

Mellan Nacka kommun, genom dess kommunstyrelse, ("**Kommunen**"), och Kungsmontage Entreprenad AB (org.nr. 556422-2668), ("**Bolaget**"), har nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL AVSEENDE EXPLOATERING AV TOMTRÄTT

nedan benämnt "**Markanvisningsavtalet**" eller "**detta avtal**"

1 Bakgrund

Kommunen planerar att exploatera ett område på fastigheten Orminge 45:1 som markeras med rött på bifogad karta, bilaga 1 ("**Området**").

Under maj-juni 2016 genomfördes en anbudstävling där olika exploatörer erbjöds att inkomma med bidrag. Bolaget presenterade det vinnande anbudet och har därför erbjudits att ingå detta Markanvisningsavtal. Bolagets inlämnade tävlingsbidrag inklusive anbudsunderlag med bilagor, bilaga 2, utgör underlag för detta avtal.

Exploateringen av Området kan sammanfattningsvis sägas vara indelat i två huvudetapper, Etapp 1 och Etapp 2, vilka närmare beskrivs nedan. Detta avtal syftar till att reglera Etapp 1 och förutsättningarna för att exploateringen ska övergå i Etapp 2.

Etapp 1

Kommunen och Bolaget kommer inom ramen för detta avtal gemensamt att ta fram en detaljplan där Området innefattas ("**Detaljplanen**").

Etapp 2

Parterna ska verka föra att fastighetsbildning sker så att Området utgör en egen fastighet ("**Fastigheten**").

När arbetet med att ta fram Detaljplanen har hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en överenskommelse om exploatering av Området kan träffas, ska parterna

ingå en sådan överenskommelse på de villkor som framgår av bilaga 3 ("Markgenomförandeavtalet").

När Fastigheten bildats ska denna 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"). Dessa två avtal kommer att ingås mellan parterna i direkt anslutning till lagakraftvunnet beslut om fastighetsbildning.

2 Syfte

Syftet med Markanvisningsavtalet är att ge riktlinjer och lägga fast förutsättningar för detaljplaneläggning och den fortsatta exploateringen av Området. Genom detta Markanvisningsavtal anges också de förutsättningar, vilka gäller för att Bolaget ska ges möjlighet att vid ett senare tillfälle ingå Markgenomförandeavtalet, Tomträttsavtalet och Sidoavtalet.

3 Etapp 1:s genomförande

3.1 Allmänt om detaljplanearbetets genomförande

Bolaget och Kommunen ska tillsammans verka för att Området detaljplaneläggs för bostäder och förskolelokaler. Flera byggherrar kan ingå i arbetet med Detaljplanen. Bolaget ska efter samråd med Kommunen utse kvalificerad arkitekt för den husprojektering som behöver göras i samband med detaljplanearbetet.

Ett gestaltningsprogram ska tas fram under detaljplanearbetet. Detaljplanen ska utformas utefter gestaltningsprinciperna i planprogrammet för Orminge centrum, bilaga 6 och framtagen volymstudie på den nya bebyggelsen inom Området, bilaga 7. Bolaget är vidare medvetet om att Detaljplanen kan komma att förutsätta att det bildas flera olika gemensamhetsanläggningar.

3.2 Kostnader för framtagande av Detaljplanen m.m.

Kommunen står för samtliga de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för att detaljplanelägga Området. Bolaget står dock för kostnaderna för framtagande av gestaltningsprogram och för egen personal.

Vardera parten står sina egna kostnader för projektsamordningsmöten (se, 3.4) och kommunikationsmöten (se, 3.5).

3.3 Tidplan

Parterna är överens om en tidplan för detaljplanearbetet, bilaga 8. Kommunens ambition är att Detaljplanen ska vara antagen av kommunfullmäktige genom beslut senast 2017-12-31.

3.4 Samordning

Bolaget ska tillsammans med Kommunen och övriga byggherrar som ska exploatera inom Detaljplanen, genom projektsamordningsmöten samarbeta i syfte att åstadkomma bästa möjliga anpassning mellan bebyggelserna, såväl vad gäller utformning som skapande av eventuella gemensamhetslösningar. Bolaget och övriga byggherrar ska delta med representant på projektsamordningsmötena.

Det är angeläget att Bolaget även söker samarbete med byggherrar för angränsande anbuds- och exploateringsområden.

För att skapa en hållbar stadsdel är parterna överens om att det behövs en ständigt aktuell dialog mellan berörda aktörer och kontinuerlig uppföljning under hela arbetsprocessen från framtagande av Detaljplanen till och med det att Området är färdigexploaterat i enlighet Markgenomförandeavtalet.

3.5 Kommunikation

Kommunen kan under framtagandet av Detaljplanen komma att kalla Bolaget till gemensamma kommunikationsmöten och kommunikationsaktiviteter tillsammans med övriga byggherrar som ska exploatera inom Detaljplanen. Detta kommunikationsarbete leds och samordnas av Kommunen. Bolaget ska delta med representant på kommunikationsmötena.

