

Mellan Nacka kommun, org.nr. 212000–0167, ("**Kommunen**"), och M&O Olofsson Fastigheter AB (org.nr. 556643–8585), ("**Exploatören**"), har nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

avseende utveckling av del av fastigheten Sicklaön 40:11

nedan benämnt "**Markanvisningsavtalet**"

1 § MARKÄGANDE OCH MARKANVISNING

Kommunen är lagfaren ägare av fastigheten Sicklaön 40:11. Den del av fastigheten som nu är föremål för utveckling benämns nedan "**Markområdet**". Markområdets geografiska läge med preliminär avgränsning framgår av röd markering i bifogad karta, bilaga 1. Planläggningen av Markområdet inkluderas i det pågående detaljplanearbetet för den mark inom fastigheten Sicklaön 40:11 som anvisats till ALM Småa Bostad AB. Markområdet avses således omfattas av förslag till detaljplan för Svindersberg (i fortsättningen benämnd "**Detaljplanen**"). Preliminärt detaljplaneområde framgår av blå yta i karta i bilaga 1.

Markområdet anvisas till Exploatören, innebärande att Exploatören, under tre år från kommunstyrelsens beslut att anta Markanvisningsavtalet, har en option att ensam förhandla med Kommunen om ägoförhållandena inom och exploatering av Markområdet. Exploatören är inte berättigad till en ny markanvisning om Markanvisningsavtalet upphör enligt § 8 eller om detaljplanearbete enligt § 3 resulterar i en byggrätt av mindre omfattning än vad som anges i § 2 nedan.

Exploatören medger Kommunen rätt att använda utredningar, bebyggelseidéer, projektering och annat framtaget material på sätt som Kommunen finner lämpligt, utan ersättning till Exploatören eller av Exploatören anlitade konsulter och entreprenörer. Denna nyttjanderätt för Kommunen gäller även för det fall och för tiden efter att Markanvisningsavtalet upphört att gälla enligt § 8. 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 och ska inte omfatta arkitekt- och byggtekniska ritningar eller underlag.

2 § AVSIKTSFÖRKLARING

Parterna är överens om följande intentioner för utvecklingen av Markområdet.

Markområdet avses detaljplaneläggas för cirka 6 000 kvadratmeter ljus BTA bostäder eventuellt med kommersiella lokaler i bottenvåningarna. Vad som utgör ljus BTA definieras närmare i bilaga 2.

Utvecklingen av Markområdet ska följa Kommunens vid var tid gällande styrdokument.

Markområdet ska utformas tillsammans med, och enligt samma gestaltungsprinciper som övrig planerad bebyggelse inom Detaljplanen. Exploatören är införstådd med att Kommunen kan komma att ställa krav på hög kvalitet avseende såväl arkitektonisk utformning som material. Parterna ska således komma överens om för bebyggelsen viktiga gestaltungsprinciper med beaktande av Kommunens gestaltungsprinciper i antagen stadsbyggnadsstrategi "Fundamenta" den 2 mars 2015, § 68, av kommunstyrelsen.

Exploatören ges möjlighet att inför antagandet av Detaljplanen utifrån då rådande marknadsläge välja mellan att teckna fastighetsöverlåtelseavtal eller tomträttsavtal för Markområdet.

För att möjliggöra tillskapandet av en attraktiv stadsmiljö för hela området som omfattas av Detaljplanen avser Exploatören och ALM Småa Bostad AB, att genomföra utvecklingen inom Detaljplanen tillsammans. Exploatören och ALM Småa Bostad AB:s har för avsikt att bilda ett gemensamt ägt bolag där båda aktörer ges inflytande i processen. Projektutvecklare för projektet ska in sådant fall komma från ALM Småa Bostad AB.

