

Mellan Nacka kommun, org.nr. 212000-0167, ”**Kommunen**”, och Sveafastigheter Utveckling AB org.nr. 559093-4526, ”**Exploatören**”, har nedan träffats följande

## MARKANVISNINGSAVTAL

avseende utveckling av del av fastigheten Sicklaön 134:1 och del av fastigheten Sicklaön 40:14

nedan benämnt ”**Markanvisningsavtalet**”

### 1 § BAKGRUND OCH MARKÄGANDE

Markanvisningen ingår i stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren som utgörs av två bostadskvarter, Parkkvarter 1 och Parkkvarter 2, allmän gata och ett torg. Stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren omfattar i sin helhet cirka 600 lägenheter och cirka 5 000 kvadratmeter (kvm) bruttototalarea (BTA) lokalyta. En ny markanvändning för Parkkvarteren prövas genom framtagande av två nya detaljplaner, en för Parkkvarter 1 och en för Parkkvarter 2. Den nya detaljplanen för Parkkvarter 1 benämns nedan, ”**Detaljplanen**”. Detaljplanen och dess geografiska läge med preliminär avgränsning framgår av bilaga 1 Planområdet och Markområdet. Kommunen är lagfaren ägare av fastigheterna Sicklaön 134:1 och Sicklaön 40:14 i Centrala Nacka. I maj 2018 ingick Kommunen och Exploatören ett markreservationsavtal för del av ovanstående fastigheter. Aktuellt markanvisningsavtal ersätter markreservationsavtalet.

### 2 § MARKANVISNING

#### 2.1 § Övergripande förutsättningar

Den del av fastigheten Sicklaön 134:1 och delen av fastigheten Sicklaön 40:14 som avses anvisas till Exploatören benämns nedan ”**Markområdet**” och tillika Parkkvarter 1, se bilaga 1. En anvisning innebär att Exploatören, under tre år från kommunstyrelsens beslut att ingå Markanvisningsavtalet, har en option att ensam förhandla med Kommunen beträffande Markområdet. Kommunen avser att till Exploatören med äganderätt överlåta respektive med tomträtt upplåta den blivande kvartersmarken för bostäder och lokaler i bottenvåningen inom Markområdet. Vilken del utav den blivande kvartersmarken som ska överlåtas respektive upplåtas kommer att klargöras under detaljplanarbetet samt fastställas i samband med tecknande av kommande markgenomförandeavtal.

#### 2.2 § Inriktning Markområdets utveckling

##### *Generellt/övergripande*

Stadsbyggnadsprojektet Parkkvarterens övergripande syfte är att möjliggöra för en tät kvartersstruktur med bostäder och lokaler i bottenvåningen i ett attraktivt och kollektivtrafiknära läge samt bidra till att området utvecklas till en del av Centrala

Nacka. Projektet ska bidra till en hållbar, levande och öppen stadsdel med en karaktär och identitet som skapas genom det dynamiska mötet mellan stadens puls och naturens lugn. En plats med mångfald och kontraster där naturen och det urbana möts på nya hållbara sätt och trivs tillsammans. Det som kallas för Naturbant.

Kommunen och Exploatören är överens om följande intentioner för utvecklingen av Markområdet. Området avses detaljplanläggas för ny bostadsbebyggelse omfattande totalt cirka 38 000 kvm ljus BTA bostad samt cirka 2 800 kvm BTA lokal i bottenvåningen. Den bedömda volymen är en tidig uppskattning av en möjlig exploatering inom Markområdet. Exploatören är medveten om att slutlig exploateringsgrad prövas i detaljplaneprocessen och kan avvika från angivna BTA-uppgifter i detta avtal. Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt och bostadsrätt med en preliminär fördelning om cirka 40 procent hyresrätter och cirka 60 procent bostadsrätter.

För definition av ljus BTA, se bilaga 2.

Exploatören är införstådd med att det inom Markområdet finns en befintlig byggrätt för en planerad entré och underjordisk tunnelanslutning till den tunnelbaneanläggning som är under uppförande. Vidare är Exploatören införstådd i att den planerade entrébyggnaden i sin fulla omfattning med tillhörande installationer och anslutningar kan komma att medföra begränsningar och ställa särskilda krav på Exploatören. Den planerade entrébyggnaden ska införlivas helt eller delvis i den av Exploatören planerade bebyggelsen och entrébyggnaden inklusive installationer och anslutningar är att betrakta som en känd förutsättning och eventuella fördyringar som uppstår på grund av detta åligger helt Exploatören att hantera och bekosta.

