

Mellan Nacka kommun, org.nr. 212000-0167, ("Kommunen"), och Magnolia Holding 4 AB (org.nr. 559114-8415), ("Bolaget"), har nedan träffats följande

AVTAL OM TIDIG MARKRESERVATION

rörande Sarvträsk, Orminge

nedan benämnt "Markreservationsavtal" eller "detta avtal"

1 § Bakgrund

Kommunen beslutade den 28 september 2015 (Dnr KFKS 2005/193-214, § 234) att anta Detaljplaneprogram för Orminge Centrum. Detaljplaneprogrammet grundar sig på stadsutvecklingsprojektets vision för Orminge centrum – "Upptäck möjligheterna i nya Orminge – Stadens variation möter ytterstadens frid". I programmet har följande mål satts upp för Orminge Centrum:

- Ett stadsdelscentrum som är tryggt, tillgängligt och levande.
- Ett attraktivt stadsdelscentrum för boende, besökare och företag.
- Ett stadsdelscentrum som bygger på och utvecklar Orminges karaktär och identitet.

Ett av de stadsbyggnadsprojekt som ingår i detaljplaneprogrammet för Orminge centrum omfattar ny bebyggelse för huvudsakligen bostäder och handel inom Sarvträsk och Ormingehus. En startpromemoria för detaljplan Sarvträsk och Ormingehus antogs september 2016 och ett samråd hölls maj-juli 2018. Under detaljplanearbetet har framkommit att tillstånd för vattenverksamhet behöver sökas hos mark- och miljödomstolen för utbyggnad av delar av planförslaget. Tillstånd behöver sökas och beviljas parallellt med detaljplanearbetet för att säkra detaljplanen genomförbarhet, vilket medför osäkerheter kring byggrätt samt tidplan.

Då förutsättningar inte finns för att ingå markanvisningsavtal i dagsläget, bl.a. till följd av oklarheter i byggrätt och tidplan på grund av att tillståndsansökan för vattenverksamhet, är parterna överens om att tills vidare avtala om tidig markreservation, i syfte att senare ingå markanvisningsavtal.

2 § Område och Detaljplan

Detta Markreservationsavtal avser ett område som avses planläggas, omfattande del av fastigheten Orminge 60:1 som ägs av Kommunen. Kommunen avser bryta ut delar av detaljplanen för Sarvträsk & Ormingehus som berörs av tillståndsansökan för vattenverksamhet i en separat detaljplan ("Detaljplanen"). Detaljplanens exakta avgränsning är inte fastställd, men även delar av fastigheten Orminge 46:1, som ägs av Rikshem Ormingehus KB, kan ingå i detaljplanen.

Det område som avses upplåtas som tomträtt till Bolaget, och som omfattas av Detaljplanen, har en geografiskt preliminär avgränsning vilken illustreras i bilaga 1 - karta ("Området"). Det behöver utredas huruvida de åtgärder som planeras på Området omfattas av tillståndsplikt för vattenverksamhet.

Bolaget och Kommunen ska tillsammans verka för att en ny detaljplan tas fram, antas och vinner laga kraft.

3 § Avsiktsförklaring

Denna tidiga markreservation innebär att Bolaget har en option att ensam förhandla med Kommunen om planläggning och upplåtelse avseende Området.

Markreservationsavtalets fullbordan, genom ingående av markanvisningsavtal m.fl. avtal, är beroende av att det finns förutsättningar för att tillstånd för vattenverksamhet kan beviljas alternativt att åtgärder på Området kan genomföras utan tillstånd för vattenverksamhet. Vidare utredning krävs avseende områdets förutsättningar. Kommunen åtar sig att, med stöd av Bolaget, driva ansökan om tillstånd för vattenverksamhet. Bolaget åtar sig att delta i framtagande av underlag till tillståndsansökan.

Bolaget och Kommunen ska tillsammans verka för att utreda förutsättningarna för att teckna markanvisningsavtal och därefter plan-, tomträtts-, sido- och markgenomförandeavtal.

Parterna är överens om följande gemensamma mål och steg för utvecklingen av området:

1. Parterna ska verka för att Området detaljplanläggs för ny bebyggelse om cirka 88 bostäder och cirka 520 kvm BTA kommersiella lokaler i huvudsak enligt samrådsunderlag för detaljplan Sarvträsk & Ormingehus, bilaga 2. Planerad bebyggelse ska inrymma ett serviceboende med 12 lägenheter med tillhörande gemensamhetslokal.
2. Parallellt med planarbetet ska Kommunen i samråd med Bolaget arbeta fram ett gestaltungsprogram som syftar till att säkra kvaliteten på kommande bebyggelse. Gestaltungsprogrammet ska verka som ett komplement till plankarta och planbeskrivning. Bolaget ska tillse att bebyggelsen uppförs i enlighet med gestaltungsprogrammet.
3. Parterna är införstådda med att flera byggherrar kan ingå i arbetet med Detaljplanen.
4. Parterna ska senare ingå
 - a. planavtal om Kommunen så begär, där Bolagets ansvar för plankostnader regleras,
 - b. markanvisningsavtal där förutsättningarna för tomträttsupplåtelse från Kommunen till Bolaget ska regleras,
 - c. markgenomförandeavtal där parternas gemensamma mål och respektive ansvar för kostnader för genomförandet av Detaljplanen regleras, och
 - d. tomträtts- och sidoavtal, där villkor för tomträttsupplåtelsen regleras.

4 § Avtalshandlingar

Markreservationsavtalet utgörs av detta avtal samt följande bilagor.

Bilaga 1 Karta över Området

Bilaga 2	Samrådsunderlag: gestaltungsförslag för Området
Bilaga 3	Definition av ljus BTA
Bilaga 4	Huvudtidplan
Bilaga 5	Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal

5 § Ikraftträdande och giltighetstid

Detta avtal är giltigt i 1,5 år från det att Kommunens beslutar om att tilldela Bolaget en tidig markreservation, det vill säga till och med 27 februari 2020.

Parterna ska ingå markanvisningsavtal när parterna tillsammans anser att sådan överenskommelse kan träffas. Om sådan överenskommelse inte har träffats mellan parterna senast vid ovan angivet datum upphör detta avtal att gälla såvida inte Kommunen dessförinnan har medgett förlängning av giltighetstiden. Avtalets upphörande innebär att det till alla delar är förfallet utan rätt till ersättning för någondera part.

Parterna är medvetna om att förutsättningarna för att ingå markanvisningsavtal till viss del är beroende av utveckling av den del av Detaljplanen som ligger på fastigheten Orminge 46:1.

6 § Kostnader för detaljplanering och avtal

Kommunen står för samtliga de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för att detaljplanelägga Området. Bolaget står dock för kostnaderna för framtagande av gestaltungsprogram, underlag till tillståndsprövning och för egen personal. Vardera parten står sina egna kostnader för projektsamordningsmöten och kommunikationsmöten.

Bolaget svarar för kostnader förknippade med exploateringen av kvartersmarken, såsom rivningar samt bygg- och anläggningsåtgärder.

7 § Tomträttsavgäld

Parterna är överens om att tomträttsavgäld enligt sidoavtalet ska bestämmas med vägledning av markupplåtelse i Nybackakvarteret: 367 kronor i årlig Tomträttsavgäld per kvadratmeter ljus BTA bostad och 112 kr per kvadratmeter ljus BTA för kommersiella lokaler. Hänsyn ska tas till Områdets förutsättningar för grundläggning. Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt.

