

Mellan Nacka kommun ("Kommunen"), och Gotska Fastighets AB (org.nr. 556648-9372 ), ("Bolaget"), har nedan träffats följande

## MARKANVISNINGSAVTAL

nedan benämnt "Markanvisningsavtal" eller "detta avtal"

### 1 § Bakgrund

Kommunen planerar att exploatera ett område på del av fastigheten Orminge 60:1 som markeras med röd linje på bifogad karta, bilaga 1 ("Området").

Under september och oktober 2016 genomfördes en anbudstävling i syfte att välja ut en exploatör att tilldela ensamrätt att förhandla med Kommunen om förvärv av Området. 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, inklusive anbudsunderlag med bilagor, bilaga 2, utgör underlag för detta avtal.

### 2 § Syfte

Syftet med Markanvisningsavtalet är att ge riktlinjer och lägga fast förutsättningar för detaljplaneläggning och utbyggnad av Området. Genom detta Markanvisningsavtal anges också de förutsättningar som gäller för att Bolaget ska tilldelas mark för bebyggelse. Detta Markanvisningsavtal ska således också ligga till grund för markgenomförandeavtal ("Markgenomförandeavtalet"), bilaga 3, och kommande avtal om överlåtelse av mark mellan Kommunen och Bolaget ("Överlåtelseavtalet").

I samband med att Området överläts till Bolaget kommer parterna gemensamt 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").

### 3 § Markanvisning och giltighet

Kommunen har beslutat att till Bolaget anvisa Området på de villkor som framgår av detta avtal.

Denna markanvisning innebär att Bolaget, under en tid av två år från och med parternas undertecknande av detta avtal, har en option att ensam förhandla med Kommunen om exploatering och förvärvande av Området.

Parterna ska ingå Markgenomförandeavtalet och Överlåtelseavtalet när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan överenskommelse kan träffas, dock senast två år från undertecknande av detta avtal. Om en sådan överenskommelse inte har

träffats mellan parterna senast vid ovan angivet datum, upphör detta avtal att gälla såvida inte Kommunen dessförinnan har medgett en sådan förlängning av Markanvisningsavtalet som framgår av 7 §.

#### 4 § Förutsättningar

Följande huvudprinciper ska gälla för denna markanvisning.

- a) En detaljplan inom vilket Området ingår ska tas fram ("Detaljplanen").
- b) Bolaget och Kommunen ska tillsammans verka för att Området detaljplaneläggs för bostäder, handel samt parkering. Flera byggherrar kan ingå i arbetet med Detaljplanen.
- c) Bolaget ska efter samråd med Kommunen utse kvalificerad arkitekt för den husprojektering som behöver göras i samband med detaljplanearbetet.
- d) Ett gestaltningsprogram ska tas fram under detaljplanearbetet. Detaljplanen ska utformas utefter gestaltningsprinciperna i planprogrammet för Orminge centrum, bilaga 4.
- e) Bolaget är medvetet om att Detaljplanen kan komma att förutsätta att det bildas flera olika gemensamhetsanläggningar.
- f) Bolaget ska delta i marknadsföring och den samordnade kommunikationen av hela Detaljplanen och närliggande utbyggnadsområden tillsammans med övriga exploitörer och intressenter.
- g) Bolaget ska erbjudas att förvärva Området genom att teckna Markgenomförandeavtalet och Överlåtelseavtalet.
- h) Bolaget ska följa samtliga villkor för markanvisningen enligt anbudsinbjudan (KFKS 2016/700-1), bilaga 5.
- i) I anbudsinbjudan beskrivs ytterligare cirka 450 kvadratmeter mark som ingår i fastigheten Orminge 58:1 som ägs av AB Fortum Värme. Den avsedda markytan ska erbjudas Bolaget som en del av markanvisningen, förutsatt att den avsedda marken förvärvas från AB Fortum Värme. Kommunen ska verka för att avtal om markförvärv upprättas innan detaljplanens antagande.
- j) Markgenomförandeavtalet ska i all väsentlighet ingås på de villkor som framgår av bilaga 3 och ska ingås före det att Detaljplanen antas av kommunfullmäktige.
- k) Parterna ska ingå avtal avseende infartsparkering i all väsentlighet enligt de villkor som framgår av utkast till avtal avseende infartsparkering, bilaga 6. Avtalet ska ingås före det att Detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Parterna är överens om att parkeringsavgiften enligt § 7 i nämnda utkast till avtal ska sättas till maximalt 30 kronor per dag.
- l) Efter det 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 bygglagen (2010:900).

För att skapa en hållbar bebyggelse 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 Markgenomförandavtalet.

## 9 § 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/er 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.

## 10 § 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. 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 projektet på sådant sätt som avsågs eller uttalades när markanvisningen gavs eller i övrigt inte kan tillgodose de krav som uppställs i detta avtal. Om Kommunen återtar markanvisningen 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 anlitate konsulter eller entreprenörer. Bolaget ska gentemot anlita 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.

