

Mellan Nacka kommun, org.nr. 212000-0167, ("**Kommunen**"), och Hemsö Fastighets AB (org.nr. 556779-8169), ("**Exploatören**"), har nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

avseende utveckling av del av fastigheten del av fastigheten Älta 69:1

nedan benämnt "**Markanvisningsavtalet**"

1 § MARKÄGANDE OCH MARKANVISNING

Kommunen är lagfaren ägare av fastigheten Älta 69:1 och Älta 10:1.

Den del av fastigheten som är föremål för utveckling, benämns nedan "**Markområdet**". Markområdets geografiska läge med preliminär avgränsning framgår av bifogad karta, bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av antagen detaljplan för Älta centrumkvarter benämns nedan "**Planområdet**".

Markområdet anvisas till Exploatören, innebärande att Exploatören, under fyra år från kommunstyrelsens beslut att anta Markanvisningsavtalet, har en option att ensam förhandla med Kommunen beträffande Markområdet. Markanvisningsavtalet kan förlängas efter utgången av fyraårsperioden. Exploatören är inte berättigad till en ny markanvisning om Markanvisningsavtalet upphör.

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 anlitade 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 anlita 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 kan ha och ska inte omfatta arkitekt- och byggtkniska ritningar eller underlag.

2 § AVSIKTSFÖRKLARING

Parterna är överens om följande intentioner för utvecklingen av Markområdet.

Markområdet kommer att vara, efter lagakraftvunnen detaljplan, planlagt för ny bebyggelse omfattande bostäder eller 6250 kvadratmeter BTA förskola/äldreboende beroende på hur byggrätterna fördelas. Markanvisningen omfattar endast förskola och/eller äldreboende. Markanvisningen omfattar inte bostadsbebyggelse även om markområdet kommer att vara planlagt för detta. BTA beräknas enligt svensk standard SS 021054:2009.

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

Exploatören är införstådd med att Kommunen kan komma att ställa krav på hög kvalitet avseende såväl arkitektonisk utformning som material. Kommunen kan även komma att ställa krav på miljö- och klimatmål för den planerade exploateringen. Parterna ska således i kommande Markgenomförandeavtal komma överens om för bebyggelsen viktiga gestaltungsprinciper och projektspecifika mål med beaktande av gällande styrdokument. Kommunen ämnar följa upp att Exploatören fullgör sina åtaganden avseende överenskomna gestaltungsprinciper och mål.

Bebyggelsen inom Markområdet kan inrymma separat vård- och omsorgsboende, separat förskola, eller kombinerat äldreboende och förskola. Kommunen avgör vilken typ av bebyggelse som uppföras i samband med framtagande av markgenomförandeavtal. Kommunen har exklusiv rätt att avgöra bebyggelsestypen.

I övrigt ska följande huvudprinciper gälla för Markrådets utveckling:

- Kommunen ska erbjudas att vara förstahandshyresgäst. Om Kommunen inte avser inträda som förstahandshyresgäst har Exploatören rätt att hyra ut byggnaden till annan aktör.
- Exploatören ska, till Kommunen eller den Kommunen sätter i sitt ställe, upplåta nödvändiga servitut, ledningsrätter eller annan rätt utan ersättning.
- Av Kommunen ägd blivande kvartersmark inom Markområdet avses att överlåtas/upplåtas till Exploatören i enlighet med de principer som framgår av § 5 nedan.
- Exploatören är införstådd med Kommunens arbete med ”Konsten att skapa stad”. Exploatören 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.
- Exploatören har frivilligt åtagit sig att uppfylla krav som ställs i dokumentet ”Grönytefaktor – Nacka stad” (Grönytefaktorn) från oktober 2019, Bilaga 2 Grönytefaktor, vid planering, projektering, byggande och förvaltning av bostäder och verksamhetslokaler inom Området.
- Det fortsatta arbetet med Grönytefaktorn ska ske i dialog mellan Exploatören och Kommunen, dock gäller att Exploatören skriftligen ska anmäla och motivera eventuella önskemål om avvikelser. Avvikelserna ska godkännas av Kommunen.

3 § DETALJPLAN

Detaljplan för området, Älta centrumkvarter KFKS 2016/440, antogs av kommunfullmäktige i Nacka kommun den 12 oktober 2020 och är överklagad. En förutsättning för markanvisningens fullbordande är att detaljplanen vinner laga kraft.

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

4 § KOMMANDE ARBETE – ANSVARS- OCH KOSTNADSFÖRDELNING

4.1 § DETALJPLANEFASEN

Detaljplanen är för närvarande överklagad. Om Kommunen inte bestämmer annat, ska Exploatören ansvara för utrednings- och projekteringsarbeten inom Markområdet. Sådana utrednings- och projekteringsarbeten kan bland annat omfatta arkitektstudier, bullerutredningar, dagvattenutredningar, riskanalyser med avseende på farligt gods. Kommunen ansvarar för erforderliga utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av sanerings- och efterbehandlingsåtgärder inom kvartersmarken eller att ta fram en handlingsplan för erforderliga efterbehandlingsåtgärder.