Den årliga tomträttsavgälden i Tomträttsavtalet för kommande avgäldsperioder ska fastställas med ledning av ett utlåtande som en oberoende värderingsman tar fram i samband med att reglering av avgälden ska göras och ska baseras på vad värderingsmannen finner utgöra en skälig tomträttsavgäld med beaktande av de villkor som följer av Tomträttsavtalet. Värderingen ska utgå från den preliminära byggrätten för Området enligt Detaljplanen.

Bolaget är medveten om att den faktiska byggrätten vad avser BTA inom Området kan komma justeras under detaljplanarbetets gång. I den mån den faktiska byggrätten

skulle komma att justeras upp eller ned i Detaljplanen, ska avgälden i Sidoavtalet, vid tillfället för upplåtelsen av Fastigheten, procentuellt justeras upp eller ned i motsvarande mån. Vad som utgör ljus BTA definieras närmare i bilaga 3.

8 § Huvudtidplan

Parterna är överens om en preliminär huvudtidplan för arbetet med planläggning, markanvisning och tillståndsansökan inom Området, bilaga 4.

9 § 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.

10 § Sociala boenden

Bolaget ska, om Kommunen så begär, upplåta minst tio procent (10 %) av de hyreslägenheter som byggs inom Området till Kommunen för andrahandsuthyrning. Syftet är att skapa god tillgång på lägenheter för hushåll som av sociala eller medicinska skäl inte på egen hand kan ordna en bostad.

11 § Konsten att skapa stad

Kommunen driver ”Konsten att skapa stad”, ett arbete med konst, kultur, konstnärlig kompetens och medskapande som verktyg och resurser i stadsutvecklingens olika faser. Aktiviteter och insatser inom Konsten att skapa stad syftar till att skapa attraktiva och innovativa platser, uppmärksamma platser eller händelser, utveckla identitet, aktivera en byggnad eller erbjuda oaser i byggkaos. Konsten att skapa stad-aktiviteterna kompletterar andra dialogformer som behövs för att skapa medverkan och delaktighet.

Bolaget är införstått med Kommunens arbete med ”Konsten att skapa stad” och att levandegöra Orminge centrum på ett nyskapande sätt och driva en utvecklingsprocess som inkluderar medborgare, konst, kultur och konstnärlig kompetens från början av utvecklingen av varje aktuellt område.

Bolaget åtar sig att bekosta, driva och stötta insatser enligt ”Konsten att skapa” stads fyra strategier: Ansvarsfullt och hållbart; Mod, kreativitet och innovation; Tillsammans i samspel; Välkomnande under tiden.

12 § Avbrutet detaljplanearbete och hävning av avtalet

Om någon av parterna önskar avbryta detaljplanearbetet eller detta markreservationsavtal ska den andra parten omgående meddelas skriftligen. Kommunen äger rätt att omedelbart avbryta plan- och avtalsarbetet om förutsättningar saknas för att Detaljplanen ska kunna antas eller vinna laga kraft eller om exploateringen av annat skäl inte längre bedöms kunna genomföras.

13 § Ändringar och tillägg

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

14 § Överlåtelse

Detta markreservationsavtal eller rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal får inte överlåtas av Bolaget utan Kommunens skriftliga samtycke. Detta innefattar även närståendebolag till Bolaget.

15 § Tvist

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på Kommunens hemort.

* * * * *

Markreservationsavtalet har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Nacka den _____

För Nacka kommun
genom kommunstyrelsen

.....
()

.....
()

Stockholm den 11/9-18

Holding 4
För Magnolia ~~Bostad~~ AB

.....
(Erik Ruse Fredrik V.)

.....
()

Karta

Markområde inom Orminge 60:1 som ingår i tidig markreservasjon till Magnolia Bostad AB



Med blått markerat område anvisas. (Utdrag ur förslag till plankarta 2017-03-16)

