

MARKANVISNINGSAVTAL
AVSEENDE UTVECKLING AV
PROJEKT SÖDRA
KANHOLMSVÄGEN I NACKA
KOMMUN

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning.....	1
1. Parter.....	3
2. Markanvisning.....	3
3. Detaljplan och exploateringsområde.....	3
4. Genomförande av exploatering.....	4
4.1. Samordning och tidplan.....	4
4.1.1. Kommunikation.....	4
4.2. Utbyggnad av allmänna anläggningar.....	4
4.3. Kvartersmark.....	4
4.3.1. Servitut inom Markområdet.....	5
4.3.2. Passivhus.....	5
4.3.3. System för avfallshantering.....	5
4.3.4. Parkering.....	5
4.3.5. Mobilitetsåtgärder.....	5
4.3.6. Befintligt arrende.....	5
4.4. Miljö- och klimatmål.....	5
4.4.1. Grönytefaktor.....	5
4.4.2. Bevarande av gröna värden.....	5
4.5. Gestaltning.....	6
4.6. Konsten att skapa stad.....	6
5. Ekonomiska frågor.....	6
5.1. Köpeskilling.....	6
5.1.1. Indexering av köpeskilling.....	8
5.1.1.1. Indexering bostadsändamål.....	8
5.1.1.2. Indexering kommersiella lokaler.....	8
5.2. Kostnader för detaljplanearbetet.....	8
5.3. Kostnader för utbyggnad inom kvartersmark.....	8
5.3.1. Bygg- och anläggningskostnader.....	8
5.3.2. Kostnader för saneringsåtgärder.....	9
5.4. Kostnader för utbyggnad av allmän plats.....	9
5.5. Kostnader för kommunikation.....	9

6.	Markgenomförandeavtal	9
7.	Övriga överenskommelser	9
8.	Överlåtelse av Markanvisningsavtalet.....	9
9.	Giltighet och avtalets eventuella upphörande	10
10.	Ändringar och tillägg	11
11.	Tvist	11

1. Parter

Nacka kommun (organisationsnummer 212000–0167) ”**Kommunen**”, ägare till fastigheterna Orminge 54:1 och Orminge 60:1

Och

Goldcup 36326 AB U.Ä.T Klöveren Orminge AB (organisationsnummer 559507-6802) ”**Exploatören**”

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

2. Markanvisning

Kommunstyrelsen har 2025-06-02 beslutat att till Exploatören anvisa det på bilagda karta, bilaga 1, angivna markområdet ”**Markområdet**”. Markområdet utgör del av fastigheterna Orminge 54:1 och Orminge 60:1.

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

Detta avtal benämns ”**Markanvisningsavtalet**” nedan.

3. Detaljplan och exploateringsområde

För Markområdet avses ändrad 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.

Detaljplanen avser även pröva att fastigheten Orminge 54:2, nedan benämnd ”**Exploateringsområdet**”, får ändrad markanvändning. Ungefärlig avgränsning av Exploateringsområdet framgår av bilaga 2. Exploateringsområdet ägs vid detta avtals ingående av Fastighetsbolaget Brunnsvägen 35 AB (organisationsnummer 556035-5322) men där Exploatören, eller bolag inom samma koncern som Exploatören, ska ingå bindande avtal avseende förvärv av Fastighetsbolaget Brunnsvägen 35 AB eller sådant annat bolag inom Brunnsvägen 35 AB:s koncern som vid tidpunkten för förvärvets fullbordande har förvärvat Exploateringsområdet från Brunnsvägen 35 AB.

Med ”**Detaljplaneområdet**” avses de delar av Markområdet och Exploateringsområdet som omfattas av Detaljplanen.

4. Genomförande av exploatering

4.1. Samordning och tidplan

Exploatören är införstådd med att en samordning med andra projekt kan behöva ske och att utbyggnaden inom Markområdet kan behöva ske etappvis.

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.

Inför tecknande av avtal enligt avsnitt 6 *Markgenomförandeval* behöver etappindelning 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 omfattande cirka 23 700 kvadratmeter ljus BTA bostad. Med en ekvivalent lägenhet om 55 kvadratmeter motsvarar detta cirka 326 lägenheter. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt eller ägarlägenheter. Därutöver avses ny bebyggelse omfattande cirka 300 kvadratmeter ljus BTA lokal för handel. Definition av ljus BTA återfinns i bilaga 3.

