

Mellan Nacka kommun, org.nr. 212000-0167, ("**Kommunen**"), och Wallenstam Fastigheter 316 AB (org.nr. 559231-0337), ("**Exploatören**"), har nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

avseende utveckling av del av fastigheten Sicklaön 134:1

nedan benämnt "**Markanvisningsavtalet**"

1 § MARKÄGANDE OCH MARKANVISNING

Kommunen är lagfaren ägare av fastigheten Sicklaön 134:1.

Den del av fastigheten som är föremål för utveckling, benämns nedan "**Markområdet**". Markområdets geografiska läge med preliminär avgränsning framgår av röd streckad linje på bifogad plankarta, Bilaga 1.

Markområdet anvisas till Exploatören, innebärande att Exploatören, under ett år från kommunstyrelsens beslut att anta Markanvisningsavtalet, har en option att ensam förhandla med Kommunen om ägoförhållandena inom och exploatering av Markområdet. Exploatören är inte berättigad till en ny markanvisning om Markanvisningsavtalet upphör enligt § 8.

Exploatören medger Kommunen rätt att använda utredningar, bebyggelseidéer, projektering och annat framtaget material på sätt som Kommunen finner lämpligt, utan ersättning till Exploatören eller av Exploatören anlidade konsulter och entreprenörer. Denna nyttjanderätt för Kommunen gäller även för det fall och för tiden efter att Markanvisningsavtalet upphört att gälla enligt § 8. Exploatören ska gentemot anlidad 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 part kan ha och ska inte omfatta arkitekt- och byggtekniska ritningar eller underlag.

2 § AVSIKTSFÖRKLARING

Parterna är överens om följande intentioner för utvecklingen av Markområdet.

Markområdet avses att utvecklas för ny bebyggelse omfattande cirka 11 500 kvadratmeter ljus BTA bostad och cirka 2 000 kvadratmeter BTA verksamhetslokaler. Vad som utgör ljus BTA bostad/lokal definieras närmare i Bilaga 2.

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

2.1 § GESTALTNINGSPRINCIPER

Markområdet ska utvecklas mot en sluten kvartersstruktur med stadskvaliteter. Bebyggelse- och gatustrukturerna inom Markområdet ska utformas i linje med detta mål. Exploatören är införstådd med att Kommunen kan komma att ställa krav på hög kvalitet avseende såväl arkitektonisk utformning som material, och på stadskvaliteter såsom levande bottenvåningar mot omgivande gator. Parterna ska således inför Exploatörens framtagande av bygglovhandling komma överens om för bebyggelsen viktiga gestaltningspunkter med beaktande av Kommunens gestaltningsprinciper i antagen stadsbyggnadsstrategi "Fundamenta" den 2 mars 2015, § 68, av kommunstyrelsen.

KLASSICISTISK ARKITEKTUR

Syftet med projektet är att skapa en väl gestaltad livsmiljö genom att uppföra ett kvarter med så kallad klassicistisk arkitektur. Klassicistisk arkitektur definieras i denna markanvisning som de byggnadsstilar som dominerade under 1880–1930 i Sverige. De fyra stilarna är nyrenässans, jugend, nationalromantik och 20-tals klassicism. Exploatören ska inte bara ta fasta på vissa karaktärsdrag från de äldre byggnadsstilarna, utan kvarteret ska i sin helhet upplevas som att det är uppfört runt denna tidsepok. Val av material på ytskikt, och proportioner mellan olika detaljer, är viktigt för att kvarteret ska upplevas som genuint klassicistiskt och för att bebyggelsen ska vara hållbar över tid. Byggnadens komposition och proportionering ska sträva efter harmoni och balans. Byggnaden ska präglas av vertikalitet och ha en tydlig och detaljrik sockel, tak med takfall och en markerad takfot. Byggnadens delar, såsom balkonger, burspråk, ventilationsanordningar etc. ska underordnas byggnadens volym. Entrépartier, fönster och balkonger ska gestaltas omsorgsfullt. Fasadernas material ska tåla tidens slitage. Eventuella elementskarvar ska vara osynliga.

Exploatören förbinder sig att projektera och genomföra kvarteret i enlighet med ovanstående beskrivning. Kravet på klassicistisk arkitektur kommer enbart att ställas på exteriör, avseende bland annat gestaltning, material, volym och proportioner. Inga krav kommer att ställas på att interiören ska vara tidstypisk eller på att bebyggelsens konstruktion/stomme ska utföras med samma byggnadsteknik som användes runt sekelskiftet.