Parkering för bil och cykel ska tillskapas inom Markområdet alternativt genom avtal mellan Exploatören och annan fastighetsägare. Parterna är överens om att i det kommande detaljplanearbetet gemensamt verka för ett lågt parkeringstal förutsatt att till exempel mobilitetsåtgärder eller andra lösningar vidtas för att kompensera för ett lägre parkeringstal. Exploatören ska utreda möjligheten att reducera antalet bilparkeringsplatser genom att anlägga eller bidra till att skapa bilpoolsplatser inom Markområdet alternativt i närområdet.

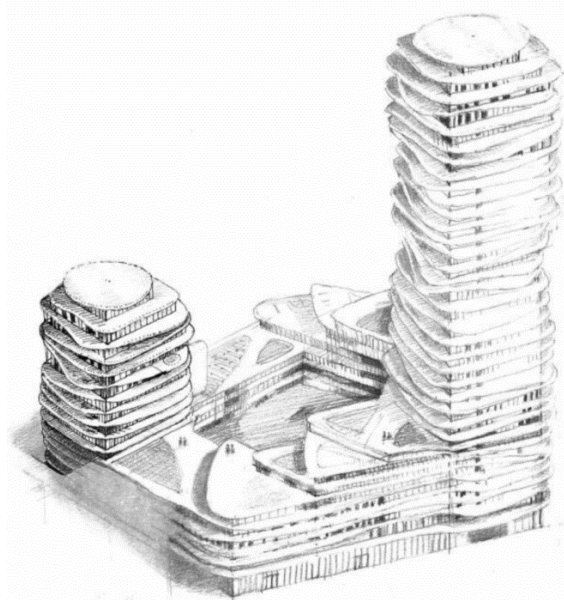
#### *Utformning av bebyggelsen*

Exploatören är införstådd med att Kommunen ställer krav på hög kvalitet avseende såväl arkitektonisk utformning som material samt på kvaliteter där byggnadens bottenvåning bidrar till bland annat en trygg, inbjudande och upplevelserik miljö, året om. Den höga ambitionsnivån som presenterats i av Exploatören inlämnat material tillhörande markreservationsavtalet biläggs även Markanvisningsavtalet, se bilaga 3 Förstudie Discus, och ska gälla som övergripande huvudprincip och ska styra de val och avvägningar som görs i den kommande detaljplaneprocessen. Ett gestaltningsprogram ska tas fram under planarbetet. Gestaltningsprogrammet ska verka som ett komplement till plankarta och planbeskrivning och ska syfta till att säkra kvaliteten på kommande bebyggelse.

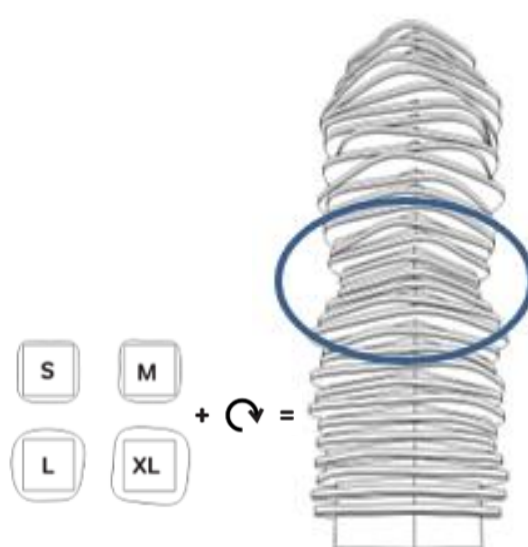
Markområdet ska utvecklas i huvudsaklig överensstämmelse med Exploatörens inlämnade underlag, se bilaga 3. Nedan följer viktiga betydelsebärande delar som ska

finnas med i den slutliga utformningen av kvarteret då de utgör motiv till varför Kommunen och Exploatören initialt tecknat markreservationsavtal.