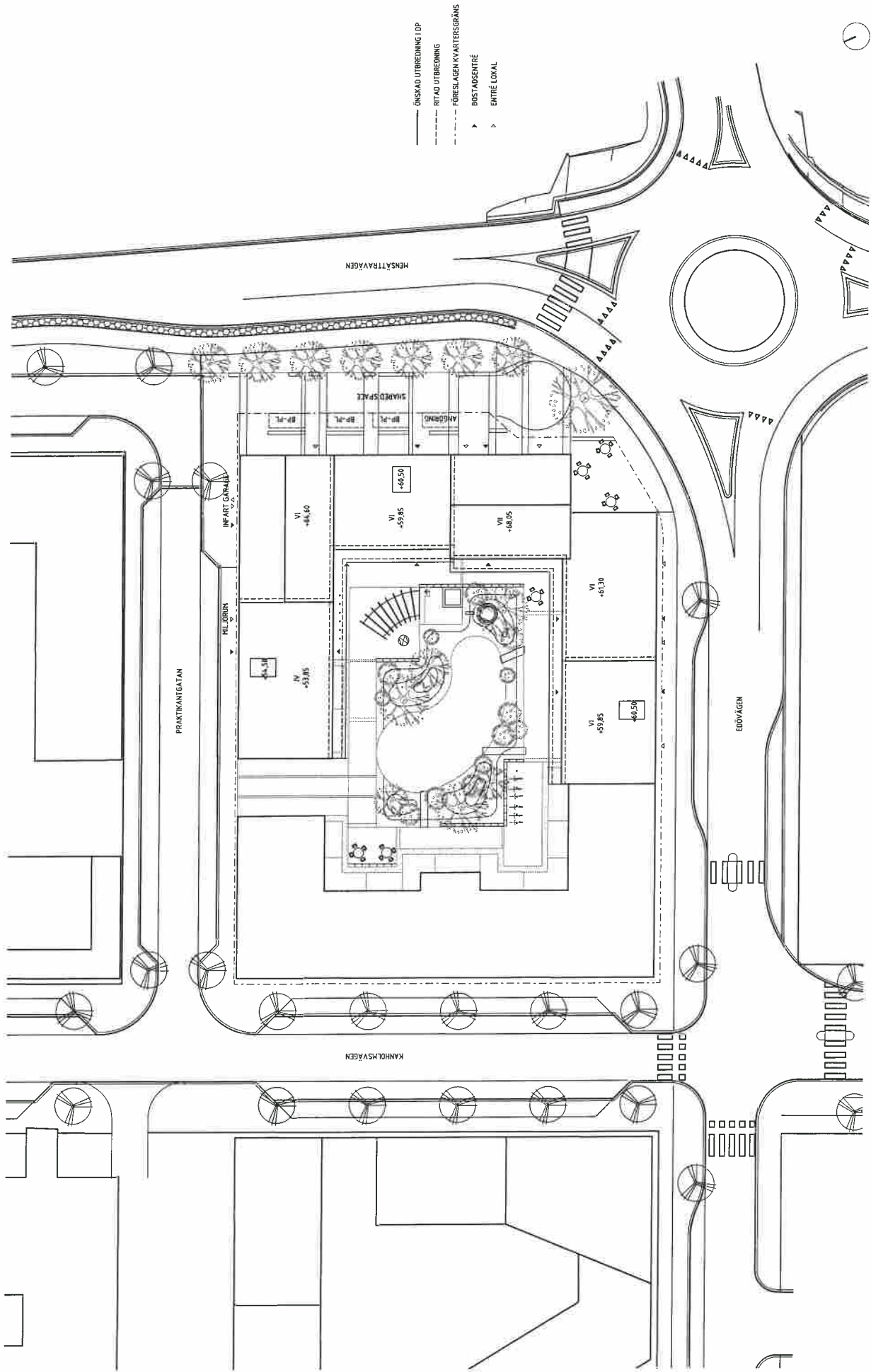
Kjellander Sjöberg

Norra Orminge Centrum Kvarter 2

Underlag till samråd, 2018-03-21

MAGNOLIA

Kjellander Sjöberg



RA

Kjellander Sjöberg

Kvarter Två

Kvarter Två är ett av de första kvarteren man möter i det framtida Norra Orminge Centrum. Beläget lika nära torget och den kommande tunnelbanan som till Sarvträsk, inspireras gestaltningen både av kvarterstadens skala, och ett uttryck som kopplar till naturen.

Kvarteret kan läsas som en helhet med variation inom ett tema, genom tre fasadtyper som upprepas. Varje trapphusvolym definieras tydligt avläsbart. En variation i taklandskapet förstärker definitionen av de enskilda volymerna.

Det är ett kvarter som öppnar sig i markplanet. Lokaler med publik karaktär placeras framförallt i hörnet mellan Edövägen och Mensättravägen och levandegör närmiljön. Den publika karaktären förstärks genom en definition av sockelvåningen. Balkonger vetter mestadels in mot gård.

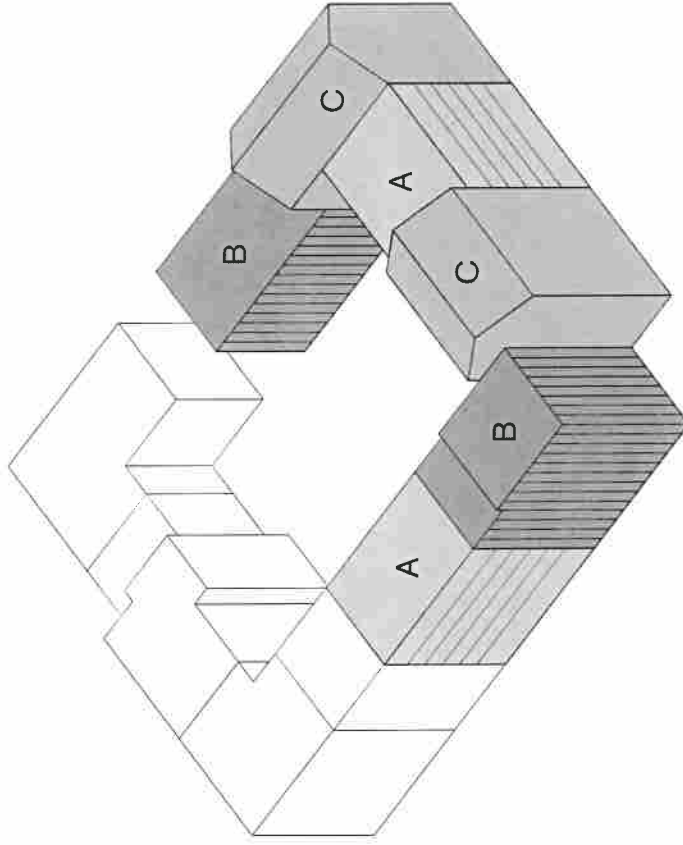
I den norra delen finns gemensamma ytor för de boende. Cykeln får generöst utrymme och finns lättillgängligt parkerad i markplan, för de som pendlar 10 km till Södermalm.

Gården delas av hela kvarteret och inspireras av en tidigare ångsmark på platsen. Naturen är vild, dagvatten hanteras öppet och synligt. Ett gemensamt garage placeras under gården.

88 lägenheter, varav 12 lägenheter i serviceboende
1 gemensamhetslokal för serviceboende
4 lokaler

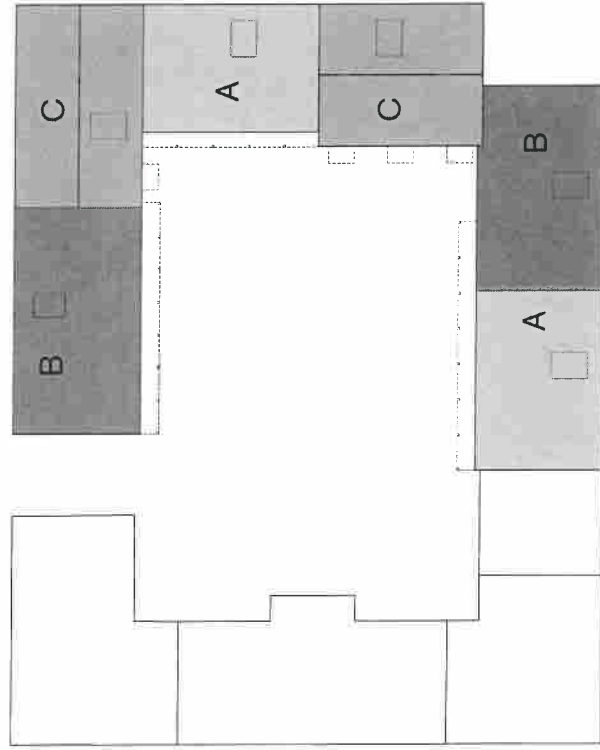
Ljus BTA bostäder: 7 555 m², varav 980 m² serviceboende
Ljus BTA verksamheter: 520 m²

