

Mellan Nacka kommun, genom dess kommunstyrelse, ("**Kommunen**"), och [Företagsnamn] (org.nr. [xxxxxxx-xxxx]), ("**Bolaget**"), har nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL AVSEENDE EXPLOATERING AV MARK UPPLÅTEN MED TOMTRÄTT

Nedan benämnt "**Markanvisningsavtalet**" eller "**detta avtal**".

1 Grundförutsättning för Markanvisningsavtalet

Det är av väsentlig betydelse att Kommunens beslutade styrdokument för stadsbyggnad och centrala Nacka är väl förankrade hos Bolaget i dess fortsatta arbete och att hänsyn till dessa styrdokument tas vid planering och projektering inom ramen för detta avtal. Följande styrdokument åsyftas bland annat; av Kommunen antagen stadsbyggnadsstrategi, "Fundamenta", antagen vision för staden i Nacka, "Nära och nyskapande", antaget miljöprogram "Nackas miljöprogram 2016-2030", antagna "Riktlinjer för hållbart byggande", antaget "Detaljplanprogram för Centrala Nacka", antaget "Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal" och antagen "Dagvattenpolicy". Bolaget är medvetet om vilka styrdokument som åsyftas och innehållet i dem. Bolaget är även införstått med vad respektive styrdokument innebär för det fortsatta arbetet och är villig att genomföra styrdokumenterna. Föreligger motstridigheter mellan styrdokumenterna, har Kommunens tolkning företräde framför Bolagets tolkning. Bolaget ska vid osäkerhet i viss fråga begära förtydligande av Kommunen.

2 Bakgrund

Kommunen planerar att exploatera ett område på fastigheten [infoga fastighetsbeteckning] som markeras med skraffering på bifogad karta, bilaga 1 ("**Området**"). Området ingår i det nya stadsutvecklingsprojektet Nacka stad, vilket definieras som Sicklaön väster om Saltsjöbadsleden och Nyckelviken.

Under [infoga månad och år] genomfördes en anbudstävling där olika exploatörer erbjöds att inkomma med bidrag. Bolaget presenterade [ett av de] vinnande anbudet/en och har därför erbjudits att ingå detta Markanvisningsavtal. Bolagets inlämnade tävlingsbidrag inklusive anbudsunderlag med bilagor, bilaga 2, utgör underlag för detta avtal. Exploateringen av Området kan sammanfattningsvis sägas vara indelat i två huvudetapper, Etapp 1 och Etapp 2, vilka närmare beskrivs nedan. Detta avtal syftar till att reglera Etapp 1 och förutsättningarna för att exploateringen ska övergå i Etapp 2.

Etapp 1

Kommunen och Bolaget kommer inom ramen för detta avtal gemensamt att ta fram en detaljplan där Området innefattas ("**Detaljplanen**").

Etapp 2

Parterna ska verka föra att fastighetsbildning sker så att Området utgör en egen fastighet ("Fastigheten").

När arbetet med att ta fram Detaljplanen har hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en överenskommelse om exploatering av Området kan träffas, ska parterna ingå en sådan överenskommelse på de villkor som framgår av bilaga 3 ("Markgenomförandeavtalet").

När Fastigheten bildats, ska den ägas av Kommunen och sedermera upplåtas med tomträtt till Bolaget. Upplåtelsen av Fastigheten ska ske på de villkor som framgår av bilaga 4 ("Tomträttsavtalet") och bilaga 5 ("Sidoavtalet"). Dessa två avtal kommer att ingås mellan parterna i direkt anslutning till lagakraftvunnet beslut om fastighetsbildning.

3 Syfte

Syftet med Markanvisningsavtalet är att ge riktlinjer och lägga fast förutsättningar för detaljplaneläggning och den fortsatta exploateringen av Området. Genom detta Markanvisningsavtal anges också förutsättningarna för att Bolaget ska ges möjlighet att vid ett senare tillfälle ingå Markgenomförandeavtalet, Tomträttsavtalet och Sidoavtalet.

4 Etapp 1:s genomförande

4.1 Allmänt om detaljplanearbetets genomförande

Bolaget och Kommunen ska tillsammans verka för att Området detaljplaneläggs för [bostäder och/eller lokaler]. Flera byggherrar kan ingå i arbetet med Detaljplanen.

Bolaget ska efter samråd med Kommunen utse kvalificerad arkitekt för den [infoga t.ex. husprojektering] som behöver göras i samband med detaljplanearbetet.

Ett gestaltningsprogram ska tas fram under detaljplanearbetet. Detaljplanen ska utformas efter gestaltningsprinciperna i Kommunens stadsbyggnadsstrategi, "Fundamenta", bilaga 6 och framtagna volymskisser på den nya bebyggelsen inom Området, bilaga 7. Bolaget är vidare medvetet om att Detaljplanen kan komma att förutsätta att det bildas flera olika gemensamhetsanläggningar.