I övrigt ska följande huvudprinciper gälla för Markrådets utveckling:

- Speciallägenheter och lokaler inom Markområdet ska, om Kommunen så begär, upplåtas till Kommunen, eller till den som Kommunen utser. Upplåtelse ska ske på marknadsmässiga villkor. Upplåtelseform fastställs i samråd med Exploatören.
- Exploatören ska, till Kommunen eller den Kommunen sätter i sitt ställe, upplåta nödvändiga servitut, ledningsrätter eller annan rätt utan ersättning.
- Av Kommunen ägd blivande kvartersmark inom Markområdet avses att överlåtas/upplåtas till Exploatören i enlighet med de principer som framgår av § 5 nedan.
- Exploatören är införstådd med Kommunens arbete med "Konsten att skapa stad". Exploatören åtar sig att medfinansiera arbetet med Konsten att skapa stad. Parterna ska komma överens om medfinansieringens storlek, vilka åtgärder den ska innefatta och när i tiden dessa ska utföras.
- Parkering ska i första hand tillskapas genom avtal mellan Exploatören och annan fastighetsägare, i andra hand i underjordiskt garage på kvartersmark inom Markområdet.
- Exploatören är medveten om att Markområdet kan komma att försörjas med sopsug. Exploatören ska i sådant fall ansluta sig till denna anläggning.

- Detaljplanen ska utformas med hänsyn till krav på gröna värden på kvartersmark för att främja ekosystemtjänster. Vid utformningen av Detaljplanen ska grönytefaktor 0,6 uppnås, enligt Kommunens beräkningsverktyg för grönytefaktor.

3 § DETALJPLAN

Parterna ska tillsammans verka för att en ny detaljplan för Markområdet, med i huvudsak det innehåll som framgår av § 2, tas fram, antas och vinner laga kraft.

Detaljplanearbetet kan behöva samordnas med andra detaljplaner som avser områden i Markrådets omgivning. En del utredningar kan komma att ske gemensamt för flera detaljplaner. Parterna är överens om att sådana samordningsarbeten eller gemensamma utredningar ska utföras i samband med arbetet med Detaljplanen.

Detaljplanarbetet kan komma att genomföras av Kommunen utsedd konsult.

Exploatören åtar sig att nyttja ALM Småa Bostad AB:s anlitate arkitekt/arkitekter för den husprojektering som behöver göras i samband med detaljplanearbetet.

Ett gestaltungsprogram för Markområdet ska tas fram under detaljplanearbetet. Gestaltungsprogrammet ska verka som ett komplement till plankarta och planbeskrivning och ska syfta till att säkra kvaliteten på kommande bebyggelse.

4 § KOMMANDE ARBETE – ANSVARSFÖRDELNING M.M.

4.1 § DETALJPLANEFASEN

Om Kommunen inte bestämmer annat, ska Exploatören ansvara för utrednings- och projekteringsarbeten inom de delar av Markområdet som avses planläggas som kvartersmark. Sådana utrednings- och projekteringsarbeten kan bland annat omfatta arkitektstudier, bullerutredningar, solstudier och dagvattenutredningar. Kommunen ansvarar i detta fall för riskanalyser med avseende på farligt gods, miljökonsekvensbeskrivning samt för erforderliga utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av sanerings- och efterbehandlingsåtgärder inom den blivande kvartersmarken eller att ta fram en handlingsplan för erforderliga efterbehandlingsåtgärder.

Exploatören ska bära samtliga utrednings- och projekteringskostnader som kan hänföras till detaljplanearbetet, enligt stycket ovan samt enligt § 3, och för att parterna ska kunna träffa avtal i enlighet med § 6. Exploatören ska också bekosta del av Kommunens arbete med detaljplaneprogrammet för Plania och för arbete med samordning mellan Detaljplanen och andra detaljplaner i Markrådets nära omgivning. Exploatören ska således dels bekosta sina arbeten, dels ersätta Kommunen för faktiska, verifierade kostnader som kan hänföras till Kommunens arbeten. Exploatören ska ersätta Kommunens kostnader löpande kvartalsvis, efter fakturering från Kommunen.

