

Mellan Nacka kommun, org.nr. 212000-0167, ("**Kommunen**"), och Selvaag Bostad AB (org.nr. 559219-3519) solidariskt med Selvaag Bolig ASA (org.nr. 992 587 776), ("**Exploatören**"), har nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

avseende utveckling av del av fastigheten Sicklaön 134:1

nedan benämnt "**Markanvisningsavtalet**"

1 § BAKGRUND OCH MARKÄGANDE

Nacka kommun är lagfaren ägare av fastigheten Sicklaön 134:1 i Centrala Nacka. Under hösten 2021 anordnade kommunen en naturban markanvisningstävling för del av fastigheten Sicklaön 134:1. Denna del av fastigheten Sicklaön 134:1 benämns nedan som Parkkvarter 2 alternativt som "**Markområdet**" se karta bilaga 1. Tävligen utgick från begreppet naturban – det dynamiska mötet mellan stadens puls och naturens lugn, en plats med mångfald och kontraster där naturen och det urbana möts på nya sätt och trivs tillsammans. Inkomna tävlingsbidrag utvärderas i ett första steg på pris uttryckt som kronor per kvadratmeter (kvm) ljus bruttototalarea (BTA) bostad. I steg två gick de sex tävlingsbidrag som lämnat högst pris vidare och utvärderades utifrån sju kriterier för det naturbana konceptet med fokus på gestaltning och bidrag till platsens stadsliv. Kommunstyrelsen beslutade den 24 januari 2022, § 7, att vinnaren i den naturbana markanvisningstävlingen är bidraget Grønn, inlämnat av Selvaag Bostad AB.

Markområdet som är föremål för utveckling och detta avtal ingår i ett större planområde. Planområdet omfattar stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren och här ingår två bostadskvarter, Parkkvarter 1 och Parkkvarter 2, allmän gata och ett torg. Stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren omfattar i sin helhet cirka 600 lägenheter och cirka 5 000 kvm BTA lokalyta. En ändrad markanvändning prövas genom framtagande av ny detaljplan, "**Detaljplanen**". Planområdets, geografiska läge med preliminär avgränsning framgår av karta bilaga 1.

2 § MARKANVISNING

2.1 § Övergripande förutsättningar

Den del av fastigheten Sicklaön 134:1 som avses anvisas till Exploatören benämns nedan "**Markområdet**". En anvisning innebär att Exploatören, under tre år från kommunstyrelsens beslut att ingå Markanvisningsavtalet, har en option att ensam förhandla med Kommunen beträffande Markområdet. Kommunen avser att till Exploatören med äganderätt överlåta den blivande kvartersmarken för bostäder och lokaler i bottenvåningen inom Markområdet.

Exploatören är inte berättigad till en ny markanvisning om Markanvisningsavtalet upphör enligt § 10 *Giltighet* eller om detaljplanearbetet resulterar i en byggrätt av mindre omfattning än vad som anges i § 2.2 *Inriktning markområdets utveckling*.

Om Markanvisningsavtalet upphört att gälla enligt § 10 *Giltighet*, medger Exploatören Kommunen rätt att använda utredningar, bebyggelseidéer, projektering och annat framtaget material på sätt som Kommunen finner lämpligt i den fortsatta planläggningen av Markområdet, utan ersättning till Exploatören eller av Exploatören anlidade konsulter och entreprenörer. Exploatören ska gentemot anlidad konsult/arbetstagare göra förbehåll för Kommunens nyttjanderätt till framtagna och utförda utredningar. Kommunens nyttjanderätt till framtaget material inskränker inte den upphovsrätt som Exploatören eller annan kan ha och ska inte omfatta arkitekt- och byggtkniska ritningar eller underlag.

2.2 § Inriktning markområdets utveckling

Generellt/övergripande

Exploatören är införstådd med att Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har att följa Kommunens vid var tid gällande styrdokument för utvecklingen av Markområdet.

Stadsbyggnadsprojektet Parkkvarterens övergripande syfte är att möjliggöra för en tät kvartersstruktur med bostäder och lokaler i bottenvåningen i ett attraktivt och kollektivtrafiknära läge samt bidra till att området utvecklas till en del av Nackas nya centrum. Projektet ska bidra till en levande och öppen stadsdel med en karaktär och identitet som skapas genom det dynamiska mötet mellan stadens puls och naturens lugn. En plats med mångfald och kontraster där naturen och det urbana möts på nya sätt och trivs tillsammans. Det som kallas för naturbant.

Kommunen och Exploatören är överens om följande intentioner för utvecklingen av Markområdet. Området avses detaljplaneläggas för ny bostadsbebyggelse omfattande cirka 11 500 kvm ljus BTA bostad samt cirka 1 500 kvm BTA lokal i bottenvåningen (denna yta inkluderar det föreslagna växthuset om cirka 100 kvm BYA lokal). Den bedömda volymen är en tidig uppskattning av en möjlig exploatering inom Markområdet. Exploatören är medveten om att slutlig exploateringsgrad prövas i detaljplaneprocessen och kan avvika från angivna BTA-uppgifter i detta avtal. Kommunen noterade att det vinnande tävlingsbidraget Grønn (se bild 1 nedan) redovisade en byggnadsvolym som översteg de cirka 9 000 kvm ljus BTA bostad som angavs i tävlingens inbjudan. Bidragets volym och föreslagna exploateringsnivå har bearbetats (se bild 2 nedan) inför framtagande av detta avtal och redovisar nu en lägre volym och exploatering i jämförelse med det bidrag som lämnades in i markanvisningstävlingen.

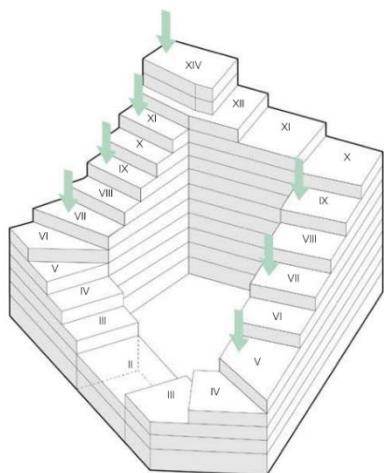


Bild 1 Tävlingsbidraget

Selvaag Bolig/Belatchew/Urbio 2021-10-15

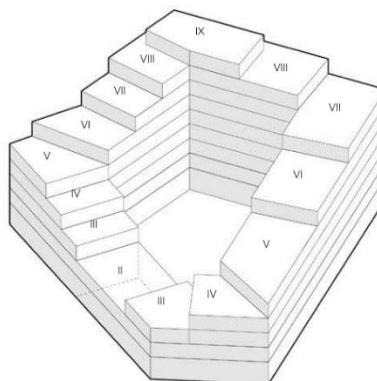


Bild 2 Bearbetat förslag

Selvaag Bolig/Belatchew/Urbio 2022-03-28

BTA beräknas enligt svensk standard SS 021054:2009. För definition av ljus BTA, se bilaga 2.

Parkering ska i första hand tillskapas i garage, helt eller delvis under mark, inom Markområdet. Garaget ska ges en sådan omfattning och utbredning så att tillfredsställande jorddjup för växtlighet ovan mark kan säkerställas. I andra hand kan parkering tillskapas genom avtal mellan Exploatören och annan fastighetsägare.

Förgårdsmark med erforderligt jorddjup ska ligga helt inom Markområdet och växtlighet samt fasad ska i huvudsak kunna skötas och underhållas inom den blivande fastigheten.

Ett underhållsprogram för skötsel av växtlighet och underhåll av tillhörande system som exempelvis för bevattning, ska tas fram under planarbetet och redovisas i samband med tecknande av § 7 *Markgenomförandeavtal*.

Utformning av bebyggelse

Exploatören är införstådd med att Kommunen ställer krav på hög kvalitet avseende såväl arkitektonisk utformning som material samt på kvaliteter där byggnadens bottenvåning bidrar till bland annat en trygg, inbjudande och upplevelserik miljö, året om. Den höga ambitionsnivån som presenterades i Exploatörens tävlingsbidrag (se bilaga 3) i den naturbana markanvisningstävlingen ska gälla som övergripande huvudprincip och ska genomsyra de val och avvägningar som görs i den kommande detaljplaneprocessen. Ett gestaltungsprogram ska tas fram under planarbetet. Gestaltungsprogrammet ska verka som ett komplement till plankarta och planbeskrivning och ska syfta till att säkra kvaliteten på kommande bebyggelse.

Markområdet ska utvecklas i huvudsaklig överensstämmelse med Exploatörens inlämnade tävlingsbidrag (se bild 1 ovan samt bild 3 nedan) och bearbetade förslag, Grønn. Nedan följer viktiga betydelsebärande delar som bör finnas med i den slutliga utformningen av kvarteret då de utgör motiven till varför Grønn utsetts till det vinnande bidraget.

- Kvarterets organiska uttryck möter och förenar det gröna med ett levande stadsliv genom sin trappning ned mot väster och ansluter till stadsparken med de grönskande fasaderna och takterrasserna vilket skapar en förlängning av parken.
- Fasader med livförskjutningar där balkonger är en del i byggnadens volym. Det öppna gridet skapar liv i fasaden – skuggor förändras över dagen och ger en önskad variation i ögonhöjd.
- Bottenvåning med generös våningshöjd och stora uppglasade ytor som annonserar sig och möter såväl stadsgata, torg och stadspark på ett önskvärt sätt. Här finns lokaler som exempelvis restaurang, café, butiker och kvartersgemensamma ytor.
- Det genomgående växthuset i bottenvåningen erbjuder boende skyddad grönska året om samt skapar en visuell kontakt mellan kvarterets gröna innergård och den planerade stadsparken för såväl boende som förbipasserande.
- Byggnadens konstruktion som ger förutsättningar för takterrasser, terrasseringar i flera nivåer, pelarkonstruktioner som kan bära franska balkonger och balkonger i olika storlek med inbyggda bäddar som möjliggör intensiv och stor grönska och vattenmättnad.
- Att grönskan och växtligheten på ett tydligt sätt integreras som arkitekturelement på kvarterets samtliga ytor (mark, väggar och tak). Förutom konstruktionen kompletteras byggnaden med ett friliggande vadersystem för klättrväxter förankrade i förgårdsmark med gott jorddjup. Detta stärker växtlighetens grunduttryck och möjliggör för den att bibehålls över året och att växterna kan växa sig större från år till år.
- För att säkerställa långsiktigheten av den grönska som baseras på växtlighet i planteringskärl föreslås en bevattningskonstruktion.
- Förslaget presenterar ett koncept som innebär goda förutsättningar för de boende att få tillgång till tjänster och funktioner som stödjer gemenskap och ett hållbart liv.



Bild 3 visar visionsbild för tävlingsbidraget Grønn, Belatchew arkitekter

Miljö- och klimatmål samt gröna värden

Parterna har en gemensam ambition att formulera projektspecifika miljö- och klimatmål för den planerade exploateringen. Parterna ska således komma överens om för bebyggelsen viktiga gestaltungsprinciper och projektspecifika mål med beaktande av

de handlingar och dokument som presenterats av parterna i samband med den naturbana markanvisningstävlingen men även utifrån exempelvis de kommunala styrdokumenterna Fundamenta och Strategi för miljö- och klimatambitioner, antagna den 2 mars 2015, § 68, av kommunstyrelsen, respektive den 17 juni 2019, § 252, av kommunfullmäktige samt med beaktande av Centrala Nackas vision ”närhet och naturbant”. Kommunen ämnar följa upp att Exploatören fullgör sina åtaganden avseende överenskomna gestaltungsprinciper och mål.

Exploatören åtar sig att arbeta med Kommunens arbetsverktyg för gröna värden (grönytefaktor) för den planerade utvecklingen av Markområdet. Vilka specifika krav på gröna värden som ska uppfyllas, ska utredas under detaljplanarbetet.

2.3 § Köpeskillning

Köpeskillingen för Markområdet ska baseras på det antal kvm ljus BTA för bostad och antal kvm BTA för lokaler som Detaljplanen bedöms medge och ska erläggas senast tolv månader efter beslut om laga kraftvunnen detaljplan, eller den tidigare dag som parterna skriftligen kommer överens om (**”Tillträdesdagen”**).

Parterna är överens om att Exploatören för överlåtelsen ska erlægga 20 100 kronor per kvm ljus BTA för bostad och 4 000 kronor per kvm BTA för lokaler. De angivna beloppen är bestämda i prisläge *15 oktober 2021* (**”Värdetidpunkten”**) och ska indexeras fram till tillträdesdagen enligt § 2.3.1 *Indexering*.

Om beviljat bygglov medger ett större antal kvm ljus BTA bostad eller kvm BTA lokaler än vad köpeskillingen är beräknad utifrån, ska tilläggsköpeskillning erläggas. Tilläggsköpeskillningen ska utgå med 20 100 kronor per kvm ljus BTA för bostad och 4 000 kronor per kvm BTA lokaler för de antal kvm ljus BTA bostad eller kvm BTA lokaler som överskrider de antal kvm ljus BTA bostad eller kvm BTA lokaler som köpeskillingen är beräknad utifrån. Tilläggsköpeskillningen ska indexeras enligt § 2.3.1 indexering och erläggas till Kommunen senast 30 dagar efter att beviljat bygglov har vunnit laga kraft eller, om köpeskillning ännu inte erlagts, det senare datum som köpeskillning enligt ovan erläggs.

Parterna är överens om att det föreslagna växthuset om cirka 100 kvm BYA lokal inte ska utgöra köpeskillingsgrundande bygggrätt. Detta gäller under förutsättning att växthusets användning säkerställs i detaljplanens bestämmelser och i kommande markgenomförandeavtal. Detta för att undvika en framtida omvandling av växthuset till uthyrningsbar lokalarea eller annan yta som kan medföra en intäkt för exploatören eller bostadsrättsföreningen.

Om Detaljplanen innehåller dubbla planbestämmelser, exempelvis att en byggnad eller viss yta inom byggnaden, både får användas för bostadsändamål och annat ändamål, såsom lokaler, ska köpeskillingen beräknas utifrån det ändamål som resulterar i högst köpeskillning.

Formerna för köpeskillningens erläggande och dess storlek ska slutligen slås fast i avtal som parterna enligt § 7 *Markgenomförandeavtal* nedan ska träffa.

2.3.1 § Indexering

Om indexering enligt nedanstående inte skulle kunna ske på tillträdesdagen på grund av förändrade statistikredovisningsmetoder eller källor, ska indexering ske enligt likvärdig statistikmetod eller index. Köpeskilling ska dock indexeras enligt nedan fram till den tidpunkt då statistiken upphör eller förändras.

