

Mellan Nacka kommun, org. nr. 212000-0167, genom dess kommunstyrelse, ("Kommunen"), och JM AB, 169 82 Stockholm, org.nr. 556045-2103, ("Exploatören"), har följande avtal träffats

MARKANVISNINGSAVTAL NR 1 FÖR STUDENTBOSTÄDER ALPHYDDAN

§1 MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

Kommunen äger fastigheten Sicklaön 40:11 i Nacka kommun och avser att upplåta del av fastigheten med tomträtt för ca 120 studentbostäder till Exploatören inom det område som är markerat med röda begränsningslinjer på Bilaga 1, ("Exploateringsområdet").

Som grund för exploateringen ligger förslag till detaljplan för Studentbostäder Alphyddan, del av Sicklaön 40:11 och 80:43 i Nacka kommun, upprättad i januari 2015, justerad april 2015 ("Detaljplanen"), Bilaga 2. Parterna förbinder sig att ömsesidigt verka för att Detaljplanen antas och vinner laga kraft.

§ 2 AVTALSHANDLINGAR

Till Avtalet hör följande handlingar:

- Bilaga 1 Exploateringsområdet.
- Bilaga 2 Förslag till detaljplan för studentbostäder Alphyddan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna biläggs ej Avtalet).
- Bilaga 3 Formulär till tomträttsavtal.
- Bilaga 4 Sidoavtal till tomträttsavtal.
- Bilaga 5 Definition ljus BTA.
- Bilaga 6 Etableringsområde.
- Bilaga 7 Tidplan.
- Bilaga 8 Dagvattenutredning.
- Bilaga 9 Kompletteringar till dagvattenutredning daterad 2014-03-31.
- Bilaga 10 Överenskommelse om parkeringslösning.
- Bilaga 11 Illustration bergskärning.
- Bilaga 12 Förmedling av hyresrätter till studenter och indikativa hyresnivåer.
- Bilaga 13 Överenskommelse avseende skydd av vegetation.

Bilaga 14 Kända stompunkter.

§ 3 VILLKOR FÖR GILTIGHET

Detta avtal är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om inte Detaljplanen antas senast den 30 november 2015 genom beslut som vinner laga kraft.

Exploatören är medveten om att beslut om att anta detaljplan meddelas av kommunfullmäktige i Nacka kommun. Beslut om detaljplan ska föregås av samråd med de som berörs av detaljplanen och andra beredningsåtgärder. Exploatören är även medveten om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta Detaljplanen.

§ 4 OPTIONSAVTAL

Mellan Kommunen och SBC Bo AB har tidigare träffats ”Optionsavtal för studentbostäder i Alphyddan” daterat 2014-04-03 (”Optionsavtalet”) som reglerar förutsättningar och parternas åtaganden inom Exploateringsområdet för studentbostäder i Alphyddan. Enligt Optionsavtalet ska ett särskilt markanvisningsavtal träffas mellan parterna.

Detta Markanvisningsavtal ersätter Optionsavtalet till alla delar.

§ 5 TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE

Kommunen ska med tomträtt upplåta Exploateringsområdet i enlighet med bilagt formulär till tomträttsavtal och sidoavtal, Bilaga 3 och Bilaga 4. Definition av ljus bruttoarea framgår av Bilaga 5. Upplåtelse ska ske vid det månadskifte som infaller närmast tre veckor efter att erforderlig fastighetsbildning samt upplåtelse av servitut enligt § 6 vunnit laga kraft. Efter skriftligt medgivande från Kommunen kan Exploatören beviljas tillträde till Exploateringsområdet för markundersökningar mm före upplåtelsedagen.

§ 6 FASTIGHETSILDNING

När Detaljplanen har antagits ansöker och bekostar Kommunen erforderlig fastighetsbildning för bildande av fastighet för tomträttsupplåtelse. Parterna har dock kännedom om att Lantmäterimyndigheten inte kan fatta beslut om fastighetsbildning förrän Detaljplanen har vunnit laga kraft. Fastighet ska bildas enligt Exploateringsområdet, Bilaga 1. Exploatören är skyldig att tåla mindre avvikelser från Exploateringsområdet.