50 p-platser i garage, 3 bilpool-platser på gata
200 cykelplatser

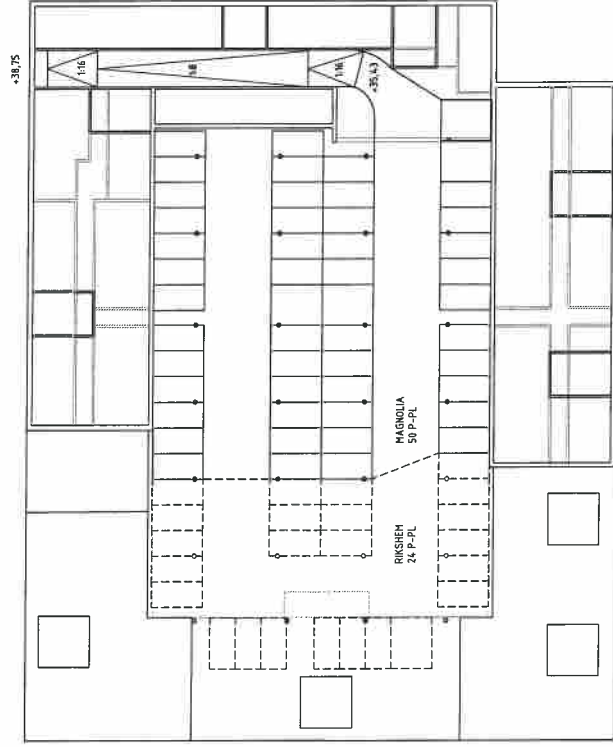


Volymetri, fasadtyper

Kjellander Sjöberg



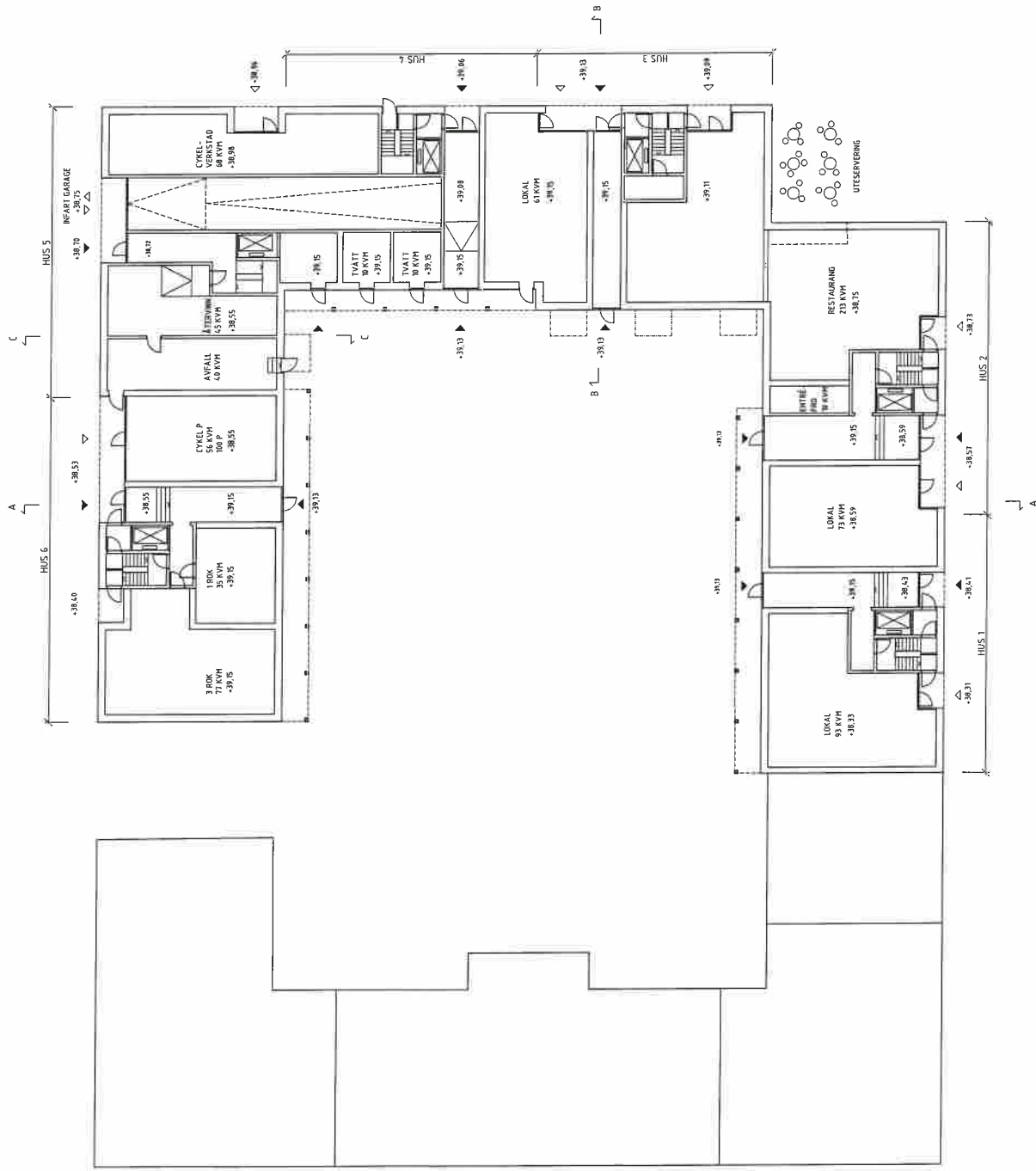
Takplan, fasadtyper



Plan -1

24

Kjellander Sjöberg



- ▶ BUSTADSENTRÉ
- ▷ ENTRÉ LOKAL

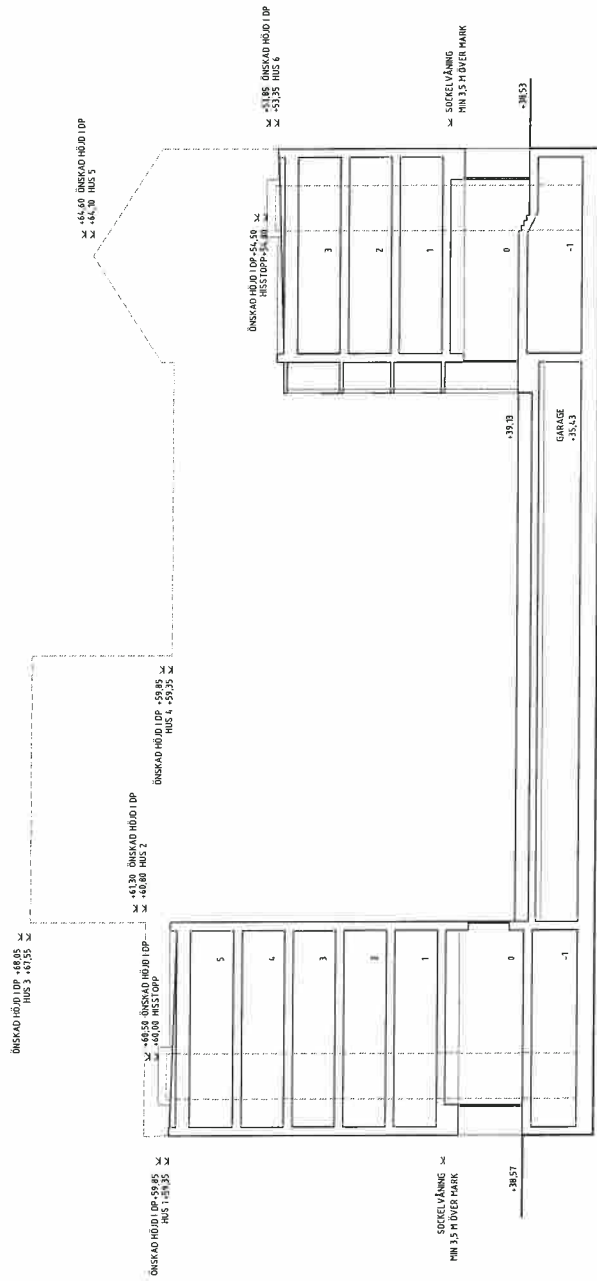
MS

Kjellander Sjöberg



24

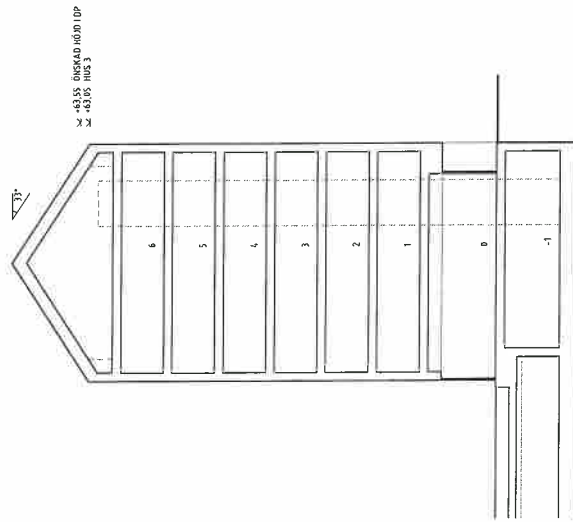
Kjellander Sjöberg



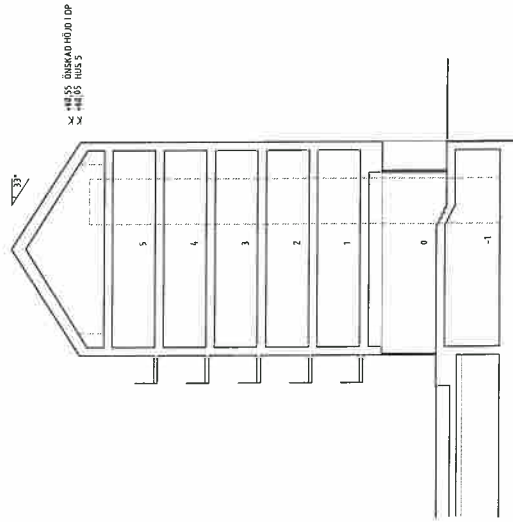
Sektion A-A

24