För bostad

Köpeskillingen per antal kvm ljus BTA bostad ska indexeras i relation till förändringar i priser på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden.

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

A = pris på tillträdesdagen, kronor/kvm ljus BTA

B = pris vid Värdebidpunkten, kronor/kvm ljus BTA

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

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

Parterna är överens om att Värdebidpunkten är den 15 oktober 2021 och att D enligt ovan ska sättas till 60 232 kronor per kvm lägenhetsarea enligt Mäklarstatistik.

För lokaler

Köpeskillingen per antal kvm BTA lokal ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdesbidpunkten med 100% av förändringen av KPI (fastställda tal 1980=100) mellan Värdebidpunkten (15 oktober 2021) och senast kända KPI vid Tillträdesdagen.

Parterna är överens om att KPI för Värdebidpunkten enligt ovan ska sättas till 346,44.

3 § DETALJPLAN

Exploatören ska träffa ett plankostnadsavtal med Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun, vari detaljplanarbetet och kostnads- och ersättningsansvaret för planarbetet ska regleras.

4 § SAMORDNING MED ANDRA PROJEKT

Exploatören är medveten om att ett antal större byggnads- och infrastrukturprojekt kommer att genomföras i Markområdets omgivning de kommande åren och att utbyggnad av tekniska försörjningssystem och förhållanden i övrigt kan påverka tidplan för genomförande av utvecklingen inom Markområdet.

Exploatören är införstådd med att en samordning med andra projekt kommer att ske.

Vid tidpunkten för Markanvisningsavtalets ingående föreligger följande förutsättningar:

- Enligt Kommunens genomförandeplan kan produktionsstart för Markområdet ske tidigast år 2025 och endast under förutsättning att anslutning till erforderliga

ledningsnät kan ske via av ledningsägare angivna anslutningspunkter och att erforderlig kapacitet i ledningsnäten är utbyggda. Tillräcklig kapacitet i ledningsnätet bedöms enligt Kommunens genomförandeplan tidigast uppnås år 2025.

Parterna är medvetna om att Kommunens genomförandeplan är behäftad med osäkerheter och kan komma att revideras. Inför tecknande av avtal enligt § 7 *Markgenomförandeavtal* behöver anslutningspunkter och kapacitet för ledningsnät utredas vidare och preciseras.

5 § KOMMUNIKATION

Parterna är överens om att samverka kring planering, genomförande och uppföljning av kommunikationsaktiviteter i samband med detaljplaneprocessen. Samverkan kring kommunikationen fortsätter sedan under projektets genomförande- och utbyggnadsskede. Målgruppen för kommunikationen kan exempelvis vara; närboende, allmänheten, verksamheter, näringsidkare och press/media.

Exploatören ska delta i kommunikation inom detaljplaneområdet och närliggande utbyggnadsområden. Den samordnade kommunikationen sker i olika kanaler som bland annat:

- Exploatörens och Kommunens webbplatser
- Sociala medier
- Informationsfilmer
- Nyhetsbrev
- Skyltar på plats före och sedan under utbyggnadsskedet
- Sammankomster med närboende och allmänhet
- Pressmeddelanden

Exploatören ska bekosta del av Kommunens samordnade kommunikation med maximalt 300 000 kronor. Budget för och kostnadsfördelning av den samordnade kommunikationen ska delges Exploatören.

Med kommunikationsinsatser enligt denna paragraf avses kommunikationsinsatser utöver de som ryms inom detaljplaneprocessen och Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutövning.

Exploatören förväntas även delta i samordnade aktiviteter av olika slag initierade av Centrala Nackas marknadsbolag AB. Bolaget ska verka för marknadsföring av Centrala Nacka tillsammans med fastighetsägare i området. Bolaget stödjer arbetet med att utveckla kännedom och koordinera marknadsföringsinsatser av Centrala Nacka i syfte att skapa större attraktivitet. Deltagande i marknadsbolaget är frivilligt.

6 § KONSTEN ATT SKAPA STAD

Exploatören är införstådd med Kommunens arbete med ”Konsten att skapa stad” och åtar sig att anamma Kommunens ambition att levandegöra Nacka kommun på ett nyskapande sätt och driva en utvecklingsprocess som inkluderar medborgare, konst, kultur och konstnärlig kompetens från början av utvecklingen av Markområdet. Detta kan ske antingen tillsammans med Kommunen eller på egen hand. Om det bestäms att

Exploatören inte ska genomföra aktiviteter på egen hand ska parterna överenskomma om i vilken utsträckning Exploatören ska medfinansiera Kommunens arbete med ”Konsten att skapa stad”.

7 § MARKGENOMFÖRANDEAVTAL

Innan Detaljplanen antas ska parterna ingå markgenomförandeavtal, vilket inkluderar fastighetsöverlåtelseavtal. Markgenomförandeavtalet ska fullfölja och ersätta detta markanvisningsavtal samt reglera genomförandet av Detaljplanen.

8 § KOSTNADSFÖRDELNING

Utrednings- och projekteringskostnader

Exploatören står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanarbetet och för att parterna ska kunna träffa markgenomförandeavtal. I dessa kostnader ingår även Kommunens kostnader för projektledning och övrig administration.

Bygg- och anläggningskostnader

Exploatören svarar för och bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartermarken. I detta ingår eventuella rivningar av rester av anläggningar och dylikt, inte rivningar av byggnader.

Kommunen ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av kommunala anläggningar inom allmän platsmark inom detaljplaneområdet, men utanför Markområdet. Kommunen svarar för erforderlig ledningsflytt samt evakuering av pågående verksamhet och rivning av befintlig byggnad inom Markområdet.

Saneringskostnader

Kommunen ansvarar för och bekostar erforderliga utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av sanerings- och efterbehandlingsåtgärder inom Markområdet eller att ta fram en handlingsplan för erforderliga efterbehandlingsåtgärder, om inget annat bestäms.

Exploatören svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor som har sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada för människors hälsa eller miljön. Exploatören svarar för all hantering av massor med halter upp till och med Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Kommunen svarar för merkostnader för transport och deponi för massor med halter över MKM som uppkommer p.g.a. efterbehandlingsåtgärder och som det inte finns någon avsättning för.

Ersättning för Kommunens redan nedlagda kostnader

Exploatören ska erlägga en ersättning till Kommunen för de redan nedlagda kostnader som Kommunen haft för initiering av projektet och för nedlagda samordningskostnader inom Centrala Nacka. Aktuellt belopp uppgår till 254 000 kronor och avser Exploatörens andel från och med november 2020 fram till och med maj 2022. Kostnaderna avser huvudsakligen Kommunens interna tid samt kostnader för utredningar som exempelvis trafikanalyser, farligt godsleder och dagvatten.

Framtida samordningskostnader samt kostnader för framtagande av detaljplanen kommer att regleras i och faktureras Exploatören med stöd av plankostnadsavtalet och tillhörande planbudget. I och med undertecknande av markanvisningsavtalet godkänner Exploatören att till Kommunen erlagga ersättning om motsvarande 254 000 kronor. Ersättningen ska erläggas senast 30 dagar efter att både Exploatören och Kommunen undertecknat markanvisningsavtalet.

Vid upphörande av avtalet enligt § 10 *Giltighet* är Exploatören skyldig att erlagga ersättning för Kommunens dittills upparbetade kostnader.

9 § ÖVERLÅTELSE AV MARKANVISNINGSAVTALET

Markanvisningsavtalet får inte överlåtas av Exploatören.

10 § GILTIGHET

Markanvisningsavtalet ska upphöra att gälla utan rätt till ersättning för någondera parten om

- förutsättningar saknas för att Detaljplanen ska antas eller vinna laga kraft,
- Kommunens beslut att ingå Markanvisningsavtalet inte vinner laga kraft eller
- avtal enligt § 7 *Markgenomförandeavtal* inte träffats mellan Kommunen och Exploatören senast tre år efter Kommunens beslut att anta Markanvisningsavtalet.

Om det är uppenbart att Exploatören inte avser eller förmår genomföra planerad utveckling av Markområdet på sådant sätt som avsågs eller uttalades när Markanvisningsavtalet tecknades, äger Kommunen, utan rätt till ersättning för Exploatören, rätt att återta optionen enligt § 2 *Markanvisning* innebärande att Markanvisningsavtalet upphör att gälla. Återtagande av optionen ska meddelas Exploatören skriftligen.

Exploatören är medveten om att beslut om detaljplan meddelas av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige och kan komma att överklagas av sakägare. Markanvisningsavtalet är inte bindande för Miljö- och stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige vid beslut om detaljplan.

11 § ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Ändringar i och tillägg till Markanvisningsavtalet ska upprättas skriftligen och undertecknas av samtliga parter.

12 § TVIST

Twist angående tolkning och tillämpning av Markanvisningsavtalet ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på Kommunens hemort.

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

Nacka den

För Nacka kommun
genom kommunstyrelsen

För Selvaag Bostad AB

.....
Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

.....
()

.....
Nina Morling
Enhetschef Exploateringsenheten

.....
()

För Selvaag Bolig ASA

.....
()

.....
()

BILAGOR

Bilaga 1 Markområdet och planområdet

Bilaga 2 Definition ljus BTA

Bilaga 3 Grønn, tävlingsbidrag

Mellan Nacka kommun, org.nr. 212000-0167, ("**Kommunen**"), och Selvaag Bostad AB (org.nr. 559219-3519) solidariskt med Selvaag Bolig ASA (org.nr. 992 587 776), ("**Exploatören**"), har nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

avseende utveckling av del av fastigheten Sicklaön 134:1

nedan benämnt "**Markanvisningsavtalet**"

1 § BAKGRUND OCH MARKÄGANDE

Nacka kommun är lagfaren ägare av fastigheten Sicklaön 134:1 i Centrala Nacka. Under hösten 2021 anordnade kommunen en naturban markanvisningstävling för del av fastigheten Sicklaön 134:1. Denna del av fastigheten Sicklaön 134:1 benämns nedan som Parkkvarter 2 alternativt som "**Markområdet**" se karta bilaga 1. Tävligen utgick från begreppet naturban – det dynamiska mötet mellan stadens puls och naturens lugn, en plats med mångfald och kontraster där naturen och det urbana möts på nya sätt och trivs tillsammans. Inkomna tävlingsbidrag utvärderas i ett första steg på pris uttryckt som kronor per kvadratmeter (kvm) ljus bruttototalarea (BTA) bostad. I steg två gick de sex tävlingsbidrag som lämnat högst pris vidare och utvärderades utifrån sju kriterier för det naturbana konceptet med fokus på gestaltning och bidrag till platsens stadsliv. Kommunstyrelsen beslutade den 24 januari 2022, § 7, att vinnaren i den naturbana markanvisningstävlingen är bidraget Grønn, inlämnat av Selvaag Bostad AB.

Markområdet som är föremål för utveckling och detta avtal ingår i ett större planområde. Planområdet omfattar stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren och här ingår två bostadskvarter, Parkkvarter 1 och Parkkvarter 2, allmän gata och ett torg. Stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren omfattar i sin helhet cirka 600 lägenheter och cirka 5 000 kvm BTA lokalyta. En ändrad markanvändning prövas genom framtagande av ny detaljplan, "**Detaljplanen**". Planområdets, geografiska läge med preliminär avgränsning framgår av karta bilaga 1.

2 § MARKANVISNING

2.1 § Övergripande förutsättningar

Den del av fastigheten Sicklaön 134:1 som avses anvisas till Exploatören benämns nedan "**Markområdet**". En anvisning innebär att Exploatören, under tre år från kommunstyrelsens beslut att ingå Markanvisningsavtalet, har en option att ensam förhandla med Kommunen beträffande Markområdet. Kommunen avser att till Exploatören med äganderätt överlåta den blivande kvartersmarken för bostäder och lokaler i bottenvåningen inom Markområdet.

Exploatören är inte berättigad till en ny markanvisning om Markanvisningsavtalet upphör enligt § 10 *Giltighet* eller om detaljplanearbetet resulterar i en byggrätt av mindre omfattning än vad som anges i § 2.2 *Inriktning markområdets utveckling*.

Om Markanvisningsavtalet upphört att gälla enligt § 10 *Giltighet*, medger Exploatören Kommunen rätt att använda utredningar, bebyggelseidéer, projektering och annat framtaget material på sätt som Kommunen finner lämpligt i den fortsatta planläggningen av Markområdet, utan ersättning till Exploatören eller av Exploatören anlidade konsulter och entreprenörer. Exploatören ska gentemot anlidad konsult/arbetstagare göra förbehåll för Kommunens nyttjanderätt till framtagna och utförda utredningar. Kommunens nyttjanderätt till framtaget material inskränker inte den upphovsrätt som Exploatören eller annan kan ha och ska inte omfatta arkitekt- och byggtkniska ritningar eller underlag.

2.2 § Inriktning markområdets utveckling

Generellt/övergripande

Exploatören är införstådd med att Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har att följa Kommunens vid var tid gällande styrdokument för utvecklingen av Markområdet.

Stadsbyggnadsprojektet Parkkvarterens övergripande syfte är att möjliggöra för en tät kvartersstruktur med bostäder och lokaler i bottenvåningen i ett attraktivt och kollektivtrafiknära läge samt bidra till att området utvecklas till en del av Nackas nya centrum. Projektet ska bidra till en levande och öppen stadsdel med en karaktär och identitet som skapas genom det dynamiska mötet mellan stadens puls och naturens lugn. En plats med mångfald och kontraster där naturen och det urbana möts på nya sätt och trivs tillsammans. Det som kallas för naturbant.

Kommunen och Exploatören är överens om följande intentioner för utvecklingen av Markområdet. Området avses detaljplaneläggas för ny bostadsbebyggelse omfattande cirka 11 500 kvm ljus BTA bostad samt cirka 1 500 kvm BTA lokal i bottenvåningen (denna yta inkluderar det föreslagna växthuset om cirka 100 kvm BYA lokal). Den bedömda volymen är en tidig uppskattning av en möjlig exploatering inom Markområdet. Exploatören är medveten om att slutlig exploateringsgrad prövas i detaljplaneprocessen och kan avvika från angivna BTA-uppgifter i detta avtal. Kommunen noterade att det vinnande tävlingsbidraget Grønn (se bild 1 nedan) redovisade en byggnadsvolym som översteg de cirka 9 000 kvm ljus BTA bostad som angavs i tävlingens inbjudan. Bidragets volym och föreslagna exploateringsnivå har bearbetats (se bild 2 nedan) inför framtagande av detta avtal och redovisar nu en lägre volym och exploatering i jämförelse med det bidrag som lämnades in i markanvisningstävlingen.