Kvarterets karaktäristiska och unika gestaltning och variationsrikedom skapas bland annat av **1)** de två höga volymerna, där den ena volymen ska överordna sig föreslagen bebyggelse inom stadsbyggnadsprojektet Nya Nacka Forum, vilket preliminärt innebär cirka 30 våningar och **2)** den lägre, terrasserade och trappade volymen som binder samman kvarteret med de höga volymerna samt av **3)** balkongernas utformning som är en viktig betydelsebärande del, se figur 1 nedan. Balkongerna löper runt kvarteret och de höga volymerna likt horisontella tunna diskar i en organisk form. Diskarnas variation sinsemellan ger byggnaden dess karaktäristiska dynamik och särart. Karaktäristiska drag för den högre volymen är även **4)** dess slankhet där en midja bidrar till den intressanta siluetten, se figur 2 nedan. Alla fyra punkter ovan är föremål för en detaljplaneprocess där mindre avvikelser från redovisad bebyggelsevolym och gestaltning samt teknisk konstruktion kan vara nödvändigt för att uppföra byggnaden.



Figur 1 Visar kvarteret med den lägre terrasserade och trappade volymen samt de två höga volymerna.  
Sveafastigheter Utveckling AB, Belatchew arkitekter  
2021-06-16



Figur 2 Visar variationen i diskarna samt den karaktäristiska midjan.  
Belatchew arkitekter 2017-11-30

### Miljö- och klimatmål

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 utifrån exempelvis de kommunala styrdokumenten 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.

### *Träd, vegetation och naturmark*

Vid utveckling av Markområdet ska Exploatören tillse att träd och vegetation inom allmän platsmark eller enligt Detaljplanen skyddade träd inom kvartersmark inte skadas. Träd och vegetation ska skyddas på ett betryggande sätt och i övrigt enligt de skyddsåtgärder som framgår av del 1 Gatubyggnad i Nacka kommuns tekniska handbok. Parterna ska senast i samband med att parterna ingår markgenomförandeavtal enligt § 8 *Markgenomförandeavtal* gemensamt göra en inventering av befintlig vegetation inom det område som påverkas av exploateringen för att fastställa markens och vegetationens status.

### *Kompensationsåtgärder*

Parterna är överens om att nedtagna träd och annan vegetation i första hand ska ersättas inom Markområdet. I samband med att parterna ingår markgenomförandeavtal enligt § 8 *Markgenomförandeavtal* ska Exploatören ta fram en plan för återställande. Återställandet ska ske till den standard och med de funktioner som förelåg innan arbetena på platsen påbörjades. Exploatören är medveten om att det vid nyplantering kan krävas fler trädindivider för ett återställande.

### *Grönytefaktor*

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.

## *2.3 § Köpeskilling och tomträttsavgäld*

### *Överlåtelse av mark*

En köpeskilling för del av Markområdet sätts till minimum tvåhundra-sju miljoner kronor (207 000 000 kronor) och förutsätter att Exploatören inom Markområdet uppför ett bostadskvarter som uppfyller samtliga förutsättningar under §2.2 *Inriktning markområdets utveckling* avsnitt *Utformning av bebyggelsen* inklusive bilaga 3. För den del av Markområdet som överläts ska en egen fastighet bildas och inom den ska Exploatören uppföra bostäder med upplåtelseformen bostadsrätt.

För det fall Parterna gemensamt eller var och en för sig anser att förutsättningarna under §2.2 *Inriktning markområdets utveckling* avsnitt *Utformning av bebyggelsen* inklusive bilaga 3 inte uppfylls, helt eller delvis ska optionen enligt detta markanvisningsavtal enligt § 2.1 *Övergripande förutsättningar* upphöra och ett nytt markanvisningsavtal mellan parterna tas fram vilket reglerar den nya produkten och ny köpeskilling.

Köpeskillingen enligt ovan ska erläggas 30 dagar från lagakraftvunnet beslut om fastighetsbildning, eller den tidigare dag som parterna skriftligen kommer överens om, nedan ”**Tillträdesdagen**”. Se vidare under 5§ *Samordning med andra projekt* nedan för faktorer som kan inverka på möjligheten att tillträda den blivande fastigheten.