För detaljplanearbetet enligt § 3, ska Exploatören träffa ett plankostnadsavtal med Kommunen, vari detaljplanearbetet och kostnads- och ersättningsansvaret för detta arbete ska regleras mer i detalj med upprättande av budget och tidplan.

4.2 § GENOMFÖRANDEFASEN

Ansvars- och kostnadsfördelning för genomförandet ska regleras i detalj i de avtal som parterna enligt § 6 nedan ska träffa. Följande principer ska gälla.

Exploatören ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom blivande kvartersmark.

Kommunen ska ansvara för och bekosta samtliga erforderliga rivningar och evakueringar inom mark som ska överlåtas till Exploatören.

Kommunen ska ansvara för och bekosta samtliga erforderliga sanerings- och efterbehandlingsåtgärder inom mark som ska överlåtas till Exploatören, om inte annat följer vid varje tidpunkt gällande lagstiftning.

Exploatören ska svara för och bekosta de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, till följd av Exploatörens bygg- och anläggningsarbeten. Utförandet ska ske enligt Kommunens anvisningar och enligt Kommunens standard.

4.3 § KOMMUNIKATION

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

Exploatören ska samråda med Kommunen om de kommunikationsinsatser Exploatören planerar att genomföra.

Exploatören ska delta i marknadsföring och den samordnande kommunikationen av hela Detaljplanen och närliggande utbyggnadsområden tillsammans med övriga exploatörer och intressenter. Exploatören är medveten om att Kommunens kommunikationsarbete kan innebära fler kommunikationsinsatser än sådana som följer av plan- och bygglagen (2010:900). Budget och kostnadsfördelning för gemensamma kommunikationsinsatser, ska bestämmas gemensamt av Kommunen och deltagande exploatörer.

4.4 § SAMORDNING MED ANDRA PROJEKT

Exploatören är medveten om att ett antal större byggnads- och infrastrukturprojekt kommer att genomföras i Markområdets omgivning de kommande åren, vilket kan påverka framkomligheten på Kommunens gatunät. Dessa förhållanden kan påverka tidplan och genomförandeplanering för utvecklingen av Markområdet.

Exploatören är införstådd med att en samordning med andra projekt kan behöva ske och att utbyggnaden inom Markområdet kan behöva ske etappvis eller i ett senare skede än övriga delar av Detaljplanen.

5 § ÖVERLÅTELSE ELLER UPPLÅTELSE AV DEL AV FASTIGHET

Exploatören äger rätt att, med beaktande av rådande marknadsläge då Detaljplanen tas upp för antagande, fritt välja mellan att teckna fastighetsöverlåtelseavtal eller tomträttsavtal med Kommunen avseende Markområdet.

5.1 § PRINCIPER FÖR KOMMUNENS ÖVERLÅTELSE/UPPLÅTELSE

Av Kommunen överlåten eller upplåten mark ska tillträdas 30 dagar från lagakraftvunnet beslut om fastighetsbildning, eller den dag som parterna skriftligen kommer överens om ("Tillträdesdagen") eller den dag som avtal om tomträtt undertecknats av parterna ("Upplåtelsedagen").

Köpeskillning eller Tomträttsavgäld för överlåtelsen eller upplåtelsen ska baseras på byggrätten enligt Detaljplanen och vara marknadsmässig.

Köpeskillning ska erläggas på Tillträdesdagen eller Tidpunkt för när tomträttsavgäld ska erläggas kommer att fastställas i kommande tomträttsavtal och/eller sidoavtal.

För överlåtelsen ska Exploatören erlægga **17 000** kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder och **5 000** kronor per kvadratmeter ljus BTA för kommersiella lokaler eller **270** kronor per kvadratmeter ljus BTA i årlig Tomträttsavgäld för bostäder, förutsatt att Exploatören vid var tid upplåter samtliga bostäder med hyresrätt och **225** kr/kvm ljus BTA för kommersiella lokaler. De angivna beloppen för bostäder och kommersiella lokaler är bestämda i prisläge 26 november 2018 ("Värdetidpunkten") och ska indexeras fram till Tillträdesdagen enligt nedanstående.

