

Mellan Nacka kommun, org.nr. 212000–0167, ”**Kommunen**”, och Skanska Sverige AB (org.nr. 556033–9086), ”**Exploatören**”, har nedan träffats följande

## MARKANVISNINGSAVTAL

**avseende utveckling av del av fastigheten Sicklaön 40:14 och Sicklaön 14:1**

nedan benämnt ”**Markanvisningsavtalet**”

### 1 § BAKGRUND OCH MARKÄGANDE

Mötesplats Nacka med bussterminal och överdäckning, ”**MPN**”, är ett stadsbyggnadsprojekt i Östra Centrala Nacka, där verksamheter och bostäder ska byggas, väg 222 flyttas norrut och en bussterminal anläggs. MPN är ett samverkansprojekt mellan Kommunen, Trafikverket ”**TRV**” och Region Stockholm ”**Regionen**”. Trafikförvaltningen ”**TF**” företräder Regionen och AB SL i MPN.

Projektets övergripande syfte är att utveckla en attraktiv och hållbar stadsmiljö och dynamisk mötesplats samt en effektiv kollektivtrafiknod för hela Nacka och Värmdö som ett viktigt led i utvecklingen av Nacka stad och utbyggnaden av tunnelbanan. Projektet ska skapa förutsättningar för och bygga Naturbana stads kvarter med framtidens arbetsplatser och bostäder, en bussterminal samt överdäckning över Värmdöleden som binder samman de norra och södra delarna av Centrala Nacka med naturliga mötesplatser i form av torg och parker, gång-och cykelstråk. Arbetsplatser och bostäder skapas i ett centralt läge med en attraktiv bytespunkt mellan tunnelbanestation och bussterminal.

Den planerade utvecklingen kräver att TRV, genom MPN, tar fram en vägplan. Kommunen och TRV avser att samordna framtagandena av detaljplanen och vägplanen. Arbetet med detta drivs av MPN.

Den nya tunnelbanan till Nacka har sin plattform för slutstationen under MPN:s projektområde. Tunnelbaneutbyggnaden drivs av Regionen genom Förvaltning för Utbyggd Tunnelbana, ”**FUT**”. Tunnelbaneuppgångar med tillhörande anläggningar behöver därför samordnas mellan MPN:s ingående aktörer, Exploatören och FUT.

Stadsbyggnadsprojektet MPN och planerad exploatering berör fastigheterna Sicklaön 40:14, Sicklaön 14:1 och Sicklaön 41:7.

Kommunen är lagfaren ägare av fastigheterna Sicklaön 40:14 och Sicklaön 14:1. De delar av dessa två fastigheter som nu är föremål för utveckling benämns nedan ”**Markområdet**”. Markområdets geografiska läge med preliminär avgränsning framgår av bifogad karta, [bilaga 1](#).

TRV är lagfaren ägare av fastighet Sicklaön 41:7. Mark inom denna fastighet planeras exploateras och ingår i detaljplanen, som också framgår av bilaga 1. Även denna del av Sicklaön 41:7 planeras omfattas av kommande markgenomförandeavtal.

Parterna är medvetna om att aktuell del av Sicklaön 41:7 är en väsentlig förutsättning för en framtida exploatering och utgör bl.a. en stor del av kvarter 1–4 för bebyggelse.

## 2 § MARKANVISNING

Kommunfullmäktige har 2023-09-18 beslutat att till Exploatören anvisa det på bilagda karta, [bilaga 1](#) angivna Markområdet, definierat ovan.

Exploatören och Kommunen avser att genom detaljplaneläggning pröva ny bebyggelse omfattande cirka 70 000 – 75 000 kvadratmeter BTA bostäder, kontor, lokaler, hotell och verksamheter. En tidig bedömning är att bebyggelsen utgörs av sex kvarter, numrering enligt [bilaga 1](#). Kvarter 1–6 benämns nedan ”**Projektområdet**”. Den nya bebyggelsen för kvarter 1–4 innefattar som nämns i § 1 *Bakgrund och Markägande* även mark som TRV äger och är en väsentlig förutsättning för projektets genomförande. Bostäderna ska upplåtas med fri upplåtelseform. Fördelningen mellan de olika användningarna bostäder, kontor, hotell respektive verksamheter är vid Markanvisningsavtalet tecknade inte avgjort och kommer utredas vidare under detaljplanarbetet. Kommunens utgångspunkt är att MPN är en viktig del för att bidra till att uppnå Kommunens övergripande mål om att skapa 7 000 arbetsplatser i Centrala Nacka. Parterna är därmed överens om att inom projektet arbeta för att skapa en dynamisk mötesplats för framtidens arbetsplatser.

Projektområdet kommer begränsas i höjdded. Höjder och avgränsningar är preliminära och framgår av [bilaga 2](#). Slutliga höjder och avgränsningar kommer att bestämmas i detaljplanen.