Kjellander Sjöberg



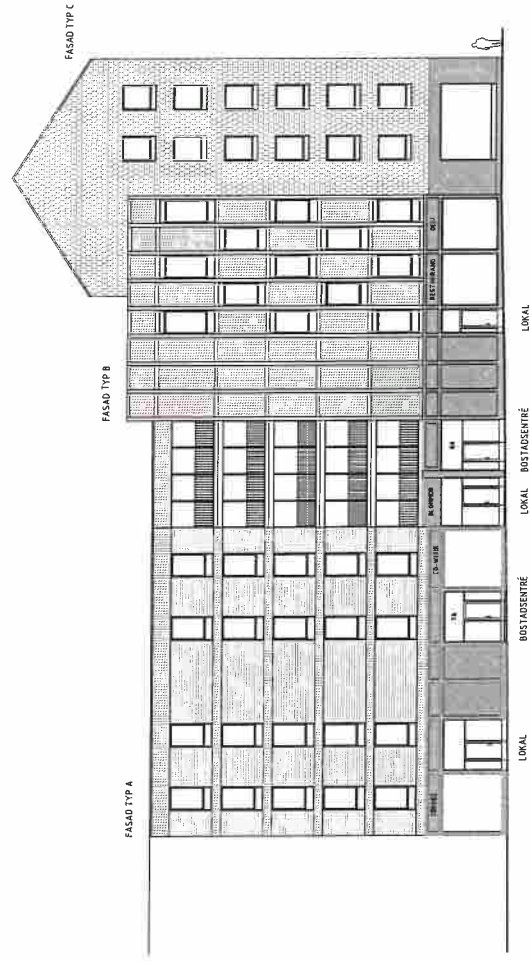
Sektion B-B
Hus 3



Sektion C-C
Hus 5

PH

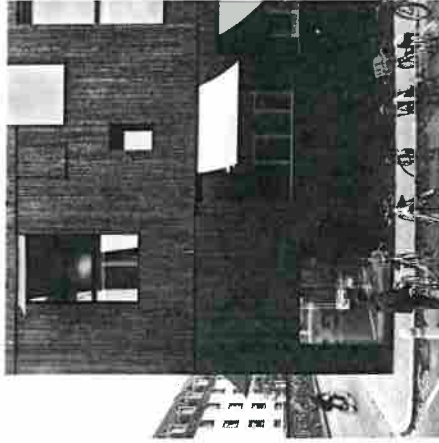
Kjellander Sjöberg



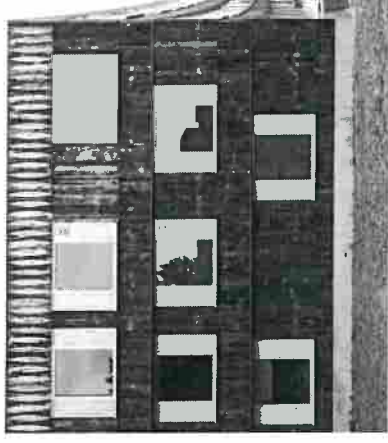
Kjellander Sjöberg



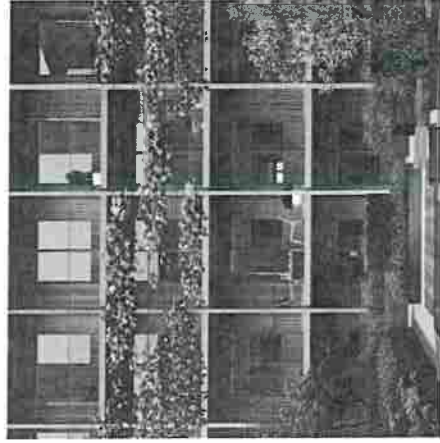
Huis aan 't laar, 51N4E



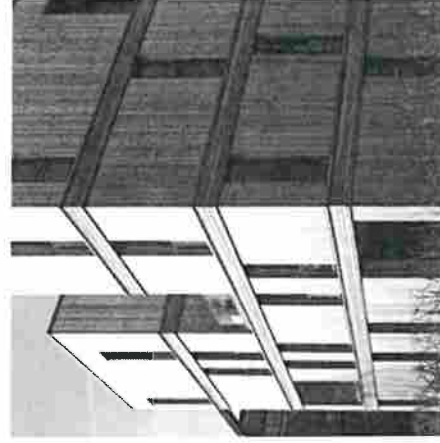
Mixed-Use Building Strasbourg, Dominique Coulon & Associés



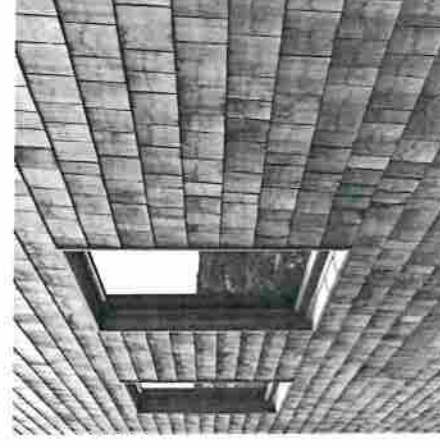
Cowan Court, Churchill College, 6a architects