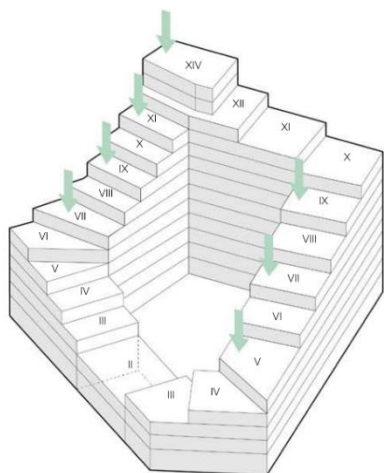


Bild 1 Tävlingsbidraget

Selvaag Bolig/Belatchew/Urbio 2021-10-15

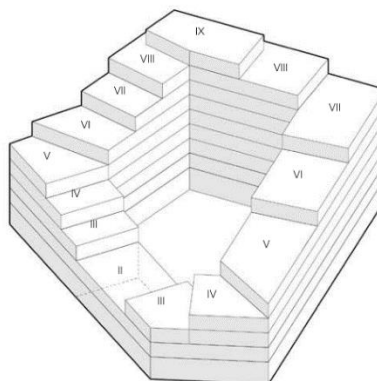


Bild 2 Bearbetat förslag

Selvaag Bolig/Belatchew/Urbio 2022-03-28

BTA beräknas enligt svensk standard SS 021054:2009. För definition av ljus BTA, se bilaga 2.

Parkering ska i första hand tillskapas i garage, helt eller delvis under mark, inom Markområdet. Garaget ska ges en sådan omfattning och utbredning så att tillfredsställande jorddjup för växtlighet ovan mark kan säkerställas. I andra hand kan parkering tillskapas genom avtal mellan Exploatören och annan fastighetsägare.

Förgårdsmark med erforderligt jorddjup ska ligga helt inom Markområdet och växtlighet samt fasad ska i huvudsak kunna skötas och underhållas inom den blivande fastigheten.

Ett underhållsprogram för skötsel av växtlighet och underhåll av tillhörande system som exempelvis för bevattning, ska tas fram under planarbetet och redovisas i samband med tecknande av § 7 *Markgenomförandeavtal*.

Utformning av bebyggelse

Exploatören är införstådd med att Kommunen ställer krav på hög kvalitet avseende såväl arkitektonisk utformning som material samt på kvaliteter där byggnadens bottenvåning bidrar till bland annat en trygg, inbjudande och upplevelserik miljö, året om. Den höga ambitionsnivån som presenterades i Exploatörens tävlingsbidrag (se bilaga 3) i den naturbana markanvisningstävlingen ska gälla som övergripande huvudprincip och ska genomsyra de val och avvägningar som görs i den kommande detaljplaneprocessen. Ett gestaltungsprogram ska tas fram under planarbetet. Gestaltungsprogrammet ska verka som ett komplement till plankarta och planbeskrivning och ska syfta till att säkra kvaliteten på kommande bebyggelse.

Markområdet ska utvecklas i huvudsaklig överensstämmelse med Exploatörens inlämnade tävlingsbidrag (se bild 1 ovan samt bild 3 nedan) och bearbetade förslag, Grønn. Nedan följer viktiga betydelsebärande delar som bör finnas med i den slutliga utformningen av kvarteret då de utgör motiven till varför Grønn utsetts till det vinnande bidraget.

- Kvarterets organiska uttryck möter och förenar det gröna med ett levande stadsliv genom sin trappning ned mot väster och ansluter till stadsparken med de grönskande fasaderna och takterrasserna vilket skapar en förlängning av parken.
- Fasader med livförskjutningar där balkonger är en del i byggnadens volym. Det öppna gridet skapar liv i fasaden – skuggor förändras över dagen och ger en önskad variation i ögonhöjd.
- Bottenvåning med generös våningshöjd och stora uppglasade ytor som annonserar sig och möter såväl stadsgata, torg och stadspark på ett önskvärt sätt. Här finns lokaler som exempelvis restaurang, café, butiker och kvartersgemensamma ytor.
- Det genomgående växthuset i bottenvåningen erbjuder boende skyddad grönska året om samt skapar en visuell kontakt mellan kvarterets gröna innergård och den planerade stadsparken för såväl boende som förbipasserande.
- Byggnadens konstruktion som ger förutsättningar för takterrasser, terrasseringar i flera nivåer, pelarkonstruktioner som kan bära franska balkonger och balkonger i olika storlek med inbyggda bäddar som möjliggör intensiv och stor grönska och vattenmättnad.
- Att grönskan och växtligheten på ett tydligt sätt integreras som arkitekturelement på kvarterets samtliga ytor (mark, väggar och tak). Förutom konstruktionen kompletteras byggnaden med ett friliggande vadersystem för klättrväxter förankrade i förgårdsmark med gott jorddjup. Detta stärker växtlighetens grunduttryck och möjliggör för den att bibehålls över året och att växterna kan växa sig större från år till år.
- För att säkerställa långsiktigheten av den grönska som baseras på växtlighet i planteringskärl föreslås en bevattningskonstruktion.
- Förslaget presenterar ett koncept som innebär goda förutsättningar för de boende att få tillgång till tjänster och funktioner som stödjer gemenskap och ett hållbart liv.



Bild 3 visar visionsbild för tävlingsbidraget Grønn, Belatchew arkitekter

Miljö- och klimatmål samt gröna värden

Parterna har en gemensam ambition att formulera projektspecifika miljö- och klimatmål för den planerade exploateringen. Parterna ska således komma överens om för bebyggelsen viktiga gestaltungsprinciper och projektspecifika mål med beaktande av

de handlingar och dokument som presenterats av parterna i samband med den naturbana markanvisningstävlingen men även utifrån exempelvis de kommunala styrdokumenterna Fundamenta och Strategi för miljö- och klimatambitioner, antagna den 2 mars 2015, § 68, av kommunstyrelsen, respektive den 17 juni 2019, § 252, av kommunfullmäktige samt med beaktande av Centrala Nackas vision ”närhet och naturbant”. Kommunen ämnar följa upp att Exploatören fullgör sina åtaganden avseende överenskomna gestaltungsprinciper och mål.

Exploatören åtar sig att arbeta med Kommunens arbetsverktyg för gröna värden (grönytefaktor) för den planerade utvecklingen av Markområdet. Vilka specifika krav på gröna värden som ska uppfyllas, ska utredas under detaljplanarbetet.

2.3 § Köpeskillning

Köpeskillningen för Markområdet ska baseras på det antal kvm ljus BTA för bostad och antal kvm BTA för lokaler som Detaljplanen bedöms medge och ska erläggas senast tolv månader efter beslut om laga kraftvunnen detaljplan, eller den tidigare dag som parterna skriftligen kommer överens om (**”Tillträdesdagen”**).

Parterna är överens om att Exploatören för överlåtelsen ska erlægga 20 100 kronor per kvm ljus BTA för bostad och 4 000 kronor per kvm BTA för lokaler. De angivna beloppen är bestämda i prisläge *15 oktober 2021* (**”Värdetidpunkten”**) och ska indexeras fram till tillträdesdagen enligt § 2.3.1 *Indexering*.

Om beviljat bygglov medger ett större antal kvm ljus BTA bostad eller kvm BTA lokaler än vad köpeskillningen är beräknad utifrån, ska tilläggsköpeskillning erläggas. Tilläggsköpeskillningen ska utgå med 20 100 kronor per kvm ljus BTA för bostad och 4 000 kronor per kvm BTA lokaler för de antal kvm ljus BTA bostad eller kvm BTA lokaler som överskrider de antal kvm ljus BTA bostad eller kvm BTA lokaler som köpeskillningen är beräknad utifrån. Tilläggsköpeskillningen ska indexeras enligt § 2.3.1 indexering och erläggas till Kommunen senast 30 dagar efter att beviljat bygglov har vunnit laga kraft eller, om köpeskillning ännu inte erlagts, det senare datum som köpeskillning enligt ovan erläggs.

Parterna är överens om att det föreslagna växthuset om cirka 100 kvm BYA lokal inte ska utgöra köpeskillningsgrundande bygggrätt. Detta gäller under förutsättning att växthusets användning säkerställs i detaljplanens bestämmelser och i kommande markgenomförandeavtal. Detta för att undvika en framtida omvandling av växthuset till uthyrningsbar lokalarea eller annan yta som kan medföra en intäkt för exploatören eller bostadsrättsföreningen.

Om Detaljplanen innehåller dubbla planbestämmelser, exempelvis att en byggnad eller viss yta inom byggnaden, både får användas för bostadsändamål och annat ändamål, såsom lokaler, ska köpeskillningen beräknas utifrån det ändamål som resulterar i högst köpeskillning.

Formerna för köpeskillningens erläggande och dess storlek ska slutligen slås fast i avtal som parterna enligt § 7 *Markgenomförandeavtal* nedan ska träffa.

2.3.1 § Indexering

Om indexering enligt nedanstående inte skulle kunna ske på tillträdesdagen på grund av förändrade statistikredovisningsmetoder eller källor, ska indexering ske enligt likvärdig statistikmetod eller index. Köpeskilling ska dock indexeras enligt nedan fram till den tidpunkt då statistiken upphör eller förändras.

För bostad

Köpeskillingen per antal kvm ljus BTA bostad ska indexeras i relation till förändringar i priser på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden.

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

A = pris på tillträdesdagen, kronor/kvm ljus BTA

B = pris vid Värdebidpunkten, kronor/kvm ljus BTA

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

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

Parterna är överens om att Värdebidpunkten är den 15 oktober 2021 och att D enligt ovan ska sättas till 60 232 kronor per kvm lägenhetsarea enligt Mäklarstatistik.

För lokaler

Köpeskillingen per antal kvm BTA lokal ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdesbidpunkten med 100% av förändringen av KPI (fastställda tal 1980=100) mellan Värdebidpunkten (15 oktober 2021) och senast kända KPI vid Tillträdesdagen.

Parterna är överens om att KPI för Värdebidpunkten enligt ovan ska sättas till 346,44.

3 § DETALJPLAN

Exploatören ska träffa ett plankostnadsavtal med Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun, vari detaljplanarbetet och kostnads- och ersättningsansvaret för planarbetet ska regleras.

4 § SAMORDNING MED ANDRA PROJEKT

Exploatören är medveten om att ett antal större byggnads- och infrastrukturprojekt kommer att genomföras i Markområdets omgivning de kommande åren och att utbyggnad av tekniska försörjningssystem och förhållanden i övrigt kan påverka tidplan för genomförande av utvecklingen inom Markområdet.

Exploatören är införstådd med att en samordning med andra projekt kommer att ske.

Vid tidpunkten för Markanvisningsavtalets ingående föreligger följande förutsättningar:

- Enligt Kommunens genomförandeplan kan produktionsstart för Markområdet ske tidigast år 2025 och endast under förutsättning att anslutning till erforderliga

ledningsnät kan ske via av ledningsägare angivna anslutningspunkter och att erforderlig kapacitet i ledningsnäten är utbyggda. Tillräcklig kapacitet i ledningsnätet bedöms enligt Kommunens genomförandeplan tidigast uppnås år 2025.

Parterna är medvetna om att Kommunens genomförandeplan är behäftad med osäkerheter och kan komma att revideras. Inför tecknande av avtal enligt § 7 *Markgenomförandeavtal* behöver anslutningspunkter och kapacitet för ledningsnät utredas vidare och preciseras.

5 § KOMMUNIKATION

Parterna är överens om att samverka kring planering, genomförande och uppföljning av kommunikationsaktiviteter i samband med detaljplaneprocessen. Samverkan kring kommunikationen fortsätter sedan under projektets genomförande- och utbyggnadsskede. Målgruppen för kommunikationen kan exempelvis vara; närboende, allmänheten, verksamheter, näringsidkare och press/media.

Exploatören ska delta i kommunikation inom detaljplaneområdet och närliggande utbyggnadsområden. Den samordnade kommunikationen sker i olika kanaler som bland annat:

- Exploatörens och Kommunens webbplatser
- Sociala medier
- Informationsfilmer
- Nyhetsbrev
- Skyltar på plats före och sedan under utbyggnadsskedet
- Sammankomster med närboende och allmänhet
- Pressmeddelanden

Exploatören ska bekosta del av Kommunens samordnade kommunikation med maximalt 300 000 kronor. Budget för och kostnadsfördelning av den samordnade kommunikationen ska delges Exploatören.

Med kommunikationsinsatser enligt denna paragraf avses kommunikationsinsatser utöver de som ryms inom detaljplaneprocessen och Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutövning.

Exploatören förväntas även delta i samordnade aktiviteter av olika slag initierade av Centrala Nackas marknadsbolag AB. Bolaget ska verka för marknadsföring av Centrala Nacka tillsammans med fastighetsägare i området. Bolaget stödjer arbetet med att utveckla kännedom och koordinera marknadsföringsinsatser av Centrala Nacka i syfte att skapa större attraktivitet. Deltagande i marknadsbolaget är frivilligt.

6 § KONSTEN ATT SKAPA STAD

Exploatören är införstådd med Kommunens arbete med ”Konsten att skapa stad” och åtar sig att anamma Kommunens ambition att levandegöra Nacka kommun på ett nyskapande sätt och driva en utvecklingsprocess som inkluderar medborgare, konst, kultur och konstnärlig kompetens från början av utvecklingen av Markområdet. Detta kan ske antingen tillsammans med Kommunen eller på egen hand. Om det bestäms att

Exploatören inte ska genomföra aktiviteter på egen hand ska parterna överenskomma om i vilken utsträckning Exploatören ska medfinansiera Kommunens arbete med ”Konsten att skapa stad”.

7 § MARKGENOMFÖRANDEAVTAL

Innan Detaljplanen antas ska parterna ingå markgenomförandeavtal, vilket inkluderar fastighetsöverlåtelseavtal. Markgenomförandeavtalet ska fullfölja och ersätta detta markanvisningsavtal samt reglera genomförandet av Detaljplanen.

8 § KOSTNADSFÖRDELNING

Utrednings- och projekteringskostnader

Exploatören står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanarbetet och för att parterna ska kunna träffa markgenomförandeavtal. I dessa kostnader ingår även Kommunens kostnader för projektledning och övrig administration.

