

Mellan Nacka kommun, org.nr. 212000-0167, ("Kommunen"), och X (org.nr. xxxxxx-xxxx), ("Exploatören"), har nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

avseende utveckling av del av fastigheten Älta 10:1

nedan benämnt "Markanvisningsavtalet"

1 § MARKÄGANDE OCH MARKANVISNING

Kommunen är lagfaren ägare av fastigheten Älta 10:1.

Den del av fastigheten som är föremål för utveckling, benämns nedan "Markområdet". Markområdets geografiska läge med preliminär avgränsning framgår av bifogad karta, bilaga 1.

Markområdet anvisas till Exploatören, innebärande att Exploatören, under två år från kommunstyrelsens beslut att anta Markanvisningsavtalet, har en option att ensam förhandla med Kommunen om ägoförhållandena inom och exploatering av Markområdet. Exploatören är inte berättigad till en ny markanvisning om Markanvisningsavtalet upphör enligt § 7 eller om detaljplanearbete enligt § 3 resulterar i en byggrätt av mindre omfattning än vad som anges i § 2 nedan.

Exploatören medger Kommunen rätt att använda utredningar, bebyggelseidéer, projektering och annat framtaget material på sätt som Kommunen finner lämpligt, utan ersättning till Exploatören eller av Exploatören anlitade konsulter och entreprenörer. Denna nyttjanderätt för Kommunen gäller även för det fall och för tiden efter att Markanvisningsavtalet upphört att gälla enligt § 7. Exploatören ska gentemot anlitad konsult/arbetstagare göra förbehåll för Kommunens nyttjanderätt till framtagna och utförda utredningar.

Kommunens nyttjanderätt till framtaget material inskränker inte den upphovsrätt som Exploatören eller annan kan ha och ska inte omfatta arkitekt- och byggtekniska ritningar eller underlag.

2 § AVSIKTSFÖRKLARING

Parterna är överens om följande intentioner för utvecklingen av Markområdet.

Markområdet avses att planläggas för ny bebyggelse omfattande cirka 10 000 kvadratmeter ljus BTA bostad. Vad som utgör ljus BTA bostad/kontor/lokal definieras närmare i **bilaga X**.

Utvecklingen av Markområdet ska följa Kommunens vid var tid gällande styrdokument.

I övrigt ska följande huvudprinciper gälla för Markområdets utveckling:

- Exploatören ska, till Kommunen eller den Kommunen sätter i sitt ställe, upplåta nödvändiga servitut, ledningsrätter eller annan rätt utan ersättning.
- Av Kommunen ägd blivande kvartersmark inom Markområdet avses att överlåtas till Exploatören i enlighet med de principer som framgår av § 5 nedan.
- Exploatören är införstådd med Kommunens arbete med ”Konsten att skapa stad”. Exploatörerna åtar sig att medfinansiera arbetet med Konsten att skapa stad. Parterna ska komma överens om medfinansieringens storlek, vilka åtgärder den ska innefatta och när i tiden dessa ska utföras.
- Parkering ska i första hand tillskapas i underjordiskt garage på kvartersmark inom Markområdet, i andra hand genom avtal mellan Exploatören och annan fastighetsägare.
- Detaljplanen ska utformas med hänsyn till krav på gröna värden på kvartersmark för att främja ekosystemtjänster. Vilka specifika krav på gröna värden som ska uppfyllas, ska utredas under detaljplanearbetet.

3 § DETALJPLAN

Parterna ska tillsammans verka för att en ny detaljplan (”**Detaljplanen**”) för Markområdet, med i huvudsak det innehåll som framgår av § 2, tas fram, antas och vinner laga kraft.

Detaljplanearbetet kan behöva samordnas med andra detaljplaner som avser områden i Markområdets omgivning. En del utredningar kan komma att ske gemensamt för flera detaljplaner. Parterna är överens om att sådana samordningsarbeten eller gemensamma utredningar ska utföras i samband med arbetet med Detaljplanen.

Detaljplanarbetet kan komma att genomföras av Kommunen utsedd konsult.

Exploatören ska, efter samråd med Kommunen, utse en kvalificerad arkitekt för den projektering som behöver göras i samband med detaljplanearbetet.

Ett gestaltningsprogram för Markområdet och omgivande allmän plats ska tas fram under detaljplanearbetet. Gestaltningsprogrammet ska verka som ett komplement till plankarta och planbeskrivning och ska syfta till att säkra kvaliteten på kommande bebyggelse.

4 § KOMMANDE ARBETE – ANSVARSFÖRDELNING M.M.