Tyresö Trädgårdar, Jägnefäll Millon

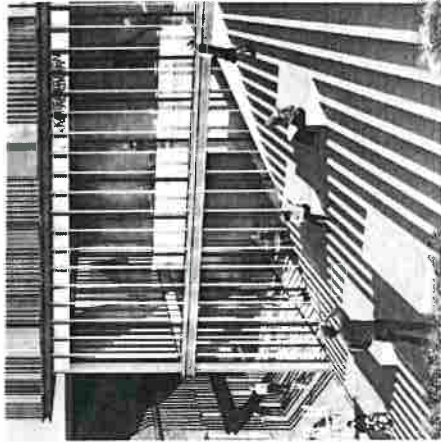


IBA Wilhelmsburg, Hamburg, Planpark Architekten



Strandparken, Wingårdh

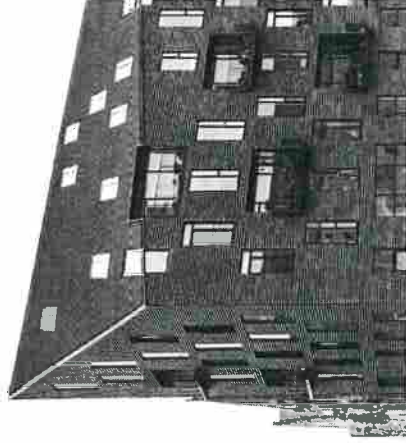
Kjellander Sjöberg



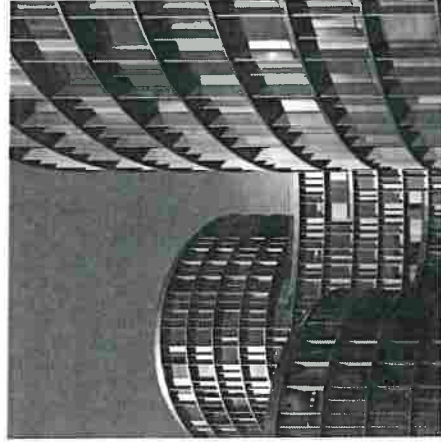
Automobilfabriken, Kjellander-Sjöberg



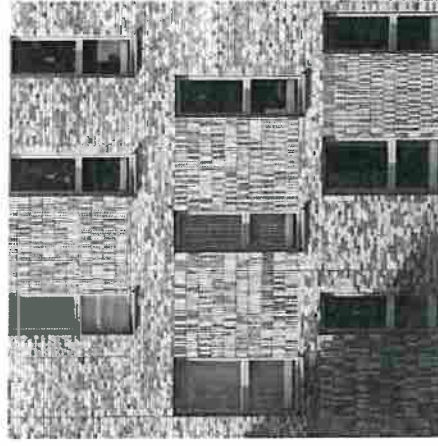
Maja Gråddinos, Amedai, Kjellander-Sjöberg