BTA beräknas enligt svensk standard SS 021054:2020. För definition av ljus BTA, se [bilaga 3](#). På grund av tekniska förutsättningar för överdäckning, garage och tunnelbaneentréerna för Projektområdet kan bostadskomplement behöva placeras ovan mark. Bostadskomplement som på grund av denna anledning placeras ovan mark ska inte räknas som ljus BTA.

Exploatören är medveten om att ny bebyggelse prövas i detaljplaneprocessen och kan avvika från uppskattat antal BTA.

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

### 2.1 § Inriktning Projektområdet utveckling

#### *Generellt/övergripande*

För Projektområdet avses att 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 Projektområdet.

Visionen för Centrala Nacka är Närhet och naturbant, där naturen och det urbana möts på nya sätt och trivs tillsammans. En plats där människor och idéer kan växa och utvecklas. Det dynamiska mötet mellan natur, stad och människor ska prägla platsens karaktär, utformning och stadsliv genom mångfald i gestaltning och innehåll, integrerad grönska och hållbara, klimatsmarta lösningar.

Exploatören ska aktivt bidra till hela Centrala Nackas utveckling och vision igenom MPN projektet samt frivilligt delta i Centrala Nackas marknadsbolag AB och andra relevanta samverkansforum med olika berörda intressenter.

MPN ska bidra till Kommunens övergripande mål om att skapa arbetsplatser. Parterna är överens om att beakta marknadsförutsättningarna, projektets komplexitet samt projektets långa genomförandetid vid framtagandet av Detaljplanen och därefter under genomförandet.

MPN är ett projekt med många inblandade aktörer och kommer sträcka sig över en lång tidsperiod. Parterna är medvetna om att god kommunikation, samverkan och förståelse mellan inblandade aktörer är en förutsättning för att kunna genomföra detaljplanearbetet inom MPN med ett gott resultat.

#### *Utformning av bebyggelsen*

Ett gestaltningsprogram för Projektområdet och allmän plats inom Detaljplanen ska tas fram under detaljplanearbetet. Gestaltningsprogrammet ska verka som ett komplement till plankarta och planbeskrivning och ska syfta till att säkra kvaliteten på kommande bebyggelse.

Parterna ska komma överens om för bebyggelsen viktiga principer för gestaltningen, med beaktande av Kommunens gestaltningsprinciper som framgår av kommunstyrelsens antagna stadsbyggnadsstrategi ”Fundamenta”.

Bebyggelsens utformning ska vara varierad och gärna indelad i mindre bebyggelseenheter. För att få variation i arkitekturen inom Projektområdet och säkerställa en god variation i ansökan om bygglov, ska minst två arkitektföretag för Projektområdet användas vid detaljplaneskedet samt för framtagandet av bygglovshandlingar. Exploatören är införstådd med att byggnaderna ska gestaltas med stor omsorg och att Kommunen kommer att ställa krav på hög kvalitet avseende såväl arkitektonisk utformning som material. Arkitekturen kommer att utgöra en stor del av Projektområdet attraktionskraft. Exploatören är medveten om att variation, väl genomtänkta fasader, planlösningar och detaljer ger vackra byggnader. Fasadens arkitektoniska uttryck ska vara tydligt urskiljbar mot angränsande byggnader. För det naturbana uttrycket ska grönska och växtlighet på ett tydligt sätt integreras som arkitekturelement på kvarterets ytor (mark, väggar och tak). Byggnadernas konstruktion ska ge förutsättningar för förvaltning av grönskan under olika årstider.

Givet att projektets genomförandetid löper under lång tid så kommer gestaltungsprinciperna vara allmänt hållna. För att säkra en hög kvalitet avseende såväl arkitektonisk utformning som material, är parterna överens om att Exploatören anordnar parallella skissupdrag med minst två arkitektföretag inför den proaktiva bygglovsprocessen. Parterna utser därefter gemensamt det vinnande bidraget utifrån högsta arkitektoniska kvalitet.

Skissuppdragen kan genomföras för respektive bygglov, eller delas upp i två etapper. En etapp för kvarteren vid tunnelbanas entréer och en etapp för kvarteren ovan bussterminalen.

MPN kommer att bli en naturlig och dynamisk mötesplats med sociala kvaliteter i centrala Nacka och bytespunkt för resande mellan tunnelbanestation och bussterminal. Exploatören är införstådd med att Kommunen kommer att ställa krav på byggnadernas innehåll med bland annat aktiva bottenvåningar. Detta för att understödja ett rikt stadsliv, och uppfylla Kommunens långsiktiga mål om antalet arbetsplatser i centrala Nacka samt bidra till en levande stadsdel. Frågan kommer att studeras närmare under planprocessen.