4.1 § DETALJPLANEFASEN

Om Kommunen inte bestämmer annat, ska Exploatören ansvara för utrednings- och projekteringsarbeten inom de delar av Markområdet som avses planläggas som kvartersmark. Sådana utrednings- och projekteringsarbeten kan bland annat omfatta arkitektstudier, bullerutredningar, dagvattenutredningar, riskanalyser med avseende på farligt gods. Kommunen ansvarar däremot för erforderliga utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av sanerings- och efterbehandlingsåtgärder inom den blivande kvartersmarken eller att ta fram en handlingsplan för erforderliga efterbehandlingsåtgärder.

Kommunen ska ansvara för utrednings- och projekteringsarbeten inom de delar av Markområdet som avses planläggas som allmän plats.

Exploatören ska bära samtliga utrednings- och projekteringskostnader som kan hänföras till detaljplanarbetet, enligt styckena ovan samt enligt § 3, och för att parterna ska kunna träffa avtal i enlighet med § 6. Exploatören ska således dels bekosta sina arbeten, dels ersätta Kommunen för faktiska, verifierade kostnader som kan hänföras till Kommunens arbeten. Exploatören ska ersätta Kommunens kostnader löpande kvartalsvis, efter fakturering från Kommunen.

För detaljplanarbetet enligt § 3, ska Exploatören träffa ett plankostnadsavtal med Kommunen, vari detaljplanarbetet och kostnads- och ersättningsansvaret för detta arbete ska regleras mer i detalj med upprättande av budget och tidplan.

4.2 § GENOMFÖRANDEFASEN

Ansvars- och kostnadsfördelning för genomförandet ska regleras i detalj i avtal som parterna enligt § 6 nedan ska träffa. Följande principer ska gälla.

Exploatören ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom blivande kvartersmark.

Om inget annat bestäms, ska Kommunen ansvara för att bygga kommunala anläggningar inom blivande allmän plats.

Part ska ansvara för och bekosta samtliga erforderliga rivningar och evakueringar inom mark som ska överlåtas till den andra parten.

Part ska ansvara för och bekosta samtliga erforderliga sanerings- och efterbehandlingsåtgärder inom mark som ska överlåtas till den andra parten, om inte annat följer vid varje tidpunkt gällande lagstiftning.

Exploatören ska svara för och bekosta de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, till följd av Exploatörens bygg- och anläggningsarbeten. Utförandet ska ske enligt Kommunens anvisningar och enligt Kommunens standard.

4.3 § KOMMUNIKATION

Parterna är överens om att samverka kring den information till allmänheten, näringsidkare med flera som kommer att behövas i samband med planering och genomförande av Detaljplanen.

Exploatören ska samråda med Kommunen om de kommunikationsinsatser Exploatören planerar att genomföra.

Exploatören ska delta i marknadsföring och den samordnande kommunikationen av hela Detaljplanen och närliggande utbyggnadsområden tillsammans med övriga exploatörer och intressenter. Exploatören är medveten om att Kommunens kommunikationsarbete kan innebära fler kommunikationsinsatser än sådana som följer av plan- och bygglagen (2010:900). Budget och kostnadsfördelning för gemensamma kommunikationsinsatser, ska bestämmas gemensamt av Kommunen och deltagande exploatörer.

4.4 § SAMORDNING MED ANDRA PROJEKT

Exploatören är medveten om att ett antal större byggnads- och infrastrukturprojekt kommer att genomföras i Markområdets omgivning de kommande åren, vilket kan påverka framkomligheten på Kommunens gatunät. Dessa förhållanden kan påverka tidplan och genomförandeplanering för utvecklingen av Markområdet.

Exploatören är införstådd med att en samordning med andra projekt kan behöva ske och att utbyggnaden inom Markområdet kan behöva ske etappvis eller i ett senare skede.

5 § ÖVERLÅTELSE/UPPLÅTELSE AV FASTIGHET/DEL AV FASTIGHET

5.1 § PRINCIPER FÖR KOMMUNENS ÖVERLÅTELSE

Av Kommunen överlåtten mark ska tillträdas 30 dagar från lagakraftvunnet beslut om fastighetsbildning, eller den tidigare dag som parterna skriftligen kommer överens om ("Tillträdesdagen")/den dag som avtal om tomträtt undertecknats av parterna ("Upplåtelsedagen").

För överlåtelsen ska Exploatören erlagga **X** kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder. Det angivna beloppen för bostäder/ är bestämt i prisläge **dag månad år** ("Värdetidpunkten") och ska indexeras fram till Tillträdesdagen enligt nedanstående.

Om indexering enligt nedanstående inte skulle vara användbar på Tillträdesdagen på grund av förändrade statistikredovisningsmetoder eller källor, ska indexering ske enligt likvärdig statistikmetod eller index. Priset ska dock indexeras enligt nedan fram till den tidpunkt då statistiken upphör eller förändras.