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

3.6 Avbrutet detaljplanearbete och hävning av avtalet

Kommunen äger rätt att häva detta avtal om förutsättningar saknas för att Detaljplanen ska antas eller vinna laga kraft. Kommunen äger vidare rätt att häva detta avtal om Kommunen har skäl att anta att Bolaget inte avser eller förmår att fullfölja detta avtal på sådant sätt som avsågs eller uttalades när avtalet

undertecknades eller i övrigt inte kan tillgodose de krav som uppställs i detta avtal. Om Kommunen häver detta avtal har Kommunen rätt att genast anvisa området till annan intressent.

Vid hävning av avtalet eller avbrutet detaljplanearbete har Kommunen en oinskränkt 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 anlidade konsulter eller entreprenörer. Bolaget ska gentemot anlidad 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.

Markanvisningsavtalet är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om detta avtals giltighet löpt ut eller om Kommunen på ovan angivna grunder häver detta avtal. Om detaljplanearbetet avbryts ger detta således inte Bolaget någon rätt att ingå ett nytt Markanvisningsavtal eller rätt till ekonomisk ersättning.

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

4 Övrigt

4.1 Option och giltighet

Kommunen har i och med detta avtal beslutat att ge Bolaget en option att ingå Tomträttsavtalet, Sidoavtalet och Markgenomförandeavtalet på de villkor som närmare framgår av detta avtal.

Detta avtal innebär att Bolaget, under en tid av två år från och med Kommunens undertecknande av detta avtal, har en option att ensam förhandla med Kommunen om att ingå Markgenomförandeavtalet, Tomträttsavtalet och Sidoavtalet.

Om en sådan överenskommelse inte har träffats mellan parterna senast vid ovan angivet datum, upphör detta avtal att gälla såvida inte Kommunen dessförinnan har medgett en sådan förlängning av Markanvisningsavtalet som framgår av 4.2.

4.2 Förlängning

Kommunen har en ensidig rätt att, senast sex månader före detta avtal löper ut enligt 4.1, medge förlängning av Markanvisningsavtalet. Förlängning kan medges i maximalt två år och ska ske skriftligen.

4.3 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 och ska baseras på vad värderingsmannen finner utgöra en skälig tomträtsavgäld med beaktande av de villkor som följer av Tomträtsavtalet.

Värderingsmannen ska vid angivande av vad som utgör en skälig tomträtsavgäld 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.

4.4 Tomträtsavgäld enligt Sidoavtalet

Bolaget har i anbudstävlingen och i samband med detta avtals ingående erbjudit sig att betala 367 kronor i årlig Tomträtsavgäld per kvadratmeter ljus BTA bostad och 50 kronor i årlig Tomträtsavgäld per kvadratmeter ljus BTA förskola för Fastigheten.

Bolaget har vid angivande av vilken tomträtsavgäld som det är berett att erlægga för Fastigheten haft att beakta villkoren i såväl Tomträtsavtalet som Sidoavtalet. Anbudet har vidare lämnats mot bakgrund av att den preliminära byggrätten för Området uppgår till ca 4 500 kvadratmeter ljus BTA bostad och ca 1 000 kvadratmeter ljus BTA förskola. Bolaget är medveten om att den faktiska byggrätten vad avser BTA inom Området kan komma justeras under detaljplanarbetets gång. I den mån den faktiska byggrätten skulle komma att justeras upp eller ned i Detaljplanen, ska avgälden i Sidoavtalet, vid tillfället för upplåtelsen av Fastigheten, procentuellt justeras upp eller ned i motsvarande mån.

Vad som utgör ljus BTA definieras närmare i bilaga 9.

4.5 Dröjsmålsränta

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

4.6 Överlåtelse av avtalet

Rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal får inte överlåtas av Bolaget utan Kommunens skriftliga samtycke. Detta innefattar även närstående bolag till Bolaget.

4.7 Tvist

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

4.8 Ändringar och tillägg

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

* * * * *

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

Nacka den

För Nacka kommun

För Kungsmontage Entreprenad AB

.....

.....

()

()

.....

.....

()

()

Kommentar till Bolaget: Bolaget ska först underteckna detta avtal. Kommunen beslutar därefter om Markanvisningsavtalet ska ingås med Bolaget. Om Kommunen godkänner att Markanvisningsavtalet ingås med Bolaget, kommer avtalet därefter att skrivas under av kommunstyrelsens ordförande samt Exploateringschefen, eller annan som kommunstyrelsen utser.

BILAGOR

1. Karta av vilket Området framgår
2. Bolagets tävlingsbidrag och anbudsunderlag med bilagor
3. Markgenomförandeavtalet
4. Tomträttsavtalet
5. Sidoavtalet
6. Planprogram Orminge centrum
7. Volymstudie
8. Tidplan för detaljplanarbetet
9. Definition av ljus BTA

BILAGA 8

Tidplan

Markanvisningsavtal	tredje kvartalet 2016
Samråd	fjärde kvartalet 2016
Granskning	andra kvartalet 2017
Antagande	fjärde kvartalet 2017

