

Mellan Vaxholms stad, genom kommunstyrelsen, nedan kallad **Staden**, och [Företagsnamn] (org.nr. xxxxxx-xxxx), nedan kallad **Exploatören**, har nedan träffats följande

## MARKANVISNINGSAVTAL NORRBERGET

nedan benämnt ”Markanvisningsavtal” eller ”**detta avtal**”

### 1 § **Bakgrund**

Vaxholms stad planerar att exploatera ett område på fastigheterna Lägerhöjden 1, Lägerhöjden 3 samt delar av fastigheterna Lägerhöjden 2, Vaxön 1:11 och Vaxön 1:81. Inom området föreslås bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus med fri upplåtelseform samt en ny förskola. Ett viktigt syfte med exploateringen av Norrberget är att möjliggöra en stadsutveckling av hög arkitektonisk kvalitet med bevarande natur- och kulturmiljövärden. Föreslagen exploatering följer den inriktning som fastslagits i Exploateringsprogram Vaxholm som antogs av kommunfullmäktige 2013-11-18. Staden äger all mark inom markanvisningsområdet och på bifogad karta är området markerat med en röd bård, bilaga 1 Markanvisningsområde.

Enligt stadens markförsäljningspolicy, bilaga 2, antagen 2015-04-13, ska mark anvisas främst genom anbudsförfarande. Under september månad 2016 startade en anbudstävling i syfte att välja ut en exploatör för tilldelning av mark. Exploatören presenterade det vinnande anbudet och har därefter erbjudits att ingå detta Markanvisningsavtal på de villkor och förutsättningar som följer detta avtal. Exploatörens inlämnade tävlingsbidrag, inklusive anbudsunderlag med bilagor, bilaga 3, utgör underlag för detta avtal. Utifrån exploatörens förslag till områdets exploatering inklusive placering av ny förskola inom området har marken som ska överlåtas till exploatören preciserats till att avse den mark som finns markerad på bifogad karta, bilaga 4 Tilldelningsområde (**Området**).

Detaljplanearbete har påbörjats och samråd har skett. I samband med undertecknandet av detta avtal skall även planavtal tecknas.

### 2 § **Syfte**

Syftet med Markanvisningsavtalet är att ge riktlinjer och lägga fast förutsättningar för detaljplaneläggning och utbyggnad av Området. Genom detta Markanvisningsavtal anges också de förutsättningar som gäller för att Exploatören ska tilldelas mark för bebyggelse. Detta Markanvisningsavtal ska således också ligga till grund för avtal omfattande exploateringen av området samt den marköverlåtelsen som ska ske, bilaga 5 Mall till Köp- och genomförandeavtal (**Köp- och genomförandeavtal**).

I samband med att Området överlåts till Exploatören kommer parterna gemensamt verka för att fastighetsbildning sker så att Området utgör en eller flera egna fastigheter. Avsikten

är att Exploatören ska tillträda Området 30 dagar från lagakraftvunnet beslut om fastighetsbildning, eller den tidigare dag som parterna skriftligen kommer överens om (**Tillträdesdagen**).

### 3 § Markanvisning och giltighet

Staden har beslutat att till Exploatören anvisa Området på de villkor som framgår av detta avtal.

Denna markanvisning innebär att Exploatören, under en tid av ett år och med parternas undertecknande av detta avtal, har en option att ensam förhandla med Staden om exploatering och förvärvande av Området.

Parterna ska ingå Köp- och genomförandeavtal när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan överenskommelse kan träffas, dock senast [*infoga datum (ett år från undertecknande av detta avtal)*]. Om en sådan överenskommelse inte har träffats mellan parterna senast vid ovan angivet datum, upphör detta avtal att gälla såvida inte Staden dessförinnan har medgett en sådan förlängning av Markanvisningsavtalet som framgår av 7 §.

### 4 § Förutsättningar

Följande huvudprinciper ska gälla under detta avtal.

- a) En detaljplan inom vilket Området ingår ska tas fram ("**Detaljplanen**").
- b) Exploatören och Staden ska tillsammans verka för att Området detaljplaneläggs för bostäder och utformas i möjligaste mån i enlighet med exploatörens vinnande tävlingsbidrag.
- c) Det är av väsentlig betydelse att riksintresseområdena Kust- och skärgårdsområden i Stockholms län (4 kap. 1, 2 och 4 § MB) och Kulturmiljövärden (3 kap 6 § MB) Norra Boo-Vaxholm-Oxdjupet-Lindalsundet beaktas och tas hänsyn till vid den fortsatta planeringen och projekteringen av Området och inom ramen för markanvisningen och detta avtal.
- d) Exploatören är medvetet om att Detaljplanen kan komma att förutsätta att det bildas flera olika gemensamhetsanläggningar.
- e) Exploatören ska delta i kommunikationen av hela Detaljplanen tillsammans med Staden.
- f) Exploatören ska erbjudas att förvärva Området genom att teckna Köp- och genomförandeavtalet.
- g) Efter det att Detaljplanen har vunnit laga kraft äger Exploatören rätt att nyttja Området för att vidta förberedande och preliminära åtgärder för byggnation, förutsatt att sådana åtgärder är förenliga med plan och bygglagen (2010:900).

## **5 § Kostnader för framtagande av Detaljplanen m.m.**

Exploatören står för samtliga utrednings- och projekteringskostnader som behövs för att detaljplanelägga Området och för att parterna ska kunna träffa Köp- och genomförandeaftalet och därigenom överlåta Området till Exploatören.

Vardera parten står sina egna kostnader för projektsamordningsmöten (se, 8 § ) och kommunikationsmöten (se, 9 § ).

För det fall att Staden ligger ute med medel avseende åtgärder som Exploatören ska bekosta i enlighet med detta avtal har Staden rätt att löpande fakturera Exploatören. Exploatören ska betala i enlighet med utställd faktura senast 30 dagar efter fakturans utställande.

## **6 § Tidplan**

Parterna är överens om en tidplan för detaljplanearbetet, bilaga 6 Tidplan för detaljplanearbetet. Stadens ambition är att Detaljplanen ska vara antagen av kommunfullmäktige genom beslut senast februari 2018.

## **7 § Förlängning**

Staden har en ensidig rätt att, senast sex månader före detta avtal löper ut enligt 3 §, medge förlängning av Markanvisningsavtalet. Förlängning kan medges i maximalt ett år och ska ske skriftligen.

## **8 § Kommunikation**

Staden kan under framtagandet av Detaljplanen komma att kalla Exploatören till gemensamma kommunikationsmöten och kommunikationsaktiviteter, utöver vad som föreskrivs i plan och bygglagen (2010:900) inom Detaljplanen. Detta kommunikationsarbete leds och samordnas av Staden. Exploatören ska delta med representant på kommunikationsmötena.

Åtgärder och kommunikationsaktiviteter som ska genomföras under detaljplanearbetet och budget för dessa ska bestämmas gemensamt av Staden och exploatören. Exempel på kommunikationsaktiviteter är framtagandet av ett utställningsrum/modell, områdesprofilering, marknadsföring av planområdet och illustrationer.

