

Mellan Nacka kommun, genom kommunstyrelsen, ("**Kommunen**"), och XXX (org.nr. XXXXXX-XXXX ("**Bolaget**"), har nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL SVINDERSBERG, ETAPP 1

nedan benämnt "**Markanvisningsavtal**" 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 del av fastigheten Sicklaön 40:11 som markerats med rött på bifogad karta, bilaga 1 ("**Området**"). Området ingår i det nya stadsutvecklingsprojektet Nacka stad, vilket definieras som Sicklaön väster om Saltsjöbadsleden och Nyckelviken.

Under november 2016-januri 2017 genomfördes en markanvisningstävling i syfte att välja ut en exploitör för tilldelning av mark. Bolaget presenterade det vinnande anbudet och har därför erbjudits att ingå detta Markanvisningsavtal på de villkor och förutsättningar som följer enligt detta avtal. Bolagets inlämnade tävlingsbidrag, bilaga 2, inklusive anbudsunderlag med bilagor, bilaga 11, utgör del av detta avtal.

Det är av väsentlig betydelse att Kommunens ovan angivna visionsbild och andra beslutade styrdokument för stadsbyggnad och Sickla-Plania är väl förankrad hos Bolaget i dess fortsatta arbete och att hänsyn tas till dessa vid planering och projektering inom ramen för markanvisningen och detta avtal.

2 § Syfte

Syftet med Markanvisningsavtalet är att ge riktlinjer och lägga fast förutsättningar för detaljplaneläggning, den fortsatta exploateringen av Området och tilldelning av mark för bebyggelse till Bolaget. Detta Markanvisningsavtal ska således ligga till grund för kommande genomförandeavtal och avtal om överlåtelse av fastighet ("Markgenomförandeavtal" och "Överlåtelseavtal").

3 § Giltighetstid m.m.

Denna markanvisning innebär att Bolaget har en option att ensam förhandla med Kommunen om exploatering och förvärvande av Området. Markanvisningen, och därmed optionen, är giltig i två år från Kommunens beslut att anvisa Området till Bolaget.

Parterna ska således ingå Markgenomförandeavtal och Överlåtelseavtal när parterna tillsammans anser att sådan överenskommelse kan träffas, dock senast den XXX. Om sådan överenskommelse inte har träffats mellan parterna senast vid angivet datum, upphör markanvisningen, och därmed optionen, att gälla såvida inte Kommunen dessförinnan har medgett förlängning av giltighetstiden i enlighet med 7 §.

Om giltighetstiden löpt ut, har Bolaget inte rätt till ekonomisk ersättning eller ny markanvisning. Kommunen äger dock rätt att genast anvisa Området till annan intressent.

4 § Förutsättningar

Följande huvudprinciper ska gälla under detta avtal.

- a) En detaljplan inom vilket Området ingår ska tas fram ("Detaljplanen").
- b) Bolaget och Kommunen ska tillsammans verka för att Området detaljplanläggs för bostäder och kommersiella lokaler. Flera byggherrar kan ingå i arbetet med Detaljplanen.
- c) Bolaget och Kommunen ska även verka för att fastighetsbildning sker så att Området utgör en eller flera egna fastigheter. Avsikten är att Bolaget ska tillträda Området 30 dagar från lagakraftvunnet beslut om fastighetsbildning, eller den tidigare dag som parterna skriftligen kommer överens om ("Tillträdesdagen").
- d) Bolaget ska efter samråd med Kommunen utse kvalificerad arkitekt för den husprojektering som behöver göras i samband med detaljplanearbetet.
- e) Ett gestaltningsprogram ska tas fram under detaljplanearbetet. Detaljplanen ska utformas utifrån gestaltningsprinciperna i Kommunens stadsbyggnadsstrategi, "Fundamenta", bilaga 5 samt enligt de riktlinjer som finns för gröna värden på kvartersmark för att främja ekosystemtjänster, "Grönytefaktor", bilaga 6.
- f) Bolaget är medvetet om att Detaljplanen kan komma att förutsätta att det bildas flera olika gemensamhetsanläggningar.
- g) Bolaget ska delta i marknadsföring och den samordnade kommunikationen av hela Detaljplanen, närliggande utbyggnadsområden och programområdet tillsammans med övriga exploitörer och intressenter.
- h) Bolaget ska erbjudas att förvärva Området genom att teckna Markgenomförandeavtal och Överlåtelseavtal. Dessa ska i allt väsentligt ingås på de villkor som framgår av bilaga 3 och 4 (Mall Markgenomförandeavtal respektive Mall Fastighetsöverlåtelseavtal) och ska ingås innan Detaljplanen antas av kommunfullmäktige.
- i) Bolaget är införstått med att markanvisningen ska följa villkoren i Kommunens Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och markgenomförandesavtal, bilaga 7, beslutad i kommunfullmäktige den 18 april 2016.