4.2 Kostnader för framtagande av Detaljplanen m.m.

Kommunen står för samtliga utrednings- och projekteringskostnader som behövs för att detaljplanelägga Området. Bolaget står dock för kostnaderna för framtagande av gestaltningsprogram och för egen personal.

Vardera parten står sina egna kostnader för projektsamordningsmöten (se, 3.4) och kommunikationsmöten (se, 3.5).

4.3 Tidplan

Parterna är överens om en tidplan för detaljplanearbetet, bilaga 8. Kommunens ambition är att Detaljplanen ska vara antagen av kommunfullmäktige genom beslut senast [infoga datum].

4.4 Samordning

Bolaget ska tillsammans med Kommunen och övriga byggherrar som ska exploatera inom Detaljplanen, genom projektsamordningsmöten samarbeta i syfte att åstadkomma bästa möjliga anpassning mellan bebyggelserna, såväl vad gäller utformning som skapande av eventuella gemensamhetsanläggningar och andra gemensamma lösningar. Bolaget och övriga byggherrar ska delta med representant på projektsamordningsmötena.

Det är angeläget att Bolaget även söker samarbete med byggherrar för angränsande anbuds- och exploateringsområden.

För att skapa en hållbar stadsdel på västra Sicklaön är parterna överens om att det behövs en ständigt aktuell dialog mellan berörda aktörer och kontinuerlig uppföljning under hela arbetsprocessen, från framtagandet av Detaljplanen tills Området är färdigexploaterat i enlighet Markgenomförandeavtalet.

4.5 Kommunikation

Kommunen kan under framtagandet av Detaljplanen komma att kalla Bolaget till gemensamma kommunikationsmöten och kommunikationsaktiviteter tillsammans med övriga byggherrar som ska exploatera inom Detaljplanen. Detta kommunikationsarbete leds och samordnas av Kommunen. Bolaget ska delta med representant på kommunikationsmötena.

Åtgärder och kommunikationsaktiviteter som ska genomföras under detaljplanearbetet och budget för dessa ska bestämmas gemensamt av Kommunen och byggherrarna. Exempel på kommunikationsaktiviteter är framtagandet av ett utställningsrum/modell, områdesprofilering, marknadsföring av planområdet och illustrationer.

4.6 Övriga villkor enligt anbudsunderlaget

I anbudsunderlaget har uppställts ett flertal krav som utgjort förutsättningar för Bolagets anbud att kvalificera sig för tilldelning av Markanvisningsavtalet. Bolagets inlämnade tävlingsbidrag inklusive anbudsunderlag med bilagor, bilaga [8], utgör underlag för detta avtal. Om inget annat skriftligen överenskommits mellan parterna eller har föräntlets av Detaljplanen ska sådana särskilda krav på exploateringen som Kommunen redovisat i anbudsunderlaget följas av Bolaget i det fortsatta arbetet som regleras genom detta avtal och för exploateringen av Området.

4.6 Avbrutet detaljplanearbete och hävning av avtalet

Kommunen äger rätt att häva detta avtal om förutsättningar saknas för att Detaljplanen ska antas eller vinna laga kraft eller till följd av beslut som innebär att detaljplanearbetet annars avbryts. Vidare äger Kommunen rätt att häva detta avtal

om Kommunen har skäl att anta att Bolaget inte avser eller förmår att fullfölja avtalet på sådant sätt som avsågs eller uttalades när det undertecknades. Kommunen äger även rätt att häva detta avtal om Kommunen har skäl att anta att Bolaget i övrigt inte avser eller förmår arbeta i enlighet med av Kommunen beslutade styrdokument som omnämns under avsnitt 1 ovan.

Markanvisningsavtalet är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om Kommunen på ovan angivna grunder häver avtalet. Om avtalet hävs, har Bolaget således inte någon rätt till ekonomisk ersättning eller rätt att ingå ett nytt markanvisningsavtal. Kommunen äger dock rätt att genast anvisa området till annan intressent.

Vid hävning av avtalet har Kommunen en oinskränkt rätt att använda all upphovsrätt och andra immateriella rättigheter hänförliga till av Bolaget framtagna och utförda utredningar utan att utge ersättning till Bolaget eller till av Bolaget anlätade konsulter eller entreprenörer. Bolaget ska gentemot anlätad konsult/arbetstagare göra förbehåll för Kommunens nyttjanderätt till framtagna och utförda utredningar. Kommunens rätt att använda sig av framtaget material innebär emellertid inte att Kommunen övertar den upphovsrätt och andra immateriella rättigheter som Bolaget eller annan kan ha i materialet.

För det fall Bolaget inte längre önskar fullfölja detta avtal har Kommunen, förutom rätt till ersättning enligt avtalet, även rätt till skäligen ersättning för eventuella framtida merkostnader i samband med fullföljandet av exploateringen inom Detaljplanen.