## **9 § Avbrutet detaljplanearbete och hävning av avtalet**

Staden äger rätt att häva detta avtal om förutsättningar saknas för att detaljplan för området ska antas eller vinna laga kraft. Staden äger vidare rätt att häva detta avtal och omedelbart återta markanvisningen om Staden har skäl att anta att Exploatören inte avser eller förmår att genomföra projektet på sådant sätt som avsågs eller uttalades när markanvisningen gavs eller i övrigt inte kan tillgodose de krav som uppställs i detta avtal. Om Staden återtar markanvisningen har Staden rätt att genast anvisa området till annan intressent.

Vid hävning av avtalet eller avbrutet detaljplanearbete har Staden en oinskränkt rätt att använda all upphovsrätt och andra immateriella rättigheter hänförliga till av Exploatören framtagna och utförda utredningar utan att utge ersättning till Exploatören eller till av Exploatören anlitate konsulter eller entreprenörer. Exploatören ska gentemot anlita konsult/arbetstagare göra förbehåll för Stadens nyttjanderätt till framtagna och utförda utredningar. Stadens rätt att använda sig av framtaget material innebär emellertid inte att Staden övertar den upphovsrätt och andra immateriella rättigheter som Exploatören eller annan kan ha i materialet.

Markansvisningsavtalet är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om detta avtals giltighet löpt ut eller om Staden på ovan angivna grunder häver detta avtal eller återtar markansvisningen. Om detaljplanearbetet avbryts ger detta således inte Exploatören någon rätt till ny marktilldelning eller ekonomisk ersättning. Trots det ovanstående äger Staden emellertid rätt att få ersatt utlägg som Staden ännu inte har fakturerat Exploatören för enligt 5 §.

För det fall Exploatören inte längre önskar fullfölja detta avtal har Staden, förutom rätt till ersättning enligt ovan, även rätt till skälig ersättning för eventuella framtida merkostnader i samband fullföljande av exploatering inom Detaljplanen.

## **10 § Köpeskilling vid kommande marköverlåtelse**

Den preliminära byggrätten för Området uppgår till [SUMMA] kvadratmeter ljus BTA. Exploatören är medvetet om att byggrätten för Området kan komma att justeras under detaljplanearbetets gång. Den slutliga omfattningen av byggrätten kommer att framgå när Detaljplanen har vunnit laga kraft. Vad som utgör ljus BTA definieras närmare i bilaga 7.

Exploatören har i samband med detta avtals ingående erbjudit sig att betala priset, [SUMMA] kronor per kvadratmeter ljus BTA inom Området. Värdetidpunkt är 1 oktober 2016 och det angivna priset justeras från värdetidpunkten till tillträdesdagen efter index angivet i stadens markförsäljningspolicy. Uppräkning sker med konsumentprisindex (KPI), basmånad oktober 2016.

Exploatören ska erlagga [10] procent av en preliminär köpeskilling som handpenning då Köp- och genomförandeavtalet är undertecknat av Exploatören. Resterande del av köpeskillingen ska erläggas kontant på Tillträdesdagen.

Överlåtelsen kommer att ske under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar att anta Detaljplanen samt att kommunfullmäktige godkänner att Köp- och genomförandeavtalet ingås mellan Exploatören och Staden.

För det fall att detaljplanearbetet av någon anledning skulle avslutas i förtid äger Exploatören inte rätt till återbetalning av dittills fakturerade kostnader för framtagandet av Detaljplanen.

## 11 § Övriga kostnader

Exploatören ska utöver köpeskillingen enligt 10 § även stå för kostnader i samband med exploatering av Området i enlighet med vad som närmare framgår av Köp- och genomförandeavtalet.

## 12 § Ändringar och tillägg

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

## 13 § Överlåtelse

Rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal får inte överlåtas av Exploatören utan Stadens skriftliga samtycke. Detta innefattar även närståendebolag till Exploatören.

## 14 § Tvist

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

\* \* \* \* \*

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

Vaxholm den [infoga datum]

För Vaxholms stad  
genom kommunstyrelsen

För [Företagsnamn]

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

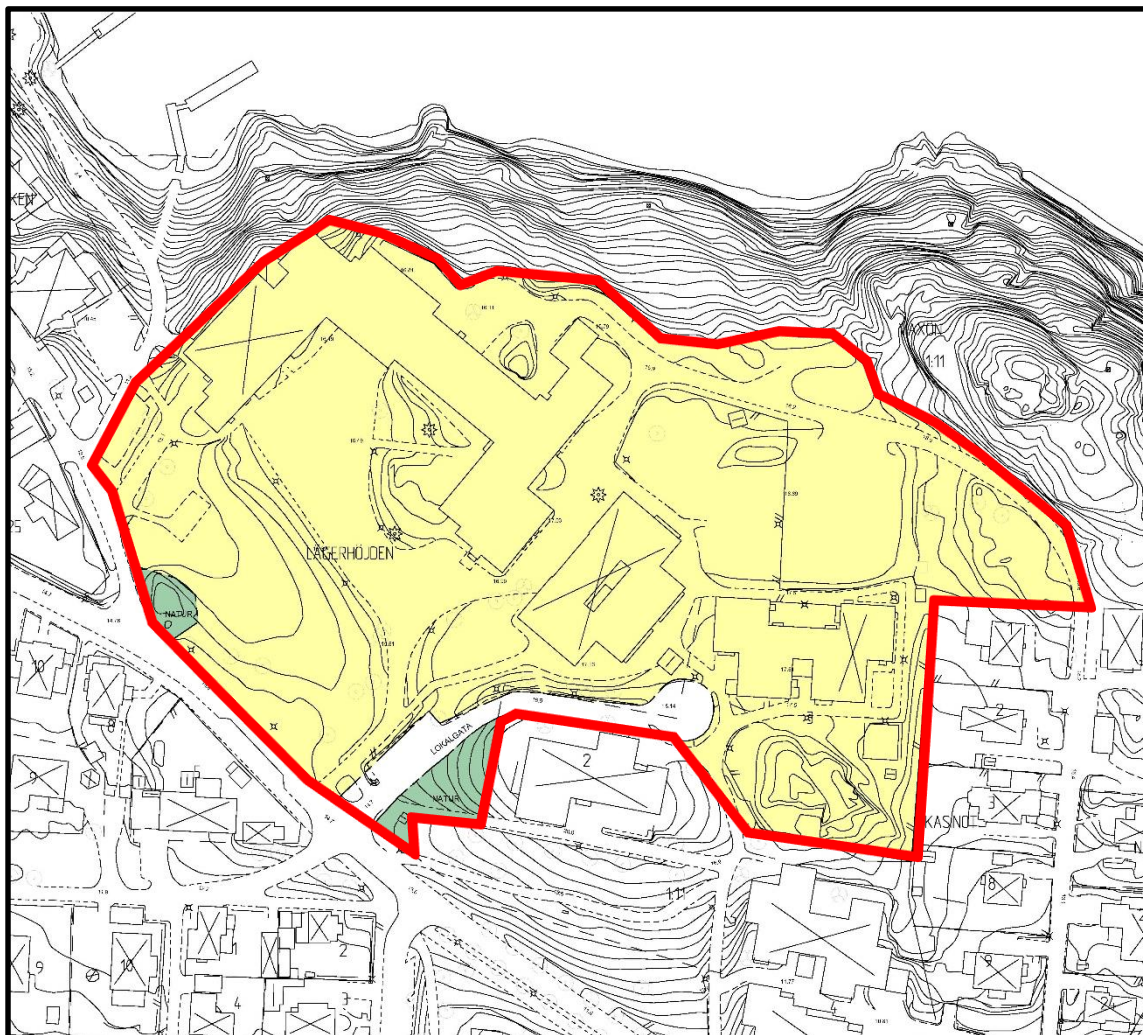
.....  
( )