- BRF
- HR
- LOKAL

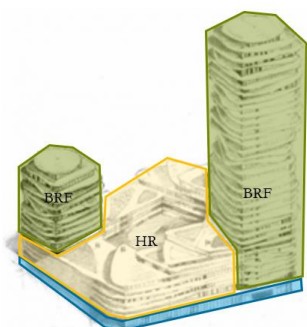


Bild 1 ovan visar princip över fördelning av vilka ytor som ska överlåtas respektive upplåtas.

Enligt bild 1 ovan motsvarar bostadsrätt (BRF) en yta om 24 412 kvm ljus BTA bostad som ska överlåtas och bostadsrätter uppföras och hyresrätt (HR) motsvarar en yta om 13 621 kvm ljus BTA bostad som ska upplåtas och där hyresrätter ska uppföras. Den initiala fördelningen av kvm ljus BTA bostad som ska överlåtas respektive upplåtas, se bild 1 ovan, är preliminär och vid Exploatörens tillträde till Markområdet ska det finnas möjlighet att inrymma hyresrätter upp till minst 40% av det totala antalet bostäder i enlighet med § 2.2. *Inriktning Markområdets utveckling.*

Parterna är överens om att Exploatören för överlåtelserna ska erlägga 8 479 kronor per kvm ljus BTA. Det angivna beloppet är bestämt i prisläge 1 juni 2023, ”**Värdetidpunkten**”, och ska indexeras fram till tillträdesdagen enligt § 2.3.1 *Indexering.*

Om samtliga förutsättningar enligt §2.2 *Inriktning markområdets utveckling* avsnitt *Utformning av bebyggelsen* samt bilaga 3 är uppfyllda och om beviljat bygglov medger ett större antal kvm ljus BTA bostad och kvm BTA lokal än vad köpeskillingen är beräknad utifrån, ska tilläggsköpeskillning erläggas. Tilläggsköpeskillningen ska utgå med 8 479 kronor per kvm ljus BTA för det överskridande antalet kvm ljus BTA. Tilläggsköpeskillningen ska indexeras enligt § 2.3.1 *Indexering* och erläggas till Kommunen senast 30 dagar efter att beviljat bygglov har vunnit laga kraft eller, om köpeskillning ännu inte erlagts, det senare datum som köpeskillning enligt ovan erläggs.

Formerna för köpeskillningens erläggande och dess storlek ska slutligen slås fast i avtal som parterna enligt § 8 *Markgenomförandeavtal* nedan ska träffa.

#### *Tomträttsupplåtelse*

Tomträttsavgälden för del av Markområdet ska på upplåtelsedagen baseras på det antal kvm ljus BTA bostad respektive antal kvm BTA lokal som Detaljplanen beräknas medge.

Parterna är överens om att Exploatören för upplåtelsen ska erlägga en tomträttsavgäld för bostäder om 455 kronor per kvm ljus BTA respektive för lokaler om 130 kronor per kvm BTA. Tomträttsavgälden baseras på ett markpris om 14 000 kronor per kvm ljus

BTA bostad respektive 4 000 kronor per kvm BTA lokal med antagen avgäldsrenta om 3,25%. Detta gäller under förutsättning att Exploatören vid var tid, inom den del av Markområdet som upplåts med tomträtt och för vilken en egen fastighet bildas, upplåter bostäderna och lokalerna med hyresrätt.

Ovan angivna belopp är bestämda i prisläge 24 maj 2022 **Värdetidpunkten** och ska indexeras fram till upplåtelsedagen enligt § 2.3.1 *Indexering* alternativt beräknas enligt de av kommunfullmäktige beslutade principer för tomträttsavgäld, som gäller vid den tidpunkt då tomträttsavtalet träffas.

Villkor för tomträttsupplåtelsen ska regleras mer i detalj i det avtal som parterna enligt § 8 *Markgenomförandeavtal* nedan ska träffa.

Parterna är överens om att Exploatören tillåts att pröva möjligheten att friköpa den del av den blivande fastigheten som upplåts med tomträtt. Beslut och villkor om ett eventuellt friköp fattas av kommunfullmäktige i Nacka kommun. Bostäderna ska ha upplåtits med hyresrätt och hyresgästerna ska vara inflyttade innan ett friköp kan prövas.

### 2.3.1 § *Indexering*

Om indexering enligt nedanstående inte skulle kunna ske på tillträdesdagen respektive upplåtelsedagen på grund av förändrade statistikredovisningsmetoder eller källor, ska indexering ske enligt likvärdig statistikmetod eller index. Köpeskillning respektive tomträttsavgälden ska dock indexeras enligt nedan fram till den tidpunkt då statistiken upphör eller förändras.

