

Mellan Nacka kommun, org.nr. 212000-0167, ("**Kommunen**"), och Silvercup 97 AB, org.nr. 559408-0599, ("**Exploatören**"), har nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

avseende utveckling av del av fastigheten Orminge 60:1

nedan benämnt "**Markanvisningsavtalet**"

1 § MARKANVISNING

Kommunstyrelsen har 2023-06-12 beslutat att till Exploatören anvisa det på bilagda karta, Bilaga 1, angivna markområdet. Markområdet utgör del av fastigheten Orminge 60:1. Det markanvisade området kallas hädanefter "**Markområdet**".

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

2 § INRIKTNING MARKOMRÅDETS UTVECKLING

Generellt/övergripande

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.

Exploatören och Kommunen avser att genom detaljplaneläggning för Markområdet pröva ny bebyggelse omfattande cirka 7 000 kvadratmeter ljus BTA bostad. Med en ekvivalent lägenhet om 80 kvadratmeter motsvarar detta cirka 100 lägenheter. Definition av ljus BTA återfinns i Bilaga 2.

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

Utformning av bebyggelsen

Ett gestaltningsprogram/Gestaltningsprinciper för Markområdet och allmän plats inom Detaljplanen ska tas fram under detaljplanearbetet.

Gestaltningsprogrammet/gestaltningsprinciperna 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, både gällande byggnader samt omgivande miljö.

Parkering ska tillskapas i underjordiskt garage på kvartersmark inom Markområdet eller genom avtal mellan Exploatören och annan fastighetsägare. Exploatören ska utreda möjligheten att reducera antalet bilparkeringsplatser genom att anlägga bilpoolsplatser inom Markområdet. I arbetet med framtagande av Detaljplanen ska parterna komma överens om antalet bilpoolsplatser och parkeringstal.

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 Strategi för miljö- och klimatambitioner, antagen den 17 juni 2019, § 252 av kommunfullmäktige.

Exploatören åtar sig att arbeta med Kommunens arbetsverktyg för gröna värden (grönytefaktor) för den planerade utvecklingen av Markområdet. Vilka specifika krav på gröna värden som ska uppfyllas, ska utredas under detaljplanarbetet.

3 § Köpeskilling

Köpeskillingen för Markområdet ska beräknas på det antal kvadratmeter ljus BTA bostad som Detaljplanen bedöms medge och ska erläggas på tillträdesdagen.

Parterna är överens om att Exploatören för överlåtelsen ska erlægga 8 250 kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder. Priset är satt baserat på att Kommunen ska bära exploateringskostnader enligt § 6.

Angivet belopp för bostäder är bestämt i prisläge 17 februari 2023 ("**Värdetidpunkten**") och ska indexeras fram till tillträdesdagen enligt § 3.1 *Indexering*.

Om beviljat bygglov medger ett större antal kvadratmeter ljus BTA bostad än vad köpeskillingen är beräknad utifrån, ska tilläggsköpeskilling erläggas. Tilläggsköpeskillingen ska utgå med 8 250 kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder för de antal kvadratmeter ljus BTA bostad som överskrider det antal kvadratmeter ljus BTA bostad som köpeskillingen är beräknad utifrån. Tilläggsköpeskillingen ska indexeras enligt § 3.1 *indexering* 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.

Formerna för köpeskillingens erläggande ska slutligen regleras i det avtal som parterna enligt § 9 *Markgenomförandeavtal* nedan ska träffa.

3.1 § 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. 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.

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

A = pris på tillträdesdagen, kronor/ m² ljus BTA

B = pris vid Värdebidpunkten, 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 Värdebidpunkten

4 § DETALJPLAN

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

5 § SAMORDNING MED ANDRA PROJEKT

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.

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

6 § KOSTNADSFÖRDELNING*Bygg och anläggningskostnader*

Exploatören svarar för och bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken. I detta ingår eventuella rivningar.

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

7 § KOMMUNIKATION

Parterna är överens om att samverka kring 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 samordnade kommunikation avseende Exploateringsområdet och närliggande utbyggnadsområden. Exploatören ska bekosta del av Kommunens samordnade kommunikation.

Med kommunikationsinsatser enligt denna paragraf avses kommunikationsinsatser utöver de som ryms inom planprocessen och miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutövning. Budget och kostnadsfördelning för gemensamma kommunikationsinsatser, d.v.s. utöver de som följer av plan- och bygglagen, ska bestämmas gemensamt av Kommunen och Exploatören innan de genomförs.

Parterna ska komma överens om budget, vilka åtgärder som ska innehållas och när i tiden dessa ska utföras.

8 § 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.

9 § MARKGENOMFÖRANDEAVTAL

Innan Detaljplanen antas ska parterna ingå markgenomförandeavtal. Markgenomförandeavtalet ska fullfölja och ersätta detta markanvisningsavtal samt reglera genomförandet av Detaljplanen.

10 § ÖVERLÅTELSE AV MARKANVISNINGSAVTALET

Markanvisningsavtalet får inte överlåtas av Exploatören. Kommunen är medveten om att Exploatören eller koncernbolag till Exploatören avser att exploatera mark i anslutning till Markområdet och parterna är eniga om att Exploatören har rätt att överlåta markanvisningen till koncernbolag i syfte att säkerställa och effektivisera exploateringen.

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

11 § 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
- avtal enligt *§ 9 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 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.