*Kommentar till Exploatören: Exploatören skall först underteckna detta avtal. Staden beslutar därefter om Markanvisningsavtalet ska ingås med Exploatören. Om Staden godkänner att Markanvisningsavtalet ingås med Exploatören, kommer avtalet därefter att skrivas under av kommunstyrelsens ordförande samt Exploateringschefen, eller annan som kommunfullmäktige har delegerat sådant ansvar till.*

## **BILAGOR**

1. Markanvisningsområde
2. Markförsäljningspolicy för Vaxholms stads markområden för bebyggande
3. Exploatörens inlämnade tävlingsbidrag, inklusive anbudsunderlag med bilagor
4. Tilldelningsområde (**Området**)
5. Mall till Köp- och genomförandeavtal (**Köp- och genomförandeavtal**)
6. Tidplan för detaljplanarbetet
7. Definition av ljus bruttoarea (Ljus BTA)

## Markanvisningsområde



Markanvisningsområdet omfattar avsett exploateringsområde med naturmark, lokalgata, kvartersmark för bostadsändamål och verksamhetslokaler samt kvartersmark för förskola/skola. Kommande marköverlåtelse omfattar inte mark för förskola/skola och placeringen av denna kommer att fastställas under planprocessens gång och utifrån det vinnande anbudsförslaget. Omfattningen av marköverlåtelserna kommer därav fastställas i ett senare skede i planprocessen när Vaxholms stad utsett ett vinnande anbudsförslag.

# Markförsäljningspolicy

för Vaxholms stads markområden för bebyggande

**Beslutad av kommunfullmäktige i**

**Vaxholms stad 2015-04-13, § 17**







## Innehåll

1. Inledning.....	3
2. Markförsäljning – begrepp och metoder .....	3
2.1 Försäljning genom anbudsförfarande .....	4
2.2 Direktförsäljning .....	5
3. Information till exploatörer.....	5
4. Riktlinjer för markförsäljningar .....	6
5. Specifika riktlinjer för markanvisningar.....	8

## 1. Inledning

Vaxholms stad har det övergripande ansvaret för bostadsförsörjningen och samhällsutvecklingen i kommunen. Försäljning av obebyggd mark för exploatering är då viktig för att kunna genomföra uppdraget.

I Vaxholms stads nya översiktsplan har lämpliga utvecklingsområden för bostadsändamål angetts. Bebyggelseutvecklingen ska främst ske nära kollektiv-trafik, service och befintlig infrastruktur. Genom att bygga tätare stadsmiljöer kan Vaxholm bli mer resurs- och energieffektivt. När fler människor bor och arbetar på samma plats ökar underlaget för service, handel och kultur samt ger kollektiv-trafiken bättre förutsättningar.

Lagen om offentlig upphandling är inte tillämplig när det gäller offentliga fastighetsförsäljningar. Emellertid regleras förfarandet och prissättningen delvis genom EUs statsstödsregler.

Syftet med denna policy är att förtydliga och underlätta, externt och internt, processerna kring marköverlåtelse och markanvisningar av kommunägda mark-områden för bebyggande. Policyn anger kommunens förhållningssätt och rikt-linjer för hur försäljning av kommunens markområden för bebyggande ska ske. Med en transparent och förutsägbar försäljningsprocess främjas intresset för att genomföra exploateringar och delta i anbuds-förfaranden i kommunen. Vaxholms stads gällande grundprincip är att gynna goda konkurrensförhållanden mellan olika aktörer på marknaden.

Markförsäljningspolicyn avser markområden för bebyggande som ägs av Vaxholms stad och förvaltas av stadsbyggnadsförvaltningen. Policyn gäller inte den bebyggda kommunägda marken, som i huvudsak är bebyggd för verksamhetsändamål, t.ex. skolor, förskolor och gruppbostäder.

”Kommunen” används i betydelsen Vaxholms stad nedan.

## 2. Markförsäljning – begrepp och metoder

Exploatör brukar den kallas som bygger ut ett detaljplane-, eller bebyggelse-område. Byggherre är enligt plan- och bygglagen ”den som för egen räkning utför eller låter utföra byggnads-, rivnings- eller markarbeten”. Ibland används ordet ”köpare” men innebörden är densamma.

Med marköverlåtelse avses tecknande av bindande *marköverlåtelseavtal*, mellan kommunen och en köpare av ett markområde. Metoder för markförsäljning i kommunen är *försäljning genom anbuds-förfarande* eller *direktförsäljning*. Metoderna beskrivs i avsnitt 2.1 och 2.2. Riktlinjerna för markförsäljningar anges i avsnitt 4.

Det bindande marköverlåtelseavtalet kan i båda metoderna föregås av ett icke bindande *markanvisningsavtal* mellan kommunen och en exploatör. En vanlig rubricering av denna typ av föravtal har tidigare varit intentionsavtal, optionsavtal och ramavtal. Markanvisningsavtal ska ersättas av ett bindande avtal i samband med att detaljplan för aktuellt markområde antas. Avtal om markanvisning ska endast användas i särskilda fall då kommunen i tidiga planeringsskeden vill få en exploatör att samverka med under detaljplaneprocessen och när det vid tidpunkten för anbuds-förfarandet och avtalets tecknande är svårt att upprätta ett bindande avtal, t ex på grund av projektets komplexitet och då många faktorer ännu är osäkra. Att teckna denna typ av icke bindande avtal innebär att kommunen riskerar att exploatören i senare skede inte är beredd att teckna bindande mark-överlåtelseavtal. Specifika riktlinjer för markanvisningsavtal anges i avsnitt 5.

Under 2014 antogs en Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala mark-anvisningar, som gäller från och med 2015-01-01. Med "markanvisningar" avses i denna lag en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med en kommun om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande. En kommun som genomför markanvisningar ska anta riktlinjer för markanvisningar.

Marköverlåtelseavtal, som kommunen ingår med en exploatör i ett tidigt skede och som är bindande men villkorat viss detaljplaneläggning etc, omfattas inte av den nya lagen om riktlinjer för markanvisningar.