Exploatören ska kontinuerligt samråda med Kommunen för frågor gällande utformningen av bebyggelsen i klassicistisk arkitektur.

Från köpeskillingen enligt § 5 har Exploatören rätt till ett avdrag för klassicistisk arkitektur, maximalt 2 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA. En förutsättning för avdraget är att det färdigställda kvarteret håller den arkitektoniska kvalitet som beskrivs ovan. Avdrag får göras för styrkta merkostnader som den klassicistiska arkitekturen medför. Sådana merkostnader kan härröra från gestaltningsmässiga kvaliteter så som detaljer, uttryck och material men även från konstruktionsmässiga konsekvenser som kan uppstå som en följd av den klassicistiska arkitekturen. Sådana konstruktionsmässiga konsekvenser kan även innefatta att byggnaden inte når samma effektivitet avseende BOA/BTA som en icke-klassicistisk byggnad, vilket då ska kunna likställas med en merkostnad.

Parterna ska, baserat på bygglovhandlingar, enas om avdragets preliminära storlek i det avtal som ska tecknas enligt § 6. Avdraget sker sedan i form av återbetalning av del av köpeskillingen efter slutbesiktning, om inte parterna överenskommer om annat. Delar av avdraget kan dock återbetalas före slutbesiktning och stegvis om merkostnaderna tydligt kan kopplas till särskilda skeden. För att återfå del av köpeskillingen ska Exploatören, senast efter godkänd slutbesiktning som verifierar att kravställda gestaltungsprinciper har uppnåtts, skicka in handlingar som styrker att Exploatören har haft ökade kostnader med anledning av gestaltungskraven.

2.2 § ÖVRIGA HUVUDPRINCIPER

I övrigt ska följande huvudprinciper gälla för Markområdets utveckling:

- Parterna ska aktivt verka för att möjliggöra en byggstart under kvartal 4 år 2021.
- Exploatören ska ersätta Kommunen för förberedande markarbeten inom Markområdet enligt § 4.2.
- Av Kommunen ägd blivande kvartersmark inom Markområdet avses att överlåtas till Exploatören i enlighet med de principer som framgår av § 5 nedan.
- Exploatören ska medverka till Centrala Nackas vision "Närhet och naturbant".
- Exploatören är införstådd med Kommunens arbete med "Konsten att skapa stad". Exploatörerna åtar sig att medfinansiera arbetet med Konsten att skapa stad. Parterna ska komma överens om medfinansieringens storlek, vilka åtgärder den ska innefatta och när i tiden dessa ska utföras.
- Parkering ska i första hand tillskapas i underjordiskt garage på kvartersmark inom Markområdet, i andra hand genom avtal mellan Exploatören och annan fastighetsägare.
- Avfallssystem ska dimensioneras för minst rest- och matavfall. Utrymmen för förpackningar och tidningar ska finnas inom Markområdet. Exploatören ska i samråd med Nacka vatten och avfall AB föreslå en lämplig lösning för avfallshantering.

3 § DETALJPLAN

En detaljplan (DP 612) för Markområdet har vunnit laga kraft 2018-01-11 ("Detaljplanen"). Detaljplanen ingår i stadsbyggnadsprojektet Nya gatan, Stadshusområdet. Exploatören är medveten om att utbyggnad inom Markområdet ska ske enligt de förutsättningar som anges i Detaljplanen.

Ett gestaltungsprogram för Markområdet och omgivande allmän plats har tagits fram under detaljplanarbetet. Gestaltungsprogrammet ska verka som ett komplement till plankarta och planbeskrivning och ska syfta till att säkra kvaliteten på kommande bebyggelse.

Exploatören är medveten om att det för Markområdet gäller särskilda krav gällande gestaltning och arkitektur. De särskilda kraven definieras i § 2.1. Parterna är medvetna om att de särskilda kraven kommer att innebära avsteg från gestaltungsprogrammet.

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

4 § KOMMANDE ARBETE – KOSTNADS- OCH ANSVARSFÖRDELNING

4.1 § PROJEKTERINGSFASEN

Exploatören är medvetet om att Detaljplanen utgör förutsättningar för Exploatörens projektering och utbyggnad inom Markområdet.

Kommunen har ansvarat för utrednings- och projekteringsarbeten inom de delar av Detaljplanen som har planlagts som allmän plats.

