

Mellan Nacka kommun, org.nr. 212000-0167, ("**Kommunen**"), och Tranviks Udde Fastigheter AB (org.nr. 559076-1531), ("**Exploatören**"), har nedan träffats följande

## MARKANVISNINGSAVTAL

**avseende utveckling av del av fastigheterna Tollare 1:3 och Lännersta 10:1 i Nacka kommun**  
nedan benämnt "**Markanvisningsavtalet**"

### 1 § MARKANVISNING

Kommunstyrelsen beslutar att till Exploatören anvisa det på bilagda karta, Bilaga 1, angivna markområdet. Markområdet utgör del av fastigheterna Tollare 1:3 och Lännersta 10:1. Det markanvisade området kallas härnäst "**Markområdet**".

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

### 2 § INRIKTNING MARKOMRÅDETS UTVECKLING

#### *Generellt/övergripande*

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.

Exploatören och Kommunen avser att genom detaljplaneläggning för Markområdet pröva ny bebyggelse omfattande cirka 16 000 kvadratmeter BTA verksamhetslokaler.

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

#### *Utformning av bebyggelsen*

Ett gestaltungsprogram för Markområdet och allmän plats inom Detaljplanen ska tas fram under detaljplanearbetet. Gestaltungsprogrammet ska i huvudsak följa bifogat bebyggelseförslag, se Bilaga 2. Gestaltungsprogrammet ska verka som ett komplement till plankarta och planbeskrivning och ska syfta till att säkra kvaliteten på kommande bebyggelse

Exploatören är införstådd med att Kommunen kan komma att ställa krav på hög kvalitet avseende såväl arkitektonisk utformning som material.

### *Miljö- och klimatmål samt gröna värden*

Parterna har en gemensam ambition att formulera miljö- och klimatmål för den planerade exploateringen i form av ett miljökontrakt. Parterna ska i det kommande arbetet komma överens om miljö- och klimatmål med beaktande av exempelvis styrdokument Strategi för miljö- och klimatambitioner, antaget den 17 juni 2019, § 252, av kommunfullmäktige.

Exploatören ska, om Kommunen bedömer det nödvändigt, bekosta en avfallsutredning som tar utgångspunkt i Nacka vatten och avfall AB:s handbok för avfallsutrymmen. Resultaten av avfallsutredningen ska vägas in i val av avfallslösning för Markområdet.

### **3 § Huvudprinciper**

#### *Övergripande*

Följande huvudprinciper ska gälla för detta avtal.

- a) Exploatören bekostar och utför projektering och utbyggnad av den del av lokalgatan som krävs för verksamhetens etablering enligt kommande detaljplaneförslag. Utförande sker i enlighet med Nacka kommuns krav. Kommunen tar efter godkänd övertagandebesiktning över gatuansläggningen och ansvarar därefter för drift och underhåll av gatan. Exploatören ska ställa säkerhet till förmån för Kommunen till ett belopp som enligt Kommunens bedömning utgör en betryggande säkerhet för åtagandet att utföra och bekosta gatuutbyggnaden. Samordning ska ske mellan Exploatören (som bygger ut gatan) och Kommunen (Bygg och anläggning) avseende kravställande på gata.
- b) Samordning ska ske mellan Exploatören och Nacka Vatten och Avfall AB (NVOA) som ansvarar för allmän VA-utbyggnad i gatan. Exploatören är samordningsansvarig och ska kontakta NVOA snarast efter genomförd markanvisning för att säkerställa en god planering och samordning. Exploatören ska även ansvara för övrig samordning (utöver NVOA:s VA-arbeten) som kan komma att ske med andra eventuella ledningsdragande bolag som har behov eller önskemål att lägga kablar eller ledningar i den nya gatan.
- c) Kommunen ska ansöka om fastighetsbildning av Markområdet senast i samband med att detaljplanen vinner laga kraft. När fastighetsbildning vunnit laga kraft ska Markområdet tillträdas av Exploatören.
- d) Exploatören ska ansöka om bygglov senast 12 månader efter tillträdet av Markområdet. Godkänt slutbesked för byggnader ska vara beviljat senast 36 månader efter tillträdet. Gatuutbyggnaden ska vara färdigställd innan Markområdet tas i bruk av tilltänkta verksamheter.
- e) Exploatören åtar sig att inför tecknande av markgenomförandeavtal kunna uppvisa bindande hyresavtal med Din Bil AB avseende etablering av ny Porscheanläggning som ankarhyresgäst inom markområdet och att bindande hyresavtal avseende drivmedelsstation inom Markområdet har tecknats av exploatören med av Nacka kommun godkänd aktör.
- f) Exploatören ansvarar för och bekostar samtliga nödvändiga anslutningar av till exempel el, och va etc. till Markområdet.