Värdetidpunkten är satt till 1 juni 2023 avseende köpeskillingen och till den 24 maj 2022 avseende tomträttsavgälden.

#### *För bostad och lokal*

Köpeskillingen respektive tomträttsavgälden per antal kvm ljus BTA bostad ska indexeras i relation till förändringar i priser på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. A får dock inte understiga 8 479 kronor per kvm ljus BTA vid överlåtelse respektive 455 kronor per kvm ljus BTA bostad för upplåtelsen.

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

A = pris på tillträdesdagen, kronor/kvm ljus BTA

B = pris vid Värdetidpunkten, kronor/kvm ljus BTA

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

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter i Nacka enligt Mäklarstatistik uttryckt i kronor/kvm lägenhetsarea vid Värdetidpunkten

Tomträttsavgäld per antal kvm BTA lokal ska regleras upp fram till tillträdesdagen respektive upplåtelsedagen med 100% av förändringen av KPI mellan Värdetidpunkten

enligt ovan och senast kända KPI vid tillträdesdagen respektive upplåtelsedagen. Avgälden för kvm BTA lokal får inte understiga 130 kronor per kvm BTA lokal.

### **3 § DETALJPLAN**

För Markområdet avses ändrad markanvändning prövas genom framtagande av Detaljplanen. Exploatören är införstådd med att miljö- och stadsbyggnadsnämnden har att följa Kommunens vid var tid gällande styrdokument för utvecklingen av Markområdet.

Exploatören ska träffa ett plankostnadsavtal med miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun, vari detaljplanearbetet och kostnads- och ersättningsansvaret för planarbetet ska regleras.

### **4 § SPECIALLÄGENHETER OCH LOKALER**

Bebyggelsen inom Markområdet ska, om Kommunen så begär, inrymma en lokalyta motsvarande cirka 2 000 kvm BTA lokal samt därutöver speciallägenheter (LSS-lägenheter/sociala lägenheter eller motsvarande typ av boende) om cirka 12 stycken lägenheter. Speciallägenheter och lokaler inom Markområdet ska, anvisas till verksamhetsutövare och upplåtelse alternativt överlåtelse ska ske på marknadsmässiga villkor.

### **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 även införstådd med att en samordning med andra projekt kommer att ske.

Vid tidpunkten för Markanvisningsavtalets ingående föreligger följande övergripande förutsättningar:

Del av Markområdet ingår i ett nyttjanderättsavtal som Kommunen tecknat med annan part. Avtalet löper fram till och med sista juni 2026 och innan dess kan Markområdet inte tillträdas av Exploatören. För det fall nyttjanderättsavtalet förlängs är Exploatören medveten om att bedömd tidpunkt för överlåtelse och upplåtelse av Markområdet kommer att flyttas fram i tid med motsvarande tidsperiod. Över en annan del av Markområdet passerar den befintliga Griffelvägen samt ett flertal befintliga ledningar. Innan befintlig Griffelväg och befintliga ledningar har fått nya permanenta placeringar kan Markområdet inte tillträdas av Exploatören. Enligt Kommunens genomförandeplan bedöms tillträde till Markområdet kunna ske tidigast i juli 2026 och endast under förutsättning att Griffelvägen är flyttad och att erforderliga ledningsomläggningar utförts samt att erforderlig kapacitet i ledningsnätet är säkrad. Tillräcklig kapacitet i ledningsnätet bedöms enligt Kommunens genomförandeplan tidigast uppnås 2026.

Parterna är medvetna om att Kommunens genomförandeplan är behäftad med osäkerheter och kan komma att revideras. Inför tecknande av avtal enligt

§ 8 *Markgenomförandeavtal* behöver anslutningspunkter och kapacitet för ledningsnät utredas vidare och preciseras.

Exploatören kan inte begära någon ersättning för det fall ett senare tillträde sker på grund av ovanstående.

## **6 § KOMMUNIKATION**

Parterna är överens om att samverka kring planering, genomförande och uppföljning av kommunikationsaktiviteter i samband med detaljplaneprocessen. Samverkan kring kommunikationen fortsätter sedan under projektets genomförande- och utbyggnadsskede. Målgruppen för kommunikationen kan exempelvis vara; närboende, allmänheten, verksamheter, näringsidkare och press/media.