Antalet parkeringsplatser behöver utredas under detaljplanearbetet och styrs bland annat av fördelningen mellan bostäder och verksamheter. Parkeringsgarage behöver anläggas för det parkeringsbehov som uppstår för Projektområdet. Antalet parkeringsplatser är begränsat beaktat tunnelbanas uppgångar samt de tekniska förutsättningarna för överdäckningen och garagen. Denna begränsning kommer studeras vidare under planskedet. Garagens preliminära utbredning framgår av bilaga 4. Parterna är införstådda med att denna utbredning kan komma att justeras. Parterna är även införstådda med att garageinfarten till garaget för kvarter 1–4 kan komma att anordnas inom kvarter 5 eller 6.

#### *Tunnelbanan*

Tunnelbanan till Nacka byggs under Projektområdet och kommer inom Projektområdet ha två uppgångar med bland annat biljetthall och stationsentré, se bilaga 5.

För tunnelbaneutbyggnaden i Nacka har detaljplanen och järnvägsplanen vunnit laga kraft, varför MPN:s ingående aktörer och Exploatören behöver förhålla sig till de förutsättningar som finns i dessa planer. Bygghandling av tunnelbaneentréerna är framtagna och en förändring gentemot dessa behöver godkännas av FUT samt bekostas av Exploatören.

För tunnelbanan kommer ett officialservitut att bildas där permanenta markanspråk kommer framgå inom Projektområdet. Inom kvarter 6 kommer tunnelbanans ventilationstorn att anläggas.

#### *Konstruktion*

Exploateringen inom Projektområdet kommer att ske ovanpå en överdäckning. Under och i däckkonstruktionen ska anläggas bussterminal och garage invid en intunnling av väg 222. För kvarteren ovanför bussterminalen och tunnelbanan kommer låsta lastförutsättningar att gälla och det kommer därmed inte finnas möjlighet att förändra bärande konstruktioners placering eller utformning utan Kommunens godkännande.

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

Parterna har en gemensam ambition att formulera miljö- och klimatmål för den planerade exploateringen. Parterna ska i det kommande arbetet komma överens om miljö- och klimatmål med beaktande av exempelvis styrdokumentet 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”.

Exploatören åtar sig att aktivt medverka i arbetet med Viable cities eller liknande ambitioner.

Exploatören åtar sig att arbeta med Kommunens arbetsverktyg för gröna värden (grönnytefaktor) för den planerade utvecklingen av Projektområdet. Vilka specifika krav på gröna värden som ska uppfyllas kommer utredas under detaljplanearbetet.

Exploatören ska 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 Projektområdet.

## **2.2 § Köpeskilling**

Kommunen avser att överlåta Projektområdet till Exploatören. Projektområdet kommer att utgöra en eller flera egna fastigheter. Följande principer ska gälla för överlåtelsen/överlåtelserna.

Projektområdet tillträds etappvis efter lagakraftvunnet beslut om fastighetsbildning (**”Tillträdesdagen”**).

Parterna är överens om att fastigheter bestående av kvarteren ovan tunnelbanans entréer är de första fastigheterna som ska tillträdas. Parterna ska i övrigt vara överens om när fastighetsbildning ska ske avseende mark ovan bussterminalen. Parterna är även överens om att söka en kontinuerlig utbyggnad av Projektområdet med en ambition om ett så tidigt färdigställande som möjligt beaktat marknadsförutsättningarna. Tillträdet ska överenskommas i kommande Markgenomförandeavtal enligt §12 Markgenomförandeavtal.

Köpeskillingen för Projektområdet ska beräknas på det antal kvadratmeter ljus BTA för bostad, kontor, hotell, lokal och verksamhet som Detaljplanen bedöms medge och ska erläggas etappvis på Tillträdesdagen av respektive kvarter.

Alldeles oavsett om tillträde till hela garageanläggningen kommer att ske vid Exploatörens första tillträde kommer Exploatörens betalning av tilläggsköpeskillingen för garageanläggningen enligt §6 *Kostnadsfördelning* ske till Kommunen utifrån respektive kvarters byggrätt vid respektive Tillträdesdag.

Parterna är överens om att Exploatören för överlåtelsen ska erlægga 4 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA för lokaler i bottenvåning.

Parterna är överens om att vid en senare tidpunkt fastställa köpeskilling för marken i kronor per kvadratmeter ljus BTA för respektive användning, dvs bostäder, kontor, hotell och verksamhet genom att gemensamt ta in tre värderingar för bostäder, kontor, hotell och verksamhet. Värderingarna ska utföras av Forum (org.nr. 556834–3783), Svefa (org.nr. 556514–3434) och Cushman&Wakefield (org.nr. 556311–3017) eller likvärdiga värderingsbolag. Köpeskillingarna ska utgå från ett medelvärde av dessa tre värderingar. Parterna delar lika på kostnaden för de tre värderingarna.