Köpeskillning/Tomträttsavgäld inkluderar exploateringsersättning samt medfinansiering av tunnelbaneutbyggnaden till Nacka.

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

För bostäder

Indexering ska ske i relation till förändringar i priser på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden.

$$A = B + 25 \% * (C-D)$$

A = pris på Tillträdesdagen, kronor/ m² ljus BTA

B = pris vid Värdetidpunkten, kronor/ m² ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kronor/ m² 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

För kommersiella lokaler

Det angivna beloppet för kommersiella lokaler i kronor per kvadratmeter ljus BTA är bestämt i prisläge 26 november 2018 ("Värdetidpunkten") och ska regleras – upp eller ner – fram till och med Tillträdesdagen med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, värdeförändring, Kontor Storstockholm Nacka, framtaget av MSCI Norden AB. Detta index visar värdeförändring för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram senast under april månad nästföljande år.

När indextalet för det år Värdetidpunkten infaller har publicerats, beräknas indextalet per Värdetidpunkten genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för året före Värdetidpunkten och indextalet för samma år som Värdetidpunkten infaller. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen enligt följande:

1. Om ett startindex enligt ovan har kunnat beräknas:

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid Tillträdesdagen av MSCI senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta MSCI:s indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före Tillträdesdagen. Köpeskillingen vid Tillträdesdagen beräknas som angivet belopp vid Värdetidpunkten multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2. Om ett startindex enligt ovan inte har kunnat beräknas:

Köpeskillingen vid Tillträdesdagen beräknas som angivet belopp vid Värdetidpunkten multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före Tillträdesdagen och KPI för Värdetidpunkten. Köpeskillingen ska dock regleras enligt punkt 1 ovan fram till den tidpunkt då statistiken upphör eller förändras.

Köpeskillingen eller Tomträttsavgälden för överlåtelsen eller upplåtelsen ska beräknas utifrån det antal kvadratmeter ljus BTA som fastställs i samband med beslut om bygglov, dock inte för ett lägre antal kvadratmeter ljus BTA än vad Detaljplanen medger.

Vid överlåtelsen kan Kommunen komma att ta ut en handpenning. Detta kommer att regleras i kommande avtal enligt § 6.

6 § ÖVERENSKOMMELSE OM EXPLOATERING M.M.

Innan Detaljplanen för Markområdet enligt § 3 antas ska parterna träffa avtal om exploatering samt överlåtelse/upplåtelse av mark avseende Markområdet. Dessa avtal ska i tillämpliga delar reglera bland annat följande: Ansvar för inhämtande av tillstånd för exploaterings genomförande; Fastighetsbildning; Överlåtelse alternativt upplåtelse av blivande kvartersmark; Eventuell upplåtelse av servitut, gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter m.m.; Avhjälpan av markföroreningar; Tidplan för genomförandet av

exploateringen samt samordning med Kommunens entreprenörer och angränsande exploateringsprojekt; Skydds- och säkerhetsåtgärder; Hantering och eventuell evakuering av befintliga anläggningar inom och i anslutning till Markområdet; Utformning av bebyggelse och allmänna platser, genom hänvisning till gestaltungsprogram; Sophantering och annan teknisk försörjning; Skydd av vegetation; Provisorier under genomförandet; Dagvattenhantering; Kommunikationsinsatser avseende exploaterings genomförande; Förutsättningar för byggetablering på allmän plats; Hänvisning till projektspecifikt miljöprogram; Kontroller, garantitider och vitesförelägganden för Exploatörens åtaganden.

Vidare ansvarar Exploatören för att ingå och säkerställa erforderliga avtal och överenskommelser med andra aktörer, exempelvis avseende vatten och avlopp, fjärrvärme, el, tele eller motsvarande behöver ingås.