Exploatören ska ansvara för och bära samtliga kostnader för nödvändiga utrednings- och projekteringsarbeten inom Markområdet.

Exploatören ska anpassa projektering inom Markområdet till den av Kommunen redan framtagna projekteringen inom allmän plats. Exploatören är medveten om att projektering av ledningar är genomförd och ansvarar för att anpassa projektering och anslutningar från Markområdet till de projekterade lägena.

Exploatören ska kontinuerligt stämma av projekteringsarbetet inom Markområdet med Kommunen för att säkerställa att kraven gällande klassicistisk arkitektur enligt § 2.1 uppfylls och att ny bebyggelse anpassas efter genomförd projektering av allmän plats. Avstämningen ska ske med exploateringsenheten Nacka stad, bygglovsenheten och stadsarkitekt. Projekterade bygglovhandlingar ska biläggas det avtal som parterna ska träffa enligt § 6 nedan.

4.2 § GENOMFÖRANDEFASEN

Parterna ska aktivt verka för att möjliggöra en byggstart inom Markområdet under kvartal 4 år 2021.

Ansvars- och kostnadsfördelning för genomförandet ska regleras i detalj i avtal som parterna enligt § 6 nedan ska träffa. Följande principer ska gälla.

Exploatören ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark.

Om inget annat bestäms, ska Kommunen ansvara för att bygga kommunala anläggningar inom allmän plats.

Kommunen har i detaljplanefasen genomfört erforderliga utredningar för att klarlägga behovet av sanerings- och efterbehandlingsåtgärder och har därefter genomfört dessa åtgärder inom Markområdet.

Kommunen har genomfört förberedande markarbeten inom och i direkt anslutning till Markområdet som ska bekostas av Exploatören. Markarbetena avser loss hållning av berg samt nödvändiga åtgärder för att upprätthålla dessa nivåer på schaktbotten

(bergschaktningsklass 4b) och de intilliggande områdena (vägarna runt kvarteret). Åtgärderna har varit nödvändiga för att ha en fungerade väghållningsklass. Kostnaden för markarbetena uppgår till preliminärt cirka 19,5 miljoner kronor och redovisas i Bilaga 3. Den faktiska slutkostnaden regleras i det avtal som parterna enligt § 6 nedan ska träffa.

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. Utförandet ska ske enligt Kommunens anvisningar och enligt Kommunens standard.

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 att genomföra.

Exploatören ska delta i marknadsföring och den samordnande kommunikationen för hela det område som omfattas av Detaljplanen och närliggande utbyggnadsområden tillsammans med övriga exploatörer och intressenter. Exploatören är medveten om att Kommunens kommunikationsarbete kan innebära fler kommunikationsinsatser än sådana som följer av plan- och bygglagen (2010:900). Budget och kostnadsfördelning för gemensamma kommunikationsinsatser ska bestämmas gemensamt av Kommunen och deltagande exploatörer.

4.4 § SAMORDNING MED ANDRA PROJEKT

Exploatören är införstådd med att Detaljplanen för Markområdet har vunnit laga kraft och att utbyggnaden inom Markområdet behöver samordnas med Kommunen och övriga aktörer inom Detaljplanen.

Exploatören är medveten om att ett antal större byggnads- och infrastrukturprojekt kommer att genomföras i Markområdets omgivning de kommande åren, vilket kan påverka framkomligheten på Kommunens gatunät. Dessa förhållanden kan påverka tidplan och genomförandeplanering för utvecklingen av Markområdet.

5 § ÖVERLÅTELSE AV DEL AV FASTIGHET

Av Kommunen överlåten mark ska tillträdas 30 dagar från lagakraftvunnet beslut om fastighetsbildning, eller den tidigare dag som parterna skriftligen kommer överens om (**"Tillträdesdagen"**).

Köpeskilling för överlåtelsen ska baseras på byggrätten enligt bygglovhandlingarna och vara marknadsmässig.

Köpeskilling ska erläggas på Tillträdesdagen.

För överlåtelsen ska Exploatören erlägga 17 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder och 2 800 kronor per kvadratmeter ljus BTA för kommersiella lokaler. De angivna beloppen är bestämda i prisläge 1 april 2021 ("Värdetidpunkten") och ska indexeras fram till Tillträdesdagen enligt nedanstående.

Om indexering enligt nedanstående inte skulle vara användbar på Tillträdesdagen på grund av förändrade statistikredovisningsmetoder eller källor, ska indexering ske enligt likvärdig statistikmetod eller index. Priset ska dock indexeras enligt nedan fram till den tidpunkt då statistiken upphör eller förändras.