- g) Exploatören ansvarar för 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.
- h) Kommunen ansvarar för att utföra och bekosta infartslösning till Markområdet från Ormingeleden

#### **4 § Köpeskillning och exploateringsersättning**

##### *Köpeskillning*

Köpeskillningen för Markområdet ska fastställas utifrån det totala antal kvadratmeter BTA verksamhetslokaler som medges inom Markområdet enligt den lagakraftvunna Detaljplanen och ska erläggas på tillträdesdagen. Det totala antalet kvadratmeter BTA verksamhetslokaler regleras i Detaljplanen och Markgenomförandeaftalet med utgångspunkt Bilaga 3 Projektbeskrivning.

Parterna är överens om att Exploatören för överlåtelsen ska erlägga 3218 kronor per kvadratmeter BTA för verksamhetslokaler.

Köpeskillningen ska reduceras med ett belopp motsvarande Exploatörens utgift för att grovplanera marken, i enlighet Bilaga 4 ”Kostnadsfördelning”, vilken ska fastställas i samband med att parterna ingår markgenomförandeaftal och överlåtelseaftal.

Exploatören ska till Kommunen erlägga en handpenning i form av moderbolagsborgen vid tidpunkten för tecknandet av Markgenomförandeaftal. Moderbolagsborgen ska uppgå till 10% av överenskommen köpeskillning enligt Markgenomförandeaftalet.

##### *Tilläggsköpeskillning*

Om beviljat bygglov medger ett större antal kvadratmeter BTA verksamhetslokaler än vad köpeskillningen är beräknad utifrån, ska tilläggsköpeskillning erläggas. Tilläggsköpeskillningen ska utgå med 750 kronor per kvadratmeter BTA för verksamhetslokaler. för de antal kvadratmeter BTA verksamhetslokaler som överskrider det antal kvadratmeter BTA verksamhetslokaler som köpeskillningen är beräknad utifrån. Tilläggsköpeskillningen avser tillkommande ytor i form av teknikytor eller andra icke inkomstbringande ytor. Tilläggsköpeskillningen ska 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.

Formerna för köpeskillningens erläggande ska slutligen regleras i det avtal som parterna enligt § 11 Markgenomförandeaftal nedan ska träffa.

##### *Exploateringsersättning*

Exploatören ska en månad efter att detaljplanen vunnit laga kraft erlägga exploateringsersättning för anläggandet av infart till Markområdet till ett belopp av TRETTONMILJONERKRONOR (13 000 000 kr). Exploateringsersättningen ska indexregleras enligt § 4.1 Indexering och avräknas från köpeskillningen.

#### **4.1 § Indexering**

Om indexering enligt nedanstående inte kan ske på tillträdesdagen på grund av förändrade statistikredovisningsmetoder eller källor, ska indexering ske enligt likvärdig statistik eller index.

##### *Exploateringsersättning*

Exploateringsersättningen indexeras i enlighet med Bilaga 5 med basmånad oktober 2022.

##### *Grovplaneringskostnader*

Grovplaneringskostnader indexeras i enlighet med Bilaga 5 med basmånad oktober 2022.

### **5 § UTREDNING SULFIDER**

Exploatören ska efter avtalets undertecknande genom miljö- och geotekniska undersökningar genomföra en utredning beträffande sulfidhalt i berget under Markområdet i syfte att bl.a. utreda hur stor del av bergmassan som kommer att kunna återanvändas vid fyllning av Markområdet och därigenom erhålla ett kostnadsestimat för att uppnå de markhöjder som lagakraftvunnen Detaljplan erfordrar.

Samtliga utrednings- och undersökningskostnader med anledning av ovan angiven sulfidutredning ska belasta Exploatören.

Exploatören har rätt att ta Markområdet i anspråk för genomförandet av sina åtaganden enligt denna punkt.

### **6 § DETALJPLAN**

Exploatören ska träffa ett detaljplaneavtal med Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun, vari kostnads- och ersättningsansvaret för planarbetet ska reglerats.

### **7 § KOSTNADSFÖRDELNING**

##### *Utrednings- och projekteringskostnader*

Exploatören ska stå för samtliga tillkommande utrednings- och projekteringskostnader, inklusive framtagande av gestaltungsprogram, som behövs för att detaljplanelägga Markområdet. Tillkommande kostnader avser kostnader uppkomna efter detta avtals ingående. Kommunens kostnader för detaljplanearbete, inklusive kostnader för att parterna ska kunna träffa Markgenomförandeavtal och överlåta Markområdet till Exploatören, bekostas av Exploatören och faktureras löpande.

