

Bilaga 1. till
Tilläggsavtal 1/8-20

1 (5)

Mellan Nacka kommun, org.nr. 212000-0167, ("Kommunen"), och Sveafastigheter Sarvträsk AB (org.nr. 559122-6062), ("Bolaget"), har nedan träffats följande

AVTAL OM TIDIG MARKRESERVATION

rörande Sarvträsk, Orminge

nedan benämnt "Markreservationsavtal" eller "detta avtal"

1 § Bakgrund

Kommunen beslutade den 28 september 2015 (Dnr KFKS 2005/193-214, § 234) att anta Detaljplaneprogram för Orminge Centrum. Detaljplaneprogrammet grundar sig på stadsutvecklingsprojektets vision för Orminge centrum – "Upptäck möjligheterna i nya Orminge – Stadens variation möter ytterstadens frid". I programmet har följande mål satts upp för Orminge Centrum:

- Ett stadsdelscentrum som är tryggt, tillgängligt och levande.
- Ett attraktivt stadsdelscentrum för boende, besökare och företag.
- Ett stadsdelscentrum som bygger på och utvecklar Orminges karaktär och identitet.

Ett av de stadsbyggnadsprojekt som ingår i detaljplaneprogrammet för Orminge centrum omfattar ny bebyggelse för huvudsakligen bostäder och handel inom Sarvträsk och Ormingehus. En startpromemoria för detaljplan Sarvträsk och Ormingehus antogs september 2016 och ett samråd hölls maj-juli 2018. Under detaljplanarbetet har framkommit att tillstånd för vattenverksamhet behöver sökas hos mark- och miljödomstolen för utbyggnad av delar av planförslaget. Tillstånd behöver sökas och beviljas parallellt med detaljplanarbetet för att säkra detaljplanen genomförbarhet, vilket medför osäkerheter kring byggrätt samt tidplan.

Då förutsättningar inte finns för att ingå markanvisningsavtal i dagsläget, bl.a. till följd av oklarheter i byggrätt och tidplan på grund av att tillståndsansökan för vattenverksamhet, är parterna överens om att tills vidare avtala om tidig markreservation, i syfte att senare ingå markanvisningsavtal.

2 § Område och Detaljplan

Detta Markreservationsavtal avser ett område som avses planläggas, omfattande del av fastigheten Orminge 60:1 som ägs av Kommunen. Kommunen avser bryta ut delar av detaljplanen för Sarvträsk & Ormingehus som berörs av tillståndsansökan för vattenverksamhet i en separat detaljplan ("Detaljplanen"). Detaljplanens exakta avgränsning är inte fastställd, men även delar av fastigheten Orminge 46:1, som ägs av Rikshem Ormingehus KB, kan ingå i detaljplanen.

Det område som avses upplåtas som tomträtt till Bolaget, och som omfattas av Detaljplanen, har en geografiskt preliminär avgränsning vilken illustreras i bilaga 1 - karta ("Området").

6

Bolaget och Kommunen ska tillsammans verka för att en ny detaljplan tas fram, antas och vinner laga kraft.

3 § Avsiktsförklaring

Denna tidiga markreservation innebär att Bolaget har en option att ensam förhandla med Kommunen om planläggning och upplåtelse avseende Området.

Markreservationsavtalets fullbordan, genom ingående av markanvisningsavtal m.fl. avtal, är beroende av att det finns förutsättningar för att tillstånd för vattenverksamhet kan beviljas. Vidare utredning krävs avseende områdets förutsättningar. Kommunen åtar sig att, med stöd av Bolaget, driva ansökan om tillstånd för vattenverksamhet. Bolaget åtar sig att delta i framtagande av underlag till tillståndsansökan.

Bolaget och Kommunen ska tillsammans verka för att utreda förutsättningarna för att teckna markanvisningsavtal och därefter plan-, tomträtts-, sido- och markgenomförandeavtal.

Parterna är överens om följande gemensamma mål och steg för utvecklingen av området:

1. Parterna ska verka för att Området detaljplanläggs för ny bebyggelse om cirka 110 bostäder och cirka 120 kvm BTA handel i huvudsak enligt samrådshandlingar för detaljplan Sarvträsk & Ormingehus, bilaga 2.
2. Parallellt med planarbetet ska Kommunen i samråd med Bolaget arbeta fram ett gestaltungsprogram som syftar till att säkra kvaliteten på kommande bebyggelse. Gestaltungsprogrammet ska verka som ett komplement till plankarta och planbeskrivning. Bolaget ska tillse att bebyggelsen uppförs i enlighet med gestaltungsprogrammet.
3. Parterna är införstådda med att flera byggherrar kan ingå i arbetet med Detaljplanen.
4. Parterna ska senare ingå
 - a. planavtal om Kommunen så begär, där Bolagets ansvar för plankostnader regleras,
 - b. markanvisningsavtal där förutsättningarna för tomträttsupplåtelse från Kommunen till Bolaget ska regleras,
 - c. markgenomförandeavtal där parternas gemensamma mål och respektive ansvar för kostnader för genomförandet av Detaljplanen regleras, och
 - d. tomträtts- och sidoavtal, där villkor för tomträttsupplåtelsen regleras.