Kommunen ansöker och bekostar även fastighetsreglering för upplåtelse av servitut avseende rätt att nyttja med z betecknat område för allmän trafik, i enlighet med gällande stadsplan för del av Alphyddan (Spl 31, lagakraft 640324). Kommunen ska skyndsamt, dock senast den 30 juni 2015 ha inlämnat ansökan om lantmåteriförrättning avseende servitutsupplåtelsen.

Om stödmur placeras i fastighetsgräns ansöker och bekostar Exploatören lantmåteriförrättning avseende inrättande av gemensamhetsanläggning.

§ 7 ETABLERING

Etablering för Exploatörens entreprenör/-er ska i huvudsak ske inom kvarteretsmark. På grund av områdets terräng och förutsättningar har dock Exploatören rätt att nyttja området som markerats med blå begränsningslinje i Bilaga 6 som etableringsområde ("Etableringsområdet").

Exploatören ska upprätta en etablerings- och skedesplan med TA-plan, vilken redovisar etablering, etableringsområdets avgränsningar, färdigställande av byggnader och mark, trafikanordningar, skydd av vegetation mm. Denna plan ska godkännas av Kommunens trafikenhet innan exploateringsarbeten får påbörjas.

Eventuella förändringar av Etableringsområdet ska godkännas av Kommunen innan marken tas i anspråk. Exploatören erlägger ersättning för etablering på kommunal mark med 50 kr/kvm per månad. Tillfällig belysning som ersätter befintliga belysningsstolpar bekostas av Exploatören. Exploatören bekostar omplacering av befintligt elkabelskåp om så erfordras för etableringsområdets nyttjande.

Ett nyttjanderättsavtal upprättas mellan parterna vid lagakraftvunnen Detaljplan och efter godkänd TA-plan enligt ovan. Nyttjanderättsavtalet ska reglera tidpunkt för tillträde av etableringsytor. Fakturering sker kvartalsvis. Exploatören ska kalla till syn senast två veckor innan etablering.

§ 8 BEFINTLIGA LEDNINGAR

Exploatören ansvarar för att befintliga ledningar inom och kring Exploateringsområdet inte skadas. Exploatören ansvarar för kontakt med ledningsägare som kan komma att påverkas av Exploatörens byggarbeten.

Exploatören är införstådd med att Kommunen har va-ledningar i Alphyddevägens norra sida, inom Etableringsområdet, se Bilaga 6. Exploatören ansvarar för att de arbeten som Exploatören eller av Exploatören anlita utför inte orsakar skada på ledningarna. Sprängning mot Alphyddevägen ska ske med försiktig sprängning. Skyddsåtgärder för ledningarna ska anordnas i samråd med Kommunen innan sprängningsarbeten påbörjas. Syn och besiktning av ledningarna ska ske före etablering utförs och fotodokumenteras. Skadar Exploatören eller av Exploatören anlita utför de kommunala ledningarna är Exploatören skyldig att omgående kontakta Kommunen och i samråd med Kommunen åtgärda skadan på Exploatörens bekostnad. Avslutande besiktning och syn med fotodokumentation sker efter avetablering. Uppkomna skador ska återställas i samråd med Kommunen på Exploatörens bekostnad.

Under den tid som Exploatören har rätt att nyttja del av Alphyddevägen och tillhörande trottoar som etableringsområde, ska Kommunen inte hindras att utföra normalt underhåll såsom uppkommen skada på ledning. Exploatören är skyldig att bereda plats för att Kommunen ska kunna genomföra de tilltänkta åtgärderna.

Exploatören får inte inom området ovanpå ledningarna borra, spränga, schakta eller på annat sätt förändra befintlig marknivå.

Upplåtet område 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.

§ 9 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

9.1 Spillvattenledning

Kommunen bygger ut och bekostar spillvattenledning till fastighetsgräns. Kommunen ska arbeta för att anläggningsarbetet genomförs omgående senast efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft, se tidplan Bilaga 7. Kommunen har inlett projekteringen. Förbindelsepunkter kommer att erbjudas vid blivande fastighets östra gräns intill Alphyddevägen.