Denna markförsäljningspolicy för kommunens markområden för bebyggande uppfyller den nya lagens krav på riktlinjer för kommunala markanvisningar inför marköverlåtelse, men anger även riktlinjer vid tecknandet av bindande marköverlåtelseavtal.

## **2.1 Försäljning genom anbudsförfarande**

Försäljning genom anbudsförfarande ska huvudsakligen användas vid försäljning av kommunens markområden för bebyggande. Detta för att skapa en variation i bostadsbyggandet och främja god konkurrens mellan olika aktörer.

Vid försäljning genom anbudsförfarande upprättar kommunen ett prospekt/tävlingsunderlag som beskriver markområdet som bjuds ut till försäljning. I underlaget anges markområdets förutsättningar samt vilka kriterier som kommer att användas vid val av exploatör. Prospektet/tävlingsunderlaget ska godkännas av kommunstyrelsen.

Utvärderingskriterierna kan variera för olika markområden och kan avse t.ex. gestaltning av bebyggelse, bebyggelsens anpassning till omgivning och topografi, bebyggelsens kvalitets- och miljöprofil, antal nyskapade arbetstillfällen, möjligheten att bygga kostnadseffektiva bostäder, försäljning för särskild typ av verk-samhet eller särskild upplåtelseform. Utvärderingskriterierna får dock inte utformas i strid med PBLs bestämmelse i 8 kap 4a§ som förbjuder kommunala särkrav, exempelvis får krav inte ställas på att bebyggelsen ska ha lägre energi-användning än den som anges i Boverkets byggregler.

Köpeskillings storlek är alltid ett viktigt kriterium vid anbudsutvärdering. Viktningen av kriterierna avgörs från fall till fall och redovisas i prospektet/tävlingsunderlaget. I speciella fall kan kommunen välja att låsa fast priset i underlaget och då låta kriterier såsom exempelvis gestaltning och miljöprofil vara tongivande.

Ett anbudsförfarande kan efterföljas av budgivning mellan de byggherrar som lämnat in anbud om detta angetts i prospektet/tävlingsunderlaget. Förfarandet kan också läggas upp i två steg med en fördjupad bearbetning av de bästa förslagen i ett andra konkurrenssteg. Underlaget innehåller vanligen ett utkast till marköverlåtelseavtal. Anbuds-förfarandet avslutas genom att ett bindande avtal tecknas med den exploatör som bäst uppfyller kriterierna. Avtalet kan vara villkorat av att beslutet att anta detaljplan för aktuellt markområde ska vinna laga kraft om området saknar detaljplan vid tidpunkten för anbudsförfarandet och avtalets tecknande.

Ett anbudsförfarande kan i särskilda fall, se ovan, resultera i ett icke bindande avtal om markanvisning mellan kommunen och exploatören. Ett sådant icke bindande föravtal avses i ett senare skede ersättas med ett marköverlåtelseavtal.

Enstaka småhustomter säljs i första hand via mäklare genom anbudsförfarande på den öppna marknaden, normalt genom budgivning.

## **2.2 Direktförsäljning**

Vid direktförsäljning tecknas ett marköverlåtelseavtal mellan kommunen och en exploatör utan föregående anbudsförfarande, d.v.s. utan att fastigheten bjuds ut på den öppna marknaden. Avtalet kan vara villkorat av att detaljplan ska vinna laga kraft om detta ännu inte skett. Även vid direktförsäljning kan det bindande mark-överlåtelseavtalet föregås av ett icke bindande markanvisningsavtal.

Direktförsäljning ska göras i undantagsfall då marknadsvärdet på marken är känt och då det finns särskilda motiv att välja en viss exploatör. Direktförsäljning kan t.ex. göras då kommunens vilja är att genomföra ett projekt där exploatörens innovativa idéer och förutsättningar inte bedöms ha motsvarighet hos annan exploatör eller där det är sannolikt att det bara finns en intressent. Det kan även handla om fall då en exploatering angränsar till kommunens mark och där det då finns synergieffekter av en samordnad exploatering.

Direktförsäljning kan dessutom ske när kommunen i samband med stadsplaneringen behöver omlokalisera en verksamhet eller göra en markbytesaffär. Det kan även handla om att möjliggöra en expansion eller en särskilt intressant verksamhetsetablering.

## **3. Information till exploatörer**

Många exploatörer är intresserade av att förvärva mark i kommunen. För att på ett samordnat sätt hantera dessa förfrågningar anger denna policy hur exploatörer kan gå tillväga.

Alla exploatörer som är intresserade av att få köpa och exploatera mark av kommunen meddelar detta genom att skicka in en intresseanmälan med kontakt-uppgifter och exploateringsinriktning (upplåtelseform, omfattning, geografisk avgränsning) till kommunen som lagras hos kommunen i 5 år. Vid anbuds-förfarande informeras dessa intressenter via e-post.

Information om aktuella anbudsförfaranden läggs upp på kommunens hemsida.

Kommunen tar även emot skriftliga förslag på hur specifika områden kan exploateras med förfrågningar om markförvärv. Förslagen ska innehålla skisser och en översiktlig redogörelse av tänkt exploatering med beskrivning av upplåtelseform, byggnadsvolymer, utformning och redogörelse av tekniska frågor av vikt. Förslagen ska åtföljas av information om exploatören samt relevanta referensprojekt. Då kommunen utvärderat förslaget utifrån gällande och kommande planer meddelar kommunen exploatören inom cirka tre månader huruvida förslaget innebär att direktförsäljning kan tillämpas. Om direktförsäljning inte bedöms lämpligt sparas inkomna förslag och intresseanmälningar. När sedan markområdet ska säljas informerar kommunen exploatören som bjuds in att delta i anbudsförfarande. Informationen skickas till exploatörer som in-kommit med ett förslag eller en intresseanmälan för det aktuella markområdet.

#### **4. Riktlinjer för markförsäljningar**

Följande principer gäller för kommunens markförsäljningar:

