

Mellan Nacka kommun, genom dess kommunstyrelse, ("Kommunen"), och Kungsmontage Entreprenad AB (org.nr. 556422-2668), ("Bolaget"), har nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL NYA GATAN, OMRÅDE 1

nedan benämnt "Markanvisningsavtalet" 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 fastigheterna Sicklaön 134:1 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 sommaren 2016 genomfördes en markanvisningstävling i syfte att välja ut exploatör för tilldelning av mark. Bolaget presenterade det vinnande anbudet och har därför erbjudits att ingå detta Markanvisningsavtal. Bolagets inlämnade tävlingsbidrag inklusive kommunens anbudsunderlag med bilagor, bilaga 2, respektive bilaga 3 utgör underlag för detta avtal.

Det är av väsentlig betydelse att Kommunens ovan angivna visionsbild är väl förankrad hos Bolaget i dess fortsatta arbete och att hänsyn till denna visionsbild tas vid planering och projektering inom ramen för detta avtal.

2 Syfte

Syftet med Markanvisningsavtalet är att ge riktlinjer och lägga fast förutsättningar för detaljplanläggning och utbyggnad av Området. Genom detta Markanvisningsavtal anges förutsättningarna för att Bolaget ska tilldelas mark för bebyggelse. Detta Markanvisningsavtal ska således ligga till grund för markgenomförandeavtal ("**Markgenomförandeavtal**"), se mall i bilaga 4, och kommande avtal om upplåtelse av mark mellan Kommunen och Bolaget ("**Tomträtts- och Sidoavtal**"), se mall i bilaga 5. 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

Detta avtal innebär att Bolaget, under en tid om två år från och med Kommunens tilldelningsbeslut, har en option att ensam förhandla med Kommunen om exploatering och upplåtelse av Området.

Parterna ska ingå Markgenomförandeavtalet samt Tomträtts- och Sidoavtalet när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan överenskommelse kan träffas, dock senast 2018-11-28. Om sådana överenskommelser inte har träffats mellan parterna senast vid angivet datum, upphör detta avtal att gälla såvida inte Kommunen dessförinnan har medgett en sådan förlängning av det som framgår av 7 §.

4 Förutsättningar

Följande ska gälla för detta avtal och den kommande exploateringen.

- a) En detaljplan inom vilket Området ingår ska tas fram ("**Detaljplanen**").

- b) Bolaget och Kommunen ska tillsammans verka för att Området detaljpaneläggas för bostäder och kommersiella lokaler. 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 gestaltungsprogram ska tas fram under detaljplanearbetet. Detaljplanen ska utformas utifrån gestaltungsprinciperna i Kommunens stadsbyggnadsstrategi, "Fundamenta", bilaga 6 och framtagna förstudie för den nya bebyggelsen inom Området, bilaga 7.
- e) Bolaget är medvetet att Detaljplanen kan komma att förutsätta att det bildas flera olika gemensamhetsanläggningar. Det står idag klart att gemensamhetsanläggning kommer behövas för gård och garage, som övriga fastighetsägare också ska medverka i. Bolaget ska medverka till gemensamhetsanläggningar kommer till stånd.
- 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 tomträtt avseende Området genom att teckna Markgenomförandeavtalet och Tomträtts- och Sidoavtalet.
- h) Bolaget är införstått med att markanvisningen ska följa villkoren i Kommunens Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och markgenomförandesavtal, bilaga 11, beslutad i kommunfullmäktige den 18 april 2016.
- i) Markgenomförandeavtalet samt Tomträtts- och Sidoavtalet ska i all väsentlighet ingås på de villkor som framgår av bilaga 4 och 5 och ska ingås innan Detaljplanen antas av kommunfullmäktige.
- j) Parterna är införstådda med, i enlighet med anbudsinbjudan, att sanering av en mindre del av Området, enligt bilaga 8, kan bli nödvändig och att Kommunen ska utföra och bekosta denna sanering. Överlåtelseavtalet ska i allt väsentligt reflektera detta åtagande från Kommunen.
- k) 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).

5 Kostnader för framtagande av Detaljplanen m.m.

Kommunen står för samtliga de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för att detaljpanelägga Området. Bolaget står dock för kostnaderna för framtagande av gestaltungsprogram och för egen personal.

Vardera parten står sina egna kostnader för projektsamordningsmöten (se avsnitt 8) och kommunikationsmöten (se avsnitt 9).