9.2 Breddning av trottoar

Kommunen utför och bekostar breddning av trottoaren på Alphyddevägen utmed Exploateringsområdet till 2,25 meter. Befintligt elkabelskåp flyttas om så erfordras. Exploatören meddelar Kommunen när Exploatörens arbete har kommit så långt att Kommunen kan färdigställa trottoaren utan risk för att Exploatören kör sönder den under byggperioden. Under perioder då väderleksförhållandena är goda ska Kommunen färdigställa trottoaren inom högst fyra månader.

§ 10 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

10.1 Sprängningsarbeten

Inom det område som redovisas som kvartersmark i Detaljplanen behöver omfattande sprängningsarbeten genomföras. Kommunen gör bedömningen att de inledande sprängningsarbetena behöver samordnas mellan Exploatören i detta avtal och Exploatören i Markanvisningsavtal 2 (intilliggande exploateringsområde). Exploatörerna ska ömsesidigt, i god tid och erbjuda varandra en option på tillägg till den upphandling som sker av inledande sprängningsarbeten. Detta ska syfta till att möjliggöra en tidsmässig samordning av de sprängningsarbeten som ska utföras. Exploatörerna är tillsammans ansvariga för att erforderlig samordning sker. Kommunen kan aldrig på något sätt hållas ansvarig.

10.2 Dagvattenhantering

Exploatören ska på kvartersmark säkerställa att avrinningen och mängden föroreningar från Exploateringsområdet inte ökar. Befintliga flödesnivåer och föroreningshalter framgår av "Dagvattenutredning", se Bilaga 8 samt "Kompletteringar till dagvattenutredning daterad 2014-03-31", se Bilaga 9.

Exploatören är skyldig att redovisa hur kraven i denna paragraf kommer att uppfyllas och slutgiltig dagvattenlösning ska godkännas av Kommunen i samband med att ansökan om bygglov skickas in.

Underlåter Exploatören att fullgöra sitt åtagande enligt denna punkt är Exploatören skyldig att erlægga 5 000 000 kronor i vite till Kommunen.

10.3 Parkering

Exploatören är skyldig att anlägga minst 11 parkeringsplatser samt säkerställa tillgången till två bilpoolsplatser under minst fem år. Exploatören ska uppfylla överenskommelse om parkeringslösning, se Bilaga 10. Underlåter Exploatören att fullgöra sitt åtagande enligt ovan under denna femårsperiod är Exploatören skyldig att erlægga 2 500 000 kronor i vite till kommunen.

Så länge det finns efterfrågan och behov av bilpoolplatser är Exploatören skyldig att verka för att avtal rörande bilpool förlängs kontinuerligt även efter denna femårsperiod.

10.4 Bergskärning

Bebyggelsen kommer att skapa en ny bergskärning mot Alphyddevägen. Bergskärningen ska iordningsställas med klättrväxter såsom vildvin eller jämförbar växt samt med belysning, se illustration för exempel på utformning, Bilaga 11. Utformningen av bergskärningen ska godkännas av Kommunen.

10.5 Utformning av flerbostadshuset

Bebyggelsen ska bestå av minst 90 lägenheter, men sannolikt ca 120 lägenheter för studenter. Bebyggelsen ska i möjligaste mån utformas enligt det tävlingsförslag som ligger till grund för Detaljplanen. Byggnaderna ska ha hög boendekvalitet, resurssnål produktion och låg energiförbrukning för att ge en långsiktigt hållbar förvaltning.

Exploatören förbinder sig att bygga ett lågenergihus med ett energieffektivt klimatskal och återvinning av värmen i frånluften och individuell mätning av varmvatten. Lågenergihuset ska minst uppnå följande krav:

1. Fönstren ska som lägst ha ett U_w -värde på 0,9 W/kvM och byggnadens uppvärmning ska vara väderprognosstyrt.
2. Flerbostadshusets energianvändning ska inte överstiga 70 kWh/kvM och år, exklusive hushållsel.
3. Lägenheterna ska vara utrustade med energisnåla vitvaror, vattensnåla installationer och huset ska innehålla utrymmen för källsortering.

Exploatören är skyldig att redovisa hur kraven i denna paragraf kommer att uppfyllas. Kommunen ska godkänna redovisningen.