- Mot bakgrund av EU:s statsstödsregler och kommunallagens förbud mot stöd till enskilda näringsidkare ska försäljning ske till marknadspris. Då direkt-försäljning tillämpas ska köpeskillingen sättas till minst det marknadsvärde som oberoende värderingsman anger.
- I första hand ska försäljning genom anbudsförfarande tillämpas. Direkt-försäljning ska endast ske i undantagsfall, t ex när exploatörens speciella idéer och förutsättningar inte bedöms ha motsvarighet hos annan exploatör.
- Försäljning ska i första hand ske genom anbudsförfarande med köpe- skilling som avgörande parameter i sådan omfattning att prisnivån för olika kommundelar blir känd.
- Vid försäljning ska kommunen tillgodogöra sig möjligt förädlingsvärde i form av t ex ändrat användningssätt eller utökad byggrätt, d v s i förekommande fall villkora köpet med att detaljplan för markområdet vinner laga kraft. För att köpeskillingen ska följa utvecklingen över tid justeras denna även utifrån konsumentprisindex.
- Försäljning bör ske under goda marknadsförutsättningar och med rätt timing, där även hänsyn ska tas till det långsiktiga behovet av mark för ny bebyggelse.
- I områden som byggs ut etappvis bör försäljningar ske så att utbyggda etapper är välfungerande tillsammans tills hela området är utbyggt.
- Marköverlåtelseavtalet bör innehålla krav på byggstart inom viss tid för att undvika spekulationer i markförvärv.
- Försäljning ska inte ske till exploatör som på tidigare förvärvat mark inte bygger ut i takt med vid den försäljningen överenskomna tidplanen.
- I marköverlåtelseavtal kan ställas villkor på bebyggelsens utformning om det finns stöd för det i detaljplanen (bestämmelser, beskrivning, gestaltnings-program).
- Vid val av exploatör ska alltid hänsyn tas till dennes ekonomi, stabilitet och dokumenterade förmåga att genomföra projektet.
- Exploatören står normalt för all ekonomisk risk i samband med detaljplane-arbetet och svarar för plankostnaderna, vilket även inkluderar kostnader för de utredningar som krävs för framtagande av detaljplan. Ofta tecknas ett planavtal med berörda exploatörer innebärande att exploatörerna ska ersätta kommunen för kommunens faktiskt nedlagda kostnader för planarbetet.
- Exploatören står normalt för all ekonomisk risk i samband med detaljplanens genomförande. Exploateringen ska ekonomiskt bära kostnaderna för utbyggnad av allmän plats såsom exempelvis allmänna gator, gång- och cykelvägar, park och naturmark. Åtagandena ska dock stå i rimlig relation till exploatörens nytta av planen och avse för planen nödvändiga åtgärder.

- Projektering i samband med detaljplanearbetet ska göras i samråd med kommunen. Om kommunen så kräver ska exploatören ta fram alternativa utbyggnadsförslag genom anlitan­de av två eller flera arkitektkontor (att väljas i samråd mellan exploatören och kommunen) eller olika arkitektkontor för olika delar/etapper av projektet.
- Kommunen kommer i marköverlåtelseavtal ställa krav på att exploatörens utbyggnad av kvar­tersmark samordnas med utbyggnad av allmän plats.
- På kommunens begäran kan exploatören upplåta eller överlåta specialbostäder, lokaler för barn- och äldreomsorg samt vissa kategoribostäder inom det aktuella området. Överenskommelse om sådan upplåtelse/överlåtelse ska regleras i avtalet.
- Projekt som avbryts till följd av beslut under detaljplaneprocessen ger inte rätt till ersättning eller nytt avtal för annat projekt som kompensation.
- Avtal om markanvisning och bindande avtal avseende marköverlåtelse får inte överlåtas utan kommunstyrelsens godkännande.
- Marköverlåtelseavtal som i normalfallet även reglerar genomförande av detaljplan antas av kommunfullmäktige inför detaljplanens godkännande av kommunstyrelsen. Avtalet villkoras då av att planen vinner laga kraft. För det fall försäljning sker inom detaljplan där utbyggnation av allmän infrastruktur redan genomförts så anger aktuellt reglemente med delegationsordning, utifrån köpeskillingens storlek och strategisk vikt, vilken som är beslutfattande kommunal instans.

## 5. Specifika riktlinjer för markanvisningar

Följande riktlinjer gäller specifikt för kommunens markanvisningar och kompletterar det som övriga avsnitt anger avseende utgångspunkter och mål för överlåtelser, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning. Lagen om riktlinjer för kommunala mark-anvisningar inbegriper även icke bindande avtal om markupplåtelser, d.v.s. för-avtal om tomträtt, arrende, nyttjanderätt o.s.v. Då kommunen inte tillämpar denna typ av icke bindande avtal finns det enligt lagen ingen skyldighet för kommunen att ta fram riktlinjer avseende just detta. Därför behandlas inte upplåtelse i dessa riktlinjer.

- Avtal om markanvisning fattas av kommunstyrelsen.
- Ett avtal om markanvisning är tidsbegränsat, normalt två till fyra år, från kommunstyrelsens beslut om sådant avtal. Om ett marköverlåtelseavtal inte kan träffas inom denna tid kan kommunen träffa ett nytt avtal om mark-anvisning med annan part. Förlängning kan dock medges under förutsättning att exploatören aktivt drivit projektet och att förseningen inte beror på exploatören. Kommunen ska ha rätt att säga upp avtalet under den angivna perioden om det är uppenbart att exploatören inte avser eller förmår att genomföra projektet på det sätt som avsågs vid avtalets tecknande eller om kommunen och exploatören inte kan komma överens om priset för marken. Ett sådant återtagande ger inte exploatören rätt till ersättning eller nytt avtal om mark-anvisning.
- Av avtal om markanvisning ska framgå att för bindande avtal gäller kommunens riktlinjer för markförsäljningar enligt avsnitt 4 ovan.

Mellan Vaxholms stad genom dess kommunstyrelse, nedan kallad **Staden** (org.nr. 212000-2908), och **<Företagsnamn>** (org.nr. **XXXXXX-XXXX**), nedan kallad **Exploatören**, har träffats följande

## KÖP- OCH GENOMFÖRANDEAVTAL

avseende bebyggelse m.m. enligt blivande detaljplan för Norrberget (DP 410), Vaxholms stad.

<p><b>§ 1 Bakgrund</b></p>	<p>Avtalet har träffats efter genomförd markanvisningstävling där Exploatörens anbud och utformningsförslag vann tävlingen.</p>
<p><b>§ 2 Avtalets giltighet</b></p>	<p>Detta avtal förutsätter för sin giltighet att kommunfullmäktige i Vaxholms stad:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- godkänner detta avtal senast <b>20xx-xx-xx</b> genom beslut som vinner laga kraft.</li> <li>- antar detaljplan i huvudsaklig överensstämmelse med förslag till detaljplan och planbeskrivning som kommer att arbetas fram gemensamt med parterna, senast <b>20xx-xx-xx</b> genom beslut som vinner laga kraft.</li> </ul> <p>Om dessa förutsättningar inte uppfylls är detta avtal till alla delar förfallet utan ersättningsskyldighet för någondera part. Dock ska Staden återbetala erlagd handpenning med tillägg för avkastningsränta enligt § 2 och § 5 räntelagen.</p>
<p><b>§ 3 Marköverlåtelse</b></p>	<p>Staden överlåter härmed till Exploatören de delar av fastigheterna Lägerhöjden 1, Lägerhöjden 3, Vaxön 1:11 och Vaxön 1:81 som enligt detaljplan ska utgöra kvartersmark för bostadsändamål och verksamhetslokaler och som markerats på <b>bilaga 1</b>, Överlåten mark. Dock ej kvartersmark för planerad förskola/skola. Staden ska ansöka om de fastighetsbildningsåtgärder som krävs för överlåtelsen. Överlåtelse sker med de smärre justeringar av gränser, som eventuellt vidtages i samband med blivande fastighetsbildningsförrättning, av innebörd att sådana</p>