Exploatören är medveten om att ny bebyggelse prövas i detaljplanprocessen och kan avvika från angivna BTA-uppgifter.

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

4.3.1. Servitut inom Markområdet

Exploatören ska, till Kommunen eller den Kommunen sätter i sitt ställe, utan ersättning upplåta nödvändiga servitut, ledningsrätter eller annan rättighet för allmänna ändamål som krävs för genomförandet av Detaljplanen.

4.3.2. Passivhus

Exploatören ska utreda möjligheten att uppföra passivhus inom Markområdet.

4.3.3. System för avfallshantering

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

4.3.4. Parkering

Exploatören ska anordna erforderlig parkering inom kvartersmark. Parkering ska tillskapas i underjordiska garage eller genom avtal mellan Exploatören och annan fastighetsägare.

Kommunens modell för beräkning av parkeringsbehov ska följas.

4.3.5. Mobilitetsåtgärder

Exploatören ska utreda möjliga mobilitetsåtgärder, exempelvis bilpoolsplatser.

4.3.6. Befintligt arrende

Inom Markområdet bedrivs idag verksamheter genom arrendaupplåtelser. Kommunen ska tillse att arrendeavtalen med arrendatorerna sägs upp samt att arrendatorerna återställer och avflyttar ifrån Markområdet innan Exploatören tillträder Markområdet, inklusive eventuella rivningar av anläggningar, tankar och annan egendom tillhörande befintlig verksamhet inom Markområdet.

4.4. Miljö- och klimatmål

Parterna ska i det kommande arbetet komma överens om miljö- och klimatmål för den planerade exploateringen. Parterna ska bland annat beakta Strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka, antagen av kommunfullmäktige den 17 juni 2019, § 252.

4.4.1. Grönytefaktor

Exploatören åtar sig att arbeta med Kommunens planeringsverktyg för ekosystemtjänster (grönytefaktor) för den planerade utvecklingen av Markområdet. En balanserad grönytefaktor om minst 0,6 ska uppnås inom kvartersmarken.

4.4.2. Bevarande av gröna värden

Parterna har som ambition att, i den mån det är möjligt, skydda och bevara träd och annan vegetation vid utveckling av Markområdet.

Parterna är överens om att vid exploatering av naturmark ska kompensationsåtgärder till följd av nedtagna träd och annan vegetation som utgångspunkt ske inom Markområdet.

4.5. Gestaltning

Exploatören är införstådd med att Kommunen kan komma att ställa krav på hög kvalitet avseende såväl arkitektonisk utformning som material, och på stadskvaliteter såsom levande bottenvåningar mot omgivande gator. Parterna ska således komma överens om för bebyggelsen viktiga gestaltungsprinciper och projektspecifika mål med beaktande av exempelvis styrdokumentet Strategi för miljö- och klimatambitioner, antagen den 17 juni 2019, § 252, av kommunfullmäktige och detaljplaneprogram för Orminge centrum samt gestaltungsprogram för bebyggelse och offentlig plats i Orminge centrum. Kommunen ämnar följa upp att Exploatören fullgör sina åtaganden avseende överenskomna gestaltungsprinciper och mål.

4.6. Konsten att skapa stad

Exploatören är införstådd med Kommunens arbete med ”Konsten att skapa stad”.

Exploatören åtar sig att anamma Kommunens ambition att levandegöra Kommunen 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”.

5. Ekonomiska frågor

5.1. Köpeskilling

Parterna är överens om att köpeskillingen för Markområdet ska baseras på en fördelning värdet av de i Detaljplanen tillkommande byggrätterna inom Detaljplaneområdet, enligt följande preliminära fördelningsnyckel: Markområdet 65 %, Exploateringsområdet 35 %, ”**Fördelningsnyckeln**”. Fördelningsnyckeln grundar sig på ovan områdets respektive andelar markyta inom Detaljplaneområdet vid tidpunkten för Detaljplanens antagande. Fördelningsnyckeln kommer slutligen fastställas i kommande avtal enligt avsnitt 6 *Markgenomförandavtal*. Köpeskillingen ska erläggas på tillträdesdagen.

