Detaljplanen
4. Tomträttsavtalet
5. Sidoavtalet
6. Ansökan om fastighetsbildning
7. Av Bolaget framtaget förslag till bebyggelse inom Området
8. Bolagets tävlingsbidrag vid markanvisningen och anbudsunderlag med bilagor
9. Tidplan
10. Överenskommelse avseende skydd av vegetation
11. [Eventuella andra bilagor]