	<p>eventuella justeringar inte ska påverka villkoren för överlåtelsen. <i>Bilaga 1 kommer att skapas i överensstämmelse med exploatörens utformningsförslag där gräns mellan kvartersmark och allmän plats fastställs.</i></p>
<p><b>§ 4 Köpeskilling och betalningsvillkor</b></p>	<p>Köpeskillingen för Överlåten mark uppgår till ett belopp om xxx (xxx) kronor.</p> <p>Ersättningen är baserad på antalet kvm ljus BTA enligt Exploatörens utformningsförslag, se Bilaga 2. För det fallet att antalet kvm ljus BTA som möjliggörs enligt kommande förslag till detaljplan överstiger xxx kvm ljus BTA ska en tilläggsköpeskilling erläggas med xxx kr/kvm tillkommande ljus BTA. Ljus BTA definieras En area ska räknas som ljus BTA om minst 50 % av rumshöjden inklusive omslutande byggnadsdelars utsida för någon vägg inom ett våningsplan är ovan mark.</p> <p>Handpenning motsvarande 10 % av köpeskillingens belopp enligt första stycket, xxx (xxx) kronor, ska erläggas genom inbetalning till av Staden angivet konto vid Exploatörens undertecknande av detta avtal.</p> <p>Resterande del av köpeskillingen, inklusive eventuell tilläggsköpeskilling, xxxx (xxxx) kronor, ska erläggas genom inbetalning till av Staden angivet konto på tillträdesdagen.</p>
<p><b>§ 5 Tillträdesdag</b></p>	<p>Exploatören ska tillträda Överlåten mark senast 15:e dagen i månaden efter det att följande villkor uppfyllts:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- köpeskillingen enligt § 4 har erlagts</li> <li>- Staden har rivit grundskolebyggnaden enligt § 8 och erhållit slutbesked</li> </ul> <p>Exploatören svarar för samtliga lagfartskostnader samt inskrivnings- och in-teckningskostnader m.m. med anledning av detta avtal.</p> <p>Äganderätten till Överlåten mark övergår till Exploatören på tillträdesdagen.</p> <p>Staden ska erlægga betalning för utgifter för Överlåten mark avseende tiden före tillträdesdagen. Betalningsansvaret övergår därefter till Exploatören. Motsvarande ska gälla avseende inkomster av Överlåten mark.</p>
<p><b>§ 6 Köpebrev</b></p>	<p>På tillträdesdagen ska köpebrev upprättas. Staden upprättar köpebrevet.</p>

	<p>Staden ska vidare på tillträdesdagen överlämna alla relevanta handlingar rörande Överlåten mark såsom eventuell korrespondens med myndigheter, fastighetsbildningsförrättningshandlingar, kartor m.m. samt de eventuella övriga handlingar som Staden innehar och som kan erfordras för att Exploatören ska kunna beviljas lagfart på Överlåten mark.</p>
<b>§ 7 Fastighetsbildning</b>	<p>Staden ska senast inom sex (6) månader efter Exploatörens undertecknande av detta avtal ansöka om erforderlig fastighetsbildning för avtalets fullgörande av marköverlåtelseerna enligt § 3. Exploatören svarar för samtliga förrättningskostnader.</p>
<b>§ 8 Fastighetens skick</b>	<p>Inom planområdet befintlig grundskola kommer att rivas av Staden före det att marken tillträds enligt § 5. Källare och eventuella skyddsrumskonstruktioner kan komma att kvarlämnas. Marken överläts avstädad men ej sanerad.</p> <p>Befintliga förskolor kan komma att finnas kvar efter överlåtelsen under en begränsad tid. För det fall förskolorna ligger inom Överlåten mark ska Parterna komma överens om tidpunkt för rivning av förskolorna. Förskolornas verksamhetsutövare och Exploatören ska i så fall träffa hyresavtal innehållande villkoren för att hyra lokalerna under begränsad tid. Staden ansvarar för och bekostar rivningen av förskolorna.</p> <p>Överlåten mark överläts i det skick marken befinner sig i på tillträdesdagen. Exploatören har före tillträdet beretts tillfälle att besiktiga och utföra markundersökningar av marken och förvissat sig om dess skick.</p> <p>Exploatören friskriver härmed, med bindande verkan, Staden från allt ansvar för fel eller brister avseende Överlåten mark, oavsett om det är synliga eller dolda och oavsett om de vid eventuell besiktning och eventuell markundersökning har upptäckts eller inte. Friskrivningen avser såväl faktiska fel och brister som sådana av rådighets- eller rättslig karaktär. Exploatören kan således i framtiden inte rikta några som helst anspråk mot Staden avseende Överlåten mark grundade på fel och brister av något slag.</p>
<b>§ 9 Miljöansvar</b>	<p>Exploatören ansvarar för att Överlåten mark enligt § 3 ovan saneras från markföroreningar eller andra ämnen, vilka kräver sanering eller borttransport av jord- eller bergmassor innan</p>

	<p>anläggande eller användning enligt detaljplan kan genomföras. Exploatören ansvarar för samtliga kostnader som uppstår på grund av eventuellt erforderliga åtgärder för marksanering. Marksanering ska ske i takt med ianspråktagande av mark för anläggande och byggande.</p>
<b>§ 10 Byggande</b>	<p>Inom Överlåten mark ska Exploatören uppföra bostäder och verksamhetslokaler m.m. i enlighet med detaljplan. Markanläggningar i överensstämmelse med detaljplan ska utföras.</p> <p>Vid val av material och energisystem samt vid sortering av byggavfall under produktionsskedet ska stor hänsyn tas till den totala miljöbelastningen och människors välbefinnande.</p>
<b>§ 11 Parkering</b>	<p>Exploatören ansvarar för utbyggnad av parkering för bebyggelse. Vid utbyggnad av parkeringsplatser ska parkeringstalet som anges i detaljplanen följas.</p>
<b>§ 12 Samordning byggande</b>	<p>Exploatören ska i den mån det krävs för att arbeten ska kunna genomföras smidigt och med minsta möjliga påverkan på omgivande natur, djur och människor samordna arbeten inom Överlåten mark med Stadens arbeten inom och intill övrig mark inom Planområdet.</p>
<b>§ 13 Etablering</b>	<p>För eventuell åtgärd såsom etablering av bodar, arbetsfordon eller liknande som krävs för exploateringen inom Stadens mark krävs att Staden i egenskap av fastighetsägare skriftligen godkänner åtgärden genom tecknande av markupplåtelseavtal samt i förekommande fall att tillstånd för åtgärden har erhållits från berörda myndigheter. Upplåtelse av offentlig plats kräver tillstånd från polismyndigheten.</p>
<b>§ 14 Teknisk försörjning</b>	<p>Exploatören ska tillhandahålla ritningar och tidsplan samt svara för samordning med Stadens tekniska kontor, Roslagsvatten AB, E.ON AB och Skanova AB så att erforderliga ledningsarbeten kan bedrivas utan inbördes hinder och vara utförda när inflyttning ska ske.</p> <p>Exploatören svarar för alla kostnader avseende erforderlig flyttning av befintliga ledningar om inte annat överenskommes med respektive ledningsägare.</p>
<b>§ 15 Allmänna vatten- och avloppsanläggningar</b>	<p>Inom allmän plats inom detaljplanen bygger Roslagsvatten AB vatten- och avloppsanläggningar. Förbindelsepunkt för respektive fastighet upprättas vid fastighetsgräns.</p>