Markansvisningsavtalet 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 eller återtar markanvisningen. Om detaljplanearbetet avbryts ger detta således inte Bolaget någon rätt till ny marktilldelning eller ekonomisk ersättning. Trots det ovanstående äger Kommunen emellertid rätt att få ersatt utlägg som Kommunen ännu inte har fakturerat Bolaget för enligt 5 §.

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.

## 5 § Kostnader för framtagande av Detaljplanen m.m.

Kommunen fakturerar Bolaget löpande de plankostnader, bl.a. de utrednings- och projekteringskostnader, som följer av detaljpaneläggning av Området, samt de övriga kostnader som följer av arbete med Markgenomförandeavtal och Överlåtelseavtal.

Kostnader för planarbetet och för generella utredningar som samtliga fastighetsägare inom planområdet har nytta av ska fördelas på planområdets fastighetsägare/exploatörer utefter byggrätter i Detaljplanen. Bolagets preliminära andel planerade byggrätter inom Detaljplanen utgör 16,3% och den löpande faktureringen kommer därför att avse 16,3% av kostnaderna för framtagandet av Detaljplanen. En preliminär budget för detaljplanearbetet redovisas i bilaga 9. Fakturering sker löpande var tredje månad.

De kostnader som Kommunen har fakturerat Bolaget vid framtagandet av Detaljplanen får räknas av mot köpeskillingen.

Vardera parter står sina egna kostnader för projektsamordning och samordningsmöten (se, § 8.) samt kommunikationsmöten och aktiviteter (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. Erlägger Bolaget inte betalning i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen.

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 7. Kommunens ambition är att Detaljplanen ska vara antagen av kommunfullmäktige genom beslut senast den 31 december 2018.

## 7 § Förlängning

Kommunen har en ensidig rätt att, senast sex månader före detta avtal löper ut enligt 3 §, medge förlängning av Markanvisningsavtalet. Förlängning kan medges i maximalt två år och ska ske skriftligen.

## 8 § 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.

## 11 § Köpeskillning vid kommande marköverlåtelse

Den preliminära byggrätten för Området uppgår till 6 000 kvadratmeter ljus BTA för bostäder, 3 000 kvadratmeter för handel samt 400 platser för infartsparkering. 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 8.

Bolaget har i samband med detta avtals ingående erbjudit sig att betala priset, **B** (7 000) kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder, samt 3 000 kronor per kvadratmeter BTA för handel och 0 kronor per kvadratmeter BTA för parkering, inom Området.

Bolaget ska erlagga tio (10) procent av en preliminär köpeskillning som handpenning då Överlåtelseavtalet är undertecknat av Bolaget. Resterande del av köpeskillningen ska erläggas på Tillträdesdagen. Handpenningen ska beräknas på grundval av nedan angiven formel med den skillnaden att beräkningen ska utgå från förhållandena vid Överlåtelseavtalets undertecknande, istället för förhållandena vid Tillträdesdagen.

Den köpeskillningen för Området som Bolaget ska erlagga vid ett senare förvärv av Området ska baseras på det av Bolaget offererade priset B i prisläge 1 oktober 2016 ("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** = 7 000 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

Om ovan angiven formel inte skulle vara användbar på Tillträdesdagen på grund av förändrade statistikredovisningsmetoder eller källor, ska B räknas upp månadsvis med ett värde motsvarande konsumentprisindex (KPI) med basmånad oktober 2016. Priset ska dock regleras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt då statistiken upphör eller förändras.

Vad som utgör ljus BTA definieras närmare i bilaga 8. Överlåtelsen kommer att ske under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar att anta Detaljplanen samt att kommunfullmäktige godkänner att Markgenomförandeavtalet och Överlåtelseavtalet ingås mellan Bolaget och Kommunen.

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

**12 § Övriga kostnader**

Bolaget ska utöver köpeskillingen enligt 11 § även stå för kostnader i samband med exploatering av Området i enlighet med vad som närmare anges i Markgenomförandavtalet.

**13 § Ändringar och tillägg**

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

Om förutsättningar för byggrätt angiven i anbudsinbjudan saknas eller avsevärt minskas enligt den riskutredning som utgör planeringsunderlag för detaljplanen, kan markanvisningens förutsättningar enligt detta avtal omförhandlas och ändringar av eller tillägg till detta avtal göras.

**14 § Överlåtelse**

Detta avtal eller rättighet eller skyldighet enligt detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan part. Detta innefattar även närstående bolag till Bolaget.

**15 § 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 15 maj 2017

5 april 2017

För Nacka kommun

För Gotska Fastighets AB

[Redacted signature area for Nacka kommun]

[Redacted signature area for Gotska Fastighets AB]

[Redacted signature area]

( ..... )

*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 kommunstyrelsen utser.*

## **BILAGOR**

1. Bolagets tilldelade Område
2. Bolagets tävlingsförslag inklusive anbudsunderlag med bilagor
3. Markgenomförandeavtalet
4. Planprogram Orminge centrum
5. Anbudsinbjudan
6. Avtal avseende infartsparkering
7. Tidplan för detaljplanearbetet
8. Definition av ljus bruttoarea
9. Budget för Detaljplanearbetet