10.6 Upplåtelseform för bostäder

Exploatören åtar sig att upplåta bostäderna inom Exploateringsområdet med hyresrätt för studenter och Exploatören har för avsikt att kvarstå som långsiktig förvaltare av hyresbostäderna. Kommunen förbinder sig att reducera avgälden enligt tomträttsavtalet så länge bostäderna upplåts med hyresrätt till studenter.

Exploatören åtar sig att hyra ut lägenheterna till studenter som studerar på Högskola, Universitet eller kvalificerad yrkesutbildning. Lägenheterna ska förmedlas via Bostadsförmedlingen i Stockholm eller annan likvärdig bostadsförmedling. Kraven att få hyra regleras genom Exploatörens uthyrningspolicy för förmedling av lägenheter, se Bilaga 12. Exploatören har lämnat indikativa hyror utifrån byggkostnader, se hyresnivåer i Bilaga 12A.

§ 11 UPPLAGSPLATS OCH VEGETATION

Exploatören äger inte rätt att utan tillstånd nyttja Kommunens mark för upplag eller annat ändamål som står i samband med Exploateringsområdets bebyggande. Sådan mark får inte heller utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos Exploatören eller av denne anlita entreprenör.

Vegetation som kan påverkas av exploateringen ska skyddas på det sätt som anges i Bilaga 13.

§ 12 UTBYGGNADSORDNING / TIDPLAN/ VITE KOPPLAD TILL TIDPLAN

Kommunen träffar två markanvisningsavtal med de två Exploatörer, nedan kallade "Exploatörerna", som ska genomföra föreslagen utbyggnad i enlighet med Detaljplanen. Bebyggelse och anläggningar på kvartersmark och allmän plats byggs ut i den ordning som framgår av Bilaga 7. Kommunen och Exploatörerna ska gemensamt efter antagande av Detaljplanen arbeta fram en fördjupad tidplan.

Kommunen och Exploatörerna ska verka för att bostäderna byggs skyndsamt och att första inflyttning äger rum inom 24 månader från inskrivning av tomträttsupplåtelsen i fastighetsregistret, exklusive överprövning av bygglov. Exploatörens byggnadsskyldighet och vite i förhållande till tidplan framgår av upprättat tomträttsavtal, se Bilaga 3.

§ 13 BYGGTRAFIK

Som väghållare av Alphydevägen ansvarar Kommunen för att vägen är tillgänglig för allmän körtrafik. Kommunen kommer att besiktiga underliggande betongkonstruktion för att säkerställa att vägen uppfyller minst bärighetsklass 2. För vägar med klassificeringen BK2 gäller max 51,4 tons bruttovikt. Beroende på fordonets axelavstånd och axeltryck kan tillåten bruttovikt vara betydligt lägre.

Exploatören är skyldig att vidta åtgärder som kan bidra till att skador på underjordiskt garage beläget vid Alphydevägens vändplats undviks. Detta innebär bland annat att Exploatören ska ansvara för att avlastning av byggtransporter sker på Alphydevägen innan lastbilar och andra tyngre transportfordon når vändplatsen på Alphydevägen. Pålastning av material ska ske på nedvägen, efter det att lastbilarna har vänt på Alphydevägen. Byggtransporter får inte hindra framkomligheten för övriga bilar på Alphydevägen.

Kommunen äger rätt att på Exploatörens bekostnad kontrollera om skador på underjordiskt garage uppstår under byggtiden, till en kostnad om högst 500 000 kronor, om Exploatören eller dess entreprenörer kan anses vållande till skada. Om Exploatören eller dess anlitade entreprenörer är vållande till skada blir Exploatören skadeståndsskyldig för den skada som uppstått.

§ 14 SAMORDNING

Kommunens arbeten på allmän platsmark och Exploatörens arbeten ska samordnas. Exploatören ska presentera en projektgrupp för Kommunen så att samordning kan ske. Samordningen ska ske i god tid så att entreprenadarbeten på allmän platsmark respektive kvartersmark inte stör varandra. Samordning ska även ske vad gäller projektering och upphandlingsunderlag så att anläggningar på kvartersmark och allmän platsmark är synkroniserade vad avser läge och höjd.