Bygg- och anläggningskostnader

Exploatören svarar för och bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartermarken. I detta ingår eventuella rivningar av rester av anläggningar och dylikt, inte rivningar av byggnader.

Kommunen ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av kommunala anläggningar inom allmän platsmark inom detaljplaneområdet, men utanför Markområdet. Kommunen svarar för erforderlig ledningsflytt samt evakuering av pågående verksamhet och rivning av befintlig byggnad inom Markområdet.

Saneringskostnader

Kommunen ansvarar för och bekostar erforderliga utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av sanerings- och efterbehandlingsåtgärder inom Markområdet eller att ta fram en handlingsplan för erforderliga efterbehandlingsåtgärder, om inget annat bestäms.

Exploatören svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor som har sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada för människors hälsa eller miljön. Exploatören svarar för all hantering av massor med halter upp till och med Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Kommunen svarar för merkostnader för transport och deponi för massor med halter över MKM som uppkommer p.g.a. efterbehandlingsåtgärder och som det inte finns någon avsättning för.

Ersättning för Kommunens redan nedlagda kostnader

Exploatören ska erlägga en ersättning till Kommunen för de redan nedlagda kostnader som Kommunen haft för initiering av projektet och för nedlagda samordningskostnader inom Centrala Nacka. Aktuellt belopp uppgår till 254 000 kronor och avser Exploatörens andel från och med november 2020 fram till och med maj 2022. Kostnaderna avser huvudsakligen Kommunens interna tid samt kostnader för utredningar som exempelvis trafikanalyser, farligt godsleder och dagvatten.

Framtida samordningskostnader samt kostnader för framtagande av detaljplanen kommer att regleras i och faktureras Exploatören med stöd av plankostnadsavtalet och tillhörande planbudget. I och med undertecknande av markanvisningsavtalet godkänner Exploatören att till Kommunen erlagga ersättning om motsvarande 254 000 kronor. Ersättningen ska erläggas senast 30 dagar efter att både Exploatören och Kommunen undertecknat markanvisningsavtalet.

Vid upphörande av avtalet enligt § 10 *Giltighet* är Exploatören skyldig att erlagga ersättning för Kommunens dittills upparbetade kostnader.

9 § ÖVERLÅTELSE AV MARKANVISNINGSAVTALET

Markanvisningsavtalet får inte överlåtas av Exploatören.

10 § GILTIGHET

Markanvisningsavtalet ska upphöra att gälla utan rätt till ersättning för någondera parten om

- förutsättningar saknas för att Detaljplanen ska antas eller vinna laga kraft,
- Kommunens beslut att ingå Markanvisningsavtalet inte vinner laga kraft eller
- avtal enligt § 7 *Markgenomförandeavtal* inte träffats mellan Kommunen och Exploatören senast tre år efter Kommunens beslut att anta Markanvisningsavtalet.

Om det är uppenbart att Exploatören inte avser eller förmår genomföra planerad utveckling av Markområdet på sådant sätt som avsågs eller uttalades när Markanvisningsavtalet tecknades, äger Kommunen, utan rätt till ersättning för Exploatören, rätt att återta optionen enligt § 2 *Markanvisning* innebärande att Markanvisningsavtalet upphör att gälla. Återtagande av optionen ska meddelas Exploatören skriftligen.

Exploatören är medveten om att beslut om detaljplan meddelas av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige och kan komma att överklagas av sakägare. Markanvisningsavtalet är inte bindande för Miljö- och stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige vid beslut om detaljplan.

11 § ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Ändringar i och tillägg till Markanvisningsavtalet ska upprättas skriftligen och undertecknas av samtliga parter.

12 § TVIST

Twist angående tolkning och tillämpning av Markanvisningsavtalet ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på Kommunens hemort.

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

Nacka den

För Nacka kommun
genom kommunstyrelsen

För Selvaag Bostad AB

.....
Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

.....
()

.....
Nina Morling
Enhetschef Exploateringsenheten

.....
()

För Selvaag Bolig ASA

.....
()

.....
()

BILAGOR

Bilaga 1 Markområdet och planområdet

Bilaga 2 Definition ljus BTA

Bilaga 3 Grønn, tävlingsbidrag



Bilden ovan visar Markområdet, den mindre ytan, ungefärligen markerat med blå streckad begränsningslinje samt planområdet, den större ytan, markerat med svart streckad begränsningslinje. Den inklippta översiktskartan i nedre vänstra hörnet visar Markområdets respektive planområdets läge i kommunen.

Ljus bruttoarea

Ljus BTA i våningsplan ovan mark

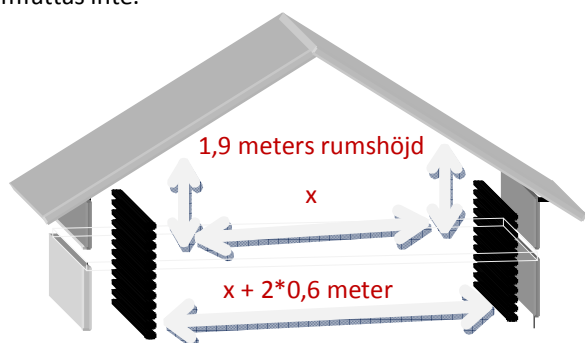
Ljus BTA i bostadshus omfattar i normalfallet samtliga areor förutom teknikutrymmen (utrymmen för fläkt, hissmaskin, el, tele, värme, kyla) på vind.

Teknikutrymmen på ljus våningsplan under vind ska exkluderas om vind och källare saknas eller om dessa utrymmen av skälig anledning inte går att förläggas på vind eller i källare.

Ljus BTA som medges enligt detaljplan men som inte utnyttjas ska medräknas (exempelvis oinredda vindar, bjälklagsöppning till förmån för dubbla våningshöjder (undantaget traditionella ljusgårdar)).

Utrymmen för bostadskomplement (förråd, soprum, garage) i fristående byggnader räknas inte som ljus BTA, undantaget tvättstugor och gemensamhetslokaler som alltid ska medräknas.

Indragna balkonger som är inglasade och klimatskyddade räknas som ljus BTA. Balkonger/loftgångar i övrigt omfattas inte.



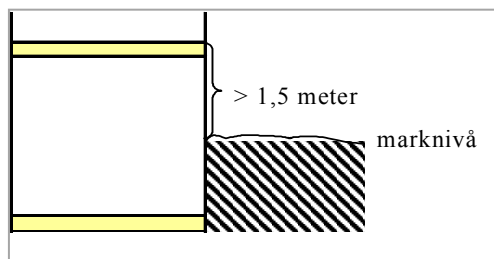
$$\text{Ljus BTA} = \text{huslängden} * (x + 2 * 0,6)$$

Vid snedtak räknas bruttoarean enligt figuren ovan.

Ljus BTA i suterrängvåning

En våning ska betraktas som en suterrängvåning om - utefter minst en vägg - golvet översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden. Är avståndet mindre är våningsplanet att betrakta som källare.

All area inom lägenheter räknas som ljus BTA liksom i förekommande fall innanförliggande förbindelsekorridor.



Som ljus BTA för *bostadskomplement* (förråd, tvättstugor, soprum och gemensamhetslokaler) och i förekommande fall teknikutrymmen räknas arean fram till närmaste vägg i den ljusa delen av våningsplanet dock högst till halva husdjupet. Avskiljs mörk och ljus del av en förbindelsekorridor ska hela korridoren räknas som ljus BTA (se fig).



1) Exempel på teknikutrymme som av skälig anledning inte kan förläggas mörkt

För kommersiella eller övriga lokaler räknas ljus BTA till ett husdjup om 10 meter. För bruttoareor inom husdjup 10-30 meter räknas 75 % som ljus BTA. Om våningshöjden är högre än 3 meter ska 10-metersgränsen utökas till vad som bedöms skäligt. Bruttoareor bortom 30 meter räknas inte som ljusa.

GRÖNN

BELATCHEW **SELVAAG** BOLIG  Urbio

15:e oktober 2021



GRØNN



Stad och natur i symbios

Grønn är platsen där staden och naturen möts. Där de båda lever i symbios och där gränserna mellan de båda liksom mellan inne och ute är flytande. Det är också så vi tolkar konceptet Naturban; en plats i skärningspunkten mellan naturen och staden. Här får man de gröna kvaliteterna från naturen direkt utanför sin dörr samtidigt som man har stadens bekvämligheter på en armlängds avstånd.

I gränslandet uppstår kontraster; mellan stad och natur, mellan det konstanta och det föränderliga, mellan det naturliga/organiska och det byggda/konstruerade.

Grønn är ett boende där alla oavsett var i kvarteret de bor, och oavsett om bostaden är liten eller stor, får ett boende omgärdat av grönska med en naturlig kontakt mellan inne och ute. Känslan att bo i en park

eller att ha en trädgård är påtaglig. Här är växtligheten inte bara synlig och närvarande, här har man också möjlighet att odla och engagera sig i den mån man själv önskar.

Stadsliv

Projektet är beläget mellan en park och ett nytt torg samt det befintliga kommersiella stråket. Grønn tillför något helt nytt till platsen, en unik och karaktärstark byggnad vars omfångsrika växtlighet på kvarterets alla sidor tar med parken hela vägen ut till Vikdalsvägen. Synlig konstruktion i trä bidrar till helhetsupplevelsen av ett kvarter i symbios med naturen.

Genom bottenvåningens programmering bidrar kvarteret till ett aktivt stadsliv. Grønn tillför natur i staden och stad till naturen. Här kan man sitta på restaurangens uteservering mitt i Centrala Nacka och ändå vara omgiven av växtlighet och grönska. På

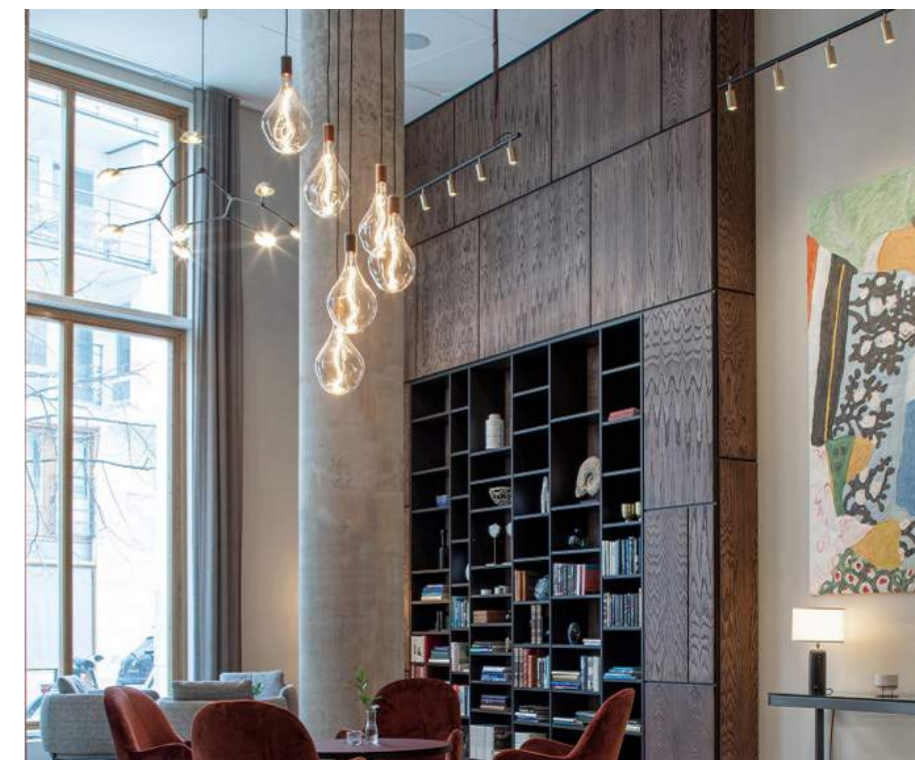
samma sätt kan man bo på en av takterrasserna med utsikt över parken samtidigt som man har ett stort utbud av handel och service precis utanför dörren.

Gemenskap

Grønn är ett projekt som genomsyras av gemenskap. Idag vet vi att starka sociala band är en viktig bidragande faktor till god hälsa. Vi vet också att ensamhet är något breder ut sig i samhället samt att tryggheten i en stadsdel stärks när grannar lär känna varandra.

Här bygger vi ett projekt för gemenskap med ett växthus som samlingspunkt som ger visuella utblickar mot grönskan i parken och mot gården. Kombinationen grönska, urbanitet och starka sociala band genom Selvaag Pluss skapar ett hållbart boende för framtiden där naturen och hälsan står i fokus.

SELVAAG



Selvaag grundades 1948 av Olav Selvaag som var ingenjör och studerat ny byggteknik i USA. Sedan starten har koncernen byggt närmare 60 000 bostäder i Norges storstadsregioner och är en av de ledande bostadsutvecklarna i storstadsregionerna. Var fjärde Oslo har bott i en Selvaaglägenhet, vilket ger oss ett stort ansvar att alltid leverera kvalitet i såväl lägenheter som i stadsmiljön.

Sedan 2012 är Selvaag Bolig ASA noterat på Oslobörsen och majoritetsägare är fortfarande familjen Selvaag, vilket skapar stabilitet och långsiktighet i bolaget. Bolaget har de senaste åren haft knappt 1 500 bostäder i rullande produktion.

Grundarens drivkraft var att efter kriget utveckla bostäder och stadsmiljöer för människors behov och möjlighet att finansiera. Olav utmanade gamla etablerade byggmetoder och byggregler, utvecklade

branschen och vågade pröva nytt, alltid för att skapa trivsamma bostäder och stadsmiljöer som de boende är stolta över. Ett exempel på bolagets ambitioner att skapa trivsel och stolthet ägarnas fokus på konst. Idag finns 600 skulpturer som ägs av familjen Selvaag, utplacerade vid Selvaagprojekt i Norge, väl synliga för allmänheten. Bolagets ambition att ligga i framkant på samhällets behov och utmaningar visas också den satsning man gjort på Selvaag Pluss, för att minska ensamhet och skapa en enklare vardag för boende.

I Norge har äganderätten varit den dominerande ägandeformen och 70 års bostadsutveckling av ägda bostäder har gett oss djup kunskap om hur man bygger de bostäder som kunder efterfrågar. I den svenska verksamheten kommer vi att bygga bostadsrätter och äganderätter.

Det svenska bolaget etablerades 2019 men vi

har funnits i Sverige i 10 år genom 50%/50% JV-samarbeten med Veidekke (Nordr). I kvarteret Sädesärlan och Sveaområdet finns det sammanlagt tre Selvaagplusslounger som drivs av Selvaag.