Exploatören ska delta i kommunikation inom detaljplaneområdet och närliggande utbyggnadsområden. Den kommunikationen sker i olika kanaler som bland annat:

- Exploatörens och Kommunens webbplatser
- Sociala medier
- Informationsfilmer
- Nyhetsbrev
- Skyltar på plats före och sedan under utbyggnadsskedet
- Sammankomster med närboende och allmänhet
- Pressmeddelanden

Exploatören ska bekosta del av Kommunens kommunikation med maximalt 300 000 kronor. Budget för och kostnadsfördelning av kommunikationen ska delges samt godkännas av Exploatören.

Med kommunikationsinsatser enligt denna paragraf avses kommunikationsinsatser utöver de som ryms inom detaljplaneprocessen och miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutövning.

Exploatören deltar sedan tidigare i samordnade aktiviteter av olika slag initierade av Centrala Nackas marknadsbolag AB.

## **7 § KONSTEN ATT SKAPA STAD**

Exploatören är införstådd med Kommunens arbete med ”Konsten att skapa stad” och åtar sig att anamma Kommunens ambition att levandegöra Nacka kommun, i detta fall Centrala Nacka, 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. Om det bestäms att Exploatören inte ska genomföra aktiviteter på egen hand ska parterna överenskomma om i vilken utsträckning Exploatören ska medfinansiera Kommunens arbete med ”Konsten att skapa stad”.

## **8 § MARKGENOMFÖRANDEAVTAL**

Innan Detaljplanen antas ska parterna ingå markgenomförandeavtal, vilket inkluderar fastighetsöverlåtelseavtal respektive tomträttsavtal. Markgenomförandeavtalet ska



fullfölja och ersätta detta markanvisningsavtal samt reglera genomförandet av Detaljplanen.

I markgenomförandeavtalet framgår bland annat att Exploatören, till Kommunen eller den Kommunen sätter i sitt ställe, utan ersättning ska upplåta nödvändiga servitut, ledningsrätter eller annan rättighet för allmänna ändamål.

## 9 § KOSTNADSFÖRDELNING

### *Utrednings- och projekteringskostnader*

Exploatören står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanearbetet och för att parterna ska kunna träffa markgenomförandeavtal. I dessa kostnader ingår även Kommunens kostnader för projektledning och övrig administration. Kommunen ska, till Exploatören, tillhandahålla en kostnadsprognos avseende Kommunens uppskattade kostnader. Exploatören ska godkänna denna kostnadsprognos. Exploatören är medveten om att kostnaderna för Kommunens arbeten är svårbedömda och att slutlig kostnad kan avvika från kostnadsprognosen. Parterna förutsatt ha en kontinuerlig avstämning avseende prognos och faktiskt utfall för kostnaderna. Exploatören ska som underlag till den kostnadsprognos som Kommunen ska ta fram tillhandahålla en tidplan för Exploatörens arbeten.

Undantaget från vad som anges ovan är utredningskostnader avseende markföroreningar, se *Saneringskostnader* nedan.

### *Bygg och anläggningskostnader*

Exploatören svarar för och bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken. Detta omfattar även eventuella erforderliga anpassningar och åtgärder i den planerade entrébyggnaden till tunnelbanan med tillhörande grundläggningskonstruktioner samt övriga erforderliga anläggningar som finns inom Markområdet. Hela eller del av den planerade entrébyggnaden ska byggas in i Exploatörens byggnad och utgör en känd förutsättning för kommande byggnation inom Markområdet. De begränsningar och kostnader som den planerade entrébyggnaden kan medföra är inte skäl för Exploatören att begära ersättning för merkostnader eller fördyringar eller andra eftergifter från Kommunen. Exploatören är medveten om av den planerade entrébyggnaden har byggnadsdelar och/eller andra tillhörande konstruktions- och/eller byggnadsdelar som kan behöva rivas för att den ska kunna införlivas i Exploatörens byggnad. För detta ska Exploatören bära samtliga kostnader och ansvara för samtliga bygg- och anläggningsåtgärder.

Kommunen ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av kommunala anläggningar inom allmän platsmark. Kommunen ansvarar för och bekostar erforderliga ledningsflyttar inom Markområdet.