- j) Efter att Detaljplanen har vunnit laga kraft äger Bolaget rätt att nyttja Området för att vidta förberedande och preliminära åtgärder för byggnation, förutsatt att sådana åtgärder är förenliga med Plan och bygglag (2010:900).

5 § Kostnader för framtagande av Detaljplanen m.m.

Bolaget ska stå för samtliga utrednings- och projekteringskostnader, inklusive framtagande av gestaltningsprogram, som behövs för att detaljplanelägga Området (Bolagets andel av kostnaderna för framtagande av Detaljplanen) och för att parterna ska kunna träffa Markgenomförandeavtal och överlåta Området till Bolaget. Kommunens kostnader för detaljplanearbetet faktureras Bolaget löpande. Kommunens kostnader för detaljplanearbete ska räknas av från köpeskillingen enligt 12 § på Tillträdesdagen.

Vardera parten står sina egna kostnader för samordningsmöten (se, 8 §) och kommunikationsmöten (se, 9 §).

För det fall att Kommunen ligger ute med medel avseende åtgärder som Bolaget ska bekosta i enlighet med detta avtal har Kommunen rätt att löpande fakturera Bolaget. Bolaget ska betala i enlighet med utställd faktura senast 30 dagar efter fakturans utställande.

För det fall detaljplanearbetet av någon anledning skulle avslutas i förtid äger Bolaget inte rätt till återbetalning av dittills fakturerade kostnader för plan- och avtalsarbete.

6 § Tidplan

Parterna är överens om en tidplan för detaljplanearbetet, bilaga 9. Kommunens ambition är att Detaljplanen ska vara antagen av kommunfullmäktige genom beslut senast XXX.

7 § Förlängning

Kommunen har en ensidig rätt att, senast sex månader innan giltighetstiden för denna markanvisning, och därmed optionen, löper ut enligt 3 §, medge förlängning av giltighetstiden. Förlängning kan medges i maximalt två år och enbart om Bolaget aktivt drivit projektet och förseningen inte beror på Bolaget. Förlängning ska meddelas skriftligen.

8 § Samordning

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

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 tills Området är färdigexploaterat i enlighet Markgenomförandeavtal.

9 § Allmänna anläggningar

Bolaget ska projektera, bygga ut och bekosta allmänna anläggningar inom Området. Kommunen ska granska och godkänna utformning av allmänna anläggningar innan någon utbyggnad får starta. Anläggningarna ska efter godkänd slutbesiktning överlåtas till Kommunen utan ersättning.

10 § Kommunikation

Kommunen kan under framtagandet av Detaljplanen komma att kalla Bolaget till gemensamma kommunikationsmöten och kommunikationsaktiviteter, utöver vad som föreskrivs i Plan och bygglagen (2010:900), tillsammans med övriga byggherrar som ska exploatera inom programområdet. Detta kommunikationsarbete leds och samordnas av Kommunen. Bolaget ska delta med representant/er på kommunikationsmötena.

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

11 § Avbrutet detaljplanearbete och hävning av avtalet

Kommunen äger rätt att häva detta avtal om förutsättningar saknas för att detaljplan för området ska antas eller vinna laga kraft eller till följd av beslut som innebär att detaljplanearbetet annars avbryts. Kommunen äger vidare rätt att häva detta avtal och omedelbart återta markanvisningen om Kommunen har skäl att anta att Bolaget inte avser eller förmår att genomföra exploateringen av Området på sådant sätt som avsågs eller uttalades när markanvisningen gavs. Kommunen har även rätt att häva detta avtal och återta markanvisningen om Kommunen har skäl att anta att Bolaget i övrigt inte avser eller förmår tillgodose de krav som uppställs i detta avtal eller kommunens beslutade styrdokument.

Markanvisningsavtalet är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om Kommunen på ovan angivna grunder häver avtalet eller återtar markanvisningen. Om detaljplanearbetet avbryts har Bolaget således inte rätt till ekonomisk ersättning eller ny markanvisning. Kommunen äger dock rätt att genast anvisa Området till annan intressent samt rätt att få ersatt utlägg som Kommunen ännu inte fakturerat Bolaget enligt 5 §.

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 till materialet. Kommunens rätt enligt denna bestämmelse ska vidare inte omfatta arkitekt och byggtekniska ritningar eller tillhörande underlag.

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

12 § Köpeskillning vid kommande fastighetsöverlåtelse

Den preliminära byggrätten för Området uppgår till cirka XXX kvadratmeter BTA för bostäder. Bolaget är medvetet om att byggrätten för Området kan komma att justeras under detaljplanearbetets gång. Den slutliga omfattningen av byggrätten kommer att framgå när Detaljplanen har vunnit laga kraft. Vad som utgör ljus BTA definieras närmare i bilaga 10.