	<p>Anläggningsavgift för anslutning till kommunalt vatten och avlopp debiteras enligt vid varje tidpunkt fastställd VA-taxa. I de fall fastigheten sedan tidigare är ansluten till kommunalt vatten och avlopp debiteras VA-anslutningsavgift endast för tillkommande serviser, lägenheter, bruttorarea (BTA) och tomtyta i enlighet med § 5.3-7 i gällande VA-taxa. Samtliga fastigheter inom kvartersmark som får en förbindelsepunkt ska erlägga anläggningsavgift.</p>
<p><b>§ 16 Avfall</b></p>	<p>Nödvändiga utrymmen för att möjliggöra utsortering av matavfall ska säkerställas. Exploatören ska säkerställa att transportvägar för renhållningsfordon och hämtningspersonal är framkomliga i enlighet med arbetsmiljöverkets riktlinjer och Stadens avfallsföreskrifter.</p>
<p><b>§ 17 Allmänna anläggningar på Allmän mark samt anpassning av anläggningar i anslutning till Exploateringsområdet</b></p>	<p>Befintliga gator och gång- och cykelvägar samt av Staden utbyggda nya gator och gång- och cykelvägar inom och i anslutning till Exploateringsområdet ska vara framkomliga för trafik under hela byggtiden. Exploatören ska svara för att det under byggtiden finns erforderliga trafikordningar, skyltar etc. uppsatta enligt gällande lagstiftning. Exploatören ska i god tid före anläggningsarbetenas påbörjande till Staden inlämna förslag till trafikordningsplan (TA-plan) för granskning och godkännande.</p> <p>De områden som getts beteckningen NATUR/PARK i detaljplan ska bevaras under byggtiden och ska vid eventuell skada på områdena återställas innan avslutad byggnation. Områdenas skick ska dokumenteras gemensamt med Exploatören och Staden innan byggnation kan påbörjas. Exploatören ansvarar för att sammankalla till gemensam besiktning.</p> <p>Exploatören ska anpassa utbyggnaden av Överlåten mark till intilliggande allmänna anläggningar. Erfordras arbeten för anslutningar etc. ska dessa arbeten ombesörjas och bekostas av Exploatören efter samråd med Staden om arbetenas utförande.</p>
<p><b>§ 18 Exploateringsbidrag</b></p>	<p>Exploatören ska till Staden erlägga exploateringsbidrag avseende Stadens redovisade kostnader för allmänna anläggningar. Exploateringsbidraget omfattar även ersättning för Stadens kontroll, granskning och administration avseende allmänna anläggningar.</p> <p>Exploateringsbidraget ska täcka xxx % av Stadens totala kostnader för erforderliga allmänna anläggningar inom och utanför Exploateringsområdet. Resterande xxx % utgör avdrag för förskoletomtens andel av det totala antalet ljus BTA som</p>

	<p>möjliggörs enligt detaljplanen. Respektive procentandel ska vara proportionerlig mot andelen ljus BTA av det totala antalet ljus BTA som möjliggörs enligt detaljplanen. Staden fakturerar (momsfritt) löpande och månadsvis allteftersom arbetena utförs, betalningsvillkor 30 dagar.</p>
<p><b>§ 19 Gatukostnadsersättning</b></p>	<p>När Exploatören har fullgjort alla sina åtaganden enligt detta avtal är fastigheterna befriade från gatukostnadsersättning inom denna detaljplan.</p>
<p><b>§ 20 Planavtal</b></p>	<p>Exploatören har tecknat planavtal med Staden för stadens kostnader för planläggning inklusive erforderliga utredningar, <b>bilaga 3</b>.</p>
<p><b>§ 21 Kostnadsansvar</b></p>	<p>Staden svarar ej för några kostnader inom Exploateringsområdet utöver vad som särskilt angivits i detta avtal.</p>
<p><b>§ 22 Buller/Skredrisk/Översvämning</b></p>	<p>Bebyggelsen inom Överlåten mark ska uppfylla de krav och normer som framgår av detaljplanen.</p> <p>Exploatören svarar för alla byggtekniska och anläggningstekniska åtgärder vilka kan krävas för att uppfylla angivna krav och normer.</p>
<p><b>§ 23 Tidsplan</b></p>	<p>Exploatören ska verka för att byggnads- och anläggningsarbeten inom Exploateringsområdet genomföres enligt tidsplan, <b>bilaga 4</b>.</p> <p>Inför byggstart ska Exploatören i samråd med Staden upprätta en detaljerad tidsplan och tillhörande skedesplan.</p> <p>Det åligger Exploatören att hålla Staden informerad om anläggnings- och byggnadsarbetenas fortskridande. Uppstår förseningar vilka Exploatören inte råder över, ska Staden efter Exploatörens framställan medge motsvarande förlängning av tidsplanen.</p>
<p><b>§ 24 Vegetation</b></p>	<p>Innan byggnation kan påbörjas ska parterna gemensamt genomföra besiktning av befintlig vegetation på Stadens mark.</p> <p>Om Exploatören eller av denne anlitaad entreprenör skadar eller förstör träd på Stadens mark ska Exploatören ersätta den skadade vegetationen med av Staden godkänd ersättningsvegetation.</p>
<p><b>§ 25 Säkerhet</b></p>	<p>För rätta fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal ska Exploatören vid undertecknandet av avtalet och för</p>