### *Saneringskostnader*

Kommunen ansvarar för och bekostar erforderliga utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av sanerings- och efterbehandlingsåtgärder inom Markområdet eller att ta fram en handlingsplan för erforderliga efterbehandlingsåtgärder, om inget annat bestäms.

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.

#### *Anslutningsavgifter*

Exploatören ansvarar för och bekostar samtliga nödvändiga anslutningar av till exempel el, vatten och avlopp med mera till Markområdet.

#### *Avgifter till myndigheter*

Exploatören ansvarar för samtliga avgifter och kostnader till myndigheter som krävs för att bebygga Markområdet i enlighet med Exploatörens förslag, till exempel bygglovsavgifter, lagfartskostnader och förrättningskostnader. Kommunen bekostar fastighetsbildningen av Markområdet.

#### *Ersättning för Kommunens nedlagda kostnader*

Exploatören ska erlagga en ersättning till Kommunen för de nedlagda kostnader som Kommunen haft för initiering av projektet samt för framtagande av samordnade utredningar inom ramen för kommande detaljplanearbete. Det senare omfattar Markrådets andel (fördelat utifrån bedömd kvm ljus BTA) av samordnade utredningar för bland annat buller, mikroklimat, dagvatten och skyfall samt kulturmiljö och omfattas inte av kommande plankostnadsavtal.

I och med undertecknande av Markanvisningsavtalet godkänner Exploatören att till Kommunen erlagga ersättning om motsvarande totalt 1 014 000 kronor. Ersättningen avser kostnader till och med september månad 2023. Ersättningen ska erläggas senast 30 dagar efter att både Exploatören och Kommunen undertecknat Markanvisningsavtalet.

Kostnader för framtagande av Detaljplanen kommer att regleras i och faktureras Exploatören med stöd av plankostnadsavtalet och tillhörande planbudget, se §3 *Detaljplan*.

Vid upphörande av Markanvisningsavtalet enligt § 11 *Giltighet* är Exploatören skyldig att erlagga ersättning för Kommunens dittills upparbetade kostnader.

#### *Dröjsmålsränta*

Om part inte fullgör sin betalningsskyldighet enligt Markanvisningsavtalet med tillhörande bilagor i rätt tid, ska dröjsmålsränta utgå enligt lag.

### **10 § ÖVERLÅTELSE AV MARKANVISNINGSAVTALET**

Markanvisningsavtalet får inte överlåtas av Exploatören.

### **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,
- den föreslagna bebyggelsen inom Markområdet inte uppfyller § 2.2. *Inriktning Markområdets utveckling*, avsnittet *Utformning av bebyggelse* samt bilaga 3 eller
- avtal enligt § 8 *Markgenomförandeavtal* inte träffats mellan Kommunen och Exploatören senast tre år efter Kommunens beslut att anta 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 § 2 *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.

Parterna är medvetna om att gestaltning enligt *Utformning av bebyggelsen i § 2.2. Inriktning Markområdets utveckling* är föremål för en detaljplaneprocess där mindre avvikelser från redovisad gestaltning och bebyggelsevolymen samt teknisk konstruktion kan vara nödvändigt för att uppföra byggnaden. I det fall förändringar är nödvändiga ska Parterna i första hand diskutera dessa förändringar inom ramen för antingen a) befintligt markanvisningsavtal eller i andra hand b) ett nytt markanvisningsavtal.

Exploatören är inte berättigad till en ny markanvisning om Markanvisningsavtalet upphör eller om detaljplanearbetet resulterar i en byggrätt av mindre omfattning än vad som anges i § 2.2 *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 anlitade konsulter och entreprenörer. Kommunens nyttjanderätt ska inte omfatta arkitekt- och byggnadstekniska ritningar eller underlag. Exploatören ska gentemot anlitad konsult/arbetstagare skriftligen 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 samtliga 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 Sveafastigheter Utveckling AB

.....  
Mats Gerdau  
Kommunstyrelsens ordförande

.....  
( )

.....  
Nina Morling  
Enhetschef exploateringsenheten

.....  
( )

### BILAGOR

Bilaga 1 Planområdet och Markområdet

Bilaga 2 Definition ljus BTA

Bilaga 3 Förstudie Discus