

Mellan Nacka kommun (org.nr. 212000-0167), ("**Kommunen**"), och Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB (org.nr. 556943-4870), ("**Bolaget**"), träffas följande

MARKANVISNINGSAVTAL

nedan benämnt "**Markanvisningsavtal**" eller "**detta avtal**"

1 § Bakgrund

Kommunen planerar att exploatera ett område på fastigheterna Älta 69:1 och Älta 10:1 som markeras med röd linje på bifogad karta, bilaga 1 ("**Området**").

Under juni-september 2016 genomfördes en anbudstävling i syfte att välja ut flera exploatörer för tilldelning av mark inom tre olika anbudsområden. Bolaget presenterade två av de vinnande anbuderna och har därför erbjudits att ingå Markanvisningsavtal avseende anbudsområde 1 och anbudsområde 2 på de villkor och förutsättningar som följer enligt detta avtal. Bolagets inlämnade tävlingsbidrag, inklusive anbudsunderlag med bilagor, bilaga 2a & 2b, utgör underlag för detta avtal.

2 § Syfte

Syftet med Markanvisningsavtalet är att ange 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**"), bilaga 3. Tillträdesdagen kommer att påverkas av att hyresgäster för nuvarande förskoleverksamhet ska avträda Området, befintliga byggnader inom Området ska rivas samt att ledningar inom och utom Området som försörjer befintliga byggnader ska omläggas. 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 31 januari 2019. 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 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, mini-ÅVC (återvinningscentral) samt butikslokaler. Flera byggherrar kan ingå i arbetet med Detaljplanen.
- c) Bolaget ska efter samråd med Kommunen utse två kvalificerade arkitekter för den husprojektering som behöver göras i samband med detaljplanearbetet.
- d) Ett gestaltningsprogram ska tas fram under detaljplanearbetet. Detaljplanen ska utformas utefter gestaltningsprinciperna i Detaljplaneprogram För Ältas Nya Centrum, anbudsinbjudan, bilaga 5 och framtagna volymsskisser på den nya bebyggelsen inom Området, 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, beslutad i kommunfullmäktige 7 juni 2016 (KFKS 2016/167-268), bilaga 5.
- i) Markgenomförandeavtalet och Överlåtelseavtalet ska i all väsentlighet ingås på de villkor som framgår av bilaga 3 och ska ingås före det att Detaljplanen antas av kommunfullmäktige.
- j) 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).
- k) Kommunen ska erbjudas rätt att få hyra, förvärva bostadsrätt eller äganderätt till minst 5 % av de bostäder som tillkommer i Området för andrahandsuthyrning. Kommunen ska ges rätt att välja dessa lägenheter innan Bolaget tecknar lägenheter för andra.

5 § Kostnader för framtagande av Detaljplanen m.m.

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

Kommunens fakturerade kostnader till Bolaget ska räknas av köpeskillingen på tillträdesdagen.

Vardera parten står för sina egna kostnader för projektsamordningsmöten (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.

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 31 mars 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.

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 Markgenomförandeavtalet.

9 § 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 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 goda 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 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- eller byggtekniska ritningar samt tillhörande underlag.

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.

11 § Köpeskillning vid kommande marköverlåtelse

Den preliminära byggrätten för Området uppgår totalt till 12 800 kvadratmeter ljus BTA för bostäder och 1 800 kvadratmeter ljus BTA lokaler. Området utgörs av två anbudsområden varav anbudsområde 1 omfattar 6800 kvadratmeter ljus BTA bostäder och 1 200 kvadratmeter ljus BTA lokaler (butiklokal) och anbudsområde 2 omfattar 6000 kvadratmeter ljus BTA bostäder och 600 kvadratmeter ljus BTA lokaler (butiklokal + mini-ÅVC). 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 7](#).

Av den totala byggrätten inom Området utgörs 53 % av anbudsområde 1 och 47 % av anbudsområde 2. Oberoende av slutlig fördelning av byggrätter inom respektive anbudsområde ska köpeskillningen för Området som Bolaget ska erlagga vid ett senare

förvärv, framräknas genom att tillämpa denna fördelning på offererade priser enligt nedan.

Bolaget har i samband med detta avtals ingående erbjudit sig att betala priset 11 300 kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder (nedan benämnt B1 i formel nedan) inom anbudsområde 1 och 11550 kr/kvm kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder (nedan benämnt B2 i formel nedan) inom anbudsområde 2 och 2000 kronor per kvadratmeter ljus BTA för verksamhetslokaler.

Bolaget ska, vid Överlåtelseavtalets ingående, ställa en ovillkorlig moderbolagsborgen till **Kommunen** uppgående till **16 414 576 (SEXTONMILJONERFYRAHUNDRAFJORTONTUSENFEMHUNDRASJUTIOSEX)** kronor vilket motsvarar tio (10) procent av en preliminär köpeskilling beräknat på grundval av nedan angiven formel med den skillnaden att beräkningen har utgått från förhållanden vid detta avtals undertecknande, istället för förhållandena vid Tillträdesdagen. Denna moderbolagsborgen ska gälla fram till det att Bolaget erlägger handpenning enligt Överlåtelseavtalet, vilket ska ske senast fjorton (14) dagar efter det att Detaljplanen har vunnit laga kraft. Handpenningen ska uppgå till samma belopp som den moderbolagsborgen som tidigare utställts. Resterande del av köpeskillingen ska erläggas kontant på Tillträdesdagen.

Den köpeskilling för Området som Bolaget ska erlägga vid ett senare förvärv av Området ska baseras på det av Bolaget offererade priset B i prisläge 30 mars 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.

$$A1 = B1 + 30 \% * (C-D)$$

$$A2 = B2 + 30 \% * (C-D)$$

A1, A2 = pris kronor/kvadratmeter ljus BTA på Tillträdesdagen för bostäder,

B1, B2 = 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

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

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

Anbudsnivån för bostäder förutsätter att lokaler i bottenvåningen (inklusive mini-ÅVC) som i Detaljplanen inte får användas för bostadsändamål åsätts ett pris om 2 000

kronor/kvadratmeter ljus BTA. Detta pris per ljus BTA för lokaler ska inte räknas upp på Tillträdesdagen enligt ovan angiven formel.

Trots det som stadgas ovan ska den totala köpeskillning 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.

Vad som utgör ljus BTA definieras närmare i bilaga 7. 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 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 framgår av Markgenomförandeavtalet.

13 § Ändringar och tillägg

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

14 § Överlåtelse

Rättigheter och skyldigheter 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

För Nacka kommun

..... den

För Wästbygg Projektutveckling AB

.....

Mats Gerdau

Kommunstyrelsens ordförande

.....

.....

Ulf Crichton
Exploateringschef

.....

BILAGOR

1. Bolagets tilldelade Område
- 2a. Bolagets anbudsunderlag för anbudsområde 1 inklusive bilagor exklusive årsredovisning
- 2b. Bolagets anbudsunderlag för anbudsområde 2 inklusive bilagor exklusive årsredovisning
3. Mall för Markgenomförandavtal och Överlåtelseavtal
4. Volymskisser
5. Anbudsinbjudan till markanvisning Älta torg
6. Tidplan för detaljplanearbetet
7. Definition av ljus bruttoarea