

MARKANVISNINGSAVTAL
AVSEENDE UTVECKLING AV
PROJEKT KUMMELBERGETS
VERKSAMHETSOMRÅDE I NACKA
KOMMUN

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning.....	1
1. Parter.....	2
2. Markanvisning.....	2
3. Detaljplan	2
4. Genomförande av exploatering.....	2
4.1. Samordning och tidplan.....	2
4.1.1. Kommunikation	2
4.2. Utbyggnad av allmänna anläggningar	3
4.3. Kvartersmark	3
4.3.1. Teknisk försörjning	3
4.3.2. Parkering	3
5. Ekonomiska frågor	3
5.1. Köpeskilling.....	3
5.1.1. Indexering av köpeskilling.....	4
5.2. Kostnader för detaljplanarbetet.....	4
5.3. Kostnader för utbyggnad inom kvartersmark.....	4
5.3.1. Bygg- och anläggningskostnader	4
5.3.2. Kostnader för saneringsåtgärder	4
5.4. Kostnader för utbyggnad av allmän plats	4
6. Markgenomförandeavtal	4
7. Övriga överenskommelser	5
8. Överlåtelse av Markanvisningsavtalet.....	5
9. Giltighet och avtalets eventuella upphörande	5
10. Ändringar och tillägg	6
11. Tvist	6

1. Parter

Nacka kommun (organisationsnummer 212000–0167) ”**Kommunen**”, ägare till fastigheten Skarpnäs 2:14

Och

Snellman Sverige AB (organisationsnummer 556629-9763) ”**Exploatören**”

Kommunen och Exploatören benämns gemensamt för ”**Parterna**”

2. Markanvisning

Kommunstyrelsen har 2024-12-16 beslutat att till Exploatören anvisa det på bilagda karta, Bilaga 1, angivna markområdet ”**Markområdet**”. Markområdet utgör del av fastigheten Skarpnäs 2:14.

Markanvisningen innebär att Exploatören, under en tid om två år från och med ovan angivna datum, har en option att ensam förhandla med Kommunen om markgenomförandeavtal inklusive överlåtelseavtal för Markområdet.

3. Detaljplan

För Markområdet avses ny markanvändning prövas genom framtagande av ny detaljplan, ”**Detaljplanen**”. Exploatören är införstådd med att miljö- och stadsbyggnadsnämnden har att följa Kommunens vid var tid gällande styrdokument för utvecklingen av Markområdet.

4. Genomförande av exploatering

4.1. Samordning och tidplan

Exploatören är införstådd med att en samordning med andra projekt kan behövas ske och att utbyggnaden inom Markområdet inte kan ske innan kommunala allmänna anläggningar är utbyggda till Markområdet.

Inför tecknande av avtal enligt *6 Markgenomförandeavtal* behöver beroenden av Parternas entreprenader utredas vidare och preciseras.

4.1.1. Kommunikation

Parterna är överens om att samverka kring den information till allmänheten, näringsidkare med flera som kan komma att behövas i samband med planering av Detaljplanen.

Exploatören ska delge Kommunen erforderlig information som Kommunen behöver för sin kommunikation avseende Markområdet och närliggande utbyggnadsområden.

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

4.2. Utbyggnad av allmänna anläggningar

Kommunen bekostar projektering samt utbyggnad av kommunala anläggningar inom allmän platsmark.

4.3. Kvartersmark

Exploatören och Kommunen avser att genom detaljplaneläggning för Markområdet pröva ny bebyggelse för verksamhetsändamål.

Exploatören bekostar alla utrednings-, projekterings- och utbyggnadsarbeten inom kvartersmark.

4.3.1. Teknisk försörjning

Samråd om val av system för avfallshantering ska ske med Kommunens renhållningsbolag Nacka vatten och avfall AB.

4.3.2. Parkering

Exploatören ska anordna erforderlig parkering inom kvartersmark.

Kommunens modell för beräkning av parkeringsbehov ska följas.

5. Ekonomiska frågor

5.1. Köpeskilling

Köpeskillingen för Markområdet ska beräknas på det antal kvadratmeter tomtareal som Markområdet omfattar efter laga kraftvunnen fastighetsbildning och ska erläggas på tillträdesdagen.