Parterna tar fram ett gemensamt värderingsunderlag till värderingsuppdragen samt en gemensam fråga- och svarslista. Parterna är överens om att målsättningen är att värderingarna ska vara klara under 2023, dock senast inför att Detaljplanen ställs ut på samråd.

Som underlag till värderingen ska bland annat kostnader för mark- och grundläggningsarbeten och bärande konstruktioner för kvarter 1–4 samt kostnaderna för garaget kvarter 1–4 för enligt §6 *Kostnadsfördelning* ligga till grund. De bestämda lastförutsättningarna till följd av bussterminalen samt tunnelbanan ska även ingå till värderingsunderlaget, samt detta Markanvisningsavtal.

Värdetidpunkten för indexering ska bestämmas till dagen som parterna överenskommer om pris i tilläggsavtal. Priserna ska indexeras fram till Tillträdesdagen enligt § 2.3 *Indexreglering*.

Köpeskillingen innefattar även den mark inom TRV:s fastighet Sicklaön 41:7 som planeras exploateras.

Köpeskillingen i kronor per kvadratmeter ljus BTA ska fastställas då parterna anser det lämpligt. Parternas överenskommelse om köpeskilling i kronor per kvadratmeter ljus BTA ska formaliseras i ett tilläggsavtal till Markanvisningsavtalet. Tilläggsavtalet ska tecknas i anslutning till att värderingarna är utförda, dock senast inför att Detaljplanen ställs ut på samråd.

Om beviljat bygglov medger ett större eller mindre antal kvadratmeter ljus BTA bostad/kontor/hotell/lokal/verksamheter än vad köpeskillingen är beräknad utifrån, ska köpeskillingen justeras. Den justerade köpeskillingen ska utgå med det pris som parterna avtalar om i tilläggsavtalet till Markanvisningsavtalet för de antal kvadratmeter ljus BTA bostad/kontor/hotell/lokal/verksamheter som justeras. Den justerade köpeskillingen ska indexeras enligt § 2.3 *Indexreglering* och erläggas till Kommunen senast 30 dagar efter att beviljat bygglov har vunnit laga kraft eller, om köpeskilling ännu inte erlagts, det senare datum som köpeskilling enligt ovan erläggs. Om Exploatören baserat på beviljat bygglov har rätt till en justerad köpeskilling, ska även erlagt belopp som hänför sig till indexeringen återges till Exploatören. Återbetalning ska ske senast 30 dagar efter att beviljat bygglov har vunnit laga kraft.

Om Detaljplanen för samma byggrätt medger både bostäder och någon typ av kommersiella lokaler ska köpeskillingen bestämmas utifrån användning enligt bygglov.

Formerna för köpeskillingsens erläggande ska slutligen regleras i det avtal som parterna enligt §12 *Markgenomförandeavtal* nedan ska träffa.

Exploatören ska inte erlægga medfinansiering för tunnelbana eller exploateringsersättning.

### 2.3 § Indexreglering

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.

#### *För bostäder*

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

Köpeskillingen ska indexeras under tidperioden från att parterna träffar tilläggsavtal fram till dess att respektive kvarter tillträds och köpeskilling erläggs. För tidperioden fram till att tunnelbanan tas i bruk indexeras markpriset med 15% av värdeförändringen på andrahandsmarknaden. För tidperioden efter att tunnelbanan tas i bruk fram till respektive tillträde indexeras markpriset med 30% av värdeförändringen på andrahandsmarknaden. Se nedanstående beräkningsformler för båda tidperioderna. Inträffar tillträde innan tunnelbanan tas i bruk så indexeras markpriset med 15% av värdeförändringen på andrahandsmarknaden.

Dagen som parterna träffar tilläggsavtal enligt 2.2 § *Köpeskilling* är värdetidpunkt 1, ”**Värdetidpunkt 1**”. För tid efter tunnelbanans öppnande används i stället dagen då tunnelbanan öppnar för trafik som värdetidpunkt, ”**Värdetidpunkt 2**”. Om tillträde sker innan tunnelbanan öppnar är Tillträdesdagen Värdetidpunkt 2.

#### Före tunnelbanans öppnande

$$A = B + 15 \% * (C-D)$$

A = pris vid Värdetidpunkt 2, kronor/ m2 ljus BTA.

B = pris vid Värdetidpunkt 1, kronor/ m2 ljus BTA.

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kronor/ m2 lägenhetsarea i Nacka som vid Värdetidpunkt 2, alternativt Tillträdesdagen om den infaller tidigare, kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik.

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter i Nacka enligt Mäklarstatistik uttryckt i kronor/ m2 lägenhetsarea vid Värdetidpunkt 1.

### Efter tunnelbanans öppnande

$$E = A + 30 \% * (F-C)$$

E = pris på Tillträdesdagen, kronor/ m2 ljus BTA.

A= pris vid Värdetidpunkt 2, kronor/ m2 ljus BTA.

F = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kronor/ m2 lägenhetsarea i Nacka som på Tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik.

C = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter i Nacka enligt Mäklarstatistik uttryckt i kronor/ m2 lägenhetsarea vid Värdetidpunkt 2.

### *För kontor, hotell, lokaler i bottenvåning och verksamheter*

Indexeringen för kontor, hotell, lokaler i bottenvåning och verksamheter kommer bestämmas gemensamt av parterna inför de tre värderingarna.

### **3 § DETALJPLAN**

Parterna är överens om att inte teckna ett detaljplanavtal. Kostnadsansvaret för Exploatören ska i stället regleras med ett fast belopp. Den fasta kostnaden är 16 000 000 kronor (exklusive moms) för Kommunens åtagande och kostnadsposter i enlighet med bilaga 6. Ingen fakturering av plankostnaden kommer ske förrän tilläggsavtalet till Markanvisningsavtalet enligt §2.2 *Köpeskilling* är undertecknat.

Hälften av plankostnader kommer faktureras kvartalsvis fram till dess att Detaljplanen antas. En betalplan för dessa 8 000 0000 kronor (exklusive moms) kommer upprättas i samband med undertecknandet av tilläggsavtalet. Resterande 8 000 000 kr (exklusive moms) delas med antalet kvarter och respektive andel faktureras Exploatören vid Tillträdesdagen.

Om någon av parterna vill avbryta planarbetet, ska detta omedelbart skriftligen meddelas den andra parten. Om så sker faller Exploatörens betalningsansvar för resterande ej fakturerad del av ovan angiven fast detaljplanekostnad.

### **4 § SPECIALLÄGENHETER OCH LOKALER**

Bebyggelsen inom Projektområdet ska, om Kommunen så begär inrymma sociala lägenheter eller motsvarande typ av boende.

Speciallägenheter och lokaler inom Projektområdet ska, om Kommunen så begär, upplåtas till Kommunen, eller till den som Kommunen anvisar eller annars godkänner. Upplåtelse ska ske på marknadsmässiga villkor.

### **5 § SAMORDNING MED ANDRA PROJEKT**

Exploatören är medveten om att ett antal större byggnads- och infrastrukturprojekt, förutom MPN, kommer att genomföras inom närområdet. Dessa större byggnads- och infrastrukturprojekt kan påverka framkomligheten på gatunätet i området, och kan påverka tidplan och genomförandeplanering för utvecklingen av Projektområdet.



Exploatören är således införstådd med att en omfattande planering och samordning med andra parter, projekt och intressenter kommer att behöva ske och att utbyggnaden inom Projektområdet kan behöva ske etappvis eller i ett senare skede än övriga delar av Detaljplanen. Denna omfattande planering och samordning ska resultera i en gemensam huvudtidplan för genomförandet av utbyggnad av tunnelbana, flytt och överdäckning av väg 222, anläggning av bussterminal, uppförande av ny bebyggelse och utbyggnad av allmän plats inom och i anslutning till Projektområdet. En första preliminär bedömning är att första tillträdet kan ske 2032.

Kommunen, genom MPN, ansvarar för tidplan och samordning gällande genomförandeplaneringen inom MPN. Formerna för respektive parts samordningsansvar ska regleras mer i detalj i avtalet som tecknas mellan parterna enligt §12 *Markgenomförandavtal*.

I kommande avtal enligt §12 *Markgenomförandavtal* förbinder sig Exploatören att, i enlighet med framtagen huvudtidplan, fullt ut utföra och färdigställa bebyggelse inom Projektområdet. I takt med att bebyggelsen färdigställs förbinder sig Kommunen att färdigställa utbyggnaden av allmän plats inom Projektområdet.

## **6 § KOSTNADSFÖRDELNING**

### *Utrednings- och projekteringskostnader*

Plankostnader kommer faktureras enligt §3 *Detaljplan*.

I det fall Parterna inte träffar tilläggsavtal till Markanvisningsavtalet enligt § 2.2 *Köpeskilling* ska Kommunen ha nyttjanderätt till arkitekt- och byggtkniska ritningar och underlag som tagit fram och bekostats av Exploatören. Exploatören ska gentemot anlita konsult/arbetstagare skriftligen göra förbehåll för Kommunens nyttjanderätt till framtagna arkitekt- och byggnadstekniska ritningar och underlag och att ingen ersättning utgår till anlita konsult/arbetstagare för nyttjanderätten. Kommunens nyttjanderätt till framtagna material inskränker inte den upphovsrätt som Exploatören eller annan kan ha.

Exploatörens budget för arkitekt- och byggtkniska ritningar och underlag bedöms till 14 000 000 kronor (exkl. moms). Omfattningen av åtgärderna framgår av bilaga 7. I det fall ett tilläggsavtal till Markanvisningsavtalet enligt §2.2 *Köpeskilling* inte träffas ersätter Kommunen Exploatören med 50% av de nedlagda kostnaderna som Exploatören har haft för arkitekt- och byggtkniska ritningar och underlag, dock maximalt upp till 50% av budgeten om 14 000 000 kronor (exklusive moms). Ersättning erläggs enbart för verifierade samt skäliga kostnader.

