

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

MARKANVISNINGSAVTAL

PYLONEN, KRAFTLEDNINGSTRÅKET

nedan benämnt "Markanvisningsavtal" eller "detta avtal"

1 § Bakgrund

Kommunen planerar att exploatera ett område på fastigheten Orminge 60:1 som markeras med skraffering på bifogad karta, bilaga X ("Området").

Under december 2018 - februari 2019 genomfördes en anbudstävling i syfte att välja ut en exploitör för tilldelning av mark. Bolaget presenterade vinnande anbudet för anbudsområde Pylonen och har därför erbjudits att ingå detta Markanvisningsavtal på de villkor och förutsättningar som följer detta avtal. Bolagets inlämnade tävlingsbidrag, bilaga X, inklusive anbudsunderlag med bilagor, bilaga X, utgör underlag för detta avtal.

Det är av väsentlig betydelse för Kommunen att dess beslutade styrdokument för stadsbyggnad och Nacka stad är väl förankrade hos Bolaget i dess arbete och att hänsyn till dessa styrdokument tas vid planering och projektering inom ramen för detta avtal.

Följande styrdokument åsyftas bland andra;

- antaget miljöprogram "Nackas miljöprogram 2016-2030",
- antagna "Riktlinjer för hållbart byggande" och
- antaget "Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal".

2 § Syfte

Syftet med Markanvisningsavtalet är att ge riktlinjer och lägga fast förutsättningar för detaljplaneläggning, den fortsatta exploateringen av Området och tilldelning av mark för bebyggelse till Bolaget. Detta Markanvisningsavtal ska således också ligga till grund för kommande genomförandeavtal och avtal om överlåtelse av mark mellan Kommunen och Bolaget ("Markgenomförandeavtal" och "Överlåtelseavtal").

3 § Markanvisning och giltighet

Denna markanvisning innebär att Bolaget har en option att ensam förhandla med Kommunen om exploatering och förvärvande av Området. Markanvisningen, och därmed optionen, är giltig i två år från Kommunens beslut att anvisa Området till Bolaget, det vill säga till och med den 1 april 2021.

Parterna ska således ingå Markgenomförandeavtal och Fastighetsöverlåtelseavtal när parterna tillsammans anser att sådan överenskommelse kan träffas. Om sådan

överenskommelse inte har träffats mellan parterna senast vid ovan angivet datum, upphör markanvisningen, och därmed optionen, att gälla såvida inte Kommunen dessförinnan har medgett förlängning av giltighetstiden i enlighet med 7 §.

Om giltighetstiden löpt ut har Bolaget inte rätt till ekonomisk ersättning eller ny markanvisning. Kommunen äger dock rätt att genast anvisa Området till annan intressent.

4 § Förutsättningar

Följande huvudprinciper ska gälla under detta avtal.

- a) En detaljplan inom vilket Området ingår ska tas fram ("Detaljplanen").
- b) Bolaget och Kommunen ska tillsammans verka för att Området detaljplaneläggs för bostäder.
- c) Bolaget och Kommunen ska också verka för att fastighetsbildning sker så att Området utgör en eller flera egna fastigheter. Avsikten är att Bolaget ska tillträda Området 30 dagar från lagakraftvunnet beslut om fastighetsbildning, eller den tidigare dag som parterna skriftligen kommer överens om ("Tillträdesdagen").
- d) Bolaget ska efter samråd med Kommunen utse kvalificerad arkitekt för den husprojektering som behöver göras i samband med detaljplanearbetet.
- e) Ett gestaltungsprogram för bebyggelsen ska tas fram under detaljplanearbetet.
- f) Bolaget är medvetet om att Detaljplanen kan komma att förutsätta att det bildas flera olika gemensamhetsanläggningar.
- g) Bolaget ska delta i marknadsföring och den samordnade kommunikationen av hela Detaljplanen och närliggande utbyggnadsområden tillsammans med övriga exploatörer och intressenter.
- h) Bolaget ska följa samtliga villkor för markanvisningen enligt anbudsinbjudan inklusive bilagor till anbudsinbjudan, bilaga X.
- i) Bolaget ska följa krav enligt den checklista som Bolaget skrev under och inlämnade i samband med markanvisningstävlingen, Bilaga X.
- j) Bolaget är införstått med att markanvisningen ska följa villkoren i Kommunens Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal, bilaga X, beslutad i kommunfullmäktige den 18 april 2016.
- k) Efter det att Detaljplanen har vunnit laga kraft äger Bolaget 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). Bolaget ska anmäla behovet av sådan åtgärd och erhålla godkännande av Kommunen innan Området tas i anspråk.

5 § Kostnader för framtagande av Detaljplanen m.m.

Bolaget ska stå för samtliga utrednings- och projekteringskostnader, inklusive framtagande av gestaltungsprogram, som behövs för att detaljplanelägga Området (Bolagets andel av kostnaderna för framtagande av Detaljplanen) och för att parterna ska kunna träffa Markgenomförandavtal och överlåta Området till Bolaget. Kommunens kostnader för detaljplanearbete faktureras Bolaget löpande. Kommunens

kostnader för detaljplanearbete ska räknas av från köpeskillingen enligt 11 § på Tillträdesdagen.

