

Mellan Nacka kommun, org.nr. 212000-0167, ("**Kommunen**"), och Nacka Energi AB (org.nr. 556017-9532), ("**Exploatören**"), i det följande var för sig **Part** och gemensamt **Parterna**, har nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

avseende utveckling av del av fastigheten Sicklaön 40:14

nedan benämnt "**Markanvisningsavtalet**"

1 § MARKÄGANDE OCH MARKANVISNING

Kommunen är lagfaren ägare av fastigheten Sicklaön 40:14.

Den del av fastigheten som är föremål för utveckling, benämns nedan "**Exploateringsområdet**". Exploateringsområdets geografiska läge med preliminär avgränsning framgår av bifogad karta, bilaga 1.

Blivande kvartersmark inom Exploateringsområdet anvisas till Exploatören, innebärande att Exploatören, under tre år från kommunstyrelsens beslut att anta Markanvisningsavtalet, har en option att ensam förhandla med Kommunen om markgenomförandeavtal enligt § 6 beträffande Exploateringsområdet. Exploatören är inte berättigad till en ny markanvisning om Markanvisningsavtalet upphör enligt § 8 eller om detaljplanearbete enligt § 3 resulterar i en byggrätt av mindre omfattning än vad som anges i § 2 nedan.

Om Markanvisningsavtalet upphört att gälla enligt § 8, medger Exploatören Kommunen rätt att använda utredningar, bebyggelseidéer, projektering och annat framtaget material på sätt som Kommunen finner lämpligt i den fortsatta planläggningen av Exploateringsområdet, utan ersättning till Exploatören eller av Exploatören anlitate konsulter och entreprenörer. Exploatören ska gentemot anlitate 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 och ska inte omfatta arkitekt- och byggtekniska ritningar eller underlag.

2 § AVSIKTSFÖRKLARING

Parterna är överens om följande intentioner för utvecklingen av Exploateringsområdet.

Exploateringsområdet avses detaljplaneläggas för ny fördelningsstation för elförsörjning omfattande cirka 550 kvadratmeter byggnadsarea. Utveckling av Exploateringsområdet syftar till att bidra till att framtidssäkra kommunens elförsörjning och effektbehov för tillkommande bebyggelse i framför allt Nacka stad efter år 2028.

Exploatören är medveten om att slutlig byggnadsarea och exploateringsgrad prövas i kommande detaljplaneprocess.

Utvecklingen av Exploateringsområdet ska följa Kommunens vid var tid gällande styrdokument.

Exploatören är införstådd med att Kommunen kan komma att ställa krav på hög kvalitet avseende såväl arkitektonisk utformning som material samt kvaliteter på bebyggelsen. Parterna har en gemensam ambition att formulera projektspecifika miljö- och klimatmål för den planerade exploateringen. Parterna ska således komma överens om för bebyggelsen viktiga gestaltungsprinciper och projektspecifika mål med beaktande av exempelvis styrdokumenterna Fundamenta och Strategi för miljö- och klimatambitioner, antagna den 2 mars 2015, § 68, av kommunstyrelsen, respektive den 17 juni 2019, § 252, av kommunfullmäktige samt med beaktande av centrala Nackas vision ”närhet och naturbant”. Kommunen ämnar följa upp att Exploatören fullgör sina åtaganden avseende överenskomna gestaltungsprinciper och mål.

I övrigt ska följande huvudprinciper gälla för Exploateringsområdets utveckling:

- Exploatören är införstådd med Kommunens arbete med ”Konsten att skapa stad”. Under detaljplanarbetet ska Parterna komma överens om vilka åtgärder som är aktuella och när i tid dessa ska utföras. Exploatören åtar sig att medfinansiera arbetet med Konsten att skapa stad. Parterna ska komma överens om medfinansieringens storlek.
- Exploatören åtar sig att arbeta med Kommunens arbetsverktyg för gröna värden (grönytefaktor) för den planerade utvecklingen av Exploateringsområdet. Vilka specifika krav på gröna värden som ska uppfyllas, ska utredas under detaljplanarbetet.
- Parterna är överens om att den del av det regionala gång- och cykelstråket som löper genom Exploateringsområdet ska ha bibehållen funktion. Exploatören åtar sig att stråket hålls öppet för säker och god trafik under såväl byggtiden som efter genomförd exploatering.
- Exploatören är medveten om att Exploateringsområdet är en naturlig lågpunkt i terrängen med befintliga testanläggningar för dagvattenrening. Exploatören åtar sig att säkerställa bibehållen funktion avseende denna dagvattenanläggning och har kostnadsansvar för eventuell omlokalisering som kan komma att krävas.
- Parterna är överens om att dagvatten- och skyfallshanteringen särskilt behöver utredas i det inledande detaljplanarbetet i syfte att tidigt ta reda på förutsättningarna för den tekniska och ekonomiska genomförbarheten av planerad bebyggelse. Parterna är överens om att inga andra utredningar ska starta innan kommande utredning av dagvatten- och skyfallsfrågor har genomförts.