För bostäder

Indexering ska ske i relation till förändringar i priser på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden.

$$A = B + 30 \% * (C-D)$$

A = pris på Tillträdesdagen, kronor/ m² ljus BTA

B = pris vid Värdetidpunkten, kronor/ m² ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kronor/ m² lägenhetsarea i **Älta** som på Tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik,

D = månatligt genomsnittspris på **bostadsrätter i Älta enligt Mäklarstatistik** uttryckt i kronor/kvadratmeter lägenhetsarea vid Värdetidpunkten

För kommersiella lokaler/kontor/hotell

I relation till värdeförändringen av **MSCI Svenskt Fastighetsindex**, värdeförändring, **Kontor/Handel/Hotell** Storstockholm [**definiera relevant geografi**], framtaget av **MSCI**. Detta index visar värdeförändring för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram under april månad nästföljande år. För indexering enligt det nämnda ska den 31 december 1983 utgöra basår (1983-12-31=100).

När indextalet för Värdetidpunkten har publicerats, beräknas indextalet per Värdetidpunkten genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för det år som infaller före året då Värdetidpunkten infaller och indextalet för samma år som Värdetidpunkten infaller. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid överlåtelsen kan Kommunen komma att ta ut en handpenning. Detta kommer att regleras i kommande avtal enligt § 6.

6 § ÖVERENSKOMMELSE OM EXPLOATERING M.M.

Innan Detaljplanen för Markområdet enligt § 3 antas ska parterna träffa avtal om exploatering samt överlåtelse av mark avseende Markområdet. Dessa avtal ska i tillämpliga delar reglera bland annat följande: Ansvar för inhämtande av tillstånd för exploaterings genomförande; Fastighetsbildning; Överlåtelse av blivande kvartersmark; Överlåtelse av mark som behövs för att tillgodose behovet av allmänna platser och allmänna anläggningar; Eventuell upplåtelse av servitut, gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter m.m.; Avhjälpande av markföroreningar; Tidplan för genomförandet av exploateringen samt samordning med Kommunens entreprenörer och angränsande exploateringsprojekt; Skydds- och säkerhetsåtgärder; Hantering och eventuell evakuering av befintliga anläggningar inom och i anslutning till Markområdet; Utformning av bebyggelse och allmänna platser, genom hänvisning till gestaltungsprogram; Sophantering och annan teknisk försörjning; Skydd av vegetation; Provisorier under genomförandet; Dagvattenhantering; Kommunikationsinsatser avseende exploaterings genomförande; Förutsättningar för byggetablering på allmän plats; Hänvisning till projektspecifikt miljöprogram; Kontroller, garantitider och vitesförelägganden för Exploatörens åtaganden.

Vidare ansvarar Exploatören för att ingå och säkerställa erforderliga avtal och överenskommelser med andra aktörer, exempelvis avseende vatten och avlopp, fjärrvärme, el, tele eller motsvarande behöver ingås.

7 § ÖVERLÅTELSE AV PRINCIPÖVERENSKOMMELSEN/MARKANVISNINGSAVTALET

Markanvisningsavtalet får inte överlåtas av Exploatören.

8 § GILTIGHET

Markanvisningsavtalet ska upphöra att gälla utan rätt till ersättning för någondera parten om

- förutsättningar saknas för att Detaljplanen ska antas eller vinna laga kraft,
- Kommunens beslut att anta Markanvisningsavtalet inte vinner laga kraft eller
- avtal enligt § 6 inte träffats mellan Kommunen och Exploatören senast tre år efter Kommunens beslut att anta Markanvisningsavtalet.

Markanvisningsavtalet ska även upphöra att gälla utan rätt till ersättning för någondera parten om det är uppenbart att Exploatören inte avser eller förmår genomföra planerad utveckling av Markområdet på sådant sätt som avsågs eller uttalades när avtalet tecknades. I dessa fall ska Kommunen skriftligen meddela Exploatören att Kommunen återtär optionen enligt § 1 och därmed att Markanvisningsavtalet upphör att gälla.

Exploatören är medveten om att beslut om att anta detaljplan meddelas av miljö-och stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Exploatören är även medveten om att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att antaga detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan överprövas samt bli föremål för rättsprövning.

Vidare är Exploatören medveten om att Markanvisningsavtalet inte är bindande för Kommunens myndighetsutövande organ, vid prövning av förslag till detaljplan.

9 § ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Ändringar i och tillägg till Markanvisningsavtalet ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

10 § TVIST

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

* * * * *

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

Nacka den

För Nacka kommun
genom kommunstyrelsen

För [Bolagsnamn]

.....
Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

.....
()

.....
Namn-på-chef
Exploateringschef

.....
()

BILAGOR

Bilaga 1 Kartbilaga Markområdet

Bilaga 2

UTKAST