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 2018-05-01.

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 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 till och med det att Området är färdigexploaterat i enlighet Markgenomförandesavtalet.

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 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 Detaljplanen ska antas eller vinna laga kraft. Kommunen äger vidare rätt att häva detta avtal om Kommunen har skäl att anta att Bolaget inte avser eller förmår att fullfölja detta avtal på sådant sätt som avsågs eller uttalades när avtalet undertecknades eller i övrigt inte kan tillgodose de krav som uppställs i detta avtal. Om Kommunen häver detta avtal 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 i materialet. Kommunens rätt enligt denna bestämmelse ska vidare inte omfatta arkitekt och byggtekniska ritningar eller tillhörande underlag.

Markanvisningsavtalet 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. Om detaljplanearbetet avbryts ger detta således inte Bolaget någon rätt att ingå ett nytt Markanvisningsavtal eller rätt till ekonomisk ersättning.

För det fall Bolaget inte längre önskar fullfölja detta avtal har Kommunen rätt till skälig ersättning för eventuella framtida merkostnader i samband fullföljande av exploatering inom Detaljplanen.

11 Tomträtsavgäld enligt Tomträtsavtalet

Den årliga tomträtsavgälden i Tomträtsavtalet ska fastställas med ledning av ett utlåtande som en oberoende värderingsman tar fram i samband med att Markgenomförandeavtalet ingås mellan parterna och ska baseras på vad värderingsmannen finner utgöra en skälig tomträtsavgäld med beaktande av de villkor som följer av Tomträtsavtalet.

Värderingsmannen ska vid angivande av vad som utgör en skälig tomträtsavgäld inte beakta de inskränkningar i Bolagets möjlighet att förfoga över Fastigheten som följer av Sidoavtalet. Tomträtsavgälden enligt Tomträtsavtalet ska således fastställas enbart mot bakgrund av de villkor som följer av Tomträtsavtalet. Värderingen ska utgå från den preliminära byggrätten för Området enligt Detaljplanen.

12 Tomträtsavgäld enligt Sidoavtalet

Bolaget har i markanvisningstävlingen och i samband med detta avtals ingående erbjudit sig att betala 407 kronor i årlig Tomträtsavgäld per kvadratmeter ljus BTA bostad och 91 kr i årlig Tomträtsavgäld per kvadratmeter ljus BTA lokal för Fastigheten, se bilaga 10 för definition av ”ljus BTA”.

Bolaget har vid angivande av vilken tomträtsavgäld som det är berett att erlægga för Fastigheten haft att beakta villkoren i såväl Tomträtsavtalet som Sidoavtalet. Anbudet har vidare lämnats mot bakgrund av att den preliminära byggrätten för Området uppgår till cirka 9000 kvadratmeter BTA bostad och cirka 900 kvadratmeter BTA lokal. Bolaget är medveten om att den faktiska byggrätten vad avser ljus BTA inom Området kan komma justeras under detaljplanarbetets gång. I den mån den faktiska byggrätten i Detaljplanen justeras, ska avgälden i Sidoavtalet, vid tillfället för upplåtelsen av Fastigheten, procentuellt justeras i motsvarande mån.

13 Överlåtelse av avtalet

Detta avtal eller rättighet eller skyldighet enligt detta avtal får inte överlåtas av Bolaget utan Kommunens skriftliga samtycke. Dock äger Bolaget rätt att överlåta sina rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal till helägt koncernbolag.

14 Ändringar och tillägg

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

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 2017-

För Nacka kommun
genom exploateringsenheten

För Kungsmontage Entreprenad AB

.....
Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

.....
Martin Sundqvist
VD, Kungsmontage Entreprenad AB

.....

.....

Ulf Crichton
Exploateringschef

Bevittnas:

.....

.....

.....

.....

BILAGOR

1. Karta av vilket Området framgår
2. Tävlingsbidrag Kungsmontage Entreprenad AB
3. Anbudsunderlag för markanvisningstävling
4. Mall till Markgenomförandeavtal
5. Mall till Tomträts- samt Sidoavtal
6. Fundamenta
7. Situationsplan förstudie allmän plats
8. Geo och marktekniskt PM
9. Tidplan för detaljplanearbetet
10. Definition av ljus BTA
11. Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och markgenomförandesavtal