Exploatören är medveten om att Kommunen har anlita en generalkonsult som uppdragits att utföra ett flertal utredningar för Detaljplanen.

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

### *Bygg- och anläggningskostnader*

Som princip svarar Exploatören för och bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken. I detta ingår eventuella rivningar. Kommunen eller annan aktör inom MPN står för utbyggnad och upphandling av övriga delar inom projektet.

Ansvars- och kostnadsfördelning för genomförandet ska regleras i detalj i det avtal som Parterna enligt §12 *Markgenomförandavtal* nedan ska träffa. Följande principer ska gälla.

I samband med att Kommunen anlägger stomme för bussterminal utför Kommunen även stomme för garaget för kvarter 1–4 och förberedande arbete samt bärande konstruktioner för den ovanliggande bebyggelsen. Detta regleras som en tilläggsköpeskillning vid Exploatörens respektive tillträde.

Stora delar av konstruktion och grundläggning för bebyggelsen inom Projektområdet kommer att vara gemensam med andra aktörer. Med anledning av detta och projektets komplexitet i övrigt gäller:

#### För markarbeten-, grundläggning- och bärande konstruktioner, kvarter 1–4.

Fastställandet av tilläggsköpeskillningen, som beräknas utifrån kronor per BYA, utgår från principen att bedöma kostnaden för att grundlägga en fiktiv byggnad direkt på mark på samma plats, jämfört med som nu ovanpå bussterminal, garageplan och tunnelbaneentréer. Principen för gränsdragning mellan Exploatören och Kommunen framgår av bilaga 8.

- Exploatören ansvarar för och bekostar, ovan garaget och FUT:s byggnad, sina byggnader inom den blivande kvartersmarken.
- Exploatören erlägger tilläggsköpeskillningen motsvarande kostnaden för markarbeten, grundläggning och bärande konstruktioner för Exploatörens bebyggelse, som Kommunen bekostat och tillser utförs.
- Kostnad för markarbeten, grundläggning och bärande konstruktioner för de fiktiva byggnaderna ska fastställas genom att parterna anlitar två oberoende kalkylatorer för att fastställa en kostnad per BYA. Parterna tar fram ett gemensamt kalkylunderlag till kalkylatorerna, där parterna kommit överens om vilka antaganden som ska göras för ett antal väsentliga variabler. Kostnaden beräknas genom ett medelvärde av de två kalkylerna.

Kostnaden ingår sedan som underlag till de tre värderingarna enligt §2.2 *Köpeskillning*.

- Kalkylen ska beräknas utifrån grundläggningsmetoder baserat på de geotekniska undersökningarna på platsen och lastförutsättningar för bebyggelsen. De geotekniska undersökningarna framgår av ritningsförteckningen enligt bilaga 9. Om de geotekniska undersökningarna uppdateras innan kalkylen fastställs ska de nya geotekniska undersökningarna ligga som grund för beräkningarna.
- Kalkylen ska omfatta total entreprenadkostnad inklusive riskpåslag om 20 % samt ett byggherrepåslag om 10%. Vilka poster som ingår i entreprenadkostnad samt byggherrepåslag framgår av bilaga 10.

- Tilläggsköpeskillning erläggs till Kommunen vid respektive tillträde av kvarter 1–4. Kostnad per BYA som utgör underlag för tilläggsköpeskillningen ska indexeras fram till tidpunkten då Kommunen utfört motsvarande arbeten. Basmånad för indexreglering fastställs i tilläggsavtalet till Markanvisningsavtalet.

#### För garaget, kvarter 1–4.

Fastställandet av tilläggsköpeskillningen, som beräknas utifrån kronor per BYA, för garaget utgår från principen att bedöma kostnaden för att anlägga ett garage under en fiktiv byggnad direkt på mark på samma plats. Garaget utformas i den fiktiva byggnaden med det antal parkeringsplatser samt omfattning av bostadskomplement, cykelförråd med mera som kan inrymmas i den fiktiva byggnaden. Principen för gränsdragning mellan Exploatören och Kommunen framgår av bilaga 11.