Parterna är överens om att Exploatören för överlåtelsen ska erlägga 2 500 kronor per kvadratmeter tomtareal.

Angivet belopp är bestämt i prisläge september 2024, ”**Värdetidpunkten**”, och ska indexeras fram till tillträdesdagen enligt 5.1.1 *Indexering av köpeskilling*.

Formerna för köpeskillingens erläggande ska slutligen regleras i det avtal som parterna enligt 6 *Markgenomförandavtal* nedan ska träffa.

5.1.1. Indexering av köpeskilling

Köpeskillingen ska indexeras med KPI från Värdetidpunkten fram till att köpeskillingen erläggs.

5.2. Kostnader för detaljplanearbetet

Exploatören ska erlägga planavgift i samband med bygglov i enlighet med var tid gällande taxa.

5.3. Kostnader för utbyggnad inom kvartersmark

5.3.1. Bygg- och anläggningskostnader

Exploatören bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken. I detta ingår eventuella rivningar.

Exploatören bekostar samtliga nödvändiga anslutningar av till exempel el och vatten och avlopp etcetera till Markområdet.

Exploatören bekostar samtliga avgifter och kostnader till myndigheter som krävs för att bebygga Markområdet i enlighet med Exploatörens förslag, t.ex. bygglovsavgifter, lagfartskostnader och förrättningskostnader. Kommunen bekostar fastighetsbildningen av Markområdet.

5.3.2. Kostnader för saneringsåtgärder

Kommunen 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 bekostar all hantering av massor med halter upp till och med Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

Kommunen bekostar 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.

5.4. Kostnader för utbyggnad av allmän plats

Kommunen bekostar projektering samt utbyggnad av kommunala anläggningar inom allmän platsmark.

6. Markgenomförandeavtal

Innan Detaljplanen antas ska parterna ingå markgenomförandeavtal.

Markgenomförandeavtalet ska fullfölja och ersätta detta markanvisningsavtal samt reglera genomförandet av Detaljplanen.

7. Övriga överenskommelser

Exploatören ansvarar för att träffa erforderliga överenskommelser med andra aktörer, exempelvis avseende vatten och avlopp, fjärrvärme, el, tele eller motsvarande som krävs för genomförandet av Detaljplanen.

8. Överlåtelse av Markanvisningsavtalet

Markanvisningsavtalet får inte överlåtas av Exploatören.

9. Giltighet och avtalets eventuella upphörande

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 *6 Markgenomförandeavtal* inte träffats mellan Kommunen och Exploatören senast två år efter Kommunens beslut att ingå 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 ***Fel! Hittar inte referenskälla.***

Markanvisning innebärande att Markanvisningsavtalet upphör att gälla.

Återtagande av optionen ska meddelas Exploatören skriftligen.

Att Exploatören har ekonomisk genomförandeförmåga enligt föregående stycke för den planerade utvecklingen av Markområdet kommer att kontrolleras av Kommunen inför tecknande av markgenomförandeavtal.

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.

Exploatören är inte berättigad till en ny markanvisning om Markanvisningsavtalet upphör eller om detaljplanarbetet resulterar i en byggrätt av mindre omfattning än vad som anges i *4.3 Kvartersmark*.

Om Markanvisningsavtalet upphört att gälla 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 anlitate konsulter och entreprenörer. Kommunens nyttjanderätt ska inte omfatta arkitekt-

och byggnadstekniska ritningar eller underlag. Exploatören ska gentemot anlitad konsult/arbetstagare skriftligen göra förbehåll för Kommunens nyttjanderätt till framtaget material. Kommunens nyttjanderätt till framtaget material inskränker inte den upphovsrätt som Exploatören eller annan kan ha.

10. Ändringar och tillägg

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

11. Tvist

Tvist angående tolkning och tillämpning av Markanvisningsavtalet 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

För Snellman Sverige AB

genom kommunstyrelsen

.....

.....

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

()

.....

.....

Anna-Carin Mattson
Enhetschef exploateringsenheten

()

Bilagor

- Bilaga 1 Kartbilaga Markområdet