Indexering ska ske i relation till förändringar i priser på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden.

$$A = B + 25 \% * (C-D)$$

A = pris på Tillträdesdagen, kronor/ m² ljus BTA

B = pris vid Värdetidpunkten, kronor/ m² ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kronor/ m² lägenhetsarea i Nacka som på Tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik,

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

Vid tillträde beräknas köpeskillingen enligt följande:

1. Om ett startindex enligt ovan har kunnat beräknas:

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid Tillträdesdagen av MSCI senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta MSCI:s indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före Tillträdesdagen. Köpeskillingen vid Tillträdesdagen beräknas som angivet belopp vid Värdetidpunkten multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2. Om ett startindex enligt ovan inte har kunnat beräknas:

Köpeskillingen vid Tillträdesdagen beräknas som angivet belopp vid Värdetidpunkten multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före Tillträdesdagen och KPI för Värdetidpunkten. Köpeskillingen ska dock regleras enligt punkt 1 ovan fram till den tidpunkt då statistiken upphör eller förändras.

Köpeskillingen för överlåtelsen ska beräknas utifrån det antal kvadratmeter ljus BTA som fastställs i samband med beslut om bygglov.

Vid överlåtelsen kan Kommunen komma att ta ut en handpenning. Detta kommer att regleras i kommande avtal enligt § 6.

6 § ÖVERENSKOMMELSE OM EXPLOATERING M.M.

Parterna är överens om att träffa avtal om exploatering samt överlåtelse av mark avseende Markområdet när Exploatörens projektering av bygglovhandlingar är klar. Dessa avtal ska i tillämpliga delar reglera bland annat följande: Ansvar för inhämtande av tillstånd för exploateringen genomförande; Fastighetsbildning; Överlåtelse av blivande kvartersmark; Överlåtelse av mark som behövs för att tillgodose behovet av allmänna platser och allmänna anläggningar; Eventuell upplåtelse av servitut, gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter m.m.; Avhjälpan av markföroreningar; Tidplan för genomförandet av exploateringen samt samordning med Kommunens entreprenörer och angränsande exploateringsprojekt; Skydds- och säkerhetsåtgärder; Hantering och eventuell evakuering av befintliga anläggningar inom och i anslutning till Markområdet; Utformning av bebyggelse och allmänna platser, genom hänvisning till gestaltungsprogram; Sophantering och annan teknisk försörjning; Skydd av vegetation; Provisorier under genomförandet; Dagvattenhantering; Kommunikationsinsatser avseende exploateringen genomförande; Förutsättningar för byggetablering på allmän plats; Hänvisning till projektspecifikt miljöprogram; Kontroller, garantitider och vitesförelägganden för Exploatörens åtaganden.

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

7 § ÖVERLÅTELSE AV MARKANVISNINGSAVTALET

Markanvisningsavtalet får inte överlåtas av Exploatören med undantag för det fall Exploatören önskar överlåta Markanvisningsavtalet till ett inom koncernen helägt bolag. Kommunen ska skriftligen underrättas vid överlåtelse till ett inom koncernen helägt bolag.

8 § GILTIGHET

Markanvisningsavtalet ska upphöra att gälla utan rätt till ersättning för någondera parten om

- Kommunens beslut att anta Markanvisningsavtalet inte vinner laga kraft,
- avtal enligt § 6 inte träffats mellan Kommunen och Exploatören senast ett år efter Kommunens beslut att anta Markanvisningsavtalet eller
- beslut om bygglov inte vinner laga kraft.

Markanvisningsavtalet ska även upphöra att gälla utan rätt till ersättning för någondera parten om det är uppenbart att Exploatören inte avser eller förmår genomföra planerad utveckling av Markområdet på sådant sätt som avsågs eller uttalades när avtalet tecknades. I dessa fall ska Kommunen skriftligen meddela Exploatören att Kommunen återtar optionen enligt § 1 och därmed att Markanvisningsavtalet upphör att gälla.

9 § ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

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

10 § 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 Wallenstam Fastigheter 316 AB

.....
Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

.....
()

.....
Peter Granström
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka stad

.....
()

BILAGOR

Bilaga 1 Plankarta med Markområdet markerat

Bilaga 2 Definition av ljus BTA

Bilaga 3 Sammanställning mängdreglering för kv. 5,6