	<p>tiden därefter vidmakthålla av Staden godkänd säkerhet till ett värde av xxx miljoner kronor i form av en ovillkorad icke tidsbegränsad bankgaranti utställd av svensk systemviktig bank. Svenska systemviktiga banker är Nordea, SHB, SEB och Swedbank. <i>Säkerhetens belopp kommer beräknas inför avtalsskrivning och anpassas efter vinnande exploatörs utformningsförslag. Principen är att säkerheten ska motsvara ett belopp som täcker 100 % av de kostnader Staden åsamkas om Exploatören inte fullgör sina skyldigheter.</i></p> <p>Säkerheten avser ersättning enligt § 18 ovan samt övriga kostnader och skyldigheter Exploatören har med anledning av detta avtal.</p> <p>Av denna säkerhet ska Staden i den mån Exploatören fullgjort sina skyldigheter enligt detta avtal, återlämna så stor del av den resterande säkerheten att den enligt Stadens bedömning är betryggande för rätta fullgörandet av Exploatörens återstående skyldigheter.</p>
<p><b>§ 26 Överlåtelse av avtal eller förpliktelser</b></p>	<p>Exploatören äger ej rätt att utan Stadens skriftliga medgivande överlåta detta avtal eller rättigheter eller skyldigheter enligt detta avtal. Staden äger ej rätt att motsätta sig sådan överlåtelse om ej särskilda skäl föreligger.</p> <p>Exploatören ansvarar för att det vid en överlåtelse av avtal eller hela eller del av Överlåten mark görs förbehåll om att den nye exploatören eller ägaren till alla delar övertar Exploatörens då kvarstående förpliktelser enligt detta avtal. Vid överlåtelse av avtal, förpliktelser eller hela eller del av Överlåten mark ska Exploatören svara solidariskt med den övertagande parten som för egen skuld gentemot Staden för detta avtals rätta fullgörande. Detta gäller även vid överlåtelse i flera led.</p>
<p><b>§ 27 Tvist</b></p>	<p>Tvister hänförliga till detta avtal ska avgöras av allmän svensk domstol enligt gällande svensk rätt.</p>
<p><b>§ 28 Övrigt</b></p>	<p>Det antecknas att Exploatören ska ingå avtal med VA-huvudmannen, huvudmannen för elnätet samt huvudmannen för telenätet för att säkerställa att respektive huvudman har rätt att utan ersättning och i den omfattning som erfordras för utförande av anläggningar enligt detta avtal och för all framtid bibehålla ledningar och tillhörande anordningar för luftledningar och/eller underjordiska kablar ävensom utföra erforderliga inspektioner, reparations- eller ombyggnadsarbeten å desamma.</p>

Detta avtal är upprättat i tre likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt samt ett exemplar särskilt har upprättats för lantmäteriet, som grund för kommande fastighetsbildning.

Vaxholm den [infoga datum]  
VAXHOLMS STAD

[infoga plats] den [infoga datum]  
[infoga Företagsnamn]

.....

.....

.....

.....

#### **Bilagor**

1. Överlåten mark
2. Ljus BTA utifrån exploatörens utformningsförslag
3. Planavtal
4. Tidsplan

#### **Moderbolagsborgen**

(Aktuellt om vinnande Exploatör är dotterbolag i koncern)

## Tidplan för detaljplanearbetet

### Tredje kvartalet 2016

- Beslut om samråd av detaljplan – PLU, augusti 2016
- Beslut om markanvisningstävling – Kommunstyrelsen, september 2016
- Markanvisningstävling Steg 1 – september 2016
- Öppet möte med tävlingsintresserade – september 2016
- Samråd av detaljplanearbetet avslutas – september 2016
- Anbud steg 1 inlämnas – september 2016

### Fjärde kvartalet 2016

- Juryarbete – oktober 2016
- Beslut om vilka som går vidare till Steg 2 – KS oktober 2016
- Markanvisningstävling Steg 2 – november 2016

### Första kvartalet 2017

- Anbud steg 2 inlämnas – februari 2017
- Juryarbete, projektpresentationer och förhandling – februari 2017
- Beslut om tävlingsresultat och vinnande anbud – KS mars 2017
- Undertecknande av planavtal samt markanvisningsavtal – mars 2017

### Andra kvartalet 2017

- Detaljplanearbete – mars (till augusti) 2017

### Tredje kvartalet 2017

- Beslut om granskning av detaljplan – PLU, augusti 2017
- Granskningstid för detaljplan – september 2017

### Fjärde kvartalet 2017

- Sammanställning av yttranden och revidering av planhandlingar – oktober 2017
- Undertecknande av köp- och genomförandeavtal – december 2017

### Första kvartalet 2018

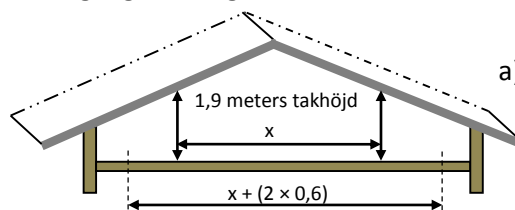
- Antagande av detaljplan – Kommunfullmäktige, februari 2018



## Definition av ljus bruttoarea

### Ljus BTA i våningsplan ovan mark

- Ljus BTA i bostadshus omfattar i normalfallet samtliga areor förutom teknikutrymmen (utrymmen för fläkt, hissmaskin, el, tele, värme, kyla) på vind.
- Teknik utrymmen på ljust våningsplan under ska exkluderas om vind och källare saknas eller om dessa utrymmen av skälig anledning inte går att förläggas på vind eller i källare
- Ljus BTA som medges enligt detaljplan men som inte utnyttjas ska medräknas (exempelvis oinredda vindar, bjälklagsöppning till förmån för dubbla våningshöjder (undantaget traditionella ljusgårdar)).
- Utrymmen för bostadskomplement (förråd, soprum, garage) i fristående byggnader räknas inte som ljus BTA, undantaget tvättstugor och gemensamhetslokaler som alltid ska medräknas.
- Indragna balkonger som är inglasade och klimatskyddade räknas som ljus BTA. Balkonger/loftgångar i övrigt omfattas inte.

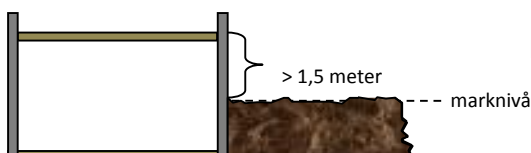


a) Exempel på hur bruttoarean beräknas vid snedtak.

$$\text{Ljus BTA} = \text{huslängden} \times (x + (2 \times 0,6)) \text{ m}^2$$

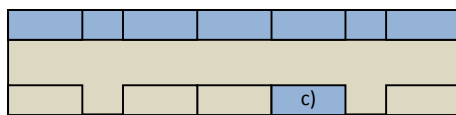
### Ljus BTA i suterrängvåning

- En vånings ska betraktas som en suterrängvåning om – utefter minst en vägg – golvet översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden. Är avståndet mindre är våningsplanet att betrakta som källare.



b) Exempel på vad som kännetecknar en suterrängvåning

- All area inom lägenheter räknas som ljus BTA liksom i förekommande fall innanföriggande förbindelsekorridorer.
- Som ljus BTA för bostadskomplement (förråd, tvättstugor, soprum och gemensamhetslokaler) och i förekommande fall teknikutrymmen räknas arean fram till närmaste vägg i den ljusa delen av våningsplanet dock högst till halva husdjupet. Avskiljs mörk och ljus del av en förbindelsekorridor ska hela korridoren räknas som ljus BTA (se figur)



c) Exempel på teknikutrymme som av skälig anledning inte kan förläggas mörkt.

- För kommersiella eller övriga lokaler räknas ljus BTA till ett husdjup om 10 meter. För bruttoareor inom husdjup 10 – 30 meter räknas 75 % som ljus BTA. Om våningshöjden är högre än 3 meter ska 10-metersgränsen utökas till vad som bedöms skäligt. Bruttoareor bortom 30 meter räknas inte som ljusa.