

Mellan Nacka kommun (org.nr. 212000–0167), ("**Kommunen**"), och Wallenstam Fastigheter 296 AB (org.nr. 559088–0604), ("**Bolaget**"), träffas följande

MARKANVISNINGSAVTAL

nedan benämnt "**Markanvisningsavtal**" eller "**detta avtal**"

1 § Bakgrund

Kommunen planerar att exploatera ett område på fastigheterna Älta 69:1 och Älta 10:1 som markeras med röd linje på bifogad karta, bilaga 1 ("**Området**").

Bolaget har genom direktanvisning blivit erbjuden att ingå Markanvisningsavtal avseende Området på de villkor och förutsättningar som följer enligt detta avtal. Kommunen anser att det finns uppenbara fördelar att samordna en utbyggnad då Området ligger i anslutning till byggherrens (Wallenstam AB) mark samt att det behövs för att uppnå fastställda mål för stadsutvecklingen avseende takt och tempo.

2 § Syfte

Syftet med Markanvisningsavtalet är att ange riktlinjer och lägga fast förutsättningar för detaljplaneläggning och utbyggnad av Området. Genom detta Markanvisningsavtal anges också de förutsättningar som gäller för att Bolaget ska tilldelas mark för bebyggelse. Detta Markanvisningsavtal ska således också ligga till grund för markgenomförandeavtal ("**Markgenomförandeavtalet**"), bilaga 2, och kommande avtal om överlåtelse av mark mellan Kommunen och Bolaget ("**Överlåtelseavtalet**"), bilaga 2. Tillträdesdagen påverkas av befintliga byggnader inom Området som ska rivs samt att ledningar inom och utom Området som försörjer befintliga byggnader ska omläggas. I samband med att Området överläts till Bolaget kommer parterna gemensamt 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**").

3 § Markanvisning och giltighet

Kommunen har beslutat att till Bolaget anvisa Området på de villkor som framgår av detta avtal.

Denna markanvisning innebär att Bolaget, under en tid av två år från och med parternas undertecknande av detta avtal, har en option att ensam förhandla med Kommunen om exploatering och förvärvande av Området.

Parternas ambition är att ingå Markgenomförandeavtalet och Överlåtelseavtalet i samband med att detaljplanen tas upp för beslut för antagande i kommunfullmäktige, dock senast två år från och med parternas 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 Kommunen dessförinnan har medgett en sådan förlängning av Markanvisningsavtalet som framgår av 7 §.

4 § Förutsättningar

Följande huvudprinciper ska gälla under detta avtal.

- a) Ett förslag till detaljplan ("**Detaljplanen**") inom vilket Området ingår har tagits fram, granskningshandling daterad 2019-11-28, Bilaga 3.
- b) Bolaget och Kommunen ska tillsammans verka för att Området detaljplaneläggs för bostäder och verksamhetslokaler. Flera byggherrar kan ingå i arbetet med Detaljplanen.
- c) I förslaget till detaljplan framgår gestaltungsprinciper och byggrättens omfattning. Bolaget ska följa detaljplanens planbeskrivning inom området.
- d) Bolaget är medvetet om att Detaljplanen kan komma att förutsätta att det bildas flera olika gemensamhetsanläggningar.
- e) Bolaget ska delta i marknadsföring och den samordnade kommunikationen av hela Detaljplanen och närliggande utbyggnadsområden tillsammans med övriga exploitörer och intressenter.
- f) Bolaget ska erbjudas att förvärva Området genom att teckna Markgenomförandeavtalet och Överlåtelseavtalet.
- g) Markgenomförandeavtalet och Överlåtelseavtalet ska i all väsentlighet ingås på de villkor som framgår av framtagna mallar, bilaga 2, och parternas ambition är att de ingås i samband med att detaljplanen tas upp för beslut för antagande i kommunfullmäktige, dock senast två år från och med parternas undertecknande av detta avtal.
- h) 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)
- i) Kommunen ska erbjudas rätt att få hyra, förvärva bostadsrätt eller äganderätt till minst 5 % av de bostäder som tillkommer i Området för andrahandsuthyrning. Kommunen ska ges rätt att välja dessa lägenheter innan Bolaget tecknar lägenheter för andra.

5 § Kostnader för framtagande av Detaljplanen m.m.

Kommunen fakturerar Bolaget löpande de plankostnader, bl.a. utrednings- och förstudiekostnader, som följer av fortsatt detaljplaneläggning efter datum för Markanvisningsavtalets tecknande, samt de övriga kostnader som följer av arbete med Markgenomförandeavtal och Överlåtelseavtal.

Kommunens fakturerade kostnader till Bolaget ska räknas av köpeskillingen på tillträdesdagen.

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

För det fall 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. Erlägger Bolaget inte betalning i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen.

6 § Tidplan

Parterna är överens om en tidplan för detaljplanearbetet, bilaga 4. Kommunens ambition är att Detaljplanen ska vara antagen av kommunfullmäktige genom beslut senast kvartal 3 år 2020.