3 § DETALJPLAN

Parterna ska tillsammans verka för att en ny detaljplan (”**Detaljplanen**”) för Exploateringsområdet, med i huvudsak det innehåll som framgår av § 2, tas fram, antas och vinner laga kraft.

Detaljplanarbetet kan behöva samordnas med andra detaljplaner som avser områden i Exploateringsområdets omgivning. En del utredningar kan komma att ske gemensamt

för flera detaljplaner. Parterna är överens om att sådana samordningsarbeten eller gemensamma utredningar ska utföras i samband med arbetet med Detaljplanen.

Detaljplanarbetet kan komma att genomföras av Kommunen utsedd konsult.

Exploatören ska, efter samråd med Kommunen, utse en kvalificerad arkitekt för den projektering som behöver göras i samband med detaljplanarbetet.

4 § KOMMANDE ARBETE – ANSVARS- OCH KOSTNADSFÖRDELNING

4.1 § DETALJPLANEFASEN

Kvartersmark – utrednings- och projekteringsarbete

Om Kommunen inte bestämmer annat, ska Exploatören ansvara för utrednings- och projekteringsarbeten inom de delar av Exploateringsområdet som avses planläggas som kvartersmark. Sådana utrednings- och projekteringsarbeten kan bland annat omfatta arkitektstudier, bullerutredningar, avfallsutredningar, dagvattenutredningar, riskanalyser med avseende på farligt gods. Kommunen ansvarar för erforderliga utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av sanerings- och efterbehandlingsåtgärder inom den blivande kvartersmarken eller att ta fram en handlingsplan för erforderliga efterbehandlingsåtgärder.

Allmän platsmark – utrednings- och projekteringsarbete

Om inget annat bestäms, ska Kommunen ansvara för erforderliga utrednings- och projekteringsarbeten inom de delar av Exploateringsområdet som avses planläggas som allmän plats för lokala allmänna anläggningar. Detaljeringsgrad i projekteringsarbetet för de allmänna anläggningarna bestäms av Kommunen.

Exploatörens kostnadsansvar

Exploatören ska bära samtliga utrednings- och projekteringskostnader som kan hänföras till detaljplanarbetet, enligt styckena ovan samt enligt § 3, och för att Parterna ska kunna träffa avtal i enlighet med § 6. Detta inkluderar Kommunens nedlagda tid för exempelvis projektledning, granskning av utredningar och övrig administration. Exploatören ska således dels bekosta sina arbeten, dels ersätta Kommunen för faktiska, verifierade kostnader, samt för nedlagd tid enligt varje tidpunkt gällande timtaxa, som kan hänföras till Kommunens arbeten. Exploatören ska utge ersättning för Kommunens kostnader löpande, efter fakturering från Kommunen.

För detaljplanarbetet enligt § 3, ska Exploatören träffa ett plankostnadsavtal med Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun, vari detaljplanarbetet och kostnads- och ersättningsansvaret för detta arbete ska regleras mer i detalj med upprättande av budget och tidplan.

4.2 § GENOMFÖRANDEFASEN

Kvartersmark – utrednings-, projekterings- och bygg- och anläggningsarbeten m.m.
Exploatören ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom blivande kvartersmark.

Allmän platsmark - utrednings-, projekterings- och bygg- och anläggningsarbeten m.m.
Kommunen ska ansvara för att projektera och bygga ut allmänna anläggningar inom och i anslutning till Exploateringsområdet som krävs för Detaljplanens genomförande. Exploatören ska ersätta Kommunen för Kommunens faktiska kostnader för allmänna anläggningar, inklusive intern tid, som hänför sig till utbyggnaden av dessa (såsom samordnings-, utrednings-, - projekterings- och entreprenadkostnader).

Allmän platsmark – återställande- och anslutningsarbeten
Exploatören ska svara för och bekosta de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, till följd av Exploatörens bygg- och anläggningsarbeten. Projektering och utförande av återställande- och anslutningsarbeten ska utföras enligt Kommunens standard och godkännas av Kommunen.

Kommande avtal enligt § 6

Ansvars- och kostnadsfördelning för genomförandet ska regleras i detalj i avtal som Parterna enligt § 6 nedan ska träffa.