Bolaget har i samband med detta avtals ingående erbjudit sig att betala priset, **B** (XXX) kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder och 2 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA för kommersiell lokal inom Området.

Bolaget ska, vid Överlåtelseavtalets ingående, ställa en ovillkorlig moderbolagsborgen till Kommunen uppgående till XXXX kr vilket motsvarar tio (10) procent av en preliminär köpeskillning beräknat på grundval av nedan angiven formel med den skillnaden att beräkningen har utgått från förhållandena vid detta avtals undertecknade, istället för förhållandena vid Tillträdesdagen. Denna moderbolagsborgen ska gälla fram tills Bolaget erlägger handpenning enligt Överlåtelseavtalet, vilket ska ske senast fjorton (14) dagar efter att Detaljplanen har vunnit laga kraft. Handpenningen ska uppgå till samma belopp som den moderbolagsborgen som tidigare utställts.

Resterande del av köpeskillningen ska erläggas kontant på Tillträdesdagen.

Den köpeskillningen för Området som Bolaget ska erlägga vid ett senare förvärv av Området ska baseras på det av Bolaget offererade priset B i prisläge 2017-01-31 ("Värdetidpunkten") och ska regleras fram till Tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Reglering av priset för bostäder ska ske i enlighet med vad som framgår av nedan angiven formel.

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

A = pris kronor/kvadratmeter ljus BTA på Tillträdesdagen för bostäder

B = XXX kronor (det pris som Bolaget erbjudit sig att betala per kvadratmeter ljus BTA för bostäder vid Värdetidpunkten),

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kronor/kvadratmeter lägenhetsarea inom Nacka som på Tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik,

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Nacka enligt Mäklarstatistik uttryckt i kronor/kvadratmeter lägenhetsarea vid Värdetidpunkten (baserat på mäklarstatistik för januari, 2017)

De kostnader som Kommunen har fakturerat Bolaget för vid framtagandet av Detaljplanen ska räknas av mot köpeskillingen, om Överlåtelseavtal kan träffas inom giltighetstiden enligt 3 §.

Om ovan angiven formel inte skulle vara användbar på Tillträdesdagen på grund av förändrade statistikredovisningsmetoder eller källor, ska reglering ske enligt likvärdig statistikmetod eller index. Priset ska dock regleras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt då statistiken upphör eller förändras.

Angiven prisnivå för bostäder förutsätter att eventuella lokaler i bottenvåningen som i Detaljplanen inte får användas för bostadsändamål åsätts ett pris om 2 000 kronor/kvadratmeter ljus BTA. Detta pris per ljus BTA för sådana lokaler ska inte räknas upp på Tillträdesdagen enligt ovan angiven formel.

Trots det som stadgas ovan ska den totala köpeskillingen som Bolaget betalar för Området under inga förhållanden beräknas på ett lägre pris kronor/kvadratmeter ljus BTA än det som Bolaget erbjudit sig att betala vid Värdetidpunkten.

Köpeskillingen enligt ovan ska revideras i förhållande till den faktiska byggrätt som ansökan om bygglov för bebyggelse enligt Markgenomförandeavtal läggs fast av Nacka kommun bygglovsenhet. Om bygglovsenheten medger en högre byggrätt än vad som följer av detaljplanen, ska köpeskillingen enligt ovan beräknas utifrån denna högre byggrätt. Motsvarande ska gälla i det fall fråga är om en lägre byggrätt. Någon revidering ska inte göra för skillnader i byggrätten som inte uppgår till mer än fem procent.

Om detaljplanearbetet av någon anledning skulle avslutas i förtid äger Bolaget inte rätt till återbetalning av dittills fakturerade kostnader för framtagandet av Detaljplanen.

13 § Övriga kostnader

Bolaget ska utöver köpeskillingen enligt 12 § även stå för kostnader som uppstår i samband med exploatering av Området.

14 § Dröjsmålsränta

Erlägger inte Bolaget ersättningar enligt detta avtal i rätt tid ska dröjsmålsränta utgå enligt lag.

15 § Ändringar och tillägg

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

16 § Överlåtelse

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

17 § Tvist

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal 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 2017-

För Nacka kommun
genom kommunstyrelsen

Bolaget AB

.....
Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

.....
Namn
Titel, Bolaget AB

.....
Ulf Crichton
Exploateringschef

Bevittnas:

.....
.....

.....
.....

BILAGOR

1. Bolagets tilldelade Område
2. Bolagets anbud till markanvisningstävling
3. Mall till Markgenomförandeavtal
4. Mall till Överlåtelseavtal
5. Fundamenta
6. Grönytefaktor
7. Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och markgenomförandeavtal
8. Geo- och miljötekniskt PM
9. Tidplan för detaljplanarbetet
10. Definition av ljus bruttoarea
11. Anbudsunderlag