Köpeskillingen för Markområdet ska uppgå till ett belopp beräknat enligt nedanstående formel, vilken slutligen ska regleras i det avtal som Parterna enligt avsnitt 6 *Markgenomförandavtal* nedan ska träffa:

$$\text{Köpeskillning} = (1 \times 2 \times 3) + (1 \times 4 \times 5)$$

1 = Markområdets andel enligt Fördelningsnyckeln, angivet i %

2 = Totalt antal kvadratmeter ljus BTA bostad som Detaljplanen medger enligt lagakraftvunnen Detaljplan

3 = Pris per kvadratmeter ljus BTA bostad

4 = Totalt antal kvadratmeter ljus BTA lokal som Detaljplanen medger enligt lagakraftvunnen Detaljplan

5 = Pris per kvadratmeter ljus BTA lokal

Definition av **ljus BTA** återfinns i bilaga 3.

Parterna är överens om att köpeskillingen för Markområdet ska baseras på ett rörligt värde per kvadratmeter ljus BTA bostad. Värdet bestäms utifrån vilket förhållande mellan BOA (boarea) och ljus BTA (ljus bruttoarea) som byggnader inom Markområdet har vid tidpunkten för Detaljplanens antagande och regleras enligt tabell nedan.

BOA/ljus BTA	Kr/ljus BTA
0,8	9 283
0,79	8 709
0,78	8 130
0,77	7 561
0,76	6 987
≤0,75	6 413

De ovan angivna beloppen för bostäder är bestämda i prisläge 1 augusti 2024, ”**Värdetidpunkten**”, och ska indexeras fram till tillträdesdagen enligt punkt 5.1.1 *Indexering av köpeskillning*.

Parterna är vidare överens om att Exploatören för överlåtelsen ska erlagga en ersättning per kvadratmeter ljus BTA lokal. Värdet ska bestämmas inför tecknande av avtal enligt punkt 6 *Markgenomförandeavtal*.

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.

Parterna är överens om att tillträde ska ske i anslutning till beviljat bygglov (varvid det noteras att för det fall att Markområdet efter fastighetsbildningen skulle utgöras av flera separata fastigheter ska tillträde till fastighet ske i takt med att bygglov erhålls för respektive fastighet). Dock ska det finnas en bortre

tidpunkt när tillträde senast ska ske. Formerna för köpeskillingsens erläggande samt tillträde ska slutligen regleras i det avtal som Parterna enligt avsnitt 6. *Markgenomförandavtal* nedan ska träffa.

5.1.1. Indexering av köpeskilling

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

5.1.1.1. Indexering bostadsändamål

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

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

A = pris på tillträdesdagen, kronor/ kvadratmeter ljus BTA

B = pris vid Värdetidpunkten, kronor/kvadratmeter ljus BTA

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

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

5.1.1.2. Indexering kommersiella lokaler

Köpeskillingen per antal kvadratmeter ljus BTA lokal ska indexeras med KPI fram till tillträdesdagen.

5.2. Kostnader för detaljplanearbetet

Exploatören ska svara för kostnaderna för detaljplanearbetet, vilket innefattar Kommunens kostnader för detaljplanearbetet, samt kostnaderna för att Parterna ska kunna träffa markgenomförandavtal.

Exploatören ska träffa ett detaljplaneavtal med miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun.

5.3. Kostnader för utbyggnad inom kvartersmark

5.3.1. Bygg- och anläggningskostnader

Exploatören bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken, dock undantaget sådana åtgärder som Kommunen ska svara för enligt punkt 4.3.6 ovan.

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 vilken ska ske enligt Exploatörens skäliga önskemål.

5.3.2. Kostnader för saneringsåtgärder

För mark som Kommunen överlåter till Exploatören gäller följande.

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

Kommunen bekostar vidare merkostnaderna som uppkommer på grund av efterbehandlingsåtgärder (inklusive för transport och deponi för massor 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. Kommunen bekostar även erforderlig ledningsflytt inom Markområdet.

5.5. Kostnader för kommunikation

Exploatören ska bekosta del av Kommunens kommunikation enligt punkt 4.1.1. *Kommunikation*. Budget för och kostnadsfördelning för kommunikationen ska delges Exploatören.