Exploatören ska bära samtliga utrednings- och projekteringskostnader som kan hänföras till Markområdet, enligt stycket ovan samt enligt § 3, och för att parterna ska kunna träffa avtal i enlighet med § 6.

4.2 § GENOMFÖRANDEFASEN

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 blivande allmän plats.

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. Projektering och utförande av återställande- och anslutningsarbeten ska utföras enligt Kommunens standard och godkännas av Kommunen.

4.3 § EXPLOATERINGSERSÄTTNING

Ingen exploateringsersättning utgår när marken säljs till en Exploatör.

4.4 § KOMMUNIKATION

Parterna är överens om att samverka kring den information till allmänheten, näringsidkare med flera som kommer att behövas i samband med genomförande av Detaljplanen.

Exploatören ska samråda med Kommunen om de kommunikationsinsatser Exploatören planerar att genomföra.

4.5 § SAMORDNING MED ANDRA PROJEKT

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

Exploatören är införstådd med att en samordning med andra projekt kan behöva ske och att utbyggnaden inom Markområdet kan behöva ske etappvis eller i ett senare skede.

5 § ÖVERLÅTELSE AV FASTIGHET/DEL AV FASTIGHET

5.1 § PRINCIPER FÖR KOMMUNENS ÖVERLÅTELSE

Av Kommunen överlåtten mark ska tillträdas den dag som parterna skriftligen kommer överens om (**"Tillträdesdagen**) i kommande Markgenomförandeavtal.

Köpeskillning för överlåtelsen ska vara marknadsmässig och beräknas utifrån det antal kvadratmeter BTA för välfärdslokaler (välfärdslokaler avser här äldreboende- och förskolelokaler) som parterna uppskattar att Detaljplanen medger inom Markområdet. Vad som är marknadsmässigt pris beror förutom fastighetens läge och specifika förhållanden av de villkor som kommunen kommer att ställa i markgenomförandeavtalet. Markpriset fastställs genom expertvärdering av minst två oberoende värderingsmän och kommer att ske inför tecknande av markgenomförandeavtalet.

Om ett annat antal kvadratmeter BTA fastställs i samband med beslut om bygglov, ska köpeskillning i stället beräknas utifrån detta/dessa antal, förutsatt att bygglovsbeslutet innebär att ytterligare köpeskillningsgrundande byggrätt enligt Detaljplanen inte kvarstår att nyttja.

När överlåtelseavtalet tecknas kan Kommunen komma att ta ut en handpenning. Detta kommer att regleras i kommande avtal enligt § 6.

Köpeskillning ska erläggas på Tillträdesdagen. Datum då köpeskillningen ska erläggas kommer att fastställas i kommande Markgenomförandeavtal med tillhörande överlåtelsehandling.

Vid behov ska överenskommet markpris indexeras fram till Tillträdesdagen vilket regleras i Markgenomförandeavtalet. Principerna för indexreglering bestäms av Kommunen.

6 § ÖVERENSKOMMELSE OM EXPLOATERING M.M.

Innan överlåtelsehandling för Markområdet tecknas ska parterna träffa Markgenomförandeavtal avseende Markområdet. Detta avtal ska i tillämpliga delar reglera bland annat följande: Ansvar för inhämtande av tillstånd för exploaterings genomförande; Fastighetsbildning; Överlåtelse av blivande kvartersmark; Eventuell upplåtelse av servitut, gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter m.m.; Avhjälpande av markföreningar; 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 exploaterings 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 att erforderliga avtal och överenskommelser med andra aktörer, exempelvis avseende vatten och avlopp, fjärrvärme, el, tele eller motsvarande behöver ingås.

7 § ÖVERLÅTELSE AV MARKANVISNINGSAVTALET

Markanvisningsavtalet får inte överlåtas av Exploatören annat än koncerninternt.

8 § GILTIGHET

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

- förutsättningar saknas för att Detaljplanen ska vinna laga kraft,
- Kommunens beslut att anta Markanvisningsavtalet inte vinner laga kraft eller
- avtal enligt § 6 inte träffats mellan Kommunen och Exploatören senast fyra 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 avtalet tecknades, äger Kommunen, utan rätt till ersättning för Exploatören, rätt att återta optionen enligt § 1, innebärande att Markanvisningsavtalet upphör att gälla. Återtagande av optionen ska meddelas Exploatören skriftligen.

9 § ERSÄTTNING FÖR KOMMUNENS KOSTNADER

Vid upphörande av avtalet enligt § 8 är Exploatören skyldig att erlagga ersättning för Kommunens dittills upparbetade kostnader.

10 § ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

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

11 § 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 Hemsö Fastighets AB

.....
Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

.....
()

.....
Ulf Crichton
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

.....
()

BILAGOR

Bilaga 1 Kartbilaga Markområdet

Bilaga 2 Grönytefaktor