12 § ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

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

13 § 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

För Silvercup 97 AB

.....
Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

Carl Zetterqvist genom digital signering

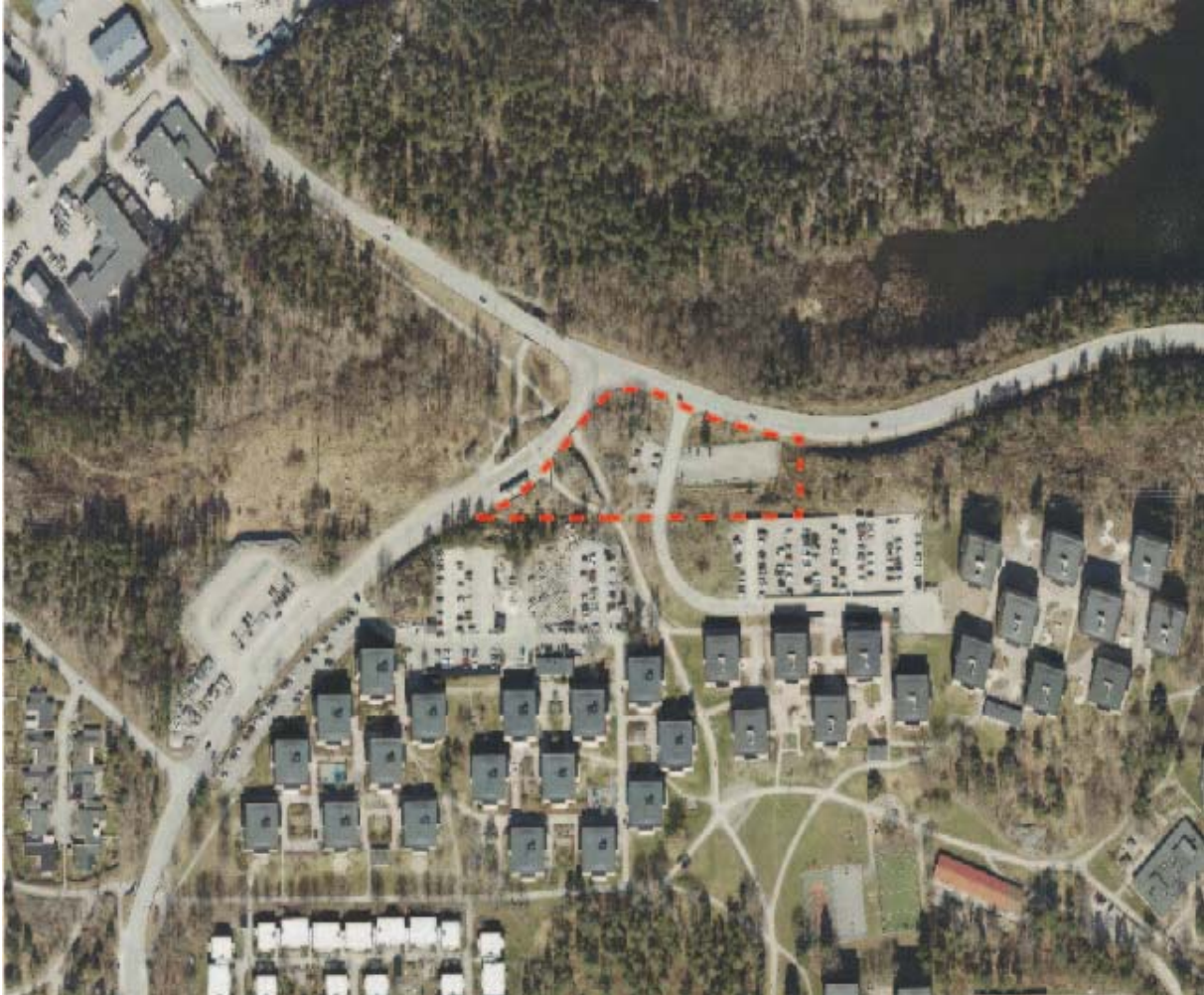
.....
Nina Morling
Enhetschef exploateringsenheten

BILAGOR

Bilaga 1 Kartbilaga Markområdet

Bilaga 2 Definition ljus BTA

Bilaga 1



Ljus bruttoarea

Ljus BTA i våningsplan ovan mark

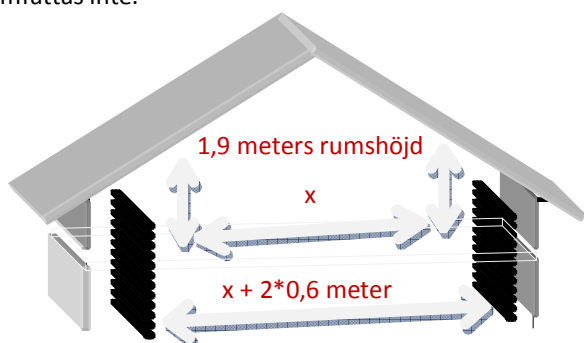
Ljus BTA i bostadshus omfattar i normalfallet samtliga areor förutom teknikutrymmen (utrymmen för fläkt, hissmaskin, el, tele, värme, kyla) på vind.

Teknikutrymmen på ljus 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.



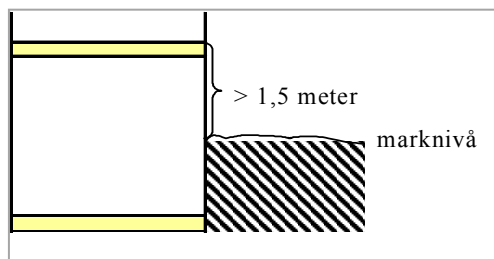
$$\text{Ljus BTA} = \text{huslängden} * (x + 2 * 0,6)$$

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 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 skälig anledning 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 % som ljus BTA. Om våningshöjden är högre än 3 meter ska 10-metersgränsen utökas till vad som bedöms skäligt. Bruttoareor bortom 30 meter räknas inte som ljusa.