Krøyers Plads, Cobe



Axel Towers, Lundgaard Tranberg



Annedalsterrassen, Kjellander Sjöberg

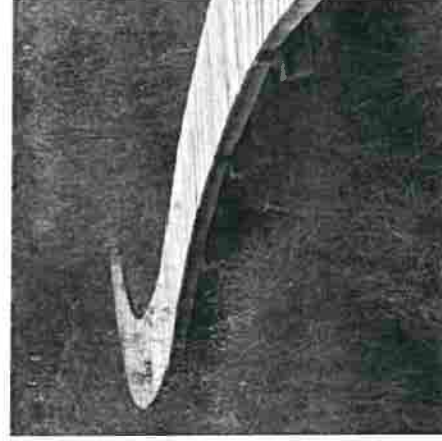


Fyrtårnet, Lundgaard Tranberg

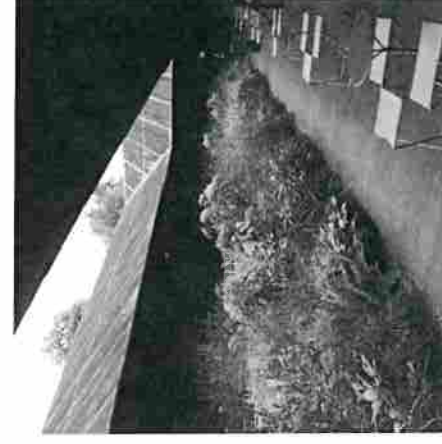
Kjellander Sjöberg



Barrier House, Crosson Clarke Carnachan Architects

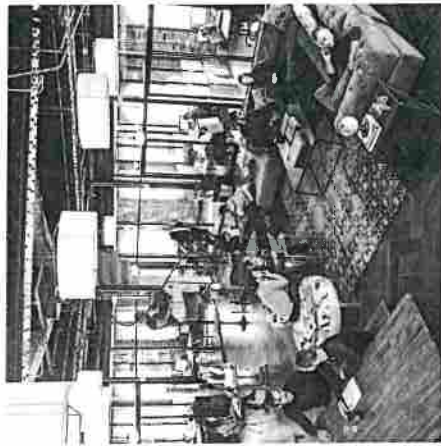


West Stockbridge, Massachusetts, Reed Hilderbrand

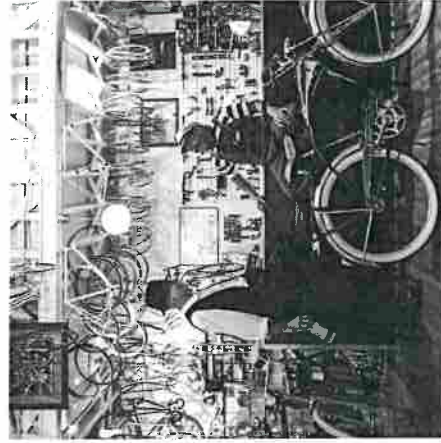


Serpentine Gallery, London, Peter Zumthor

Kjellander Sjöberg



WeWork, San Francisco



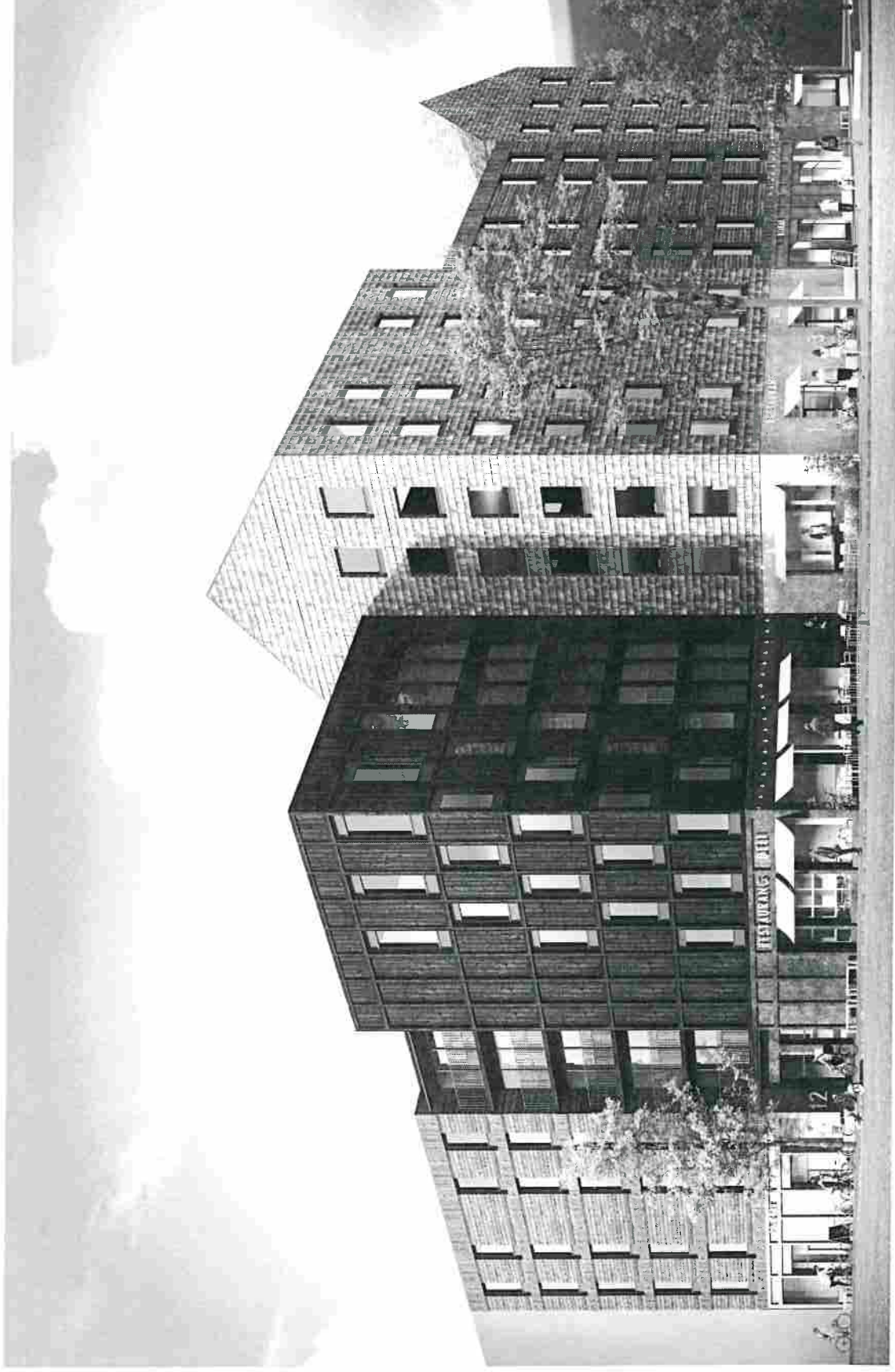
The Bicycle Stand, Long Beach



Wasbar, Antwerpen

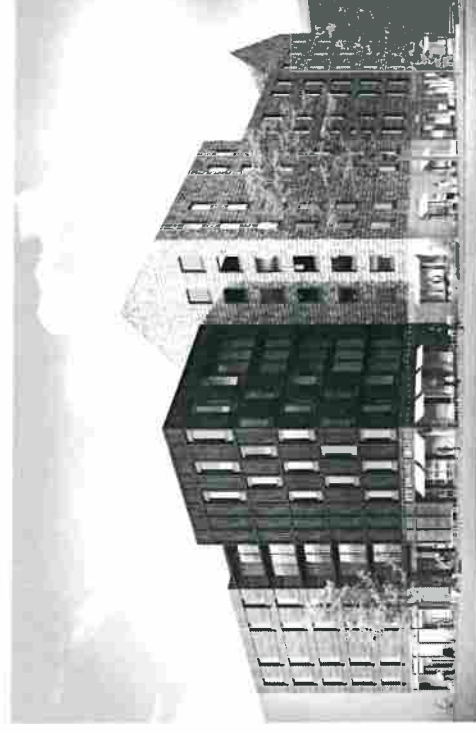
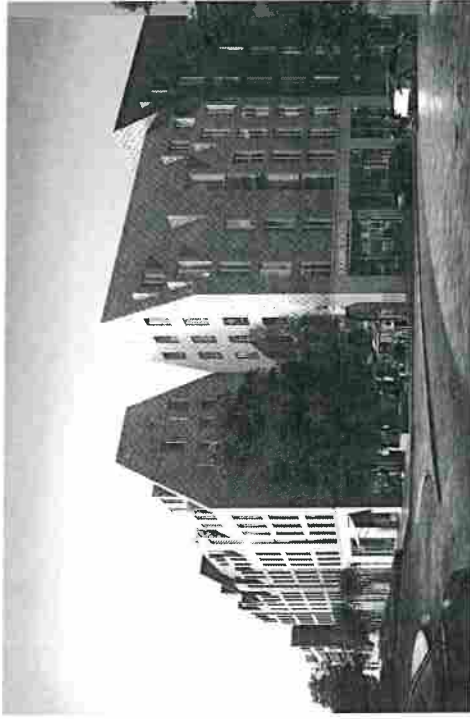
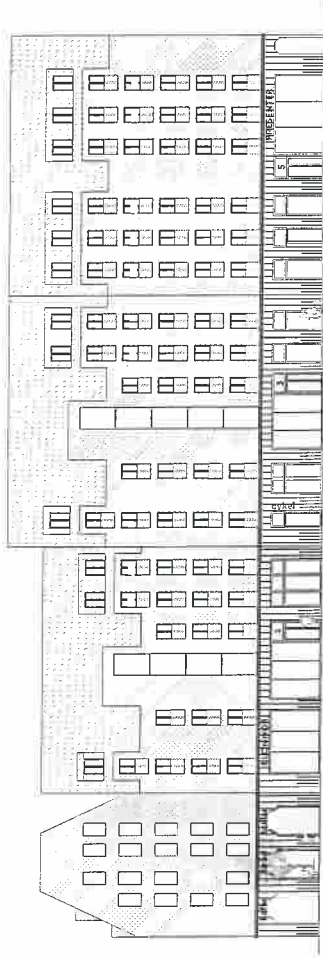
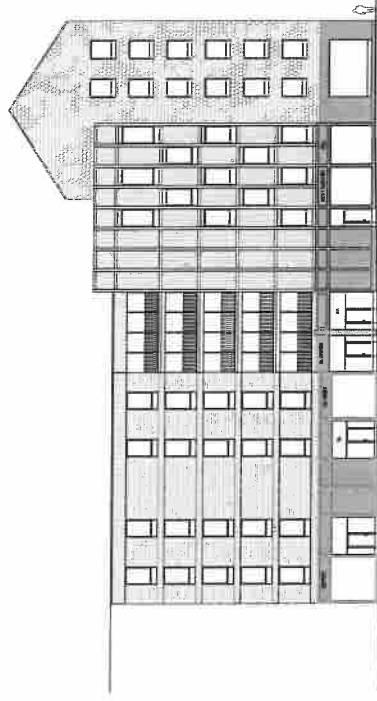
PH

Kjellander Sjöberg



RM

Kjellander Sjöberg



Gemensamma uttryck:

- Kvarter med variation genom definierade volymer
- Definierad sockelväning
- Infärgad sockelväning
- Variert taklandskap
- Dov färgskala, gul kulörreferens från Orminge

Kjellander Sjöberg

Parkeringsstal med närhet till lokala centrum eller tunnelbana

Grundtal	Områdesbaserat <i>Grundtal, se separat karta</i>		Antingen 10% rabatt för närhet till tunnelbana eller närhet till lokalt centrum, 500 m gångavstånd		30 % reduktion för små lägenheter 20% tillägg för stora lägenheter		10 % tillägg för besöksparkering		10 % rabatt		25 % rabatt	
	Justering lägesbaserat	Justering lägenhetsstorlek	Justering besöksparkering	Parkeringsstal	Medelnivå	Ambitiös nivå	Små lgh:er	Stora lgh:er	Små lgh:er	Stora lgh:er	Små lgh:er	Stora lgh:er
0,8	0,72	0,504	0,864	0,9504	0,9504	0,9504	0,5544	0,9504	0,5544	0,49896	0,85536	0,4158
							37	21		33	19	28
												16

Totalt antal parkeringsplatser inklusive parkering för bilpool	58	52	54,03	45,32
---	-----------	-----------	--------------	--------------