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

- Exploatören, eller bolag inom Exploatörens koncern, inte har ingått bindande avtal avseende förvärv av Fastighetsbolaget Brunnsvägen 35 AB (organisationsnummer 556035-5322) innan 30 september 2025 eller sådant annat bolag inom Brunnsvägen 35 AB:s koncern som vid tidpunkten för förvärvets fullbordande har förvärvat Exploateringsområdet från Brunnsvägen 35 AB,
- förutsättningar saknas för att Detaljplanen ska antas eller vinna laga kraft,
- Kommunens beslut att ingå Markanvisningsavtalet inte vinner laga kraft eller avtal enligt avsnitt 6 *Markgenomförandavtal* inte träffats mellan Kommunen och Exploatören senast fyra 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 avsnitt 2 *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 markgenomförandavtal.

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 punkt 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 anlitade 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
genom kommunstyrelsen

För Goldcup 36326 AB U.Ä.T
Klövern Orminge AB

.....

.....

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

()

.....

.....

Johan Berggren
Enhetschef exploateringsenheten

()

Bilagor

- Bilaga 1 Kartbilaga Markområdet
- Bilaga 2 Exploateringsområdet
- Bilaga 3 Definition ljus BTA

Bilaga 1

 = Markområdet



Bilaga 2

 = Exploateringsområdet



Definition av Ljus BTA för bostad

Ljus BTA i våningsplan ovan mark

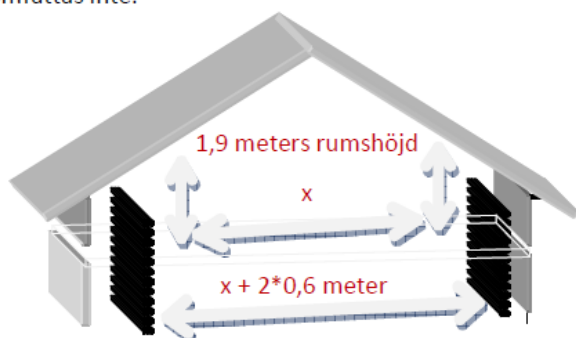
Ljus BTA i bostadshus omfattar i normalfallet samtliga areor förutom teknikutrymmen (utrymmen för fläkt, hissmaskin, el, tele, värme, kyla) på vind.

Teknikutrymmen på ljust 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.



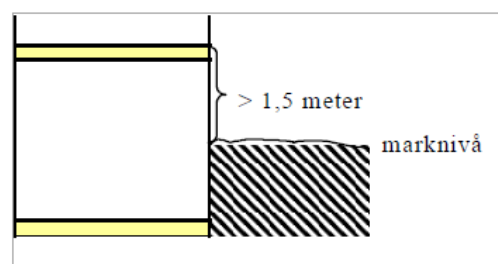
$$\text{Ljus BTA} = \text{huslängden} * (x + 2*0,6)$$

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

Definition av ljus BTA för kommersiella lokaler

BTA definieras i Svensk Standard (SS 21054–2020) och mäts från utsida yttervägg till utsida yttervägg. BTA ska inte blandas ihop med den för förvaltande bolag vanliga benämningen LOA, som används vid exempelvis uthyrning. Nacka kommun tillämpar begreppet ljus BTA.

Kommunens definition av ljus BTA är följande:

- Med ljus BTA avses all bruttoarea inom 10 meter från ljus fasad och 75 % av eventuell bruttoarea bortom 10 meter från sådan fasad upp till 30 meters djup. Ljuskärl och liknande jämföras med ljus fasad. Även lanterniner och takfönster beaktas.
- Radiell mätning från ljusinsläpp tillämpas i förekommande fall.
- Vid försäljning av mark utgår areamätningen från den i detaljplan medgivna byggrätten, om inget annat särskilt uttrycks i markanvisningsavtal och markgenomförandeavtal. Det innebär att uppmätningen inkluderar eventuell ej nyttjad byggrätt vid beräkningen av köpeskillingen.
- Teknikutrymmen hanteras särskilt; om teknikutrymme inte kan placeras i källarvåning eller på tak utan måste inrymmas på övriga plan skall dessa inte mätas. Om teknikutrymmen däremot kan förläggas i källare eller på tak men trots detta placeras på övriga plan ska dessa mätas. Denna avvägning gör inte Svensk standard, där mäts alla teknikutrymmen.
- Vid uppmätning tas särskild hänsyn till potentiell intjäningskapacitet. Det kan innebära att viss mörk BTA jämföras med ljus BTA, i vissa fall även lokaler i källare.