§ 15 KOSTNADER OCH ERSÄTTNING

15.1 Ersättning av skada på allmänna anläggningar

Om Exploatörens entreprenör kör sönder eller på annat sätt förstör allmänna anläggningar som är befintliga eller under pågående byggnation återställer Kommunen dessa. Kostnaden för återställandet debiteras Exploatören.

15.2 Kostnader för marklov mm

Om det krävs bygglov, marklov eller rivningslov för utbyggnad inom allmän platsmark ansöker och bekostar Kommunen detta. Om bygglov, marklov eller rivningslov krävs för Exploatörens arbete inom Etableringsområdet ansöker och bekostar Exploatören detta.

15.3 Kostnader för spillvattenledning och breddning av trottoar

Kommunen utför och bekostar utbyggnad av spillvattenledning i Alphydevägen samt breddning av trottoar.

§ 16 VA-ANLÄGGNINGSAVGIFT

Exploatören ska erlägga anläggningsavgifter för VA enligt 2013 års va-taxa. Ersättningen ska justeras med KPI med basmånad december 2013 till förfallodag. Exploatören ska till Kommunen erlägga bruksavgifter för VA enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa.

§ 17 GATUKOSTNADER

Har Exploatören fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, avstår Kommunen från ersättning för gatukostnad och bidrag till gemensamma anläggningar för detaljplaneområdet. Detta gäller inte ersättning för förbättring och nyanläggning av gata och annan allmän plats med tillhörande anordningar, som kan komma att krävas i framtiden på grund av ändring i användningen av den med tomträtt upplåtta fastigheten.

§ 18 DRÖJSMÅLSRÄNTA

Erlägger inte Exploatören ersättningar och viten enligt detta och tillhörande avtal i rätt tid utgår dröjsmålsränta motsvarande en räntesats som med åtta (8) procentenheter överstiger Sveriges Riksbanks vid varje tidpunkt gällande referensränta.

§ 19 SÄKERHET

För fullgörandet av Exploatörens skyldigheter och viten enligt detta avtal och tillhörande avtal ska Exploatören ställa säkerhet till ett belopp av 10 000 000 (TIO MILJONER KRONOR) kronor i form av garanti som Kommunen godkänner. Några vitesbelopp redovisas separat under respektive åtagande. Säkerhet ska överlämnas till Kommunen senast när Exploatören undertecknar detta avtal.

Säkerhet får nedskrivs i förhållande till utfört arbete. Kommunen värderar och beslutar om nedsättning av säkerhet efter ansökan från Exploatören.

§ 20 KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER

Exploatören förbinder sig att senast två månader efter färdigställande av enskilda anläggningar och byggnader inom kvartersmark skicka in digitala relationshandlingar och lägeskontroller omfattande samtliga förekommande detaljer. Anvisningar finns i Teknisk handbok, "Leveransanvisningar för relationshandlingar. Syftet med att leverera dessa inmätningar är att Kommunens primärkarta ska kunna uppdateras. 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. Om inmätning ej sker har Kommunen rätt att utföra inmätningen på Exploatörens bekostnad.

§ 21 STOMPUNKTER

I de fall som stompunkter förstörs eller måste tas bort i samband med exploateringen är Exploatören skyldig att omgående informera Kommunen. Kommunens samtliga kostnader för nya punkter ska ersättas av Exploatören. Kända stompunkter framgår av Bilaga 14.

§ 22 TVIST

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

§ 23 KONTAKTORGAN

Exploatören ska kontinuerligt samråda med Kommunen under tiden från lagakraftvunnen detaljplan fram till färdigställd exploatering.

Kommunens kontaktorgan vad gäller detta avtal är Exploateringsenheten. För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet.

Eventuella ändringar eller tillägg till detta avtal beslutas av kommunstyrelsen. Ändringar eller tillägg av mindre karaktär beslutas av exploateringschefen enligt delegationsordning.

§ 24 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Detta avtal får inte utan Kommunens, genom kommunstyrelsen, skriftliga medgivande överlåtas på annan.

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den
För Nacka kommun

..... den
För JM AB

.....
Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

.....
Ulf Crichton
Exploateringschef