Fyll i uppgifter om ditt projekt här:

Projektnamn	Antal lgh:er	Antal små lgh:er	Antal stora lgh:er
WOC Kv.2 Sarvträsk	89	67	22
		67	22

RH

Ljus bruttoarea

Ljus BTA i våningsplan ovan mark

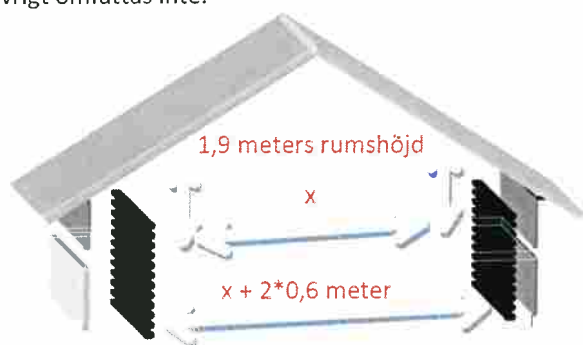
Ljus BTA i bostadshus omfattar i normalfallet samtliga areor förutom teknikutrymmen (utrymmen för fläkt, hissmaskin, el, tele, värme, kyla) på vind.

Teknikutrymmen på ljust våningsplan under vind ska exkluderas om vind och källare saknas eller om dessa utrymmen av skälig anledning inte går att förläggas på vind eller i källare.

Ljus BTA som medges enligt detaljplan men som inte utnyttjas ska medräknas (exempelvis oinredda vindar, bjälklagsöppning till förmån för dubbla våningshöjder (undantaget traditionella ljusgårdar)).

Utrymmen för bostadskomplement (förråd, soprum, garage) i fristående byggnader räknas inte som ljus BTA, undantaget tvättstugor och gemensamhetslokaler som alltid ska medräknas.

Indragna balkonger som är 100 % inglasade och klimatskyddade räknas som ljus BTA. Balkonger/loftgångar i övrigt omfattas inte.



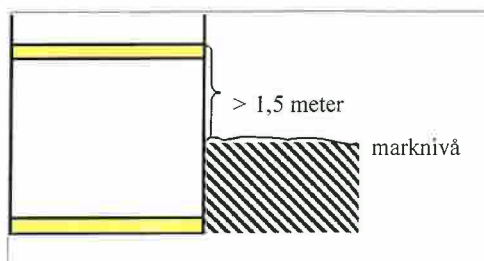
$$\text{Ljus BTA} = \text{husslängden} * (x + 2 * 0,6)$$

Vid snedtak räknas bruttoarean enligt figuren ovan.

Ljus BTA i suterrängvåning

En våning ska betraktas som en suterrängvåning om - utefter minst en vägg - golvet översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden. Är avståndet mindre är våningsplanet att betrakta som källare.

All area inom lägenheter räknas som ljus BTA liksom i förekommande fall innanförhängande förbindelsekorridor.



Som ljus BTA för *bostadskomplement* (förråd, tvättstugor, soprum och gemensamhetslokaler) och i förekommande fall teknikutrymmen räknas arean fram till närmaste vägg i den ljusa delen av våningsplanet dock högst till halva husdjupet. Avskiljs mörk och ljus del av en förbindelsekorridor ska hela korridoren räknas som ljus BTA (se fig).



1) Exempel på teknikutrymme som av skälig anledning inte kan förläggas mörkt

För *kommersiella eller övriga lokaler* räknas ljus BTA till ett husdjup om 10 meter. För bruttoareor inom husdjup 10-30 meter räknas 75 % som ljus BTA. Om våningshöjden är högre än 3 meter ska 10-metersgränsen utökas till vad som bedöms skäligt. Bruttoareor bortom 30 meter räknas inte som ljusa.



NACKA
KOMMUN

Projekt 9436

Bilaga 4

Huvudtidplan

För planläggning, tillståndsprövning och markanvisning

Tidplan vid ett eventuellt överklagande av detaljplanen är angiven inom parentes.

Detaljplanering	2017-2021	(2017-2022)
<i>Samråd</i>	<i>kv. 2 2018</i>	
<i>Granskning</i>	<i>kv. 2 2020*</i>	
<i>Antagande</i>	<i>kv. 4 2020*</i>	
<i>Laga kraft</i>	<i>kv. 1 2021*</i>	<i>(kv. 1 2022)</i>
Tillståndsansökan för vattenverksamhet	<i>Kv. 3 2018-</i> <i>kv. 1 2020</i>	
Markanvisning	2019-2020**	

*Tidplan för detaljplan är beroende av tidpunkt för erhållen dom från Mark- och miljödomstolen

**Markanvisningsavtal ska ingås när parterna bedömer att förutsättningar för markanvisningsavtal finns. Om åtgärder inom området inte bedöms tillståndspliktiga ska parterna arbeta för att tidigarelägga planläggning och markanvisning.



PROGRAM för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal

Dokumentets syfte

Programmet anger grunden för hur kommunen ska använda sitt markinnehav för att utveckla Nacka som en attraktiv plats att bo, leva och verka i.

Dokumentet gäller för

All kommunal verksamhet

1. Inledning

Nacka kommun har det yttersta ansvaret för samhällsplaneringen och ansvarar för bostadsförsörjningen inom territoriet. Det kommunala planmonopolet tillförsäkrar kommunen ett starkt styrmedel över markanvändningen men också som fastighetsägare har kommunen möjlighet att påverka utvecklingen.

Kommunen arbetar kontinuerligt med utveckling av territoriet och översiktsplanen fungerar vägledande för kommunens framtida utveckling med målsättningen "Ett hållbart Nacka".

2. Utgångspunkter för kommunens fastighetsinnehav

Nacka kommun ska använda sitt fastighetsinnehav, både obebyggd och bebyggd mark, så att kommunen uppnår ett maximalt värde för det kommunala uppdraget att leverera välfärdstjänster av hög kvalitet och att utveckla och bevara territoriet.

Marken ska förvaltas och utvecklas för att uppnå en stark och balanserad tillväxt och stadsutvecklingen ska vara självfinansierande över tid. Kommunen ansvarar också för att säkerställa allmänna intressen och det sätt på vilket kommunen förvaltar sitt fastighetsbestånd är ett viktigt styrmedel för att uppnå kommunens mål om attraktiva livsmiljöer i hela Nacka.

Kommunen ska äga, förvalta och utveckla fastigheter som bedöms vara av strategisk betydelse. Kommunal mark kan upplåtas med nyttjanderätt för att tillgodose allmänna intressen.

Fastigheter som bedöms sakna strategisk betydelse för kommunen som huvudman kan anvisas genom överlåtelse eller upplåtelse. Kommunen ska då välja olika användningsområden för sin mark för att uppnå de kommunala målen. Kommunen ska också tillämpa fler kriterier än maximalt pris vid upplåtelse eller överlåtelse av fastigheter och vid anvisning av kommunal mark kan val av förvärvare komma att göras utifrån gestaltning, gröna värden, bostäder för sociala ändamål eller med låg

Diarienummer	Fastställt/senast uppdaterad	Beslutsinstans	Ansvarigt politiskt organ	Ansvarig processägare
KFKS 2016/153-003	2016-04-18	Kommunfullmäktige	Kommunstyrelsen	Fastighetsdirektören och stadsbyggnadsdirektören