4.3 § KOMMUNIKATION

Parterna är överens om att samverka kring den information till allmänheten, näringsidkare med flera som kommer att behövas i samband med planering och genomförande av Detaljplanen. Exploatören ska samråda med Kommunen om de kommunikationsinsatser Exploatören planerar genomföra.

Exploatören ska, om Kommunen så begär, delge sådan information till Kommunen för Kommunens samordnade kommunikation avseende den exploatering som planeras för Exploateringsområdet. Exploatören är medveten om att Kommunens kommunikationsarbete kan innebära fler kommunikationsinsatser än sådana som följer av plan- och bygglagen (2010:900). Budget för och kostnadsfördelning av gemensamma kommunikationsinsatser, d.v.s. utöver de som följer av plan- och bygglagen, ska bestämmas gemensamt av Kommunen och Exploatören i samband med att avtal enligt § 6 ingås.

4.4 § SAMORDNING MED ANDRA PROJEKT

Exploatören är medveten om att ett antal större byggnads- och infrastrukturprojekt kommer att genomföras i Exploateringsområdets omgivning de kommande åren och att förhållanden i övrigt kan påverka tidplan för genomförande av utvecklingen inom Exploateringsområdet. Planerad exploatering är av avgörande betydelse för tillkommande bebyggelse i Nacka med tyngdpunkt i Nacka stad efter 2028. Vid utebliven utbyggnad av den planerade fördelningsstationen riskerar tillkommande bebyggelse i Nacka stad försenas mot bakgrund av bristande elkapacitet i kommunen.

Enligt Nacka kommuns övergripande genomförandeplan ska planerad utbyggnad inom Exploateringsområdet vara färdigställd senast 2027.

Parterna är medvetna om att Kommunens genomförandeplan är behäftad med osäkerheter och kan komma att revideras.

5 § UPPLÅTELSE AV DEL AV FASTIGHET

Av Kommunen ägd blivande kvartersmark inom Exploateringsområdet avses upplåtas till Exploatören med stöd av vid tidpunkten för upplåtelsen gällande markavtal mellan Parterna.

6 § MARKGENOMFÖRANDEAVTAL M.M.

Innan Detaljplanen för Exploateringsområdet enligt § 3 antas ska Parterna träffa avtal om exploatering samt upplåtelse av mark avseende Exploateringsområdet.

Vidare ansvarar Exploatören för att ingå och säkerställa erforderliga avtal och överenskommelser med andra aktörer, exempelvis avseende vatten och avlopp, tele eller motsvarande.

7 § ÖVERLÅTELSE AV MARKANVISNINGSAVTALET

Markanvisningsavtalet får inte överlåtas av Exploatören utan Kommunens skriftliga medgivande.

8 § 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 anta Markanvisningsavtalet inte vinner laga kraft eller
- avtal enligt § 6 inte träffats mellan Parterna senast tre år efter Kommunens beslut att anta Markanvisningsavtalet.

Om det är uppenbart att Exploatören inte avser eller förmår genomföra planerad utveckling av Exploateringsområdet på sådant sätt som avsågs eller uttalades när avtalet tecknades, äger Kommunen, utan rätt till ersättning för Exploatören, rätt att återta optionen enligt § 1 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.

9 § ERSÄTTNING FÖR KOMMUNENS REDAN NEDLAGDA KOSTNADER

Exploatören ska erlægga 240 000 kronor till Kommunen för Kommunens arbete med den lokaliseringstudning som tagits fram i syfte att hitta en lämplig plats vidare utredning vilket lett fram till Markanvisningsavtalet. Exploatören ska även erlægga ersättning motsvarande cirka 260 000 kronor till Kommunen för Parternas arbete för att ingå Markanvisningsavtalet och för det arbete som Kommunen bekostat inför beslut om start-PM, under förutsättning av att dessa kostnader inte redan fakturerats eller avses att faktureras Exploatören med stöd av planavtalet. Ersättningarna ska erläggas mot utställd faktura med en betalningstid om 30 dagar.

Vid upphörande av avtalet enligt § 8 är Exploatören skyldig att erlægga ersättning för Kommunens dittills upparbetade kostnader.

10 § ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

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

11 § TVIST

Tvist 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 Nacka Energi AB

.....
Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

.....

.....
Nina Morling
Enhetschef exploateringsenheten

.....

BILAGOR

Bilaga 1 Kartbilaga Exploateringsområdet

Bilaga 1. Kartbilaga Exploateringsområdet



Bilden ovanför visar Exploateringsområdets preliminära avgränsning.