7 § Förlängning

Kommunen har en ensidig rätt att, senast sex månader före detta avtal löper ut enligt 3 §, medge förlängning av Markanvisningsavtalet. Förlängning kan medges i maximalt två år och ska ske 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, i de fall de arrangeras, 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 bebyggelse 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

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 detaljplanarbetet 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.

10 § 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 goda skäl att anta att Bolaget 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 Kommunen återtar markanvisningen har Kommunen rätt att genast anvisa området till annan intressent.

Vid hävning av detta avtal 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 till materialet. Kommunens rätt enligt denna bestämmelse ska vidare inte omfatta arkitekt- eller byggtekniska ritningar samt tillhörande underlag.

Markansvisningsavtalet 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 eller återtar markanvisningen. Om detaljplanearbetet avbryts ger detta således inte Bolaget någon rätt till ny marktilldelning eller ekonomisk ersättning. Trots det ovanstående äger Kommunen emellertid rätt att få ersatt utlägg som Kommunen ännu inte har fakturerat Bolaget för enligt 5 §.

11 § Köpeskilling vid kommande marköverlåtelse

Den preliminära byggrätten för Området uppgår totalt till 12 000–14 000 kvadratmeter ljus BTA för bostäder och den preliminära byggrätten för lokaler uppgår till 1 000 – 1 400 kvadratmeter ljus BTA lokaler. Området utgörs av två områden varav område 1 omfattar 6000–7000 kvadratmeter ljus BTA bostäder och område 2 omfattar 6000–7000 kvadratmeter ljus BTA bostäder. Bolaget är medvetet om att byggrätten för Området kan komma att justeras under detaljplanarbetets gång. Vad som utgör ljus BTA definieras närmare i bilaga 5.

Oberoende av slutlig fördelning av byggrätter inom respektive område ska köpeskillingen för Området som Bolaget ska erlagga vid förvärv, framräknas genom att tillämpa denna fördelning på priser enligt nedan.

Bolaget har i samband med detta avtals ingående erbjudit sig att betala priset 11 300 kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder (nedan benämnt B1 i formel nedan) inom område 1 och 11550 kr/kvm kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder (nedan

benämnt B2 i formel nedan) inom område 2 och 2000 kronor per kvadratmeter ljus BTA för verksamhetslokaler.

Bolaget ska, vid Överlåtelseavtalets ingående, ställa en ovillkorlig moderbolagsborgen till **Kommunen** uppgående till **16 195000 (SEXTONMILJONERETTHUNDRANITTOFEMTUSEN)** kronor vilket motsvarar tio (10) procent av en preliminär köpeskillning beräknat på grundval av nedan angiven formel med den skillnaden att beräkningen har utgått från förhållanden vid detta avtals undertecknande, istället för förhållandena vid Tillträdesdagen. Denna moderbolagsborgen ska gälla fram till att köpeskillningen har erlagts kontant på Tillträdesdagen.

Den köpeskillning för Området som Bolaget ska erlægga vid förvärv av Området ska baseras på det av Bolaget offererade priset B i prisläge 19 december 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.

$$A1 = B1 + 30 \% * (C-D)$$

$$A2 = B2 + 30 \% * (C-D)$$

A1, A2 = pris kronor/kvadratmeter ljus BTA på Tillträdesdagen för bostäder,

B1, B2 = 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 Värdetidpunkten

De kostnader som Kommunen har fakturerat Bolaget för vid framtagandet av Detaljplanen ska räknas av mot köpeskillningen.

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

Anbudsnivån för bostäder förutsätter att lokaler i bottenvåningen som i Detaljplanen inte får användas för bostadsändamål åsätts ett pris om 2 000 kronor/kvadratmeter ljus BTA. Detta pris per ljus BTA för lokaler ska inte räknas upp på Tillträdesdagen enligt ovan angiven formel.

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

Köpeskillning ska revideras i förhållande till den faktiska byggrätt som ansökan om bygglov för bebyggelse enligt markgenomförandeavtal läggs fast av Nacka kommuns bygglovsenhet.

Vad som utgör ljus BTA definieras närmare i bilaga 5. Överlåtelsen kommer att ske under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar att anta Detaljplanen samt att kommunfullmäktige godkänner att Markgenomförandeavtalet och Överlåtelseavtalet ingås mellan Bolaget och Kommunen.

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

12 § Övriga kostnader

Bolaget ska utöver köpeskillingen enligt 11 § även stå för kostnader i samband med exploatering av Området i enlighet med vad som närmare framgår av Markgenomförandeavtalet.

13 § Ändringar och tillägg

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

14 § Överlåtelse

Bolaget får inte överlåta detta avtal, helt eller delvist, utom till ett helägt dotterbolag.

15 § 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
För Nacka kommun

..... den
För Wallenstam AB

.....
Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

.....
Ulf Crichton
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

BILAGOR

1. Bolagets tilldelade Område
2. Mall för Överlåtelseavtal och Markgenomförandeavtal
3. Granskningshandling
4. Tidplan
5. Definition av ljus BTA