I Norge driver Selvaag främst stora utvecklingsprojekt. Exempel på sådana är Tjuvholmen som utvecklats och byggts i konsortie med en annan aktör. Ett annat exempel är Lörenskog där även världens största inomhusskidhall byggts. I Lören har en ny tunnelbanestation byggts och Selvaag utvecklat bostäder.

SELVAAG REFERENSER



Terrasshus 70-talet

Ett av Selvaags äldre projekt där man jobbat med terrassering och många egna terrasser.



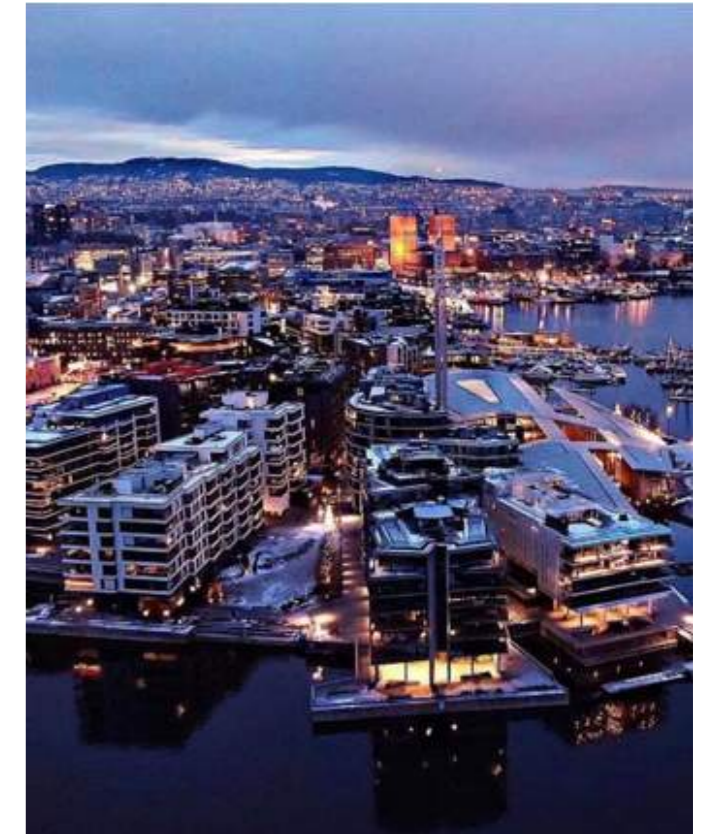
Hovinenga hus A-D

350 lägenheter över fyra hus med stor terrassering och många privata takterrasser.



Nybyen-Økern

Ett av Selvaags senaste projekt med terrassering och gröna tak. 400 lägenheter med många takterrasser i centrala Oslo.



Tjuvholmen Oslo

I Norge utvecklar Selvaag många stora stadsutvecklingsprojekt på mellan 300-2000 bostäder. Ett exempel är Tjuvholmen som utvecklas i JV-samarbete med annan part.

SELVAAG PLUSS

BOSTÄDER FÖR VÅR TID

Selvaag Pluss har vi utvecklat för att lösa dagens och morgondagens utmaningar för såväl boende som samhället i stort. Det handlar om ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet.

I 20 år har vi planerat för och byggt Selvaag Pluss projekt och nu finns 17 genomförda projekt och planering pågår för 3 000 nya Selvaag Plussbostäder

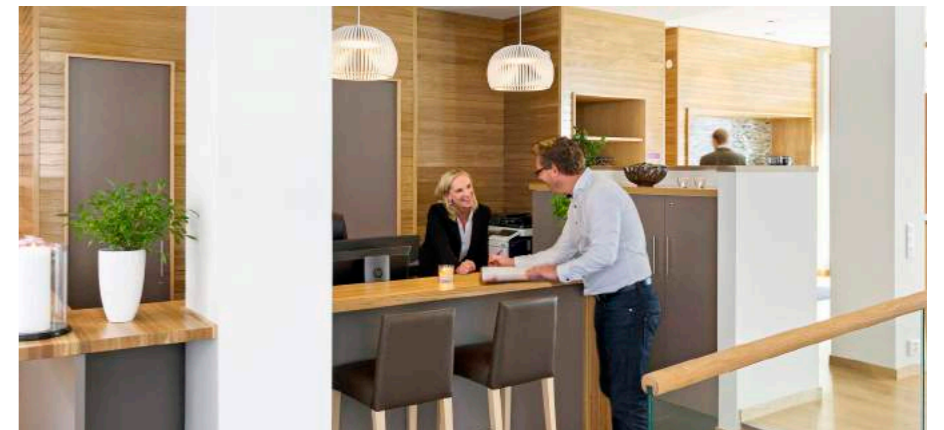
Ekonomisk: Genom att många av bostadsfunktioner finns i bottenvåningen kan bostadsytan minskas. Här finns tillgång till gym, övernattningsrum, plats för hemmaarbete, festlokal mm.

Ekologiskt: Delningstjänster innebär ett bättre nyttjande av resurser.

Socialt: Gemenskapen med grannar skapar ett tryggt och trivsamt boende. Genom att variera

lägenhetsstorlekar når vi olika målgrupper, hushållssammansättningar och åldersgrupper. Bottenvåningarna nyttjas dygnet alla vakna timmar och bidrar till stadslivet och trygga offentliga miljöer. Den genomtänkta designen i Plussytorna gör det trivsamt att var här och lätt att bara titta förbi utan bestämt ärende.

Konceptet drivs av ett helägt bolag "Selvaag Pluss" och i receptionen arbetar vår egen personal som bidrar till att förenkla tillvaron och skapa gemenskap bland de boende. Här kan man få hjälp med blomvattning, plocka in post när man är bortrest, mindre småärende, hämta kemptvätt, apoteksärenden eller få sig en pratstund. Varje vecka anordnas middag och fika till självkostnad och i övrigt sociala aktiviteter utifrån de boendes intressen. Det kan vara föreläsningar, babyträffar, teaterbesök, vinprovning eller mellanstadieklubb, allt beroende på de boende.



SELVAAG PLUSS



RECEPTION

Alla Plussbostäder har en värd eller värdinna. Deras uppgift är att underlätta boendes vardag. T.ex. lämna kläder till kemtvätt, vattna och plocka in post när man är borta. Vårdarna tar också initiativ till gemensamma aktiviteter, som teaterbesök och sociala arrangemang.



MÖTESRUM/ARBETSPLATSER

Plussbostadens mötesrum ger hemmamöten en professionell ram så att man kan arbeta hemma men ändå ta emot besök. Möjligheten att arbeta hemifrån minskar stressen i vardagen och belastningen på infrastrukturen.



KÖK/FESTLOKAL

Köket är en viktig mötesplats och måltiden en viktig gemenskap. När boende har större bjudningar kan de använda gästmatsalen med tillhörande välutrustat kök. Här kan grannarna laga middag tillsammans eller

arrangera matlagningskurser. Det är också här värden/värdinnan tillagar veckans middag och bakar inför veckofika.



GÄSTRUM

Visst är det härligt att få besök från när och fjärran, men det kan vara lite besvärligt om gästerna måste övernatta. I alla fall om man har en lägenhet utan gästrum. Men om man bor i Pluss är övernattingsgästerna inte till besvär för ett av de många plussen i Plussbostäder är nämligen gästrum.



TIDNINGAR/LOUNGE/KAFFE

Ibland är det skönt att ta sig ut bland folk utan att det måste bli ett stort projekt. Kanske bara ta en kopp kaffe med grannen eller sitta och läsa tidningen i sorlet av andra röster. Plussbostadens lounge är en mötesplats och oas. Mjuka möbler, kaffe, tidningar och ofta en eller ett par trevliga grannar att prata med. AW, kortspel, eller bara samvaro med grannar eller vänner.



LEKRUM

Lekrum/aktivitetsrum anpassat efter behovet hos de boende kan finnas i loungen. Här kan barn och ungdomar som bor i huset träffas eller ta med sina kompisar. Kanske inte lägenheten är möblerad för barnbarnen? Då kan man gå hit och leka när man är barnvakt.



GYM

Livsstil och hälsa är en av våra viktigaste samhällsutmaningar. Vi gör det enklare för boende att leva ett hälsosamt liv. Till gymmet kommer också en PT/hälsocoach en gång i veckan.



APP-TJÄNSTER

När man inte är hemma har man ändå tillgång till vårdarna. En särskild Selvaag Pluss-app gör det möjligt att beställa tjänster, delta i gemenskapen och kontrollera lägenheten, oavsett var i man är. App-tjänster är under ständig utveckling.

GÅ PÅ TUR - DET NORSKA ARVET



Att gå på tur när man är ledig är en självklarhet i Norge. Ung eller gammal, vanan finns att röra på sig i park och natur, gåendes eller på skidor. Att vara mån om sin hälsa och koppla av genom att röra på sig, det arvet vill vi ta med oss in i den svenska verksamheten. Det ska var inbjudande att promenera såväl på fritiden som i vardagen, till affären, jobbet, kollektivtrafiken, dagis eller skolan.

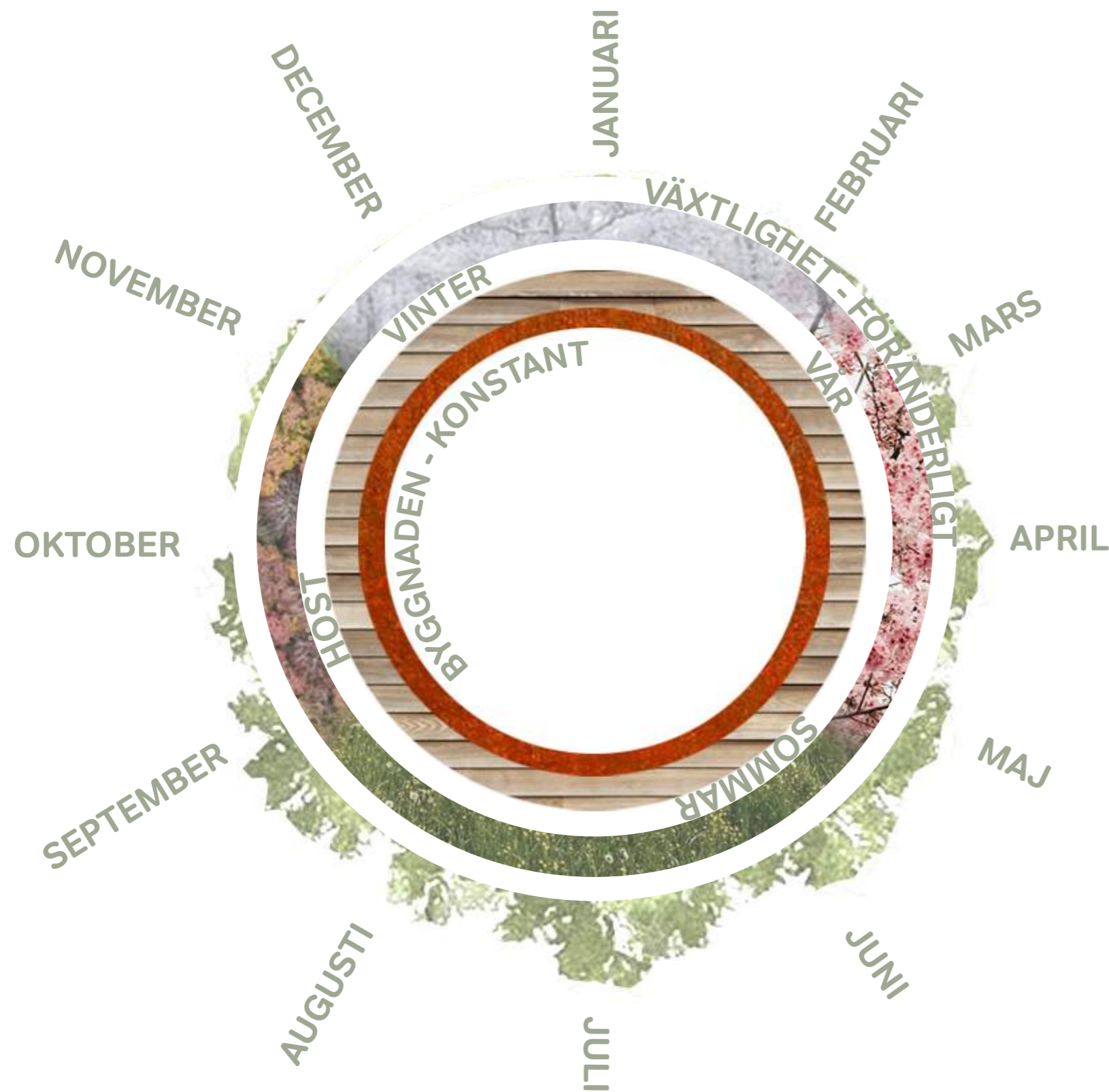
Att gå är ett hållbart hälsosamt sätt att transportera sig och promenerande människor skapar trygghet och liv i det offentliga rummet. Att gå är en vanesak och vi vill hjälpa de boende till den vanan. Därför skapar vi attraktiva förutsättningar för promenader men givetvis

även för skidåkning och cykel.

I Grønn är mobiliteten enkel, att gå eller röra sig är ett självklart val oavsett om man ska ut i parken eller till staden. Här är det förberett med hunddusch när man varit ute med hunden, det är möjligt att sätta på sig skidorna i växthuset innan man tar en tur i parken på skidor. Vi har gjort det enkelt att röra sig genom att ta bort moment som tar fokus ifrån själva rörelsen.

Grønn gör det aktiva livet enkelt och roligt.

GRÖNSKA TID INNOVATION



Grönska

Grönskan är ett grundelementet i vår byggnad och bidrar aktivt till att utforma volymen, bli en del av fasaden och att leta sig igenom alla ytor i huset för att sluta inne i lägenheten. Inne i lägenheten har alla möjlighet till någon form av odling och vid inflytt i huset får man ett startpaket av växter. Man väljer själv svårighetsgrad på växtpaketet och får hjälp och information om hur man tar hand om dem.