4 § Avtalshandlingar

Markreservationsavtalet utgörs av detta avtal samt följande bilagor.

Bilaga 1	Karta över Området
Bilaga 2	Samrådsunderlag: detaljplan- och gestaltungsskiss för Området
Bilaga 3	Definition av ljus BTA
Bilaga 4	Huvudtidplan
Bilaga 5	Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal

5 § Ikraftträdande och giltighetstid

Detta avtal är giltigt i 1,5 år från det att Kommunens beslutar om att tilldela Bolaget en tidig markreservation, det vill säga till och med 27 februari 2020.

Parterna ska ingå markanvisningsavtal när parterna tillsammans anser att sådan överenskommelse kan träffas. Om sådan överenskommelse inte har träffats mellan parterna senast vid ovan angivet datum upphör detta avtal att gälla såvida inte Kommunen dessförinnan har medgett förlängning av giltighetstiden. Avtalets upphörande innebär att det till alla delar är förfallet utan rätt till ersättning för någondera part.

Parterna är medvetna om att förutsättningarna för att ingå markanvisningsavtal till viss del är beroende av utveckling av den del av Detaljplanen som ligger på fastigheten Orminge 46:1.

6 § Kostnader för detaljplanering och avtal

Kommunen står för samtliga de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för att detaljplanelägga Området. Bolaget står dock för kostnaderna för framtagande av gestaltungsprogram, underlag till tillståndsprövning och för egen personal. Vardera parten står sina egna kostnader för projektsamordningsmöten (se, **Fel! Hittar inte referenskölla.**) och kommunikationsmöten (se, **Fel! Hittar inte referenskölla.**).

Bolaget svarar för kostnader förknippade med exploateringen av kvartersmarken, såsom rivningar samt bygg- och anläggningsåtgärder.

7 § Tomträtsavgäld

Parterna är överens om att tomträtsavgäld enligt sidoavtalet ska bestämmas med vägledning av markupplåtelse i Nybackakvarteret: 367 kronor i årlig Tomträtsavgäld per kvadratmeter ljus BTA bostad och 112 kr per kvadratmeter ljus BTA för kommersiella lokaler. Hänsyn ska tas till Områdets förutsättningar för grundläggning. Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt.

Den årliga tomträtsavgälden i Tomträtsavtalet för kommande avgäldsperioder ska fastställas med ledning av ett utlåtande som en oberoende värderingsman tar fram i samband med att reglering av avgälden ska göras och ska baseras på vad värderingsmannen finner utgöra en skälig tomträtsavgäld med beaktande av de villkor som följer av Tomträtsavtalet. Värderingen ska utgå från den preliminära byggrätten för Området enligt Detaljplanen.

Bolaget är medveten om att den faktiska byggrätten vad avser BTA inom Området kan komma justeras under detaljplanearbetets 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 3](#).

8 § Huvudtidplan

Parterna är överens om en preliminär huvudtidplan för arbetet med planläggning, markanvisning och tillståndsansökan inom Området, bilaga 4.

9 § 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.

10 § Sociala boenden

Bolaget ska, om Kommunen så begär, upplåta minst tio procent (10 %) av de hyreslägenheter som byggs inom Området till Kommunen för andrahandsuthyrning. Syftet är att skapa god tillgång på lägenheter för hushåll som av sociala eller medicinska skäl inte på egen hand kan ordna en bostad.

11 § Konsten att skapa stad

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 införstått med Kommunens arbete med ”Konsten att skapa stad” och att levandegöra Orminge centrum 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 att bekosta, driva och stötta insatser enligt ”Konsten att skapa” stads fyra strategier: Ansvarsfullt och hållbart; Mod, kreativitet och innovation; Tillsammans i samspel; Välkomnande under tiden.

12 § Avbrutet detaljplanearbete och hävning av avtalet

Om någon av parterna önskar avbryta detaljplanearbetet eller detta markreservationsavtal ska den andra parten omgående meddelas skriftligen. Kommunen äger rätt att omedelbart avbryta plan- och avtalsarbetet om förutsättningar saknas för att Detaljplanen ska kunna antas eller vinna laga kraft eller om exploateringen av annat skäl inte längre bedöms kunna genomföras.

13 § Ändringar och tillägg

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

14 § Överlåtelse

Detta markreservationsavtal eller rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal får inte överlåtas av Bolaget utan Kommunens skriftliga samtycke. Detta innefattar även närståendebolag till Bolaget.

15 § Tvist

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

* * * * *

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

Nacka den _____

_____ den _____

För Nacka kommun
genom kommunstyrelsen

För Sveafastigheter Bostad AB

.....
()

.....
(**Lars Gärde**)

.....
()

.....
(**Svante Jernberg**)

Karta

Markområde inom Orminge 60:1 som ingår i tidig markreservation till Sveafastigheter Bostad AB



Med blått markerat område anvisas. (Utdrag ur förslag till plankarta 2017-03-16)