7 § ÖVERLÅTELSE AV MARKANVISNINGSAVTALET

Markanvisningsavtalet får inte överlåtas av Exploatören.

Exploatören har, trots vad som anges i stycket ovan, rätt att överlåta Markanvisningsavtalet till ALM Equity AB, org. nr 556549-1650 och/eller ALM Småa Bostad AB.

8 § 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 anta Markanvisningsavtalet inte vinner laga kraft eller
- avtal enligt § 6 inte träffats mellan Kommunen och Exploatören senast tre år efter Kommunens beslut att anta Markanvisningsavtalet.

Markanvisningsavtalet ska även upphöra att gälla utan rätt till ersättning för någondera parten om det är uppenbart att Exploatören inte avser eller förmår genomföra planerad utveckling av Markområdet på sådant sätt som avsågs eller uttalades när avtalet tecknades. I dessa fall ska Kommunen skriftligen meddela Exploatören att Kommunen återtar optionen enligt § 1 och därmed att Markanvisningsavtalet upphör att gälla.

Exploatören är medveten om att beslut om att anta detaljplan meddelas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Exploatören är även medveten om att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att antaga detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan överprövas samt bli föremål för rättsprövning.

Vidare är Exploatören medveten om att Markanvisningsavtalet inte är bindande för Kommunens myndighetsutövande organ, vid prövning av förslag till detaljplan.

9 § ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

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

10 § TVIST

Twist 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

.....
Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

.....
Peter Granström
Exploateringschef, Nacka stad

För M&O Olofsson Fastigheter AB


.....
MARTA OLOFSSON


.....
ULF OLOFSSON

BILAGOR

Bilaga 1 Kartbilaga Markområdet och Detaljplanen
Bilaga 2 Definition ljus BTA

Bilaga 1



Preliminär detaljplanegräns

Markområdet

Ljus bruttoarea

Ljus BTA i våningsplan ovan mark

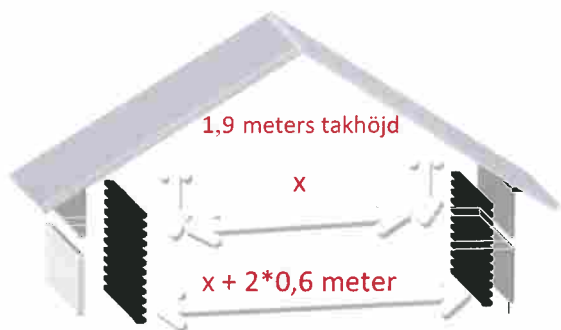
Ljus BTA i bostadshus omfattar i normalfallet samtliga areor förutom teknikutrymmen (utrymmen för fläkt, hissmaskin, el, tele, värme, kyla) på vind.

Teknikutrymmen på ljust våningsplan under vind ska exkluderas om vind och källare saknas eller om dessa utrymmen av skäl原因 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.

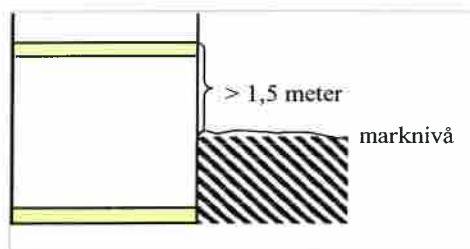


$$\text{Ljus BTA} = \text{huslängden} * (x + 2 * 0,6)$$

Vid snedtak räknas bruttoarean enligt figuren ovan.

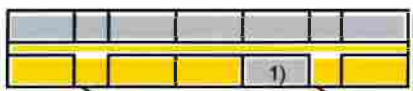
Ljus BTA i suterrängvåning

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 innanföriggande 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 skäl原因 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 % om ljus BTA. Om våningshöjden är högre än 3 meter ska 10-metersgränsen utökas till vad som bedöms skäl原因. Bruttoareor bortom 30 meter räknas inte som ljusa.

