

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

MARKANVISNINGSAVTAL AVSEENDE EXPLOATERING AV TOMTRÄTT

nedan benämnt "Markanvisningsavtalet" eller "detta avtal"

1 Bakgrund

Kommunen beslutade den 3 mars 2014 (Dnr KFKS 2013/540-201 § 49) att anta en vision för staden i Nacka som "Nära och nyskapande" med följande exemplifiering:

- Här är det nära till allt – mötesplatser, natur och kultur – stadens puls, lugna platser och varandra.
- Här är det enkelt att leva och arbeta – och att gå, cykla och åka kollektivt.
- Här får du möta det oväntade – en mångfald av arkitektur, uttryck och människor – med ett aktivt liv mellan husen.
- Här skapar vi en levande och hållbar stad för alla– där det kuperade landskapet, vattnet och platsens historia ger staden karaktär.
- Här utvecklar vi staden i samspel med många – tänker nytt, långsiktigt och innovativt.

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. Det är av väsentlig betydelse att Kommunens ovan angivna visionsbild är väl förankrad hos Bolaget i dess fortsatta arbete och att hänsyn till denna visionsbild tas vid planering och projektering inom ramen 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 ("**Exploateringsavtalet**").

När Fastigheten bildats ska denna 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.

2 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 de förutsättningar, vilka gäller för att Bolaget ska ges möjlighet att vid ett senare tillfälle ingå Exploateringsavtalet, Tomträttsavtalet och Sidoavtalet.

3 Etapp 1:s genomförande

3.1 Allmänt om detaljplanarbetets 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 gestaltungsprogram ska tas fram under detaljplanearbetet. Detaljplanen ska utformas utefter gestaltungsprinciperna i Kommunens stadsbyggnadsstrategi, ”Fundamenta”, bilaga 6 och framtagna volymsskisser 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.

3.2 Kostnader för framtagande av Detaljplanen m.m.

Kommunen står för samtliga de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för att detaljplanlägga Området. Bolaget står dock för kostnaderna för egen personal.

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

3.3 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].

3.4 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 gemensamhetslösningar. 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 framtagande av Detaljplanen till och med det att Området är färdigexploaterat i enlighet Exploateringsavtalet.

3.5 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.

3.6 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. Kommunen äger vidare rätt att häva detta avtal om Kommunen har skäl att anta att Bolaget inte avser eller förmår att fullfölja detta avtal på sådant sätt som avsågs eller uttalades när avtalet undertecknades eller i övrigt inte kan tillgodose de krav som uppställs i detta avtal. Om Kommunen häver detta avtal har Kommunen rätt att genast anvisa området till annan intressent.

Vid hävning av avtalet eller avbrutet detaljplanearbete 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 anlidade konsulter eller entreprenörer. Bolaget ska gentemot anlidad 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.

Markanvisningsavtalet är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om detta avtals giltighet löpt ut eller om Kommunen på ovan angivna grunder häver detta avtal. Om detaljplanearbetet avbryts ger detta således inte Bolaget någon rätt att ingå ett nytt Markanvisningsavtal eller rätt till ekonomisk ersättning.

För det fall Bolaget inte längre önskar fullfölja detta avtal har Kommunen, förutom rätt till ersättning enligt ovan, även rätt till skälig ersättning för eventuella framtida merkostnader i samband fullföljande av exploatering inom Detaljplanen.

4 Övrigt

4.1 Option och giltighet

Kommunen har i och med detta avtal beslutat att ge Bolaget en option att ingå Tomträttsavtalet, Sidoavtalet och Exploateringsavtalet på de villkor som närmare framgår av detta avtal.

Detta avtal innebär att Bolaget, under en tid av två år från och med Kommunens undertecknande av detta avtal, har en option att ensam förhandla med Kommunen om att ingå Exploateringsavtalet, Tomträttsavtalet och Sidoavtalet.

Om en sådan överenskommelse inte har träffats mellan parterna senast vid ovan angivet datum, upphör detta avtal att gälla såvida inte Kommunen dessförinnan inte har medgett en sådan förlängning av Markanvisningsavtalet som framgår av 4.2.

4.2 Förlängning

Kommunen har en ensidig rätt att, senast sex månader före detta avtal löper ut enligt 4.1, medge förlängning av Markanvisningsavtalet. Förlängning kan medges i maximalt två år och ska ske skriftligen.

4.3 Tomträttsavgäld enligt Tomträttsavtalet

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

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

4.4 Tomträttsavgäld enligt Sidoavtalet

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

Bolaget har vid angivande av vilken tomträttsavgäld som det är berett att erlægga för Fastigheten haft att beakta villkoren i såväl Tomträttsavtalet 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 komma justeras under detaljplanarbetets gång. I den mån den faktiska byggrätten skulle komma att 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.

4.5 Dröjsmålsränta

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

4.6 Överlåtelse av avtalet

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

4.7 Tvist

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

4.8 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

För [Företagsnamn]

genom [XXenhet]

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

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. Exploateringsavtalet
4. Tomträttsavtalet
5. Sidoavtalet
6. Fundamenta
7. Volymskisser
8. Tidplan för detaljplanarbetet
9. Definition av ljus BTA
10. [Eventuella andra bilagor]

BILAGA 8

Tidplan

Markanvisningsavtal

andra/tredje kvartalet 20XX

Samråd

första/andra kvartalet 20XX

Utställning

tredje/fjärde kvartalet 20XX

Antagande

första kvartalet 20XX