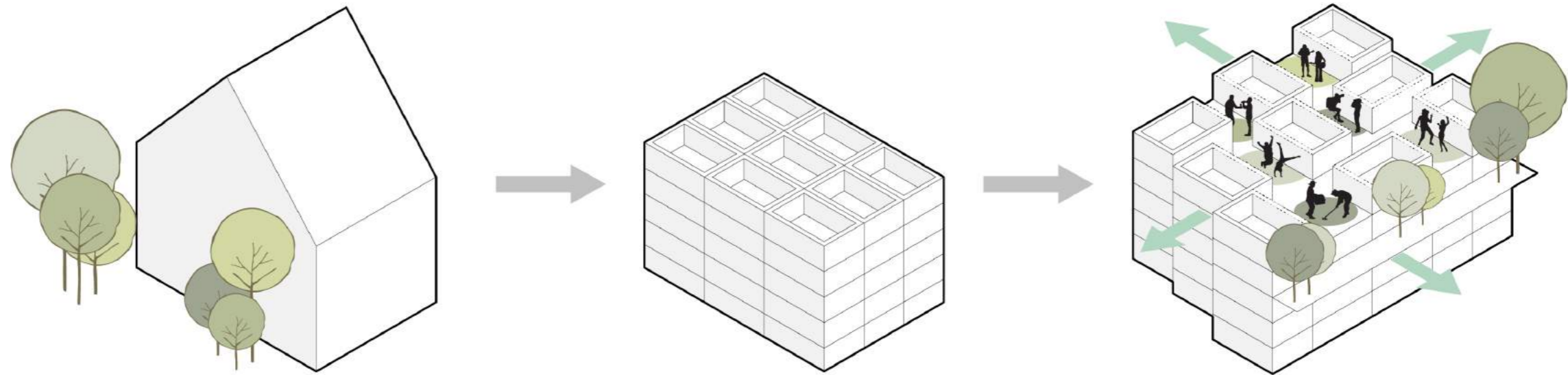
Tid

Vi ser växtligheten i Grønn som ett ytterligare fasadmateriale. Det förändras med tiden och skänker liv till byggnadens konstanta uttryck. Växtligheten skiftar i färg och form under året vilket påverkar upplevelsen av projektet beroende på årstid.

Vi vill att byggnaden ska behålla sin grönska och växtlighet över tid och därför blir underhållet viktigt. Med Selvaag plus kan vi säkerställa att grönskan i gemensamma ytor vattnas och tas om hand. I de privata bostäderna är det förberett med en vattentank i odlingsbäddarna som kan fyllas på genom Selvaag Plus. Detta innebär att man kommer hem till grönska även om man varit bortrest.

En sista aspekt är att vi ser detta projekt som något som ska stå och tas om hand över lång tid. Vi tror att ju längre tiden går desto lummigare och grönare kommer byggnaden kännas.

GRÖNSKA TID INNOVATION



Innovation

Grønn är ett innovativt boende och ett kvarter för alla oavsett livssituation. Gemensamt för alla lägenhetstyper är det mervärde man får tillsammans med sitt boende. Genom närheten till naturen men framförallt den gemenskap som Selvaag Pluss ger.

För de som flyttar från sitt hus innebär Grønn att man behåller alla kvaliteter med villan trots det stadsnära läget. I tillägg till detta får man tillgång till gemensamma utrymmen och aktiviteter genom Selvaag Plus.

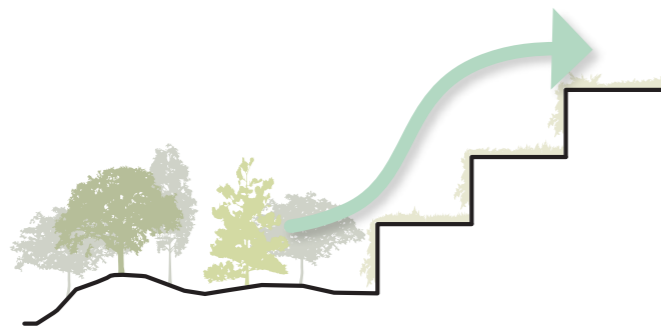
De stora terrasserna och balkongerna med odlingslådor och ett jorddjup som gör att du kan odla på riktigt gör att Grønn i praktiken har samma

kvaliteter som ett antal villor staplade på varandra.

För att ytterligare stärka känslan av en egen trädgård så är franska dörrar och bröstningshöjder på fönster genomtänkta så att de ger en kontinuitet. Golvet fortsätter ut och övergår i planteringar och terrass. Som om du faktiskt hade stått på marken.

Grønn är ett alternativ för de som vill få ut mer av både sitt boende och sin vardag.

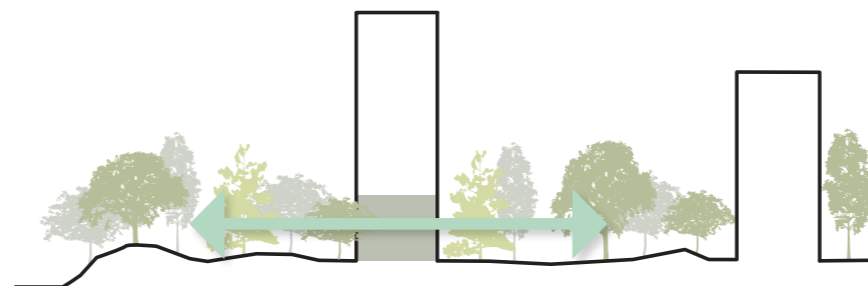
GRÖNSKA



Parken fortsätter upp i byggnaden

Grønn ligger på gränsen mellan stad och park. Här får parken fortsätta upp i byggnaden och bli en del av byggnaden.

Volymen får en trappning ut mot parken och en grönskande sida med terrasser.



Grönska utanför och i huset

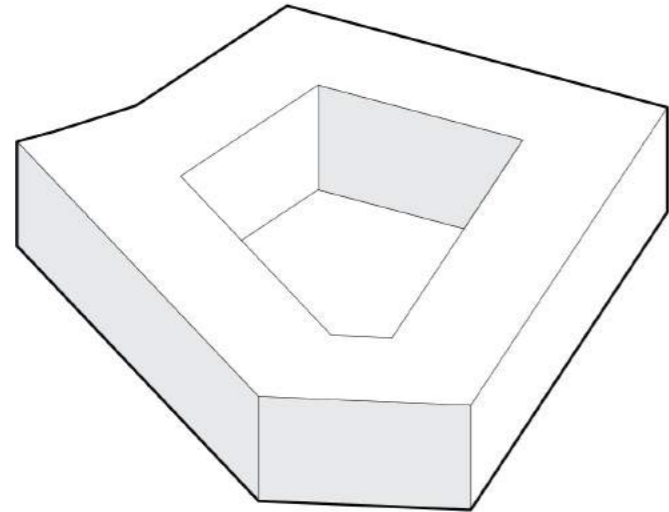
Grönskan fortsätter inte bara upp på volymen utan även in i och igenom huset. Särskilt påtagligt blir detta i växthuset där gränsen mellan inne och ute suddas ut. Växthuset blir en del av Selvaag Pluss-ytan vilket innebär att det blir gemensamt för de boende i huset.



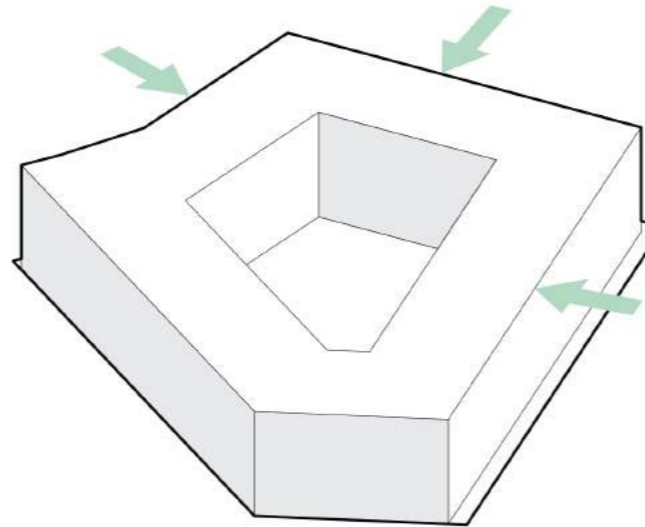
Förgårdsmark - Vertikal grönska

Mot gatan och särskilt mot stadsgatan lämnas en remsa förgårdsmark där vi genom plantering kan skapa vertikal grönska som klättrar upp med hjälp av vajrar på fasaden.

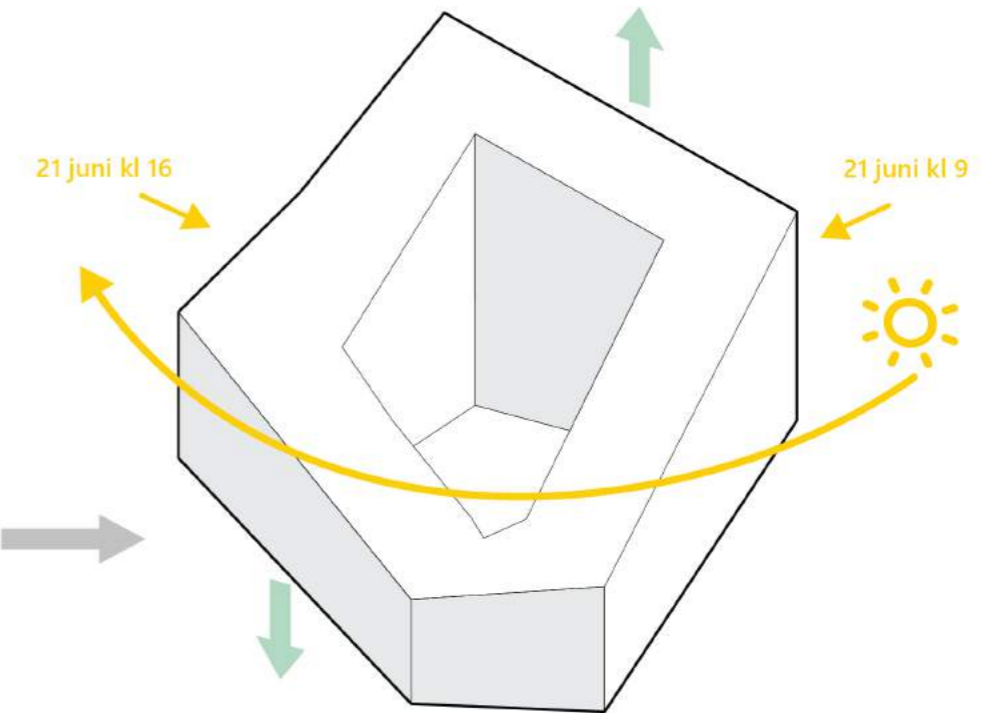
VOLYMHANTERING



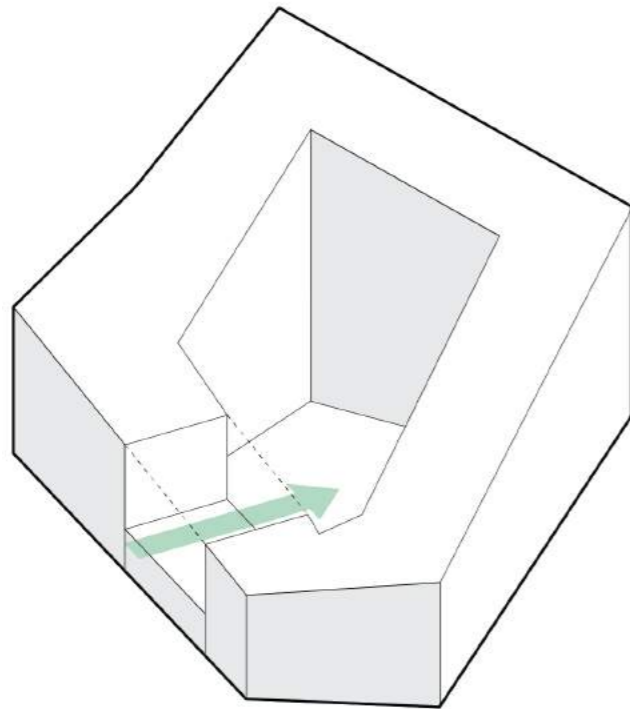
Slutet kvarter



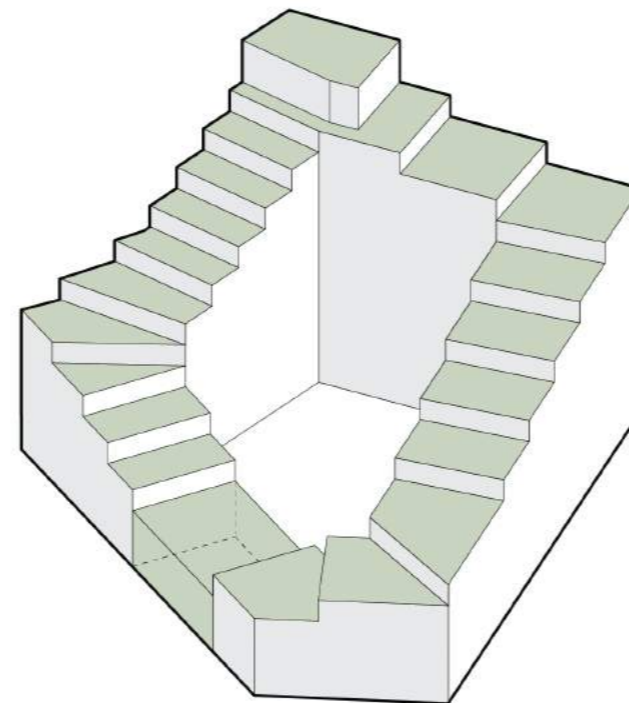
Indragna fasader lämnar plats för förgårdsmark



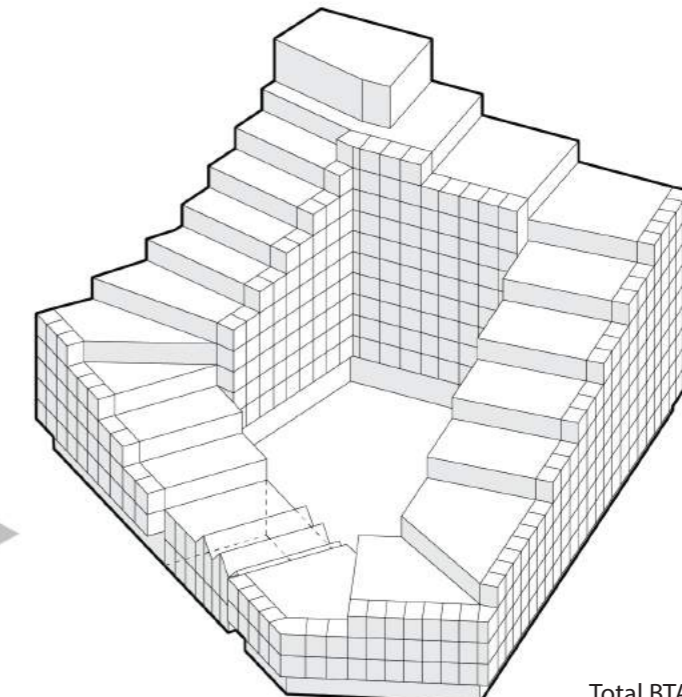
Mot norr höjs volymen. Mot söder hålls den låg för att släppa in solen.