Parterna ska ingå planavtal om Kommunen så begär det för vidare reglering av nämnda kostnader. Bolaget ska även bekosta arbete med Markgenomförandeavtal och Överlåtelseavtal.

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

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

För det fall detaljplanearbetet av någon anledning skulle avslutas i förtid äger Bolaget inte rätt till återbetalning av dittills fakturerade kostnader för plan- och avtalsarbete.

6 § Tidplan

Parterna är överens om en tidplan för detaljplanearbetet, bilaga X. Kommunens ambition är att Detaljplanen ska vara antagen av kommunfullmäktige genom beslut senast [*infoga månad, år*].

7 § Förlängning

Kommunen har en ensidig rätt att, innan giltighetstiden för denna markanvisning, och därmed optionen, löper ut enligt 3 §, medge förlängning av giltighetstiden. Förlängning kan medges i maximalt två år och enbart om Bolaget aktivt drivit projektet och förseningen inte beror på Bolaget. Förlängning ska meddelas skriftligen.

8 § 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/er på projektsamordningsmötena.

Det är angeläget att Bolaget även söker samarbete med byggherrar och entreprenörer för angränsande exploaterings- och arbetsområden.

För att skapa en hållbar kommundel i Orminge centrum 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.

9 § Kommunikation och konsten att skapa stad

Kommunen kan under framtagandet av Detaljplanen komma att kalla Bolaget till gemensamma kommunikationsmöten och kommunikationsaktiviteter, utöver vad som

föreskrivs i Plan och bygglagen (2010:900), tillsammans med övriga byggherrar som ska exploatera inom Detaljplanen. Detta kommunikationsarbete leds och samordnas av Kommunen. Bolaget ska delta med representant/er 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.

Kommunen driver ”Konsten att skapa stad”, ett arbete med konst, kultur, konstnärlig kompetens och medskapande som verktyg och resurser i stadsutvecklingens olika faser. Aktiviteter och insatser inom Konsten att skapa stad syftar till att skapa attraktiva och innovativa platser, uppmärksamma platser eller händelser, utveckla identitet, aktivera en byggnad eller erbjuda oaser i byggkaos. Konsten att skapa stad-aktiviteterna kompletterar andra dialogformer som behövs för att skapa medverkan och delaktighet.

Bolaget är införstådd med Kommunens arbete med ”Konsten att skapa stad” och att levandegöra Nacka på ett nyskapande sätt och driva en utvecklingsprocess som inkluderar medborgare, konst, kultur och konstnärlig kompetens från början av utvecklingen av varje aktuellt område.

Bolaget åtar sig frivilligt att medverka i Konsten att skapa stad med en medfinansiering. Överenskommelse om finansieringens storlek, vilka åtgärder finansieringen ska innefatta, och när i tiden de ska utföras, ska träffas mellan Parterna.

10 § Praktikanter under utbyggnadsskedet

Praktikanter och lärlingar i byggskedet Kommunen eftersträvar att personer som står långt från arbetsmarknaden ska få möjlighet till praktik- och lärlingsplatser under byggtiden. Bolaget åtar sig att tillhandahålla sådana praktik- och lärlingsplatser under byggtiden.

11 § Avbrutet detaljplanearbete och hävning av avtalet

Kommunen äger rätt att häva detta avtal om förutsättningar saknas för att detaljplan för området ska antas eller vinna laga kraft. Kommunen äger vidare rätt att häva detta avtal och omedelbart återta markanvisningen om Kommunen har skäl att anta att Bolaget inte avser eller förmår att genomföra projektet på sådant sätt som avsågs eller uttalades när markanvisningen gavs. Kommunen har även rätt att häva detta avtal och återta markanvisningen om Kommunen har skäl att anta att Bolaget inte i övrigt avser eller förmår tillgodose de krav som uppställs i detta avtal eller Kommunens beslutade styrdokument.

Markanvisningsavtalet är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om Kommunen på ovan angivna grunder häver avtalet eller återtar markanvisningen. Om detaljplanearbetet avbryts har Bolaget således inte rätt till ekonomisk ersättning eller ny markanvisning. Kommunen äger dock rätt att genast anvisa Området till annan intressent samt rätt att få ersatt utlägg som Kommunen ännu inte fakturerat Bolaget enligt 5 §.

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 anlita konsult/arbetstagare göra förbehåll för Kommunens nyttjanderätt till framtagna och utförda utredningar. Kommunens rätt att använda sig av framtaget material innebär emellertid inte att Kommunen övertar den upphovsrätt och andra immateriella rättigheter som Bolaget eller annan kan ha till materialet. Kommunens rätt enligt denna bestämmelse ska vidare inte omfatta arkitekt och byggtkniska ritningar eller underlag.

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.

12 § Köpeskilling vid kommande marköverlåtelse

Den preliminära byggrätten för Området uppgår till ([SUMMA]) kvadratmeter ljus BTA för bostäder. Bolaget 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 X.