5 Övrigt

5.1 Option och giltighet

Kommunen har i och med detta avtal beslutat att ge Bolaget en option att ingå Markgenomförandeavtalet, Tomträttsavtalet och Sidoavtalet på de villkor som närmare framgår av detta avtal. Detta avtal och därmed denna option äger giltighet i två år från och med Kommunens beslut att anta avtalet.

Optionen innebär att Bolaget har möjlighet att ensam förhandla med Kommunen om att ingå Markgenomförandeavtalet, Tomträttsavtalet och Sidoavtalet. Om Kommunen och Bolaget inte har träffat dessa avtal inom giltighetstiden om två år, upphör detta avtal att gälla såvida inte Kommunen dessförinnan har medgett en förlängning av giltighetstiden enligt 4.2.

Om Markanvisningsavtalet upphör att gälla till följd av att avtalets giltighetstid löpt ut, har Bolaget inte någon rätt till ekonomisk ersättning eller rätt att ingå ett nytt markanvisningsavtal. Kommunen äger dock rätt att genast anvisa området till annan intressent.

5.2 Förlängning

Kommunen har en ensidig rätt att, senast sex månader före detta avtal löper ut enligt 4.1, medge förlängning av Markanvisningsavtalet. Förlängning kan maximalt

medges i två år och enbart om Bolaget aktivt drivit projektet och förseningen inte beror på Bolaget. Förlängning ska medges skriftligen.

5.3 Tomträtsavgäld enligt Tomträtsavtalet

Den årliga tomträtsavgälden i Tomträtsavtalet ska fastställas med ledning av ett utlåtande som en oberoende värderingsman tar fram i samband med att Markgenomförandeavtalet ingås mellan parterna och ska baseras på vad värderingsmannen finner utgöra en skälig tomträtsavgäld med beaktande av de villkor som följer av Tomträtsavtalet.

Värderingsmannen ska vid angivande av vad som utgör en skälig tomträtsavgäld inte beakta de inskränkningar i Bolagets möjlighet att förfoga över Fastigheten som följer av Sidoavtalet. Tomträtsavgälden enligt Tomträtsavtalet ska således fastställas enbart mot bakgrund av de villkor som följer av Tomträtsavtalet. Värderingen ska utgå från den preliminära byggrätten för Området enligt Detaljplanen.

5.4 Tomträtsavgäld enligt Sidoavtalet

Bolaget har i anbudstävlingen och i samband med detta avtals ingående erbjudit sig att betala ([SUMMA]) i årlig Tomträtsavgäld kronor/kvadratmeter BTA för Fastigheten.

Bolaget har vid angivande av vilken tomträtsavgäld som det är berett att erlægga för Fastigheten haft att beakta villkoren i såväl Tomträtsavtalet som Sidoavtalet. Anbudet har vidare lämnats mot bakgrund av att den preliminära byggrätten för Området uppgår till ([SUMMA]) kvadratmeter ljus BTA. Bolaget är medveten om att den faktiska byggrätten vad avser ljus BTA inom Området kan justeras under detaljplanearbetets gång. I den mån den faktiska byggrätten skulle justeras upp eller ned i Detaljplanen, ska avgälden i Sidoavtalet, vid tillfället för upplåtelsen av Fastigheten, procentuellt justeras upp eller ned i motsvarande mån.

Vad som utgör ljus BTA definieras närmare i bilaga 9.

5.5 Dröjsmålsränta

Erlägger inte Bolaget ersättningar eller viten enligt detta avtal i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt lag.

5.6 Överlåtelse av avtalet

Rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal får inte överlätas av Bolaget utan Kommunens skriftliga samtycke. Detta innefattar även överlåtelser till närstående bolag till Bolaget.

5.7 Tvist

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på Kommunens hemort.

5.8 Ändringar och tillägg

Ändringar och tillägg till detta avtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

* * * * *

Markanvisningsavtalet har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Nacka den

För Nacka kommun

genom [XXenhet]

För [Företagsnamn]

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Kommentar till Bolaget: Bolaget ska först underteckna detta avtal. Kommunen beslutar därefter om Markanvisningsavtalet ska ingås med Bolaget. Om Kommunen godkänner att Markanvisningsavtalet ingås med Bolaget, kommer avtalet därefter att skrivas under av kommunstyrelsens ordförande samt Exploateringschefen, eller annan som kommunfullmäktige har delegerat sådant ansvar till.

BILAGOR

1. Karta av vilket Området framgår
2. Bolagets tävlingsbidrag och anbudsunderlag med bilagor
3. Markgenomförandeavtalet
4. Tomträttsavtalet
5. Sidoavtalet
6. Fundamenta
7. Volymskisser
8. Tidplan för detaljplanarbetet
9. Definition av ljus BTA
10. [Eventuella andra bilagor]

MAJALE

Tidplan

Markanvisningsavtal

andra/tredje kvartalet 20XX

Samråd

första/andra kvartalet 20XX

Utställning

tredje/fjärde kvartalet 20XX

Antagande

första kvartalet 20XX

MAJALE

MAALL