- Kommunen ansvarar för anläggandet av stommen och bärande konstruktioner för garage samt bärande konstruktioner för ovanliggande byggnader som framgår av bilaga 4.
- Exploatören erlägger tilläggsköpeskillningen för motsvarande kostnader för arbetena för garaget, som Kommunen bekostar och tillser utförs.
- Kostnaden fastställs när förutsättningarna för garagets utbredning för kvarter 1–4 finns framtaget. Principerna för ersättningen samt kostnad per BYA för garaget ska fastställas i tilläggsavtalet enligt § 2.2 *Köpeskillning*.
- Kalkylen för garaget ska framtas utifrån samma metodik som markarbeten-, grundläggning- och bärande konstruktioner för kvarter 1–4.
- Kalkylen ska omfatta total entreprenadkostnad inklusive riskpåslag om 20 % samt ett byggherrepåslag om 10%. Vilka poster som ingår i entreprenadkostnad samt byggherrepåslag framgår av bilaga 10.
- Tilläggsköpeskillning erläggs till Kommunen vid respektive tillträde av kvarter 1–4. Kostnad per BYA som utgör underlag för tilläggsköpeskillningen ska indexeras fram till tidpunkten då Kommunen utfört motsvarande arbeten. Basmånad för indexreglering fastställs i tilläggsavtalet till Markanvisningsavtalet.

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

Kommunen ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av kommunala anläggningar inom allmän platsmark.

Exploatören är medveten om att del av Projektområdet utgör etableringsyta för FUT vid utbyggnaden av tunnelbanan, se bilaga 12 och bilaga 13.

#### *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 på grund av efterbehandlingsåtgärder och som det inte finns någon avsättning för.

Ovan reglering avser Exploatörens åtaganden inom kvarter 5 och 6.

Kommunen svarar för all sanering och efterbehandlingsåtgärder avseende kvarter 1–4 eftersom dessa är belägna på kvartersmark på överdäckningen.

## **7 § FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

Exploatören ansvarar för att bekosta fastighetsbildningsåtgärder inom Projektområdet.

Kommunen ska verka för att berörda delar av TRV:s fastighet Sicklaön 41:7 ska regleras till en av Kommunen ägd fastighet innan Detaljplanen antas, för att Parterna ska kunna teckna avtal enligt §12 *Markgenomförandeavtal* samtidigt som Detaljplanen antas. Parterna är medvetna om att detta är en väsentlig förutsättning för att Exploatören ska kunna genomföra projektet.

Garageanläggningen för kvarter 1–4, med avgränsning insida överdäckningskonstruktion – inklusive ytskikt på väggar, golv och tak – ska tillhöra Exploatören. Utrymmet för garageanläggningen för kvarter 1–4 kommer ingå i Exploatörens 2D-fastighet eller överlåtas som en 3D-fastighet alternativt upplåtas med servitut, till Exploatören i samband med Exploatörens första tillträde. Kommunen kommer ta ut en ersättning för en sådan överlåtelse eller upplåtelse.

I det fall garageanläggningen ingår i Exploatörens 2D-fastighet eller överlåts som en 3D-fastighet kan fastigheten komma att behöva inrymma även överdäckningskonstruktionen ovan/runt garageanläggningen men avsikten är då att servitut ska bildas avseende rätt att anlägga/bibehålla, underhålla och förnya överdäckningskonstruktionen till förmån för en av Kommunen ägd fastighet.

Den framtida bebyggelsen inom kvartersmark kommer inte ha ansvar för drift, underhåll eller förnyande av konstruktion för konstruktionerna som tillhör överdäckning samt garage för kvarter 1–4 trots att de är en förutsättning för byggnaderna på kvartersmarken. Parterna är dock överens om att Kommunen ska ha rätt att nyttja garageanläggningen för att utföra inspektion, drift- och underhållsåtgärder, ändringar och andra åtgärder runt överdäckningskonstruktionen under garaget. En sådan rättighet ska preciseras närmare i samband med att parterna tecknar avtal enligt § 12 *Markgenomförandeavtal*.

Om ytterligare servitut, gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller annan nyttjanderätt behövs inom Projektområdet för att uppnå ändamålsenlig fastighetsindelning ska Exploatören upplåta sådan rättighet till Kommunen utan ersättning.

I det fall Exploatören behöver servitut, gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller annan nyttjanderätt på Kommunens fastighet för att uppnå funktionella fastigheter

behöver det godkännas av Kommunen, TRV och TF. Kommunen tar då en administrativ ersättning för handläggning av sådan rättighet. Kommunens godkännande av servitut, gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller annan nyttjanderätt får inte oskäligen nekas.

Parterna är överens om att de fastighetsrättsliga frågorna ska klargöras och förtydligas innan avtal enligt §12 *Markgenomförandeavtal* tecknas.

## **8 § AVTAL MED TREDJE MAN**

Utvecklingen av Projektområdet kan förutsätta att avtal eller överenskommelser avseende exempelvis vatten och avlopp, fjärrvärme, el, tele eller motsvarande behöver ingås.

Exploatören ansvarar för att ingå och säkerställa erforderliga avtal och överenskommelser med tredje man avseende bebyggelsen inom Projektområdet.