Kommunen kommer att genomföra nödvändig fastighetsbildning och bekosta densamma.

Övriga fastighetsrättsliga åtgärder, såsom exempelvis bildande av gemensamhetsanläggning, 3D-fastighetsbildning och servitut ansöks och bekostas av Exploatören.

*Bygg och anläggningskostnader*

Exploatören svarar för och bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvarterensmarken samt för delar av den lokalgata som omfattas av detaljplanen och som försörjer verksamhetsområdet. I detta ingår eventuella rivningar.

Kommunen ansvarar för den eventuella gångväg som ska anläggas och kopplas till Sparvstigen samt anläggandet av infart till Markområdet.

*Saneringskostnader*

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.

Kommunens åtagande avser enbart sådana föroreningar som uppkommit före Exploatörens tillträde till marken.

Kommunens kostnadsansvar upphör ett år efter att Exploatören beviljats startbesked för uppförande av byggnad inom Markområdet.

*Sulfidhaltiga massor*

Parallellt med detaljplanarbetet ska Exploatören i samråd med Kommunen genomföra sådana undersökningar som krävs för att fastställa omfattningen av eventuella åtgärder för hantering av sulfidhaltiga massor och kostnaderna för dessa. Skulle undersökningarna med tillhörande kalkyler visa att kostnaderna för dessa åtgärder överstiga överenskommen slutgiltig köpeskilling efter avräkning av avgående poster och annan överenskommelse ej går att nå mellan parterna så saknas förutsättning för att gå vidare och teckna markgenomförandeavtal enligt § 11 *Markgenomförandeavtal*.

**8 § SAMORDNING MED ANDRA PROJEKT**

Exploatören är införstådd med att samordning med andra projekt, byggande av infart från Ormingeleden, kan behöva ske.

**9 § 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. Den samordnade kommunikationen kan bland annat innebära följande aktiviteter:

- nyhetsbrev

- webbartikel
- kort informationsfilm

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

## **10 § KONSTEN ATT SKAPA STAD**

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

Exploatören 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.

## **11 § MARKGENOMFÖRANDEAVTAL**

Parterna ska ingå markgenomförandeavtal och överlåtelseavtal när parterna tillsammans anser att sådana avtal kan träffas. Förutsättningar för att markgenomförandeavtal och överlåtelseavtal ska tecknas är bland annat:

- Att bindande hyresavtal med Din Bil AB gällande Porscheanläggning, i enlighet med bifogad projektbeskrivning, har tecknats av Exploatören.
- Att bindande hyresavtal gällande drivmedelsstation inom Markområdet har tecknats av Exploatören med av Kommunen godkänd aktör
- Att erforderlig säkerhet för åtagandena har ställts ut av Exploatören till förmån för Kommunen
- Att kostnader för sanering eller sulfidhantering inom Markområdet inte överstiger köpeskillingen efter avdrag för exploateringsersättning och grovplaneringskostnaderna

Markgenomförandeavtalet ska fullfölja och ersätta detta markanvisningsavtal.

## **12 § ÖVERLÅTELSE AV MARKANVISNINGSAVTALET**

Markanvisningsavtalet får inte överlåtas av Exploatören. Exploatören har dock rätt att efter Kommunens skriftliga godkännande överlåta Markanvisningsavtalet till annan juridisk person inom den koncern som Exploatören ingår i under förutsättning att Exploatören fortsätter att ansvara solidariskt för Markanvisningsavtalets fullgörande. En överlåtelse av Markanvisningsavtalet ska formaliseras genom ett tilläggsavtal till Markanvisningsavtalet.

## **13 § 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

- *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 § 1 *Markanvisning* innebärande att Markanvisningsavtalet upphör att gälla. Återtagande av optionen ska meddelas Exploatören skriftligen. Exploatören skall dock innan så sker ges möjlighet att inom rimlig tid visa sin avsikt och förmåga att fullfölja sina åtaganden.

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 § 2 *Inriktning markområdets utveckling*.

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 anlita 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.

## 14 § ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

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

## 15 § 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 [Bolagsnamn]

genom kommunstyrelsen

.....  
Mats Gerdau ( )  
Kommunstyrelsens ordförande

.....  
Nina Morling ( )  
Enhetschef exploateringsenheten



## **BILAGOR**

Bilaga 1 Kartbilaga Markområdet

Bilaga 2 Bebyggelseförslag

Bilaga 3 Projektbeskrivning

Bilaga 4 Kostnadsfördelning

Bilaga 5 Indexreglering