Bolaget har i samband med detta avtals ingående erbjudit sig att betala priset, **B** ([SUMMA]) kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder inom Området.

Bolaget ska, vid Överlåtelseavtalets ingående, ställa en ovillkorlig moderbolagsborgen till Kommunen uppgående till [belopp], vilket motsvarar tio (10) procent av en preliminär köpeskilling beräknat på grundval av nedan angiven formel med den skillnaden att beräkningen har utgått från förhållandena vid detta avtals undertecknade, istället för förhållandena vid Tillträdesdagen. Denna moderbolagsborgen ska gälla fram till det att Bolaget erlägger handpenning enligt Överlåtelseavtalet, vilket ska ske senast fjorton (14) dagar efter det att Detaljplanen har vunnit laga kraft. Handpenningen ska uppgå till samma belopp som den moderbolagsborgen som tidigare utställts.

Resterande del av köpeskillingen ska erläggas kontant på Tillträdesdagen.

Den köpeskillingen för Området som Bolaget ska erlagga vid ett senare förvärv av Området ska baseras på det av Bolaget offererade priset **B** i prisläge april 2019 ("Värdetidpunkten") och ska regleras fram till Tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Reglering av priset för bostäder ska ske i enlighet med vad som framgår av nedan angiven formel.

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

A = pris kronor/kvadratmeter ljus BTA på Tillträdesdagen för bostäder,

B = [SUMMA] kronor (det pris som Bolaget erbjudit sig att betala per kvadratmeter ljus BTA för bostäder vid Värdetidpunkten,

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kronor/kvadratmeter lägenhetsarea inom Nacka som på Tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik,

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Nacka enligt Mäklarstatistik uttryckt i kronor/kvadratmeter lägenhetsarea vid Värdebidpunkten

De kostnader som Kommunen har fakturerat Bolaget för, vid framtagandet av Detaljplanen ska räknas av mot köpeskillingen, om Överlåtelseavtal kan träffas inom giltighetstiden enligt 3 § eller inom mellan parterna överenskommen giltighetstid.

Om ovan angiven formel inte skulle vara användbar på Tillträdesdagen på grund av förändrade statistikredovisningsmetoder eller källor, ska reglering ske enligt likvärdig statistikmetod eller index. Priset ska dock regleras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt då statistiken upphör eller förändras.

Trots det som stadgas ovan ska den totala köpeskillning som Bolaget betalar för Området under inga förhållanden beräknas på ett längre pris kronor/kvadratmeter ljus BTA än det som Bolaget erbjudit sig att betala vid Värdebidpunkten.

Köpeskillning enligt ovan ska revideras i förhållande till den faktiska byggrätt som beslutas genom bygglov för bebyggelse. Om bygglovet medger en högre byggrätt än vad som följer av Detaljplanen, ska köpeskillning enligt ovan beräknas utifrån denna högre byggrätt. Motsvarande ska gälla i det fall fråga är om en lägre byggrätt. Någon revidering ska inte göras för skillnader i byggrätten som inte uppgår till mer än fem procent.

Angiven prisnivå för bostäder förutsätter att eventuella lokaler i bottenvåningen som i Detaljplanen inte får användas för bostadsändamål åsätts ett pris om 2 800 kronor/kvadratmeter ljus BTA. Detta pris per ljus BTA för sådana lokaler ska inte räknas upp på Tillträdesdagen enligt ovan angiven formel.

13 § Övriga kostnader

Bolaget ska utöver köpeskillingen enligt 11 § även stå för kostnader som uppstår i samband med exploatering av Området och som följer av anbudsunderlaget (Bilaga X) eller som avtalas om i Markgenomförandeavtalet.

14 § Dröjsmålsränta

Erlägger inte Bolaget ersättningar enligt detta avtal i rätt tid ska dröjsmålsränta utgå enligt lag.

15 § Ändringar och tillägg

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

16 § Överlåtelse

Detta avtal eller rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal får inte överlåtas av Bolaget utan Kommunens skriftliga samtycke. Detta innefattar även närståendebolag till Bolaget. Detta innebär emellertid inte ett hinder mot att fastighet som omfattas av Området överlåts efter det att fastighetsbildning enligt Överlåtelseavtal har skett.

17 § Tvist

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal 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 [*infoga datum*]

För Nacka kommun
genom kommunstyrelsen

För [*Företagsnamn*]

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Kommentar till Bolaget: Bolaget skall 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 kommunfullmäktige har delegerat sådant ansvar till.

BILAGOR

1. Bolagets tilldelade Område
2. Bolagets tävlingsförslag inklusive anbudsunderlag med bilagor
3. Volymskisser
4. Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal
5. Markgenomförandeavtalet
6. Överlåtelseavtalet
7. Tidplan för detaljplanarbetet
- 8.** Definition av ljus bruttoarea

BILAGA 7**Tidplan**

Markanvisningsavtal	andra kvartalet 2019
Markgenomförandeavtal	tredje/fjärde kvartalet 2021
Samråd	fjärde kvartalet 2019
Granskning	tredje kvartalet 2020
Antagande	första/andra kvartalet 2021