## **9 § KOMMUNIKATION**

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

Parterna ska delge varandra erforderlig information som parterna behöver för sin kommunikation avseende Projektområdet och närliggande utbyggnadsområden. Den samordnade kommunikationen kan bland annat innebära följande aktiviteter:

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

Exploatören ska bekosta Kommunens kommunikation med maximalt 1 miljon kronor. Kostnadsprognos för och kostnadsfördelning av den samordnade kommunikationen ska delges Exploatören.

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

Exploatören förväntas även delta i samordnade aktiviteter av olika slag initierade av Centrala Nackas marknadsbolag AB. Exploatören ska verka för marknadsföring av

Centrala Nacka tillsammans med fastighetsägare i området. Exploatören stödjer arbetet med att utveckla kännedom och koordinera marknadsföringsinsatser av Centrala Nacka i syfte att skapa större attraktivitet. Deltagande i marknadsbolaget är frivilligt.

## **10 § TIDPLAN**

Parterna är överens om en preliminär tidplan för det fortsatta planarbetet, där samråd planeras till 2024–2025 och antagen detaljplan till 2026.

Parterna är överens om att söka en kontinuerlig utbyggnad av Projektområdet med en ambition om ett färdigställande senast 2045.

## **11 § 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 Projektområdet. 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”. Omfattning för medfinansiering ska överenskommas mellan parterna i avtalet som parterna ska träffa enligt §12 *Markgenomförandeavtal*. Som lägsta belopp uppgår denna medfinansiering till 350 000 kronor.

## **12 § MARKGENOMFÖRANDEAVTAL**

Innan Detaljplanen antas ska parterna ingå markgenomförandeavtal. Markgenomförandeavtalet ska fullfölja och ersätta detta Markanvisningsavtal, samt kommande tilläggsavtal enligt §2.2 *Köpeskillning* samt reglera genomförandet av Detaljplanen.

## **13 § ÖVERLÅTELSE AV MARKANVISNINGAVTAL**

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 Markanvisningsavtalet fullgörande. En överlåtelse av Markanvisningsavtalet ska formaliseras genom ett tilläggsavtal till Markanvisningsavtalet.

## 14 § 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
- tilläggsavtal till Markanvisningsavtalet enligt § 2.2 *Köpeskillning* inte träffas mellan Kommunen och Exploatören eller Kommunens beslut att ingå tilläggsavtalet inte vinner laga kraft, eller
- avtal enligt §12 *Markgenomförandeavtal* inte träffats mellan Kommunen och Exploatören senast tre år efter Kommunens beslut att ingå Markanvisningsavtalet.

Om det är uppenbart att Exploatören inte avser eller förmår genomföra planerad utveckling av Projektområdet på sådant sätt som avsågs eller uttalades när Markanvisningsavtalet tecknades, eller i det fall parterna inte enas om ett tilläggsavtal, äger Kommunen, utan rätt till ersättning för Exploatören, rätt att återta optionen enligt §2 *Markanvisning* innebärande att Markanvisningsavtalet upphör att gälla. Ersättning enligt §6 *Kostnadsfördelning* erläggs dock till Exploatören. Återtagande av optionen ska meddelas Exploatören skriftligen.

Exploatören är medveten om att detaljplan beslutas 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 detaljplanearbetet resulterar i en byggrätt av mindre omfattning än vad som anges i §2 *Markanvisning*.

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 Projektområdet, utan ersättning till Exploatören eller av Exploatören anlitade konsulter och entreprenörer utöver vad som följer av Kommunens nyttjanderätt till arkitekt och byggtekniska ritningar enligt §6 *Kostnadsfördelning*. Exploatören ska gentemot anlita konsult/arbetstagare skriftligen 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.

## 15 § ÄNDRING OCH TILLÄGG

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

**16 § 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

den

För Nacka kommun  
genom kommunstyrelsen

För Skanska Sverige AB

.....  
Mats Gerdau  
Kommunstyrelsens ordförande

.....  
Fredrik André, enligt fullmakt  
Affärsutvecklare

.....  
Nina Morling  
Enhetschef exploateringsenheten

.....  
Ylva Gomér Forss, enligt fullmakt  
Affärsutvecklare

**BILAGOR**

- Bilaga 1 Kartbilaga Markområdet
- Bilaga 2 Preliminär avgränsning i höjdded
- Bilaga 3 Definition ljus BTA
- Bilaga 4 Garagets utbredning
- Bilaga 5 Tunnelbaneentréer
- Bilaga 6 Kostnadsposter plankostnader
- Bilaga 7 Omfattning arkitekt- och byggtekniska ritningar och underlag
- Bilaga 8 Princip för gränsdragning kalkyl grundläggning
- Bilaga 9 Ritningsförteckning geotekniska utredningar
- Bilaga 10 Poster för entreprenadkostnad samt byggherrepåslag
- Bilaga 11 Princip för gränsdragning kalkyl garage
- Bilaga 12 Etableringsytor FUT Jarlaberg
- Bilaga 13 Etableringsytor FUT Vikdalsbron