Ett växthus skapas i volymens lägsta del



Terrasseringar knyter ihop den låga delen med den höga



Total BTA 16 700 kvm

Grønn är ett kvarter som öppnar sig mot parken och mot solen

SITUATIONSPLAN



S

Small

Vi har tagit fram tre olika fasadalternativ varav small är det minsta. Detta alternativ används på fasader i norr och innebär att man får en fransk balkong där man kan odla i mindre skala men med bra jorddjup.

M

Medium

Medium är beläget i söderlägen och friare lägen. Här får man stora generösa balkonger med odlingsmöjligheter både i växthus och i planteringar.

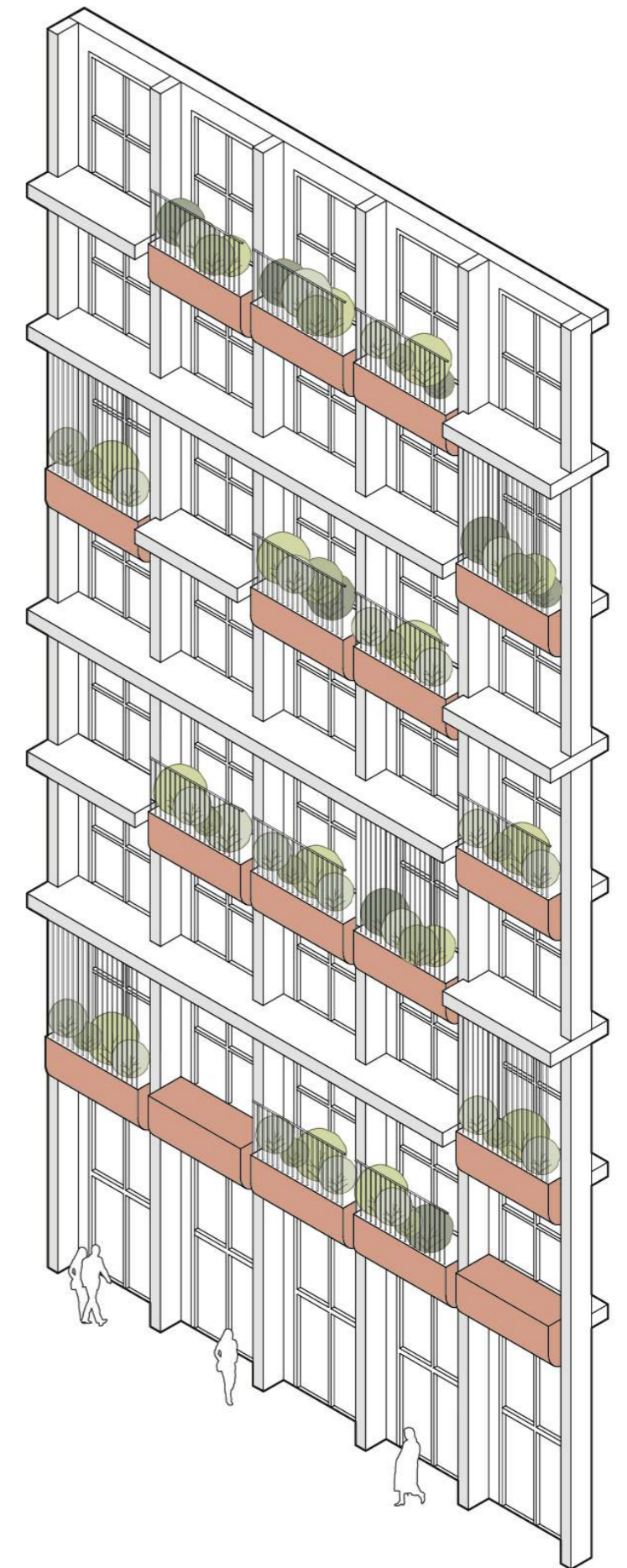
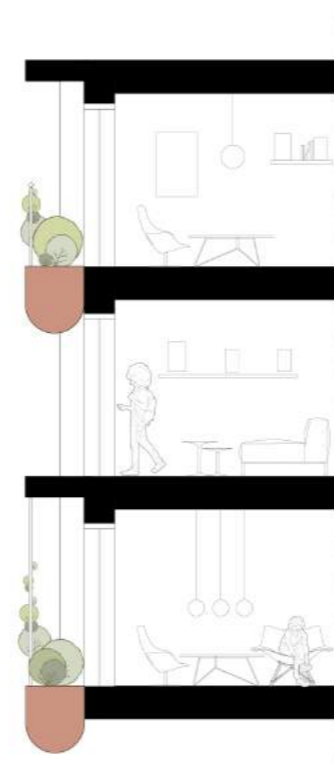
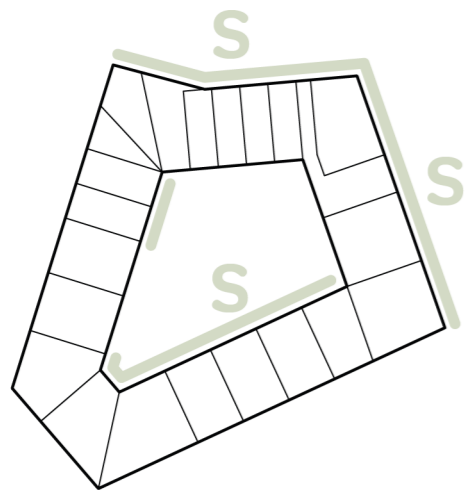
Dessa balkonger gör det enkelt att röra sig mellan inne och ute och omgärdar hela lägenheten vilket skapar ett extra rum utomhus.

L

Large

Large är det största alternativet och det är de stora takterrasserna som inryms inom detta alternativ. Takterrasserna är jämförbara med en egen trädgård. Här har man stora ytor för odling och umgänge i soligt läge.

SMALL



Small

Fasadalternativ small består av en grundare fransk balkong med en blomsterlåda som hänger ned framför fönstret. På detta sätt skapar man odlingsdjup men behåller ändå siktlinjen fri.

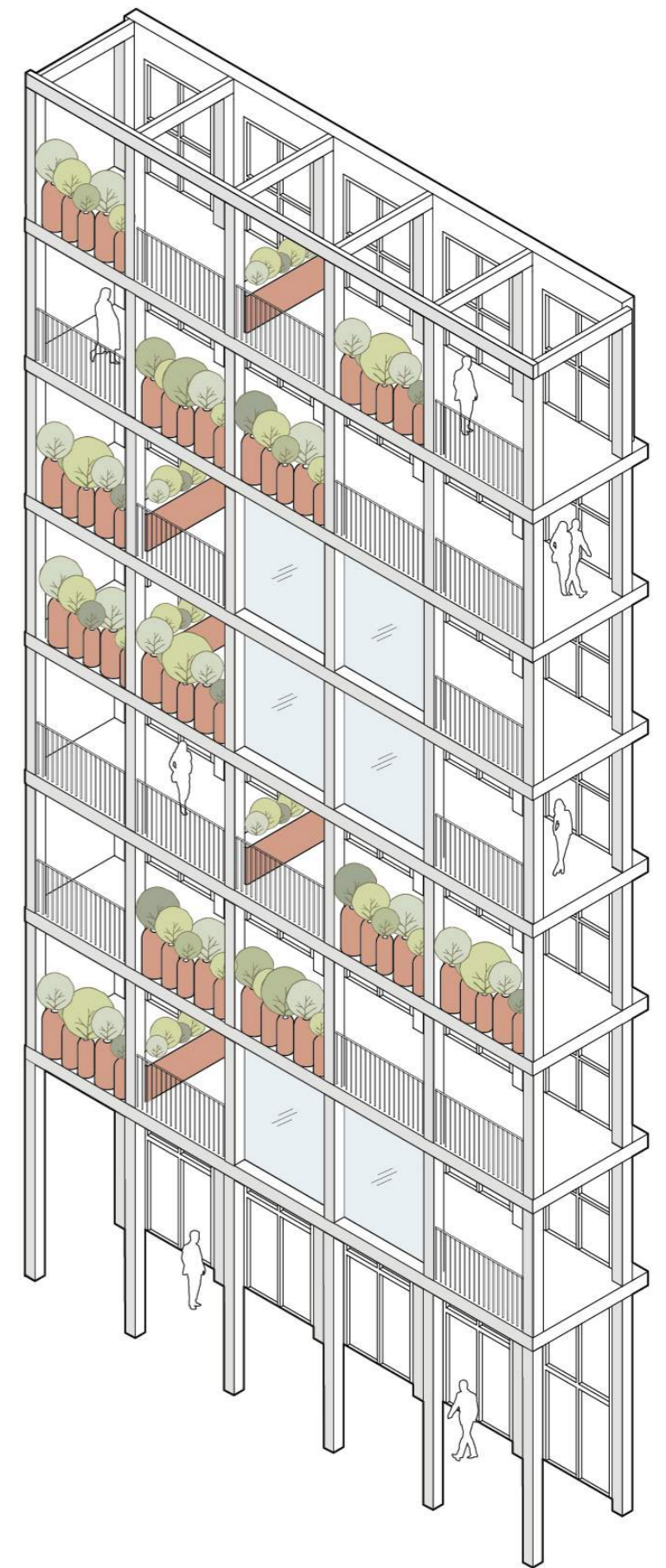
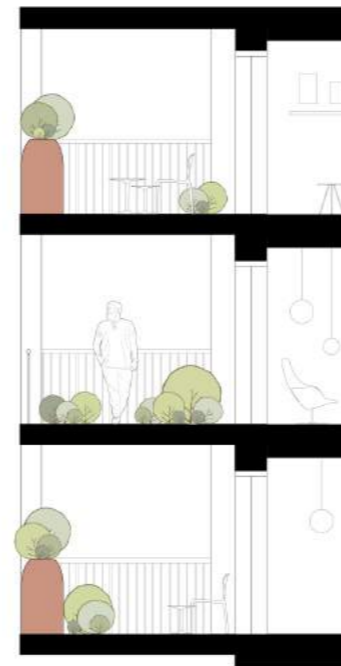
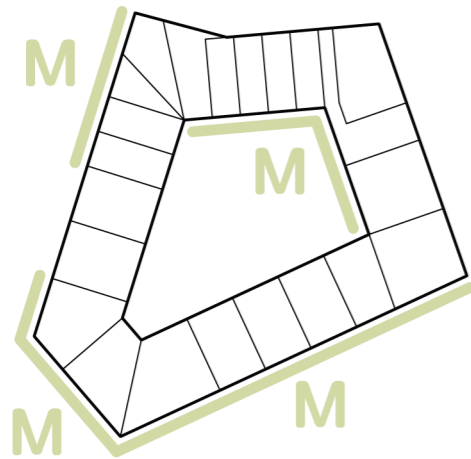
Small vänder sig främst mot gatan och staden och här har vi velat skapa ett grönt men mer stadsmässigt uttryck. Därav lite smalare balkonger.

Blomsterlådan är hämtad från Selvaags historia där den sedan länge använts för planteringar i terrasshus. Blomsterlådan i detta projekt är moderniserad och anpassad för att kunna fungera med trähus.

Small finns framförallt i de mindre lägenheterna och ger en känsla av att grönskan kommer in i lägenheten då man i markhöjd har odling utanför fönstret.



MEDIUM

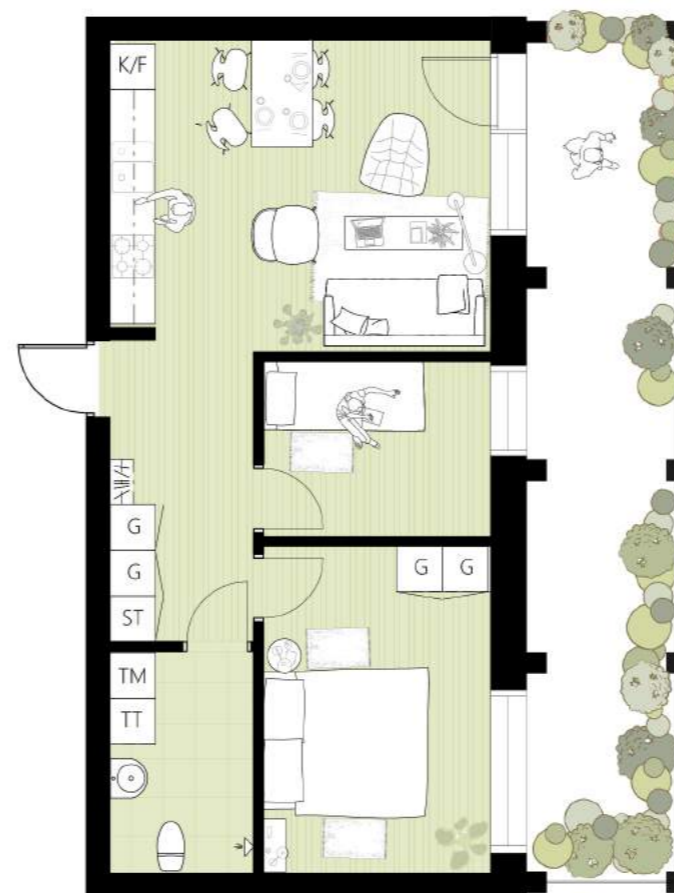


Medium

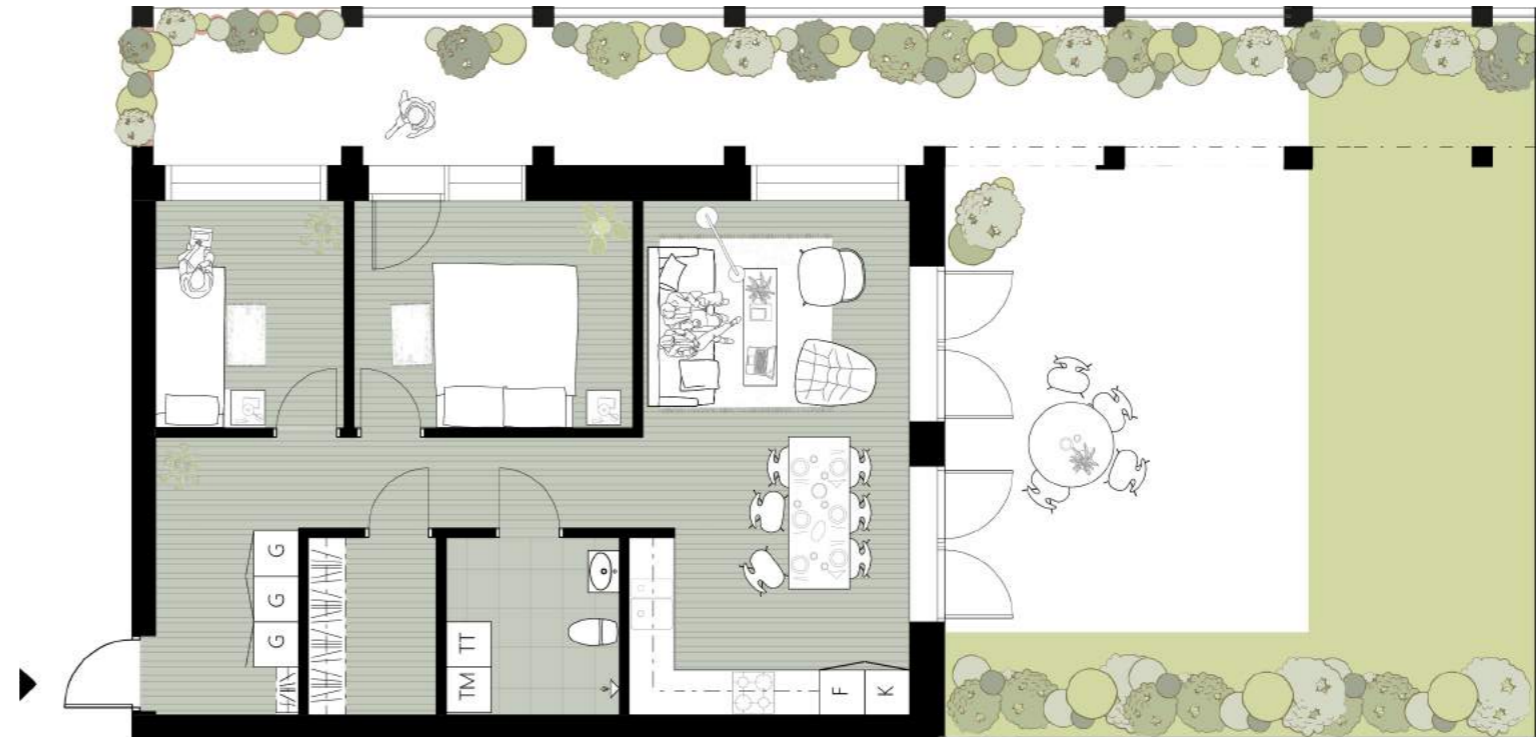
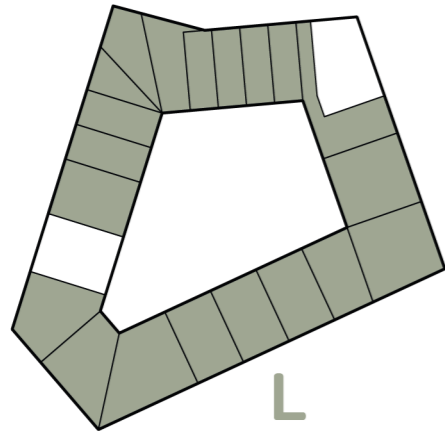
Fasadalternativ medium är större än small och finns på alla fasader i söderläge och bra solläge. Medium utgörs av ett ramverk i trä där alla lägenheter får stora generösa balkonger. Ramverket i trä innebär också att man kan placera odlingslådor med generös jordmån utan risk för konstruktionen.

På vissa balkonger finns inbyggda blomsterkärl som fungerar både för plantering och som räcke. På några balkonger är det förberett för växthus för att kunna odla lite mer exotiska växter.

Mellan alla lägenheter finns en nedsänkt odlingslåda tillsammans med en vattentank. Det innebär att man kan ha växter som tar hand om sig själv i stor utsträckning. Behöver man åka bort så kan Selvaag Pluss vattna.



LARGE



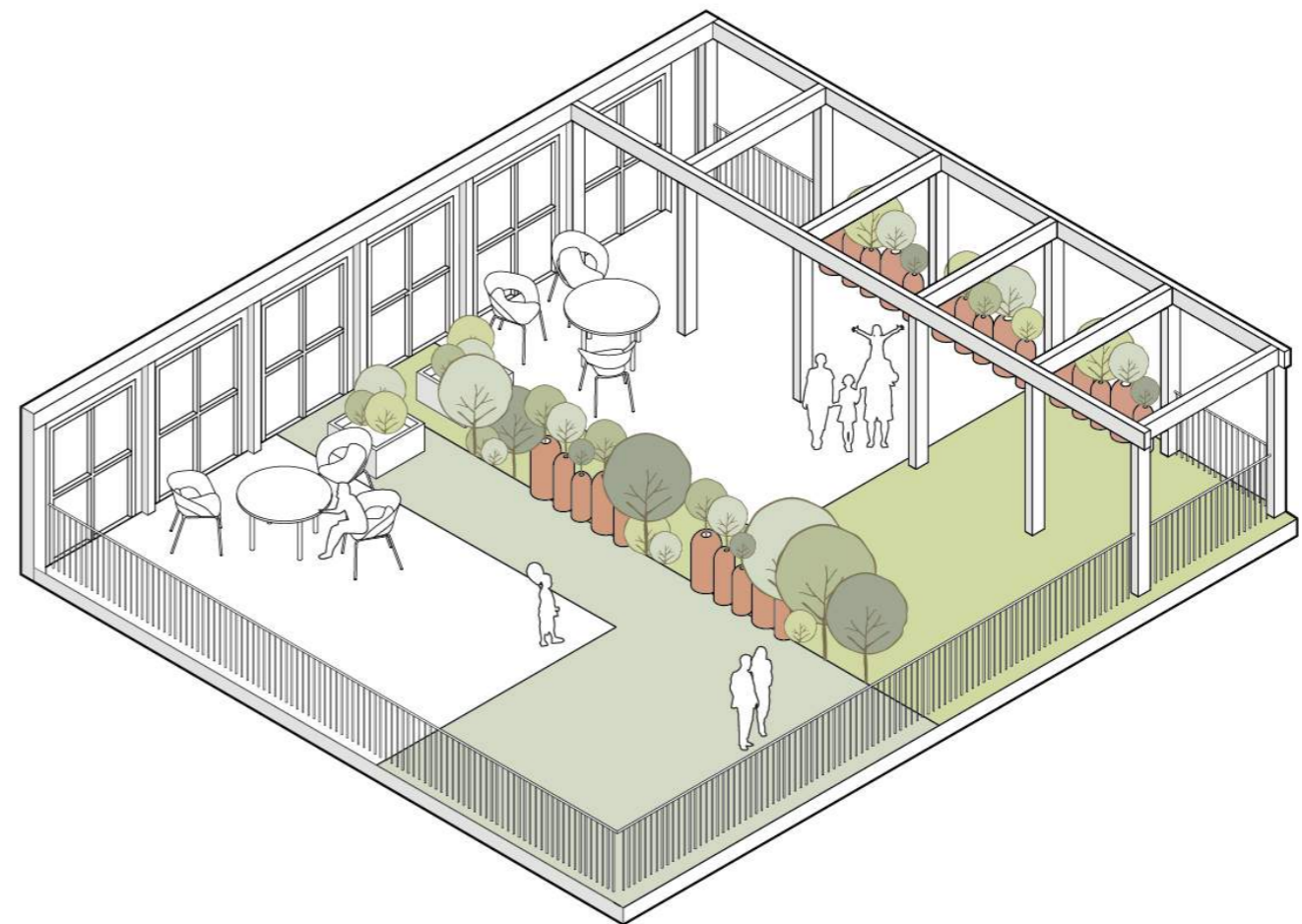
Large

Det terrasserade taklandskapet får egna uteplatser skyddade från grannar. Bräddat vatten från ovanliggande nivå ansamlas i regnkärl som droppbevattnar de egna takplanteringarna.

Large är det största alternativet. I Large har man både stora trädgårds- och odlingsytor samtidigt som man har stor yta för gemenskap och umgänge. Large känns som att ha en egen trädgård.

Även här ligger fokus på att åstadkomma bra planteringsbäddar så att man kan få en grönskande plantering. Ut mot terrassen har man stora fönsterytor och glas från golv till tak.

Mot sovrummen har man balkongen och ramverket från Medium-alternativet vilket innebär att alla sidor av lägenheten omgärdas av grönska.



GÅRDEN



1. Död ved i planteringar
2. Tallskogsbiotoper
3. Fasadgrönnska på vajer
4. Skörda och återbruka regnet
5. Ängsytor på förgårdsmark
6. Häggmispel
7. Svarttall
8. Vindruvor
9. Vinteraspekten



Gårdsrummet och närmiljön kring Parkkvarteret ska vara attraktivt och grönskande, och därigenom locka till utvistelse. Mitt på gården är en skålad gräsyta med plats för lek, spel och picknick. Gården ramas in av grönska som droppbevattas via kärler som fylls på av bräddat takvatten. Växtgestaltningen tar avstamp i Nackas tallskogsbiotoper.

I bästa solläget i nordöst är en grillplats med långbord

under hängande vinrankor. Här är även sandlek med vatten för de minsta. I anslutning till växthuset i sydväst finns väderskyddade cykelparkeringar i portiken, möjligheter till avspolning av lortiga terrängcyklar och hundar samt sittplatser. Här är också en kompostplats, där trädgårdsavfall omvandlas till ny jord som kan tillföras planteringarna på gården.

Genom en myckenhet av grönska och system för regnskördande och återbruk av regnvatten för bevattning, kommer mycket litet dagvatten alstras vid normalregn. Skyfall hanteras ut från gårdsrummet via portiken.

ENTRÉPLAN



PLANER



TAKPLAN





REFERENSER: Exteriört



Bottenvåningar

I bottenvåningarna mot gatan har vi stora upplysta glaspartier som skänker trygghet dygnet runt. Mot gatan har vi placerat kommersiella lokaler, mot torget restaurang och café som kommer vara en destination i området på grund av sin unika karaktär.

I förgårdszonen kring byggnaden finns planteringsytor med klätterväxter, grupper av parkerade cyklar samt möjlighet för verksamheterna att spilla ut mot park, torg och gaturum.



Fasader

På alla fasader finns någon form av grönska. Denna grönska har framförallt två syften. Dels att bidra med grönt och kvaliteter in i lägenheten men också att fungera som ett second skin till byggnaden.

Beroende på väderstreck och funktion på insidan så har vi delat upp uttryck i olika kategorier. Växterna på fasaden anpassas sedan till den jordmån de har, solläge men också till den boendes engagemang och vilja. Detta kommer göra huset föränderligt och skapa nya uttryck året runt.



Tak och terrasser

Selvaag har en stark tradition i att bygga terrasshus. I efterkrigstiden byggde man flera terrasshus och idag gör man det fortfarande fast på nya sätt. Detta ofta på grund av de stora nivå-skillnaderna man har i Norge.

Grønn är utformat på samma sätt och precis som i Norge har man även i Nacka stora skillnader i terrängen. I Grønn skapar vi en sida som öppnar sig mot parken och en stadsmässig sida mot staden.

MATERIAL



Trä

Byggnaden planeras för att kunna byggas delvis med trästomme och får ett tydligt yttre ramverk i trä. Även fasadmaterialet blir i trä

Corten och återbrukat tegel

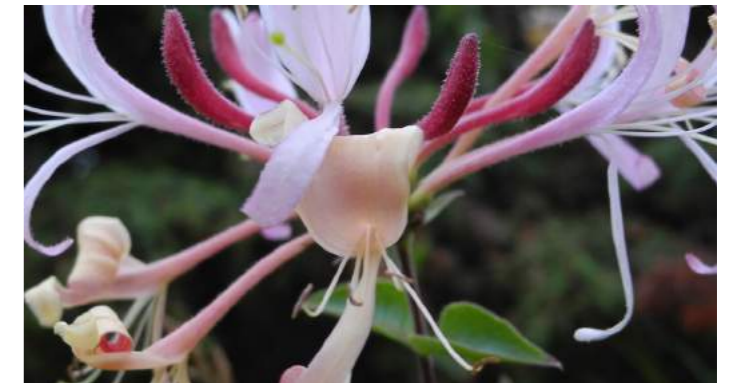
Blomlådor och detaljer görs i Corten infästa i träramverket. Sockelvåningen kläs med tegel och förslagsvis återbrukat tegel.

Växtlighet

Huset får sin föränderliga och livfulla fasad genom växtlighet som har olika egenskaper och karaktärer och som blommar olika tider på året.



Blåregn



Kaprifol



Klätterhortensia



Pipranka



Trä



Växtbeklädd fasad



Corten



Återbrukat tegel



Trä och detaljering

REFERENSER: Interiört



Växthuset

Växthuset är en gemensam yta för Selvaag Pluss. För de som väljer bland Selvaag Plus-boende så kommer detta boendet vara attraktivt på grund av sin naturbana karaktär. En stor del i denna karaktär kommer från Växthuset som är en gemensam yta för Selvaag Plus. Detta är både en ren odlingsysta men också en lounge-yta.



Gemensamma ytor

I Grønn genomsyrar växtligheten alla utrymmen och tar sig in i trapphus och gemensamma ytor. I trapphusen byts de vanliga armaturerna mot armaturer med växter. Här väljer vi tåliga växter som kräver lite ljus och lite vatten.

Selvaag Plus-personalen gör det möjligt att ha växter även i trapphusen då de vid behov kan ge växterna vatten.



Miljörum, cykelrum mm

Miljörum, cykelrum och andra utrymmen som fungerar som boendekomplement får även de grönska i fasad. Dessa belyses inifrån vilket skapar ljus ut på gatan men får växtlighet i fasad vilket skapar en finare miljö med ljuset som strilar genom växtligheten inne i rummet samtidigt som man inte kan se in från utsidan.

AREASAMMANNFATTNING

Projektdata i idéforslaget

Ant lgh: 198 st

Antal P-platser: 104 st

Ljus BTA: ca 16240 m²

BOA: ca 10770 m²

LOA: ca 1380 m²

