

Mellan Nacka kommun, ("Kommunen"), och M&P Holding II AB (org.nr. 556588-0258), ("Bolaget"), har nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

VOLTEN, KRAFTLEDNINGSTRÅKET

nedan benämnt "Markanvisningsavtal"

1 § Markägande och Området

Kommunen är lagfaren ägare av fastigheterna Orminge 60:1 och Skarpnäs 1:83.

De delar av fastigheterna som är föremål för utveckling, benämns nedan "Området". Markområdets geografiska läge med preliminär avgränsning framgår av skraffering på bifogad karta, bilaga 1.

2 § Syfte

Syftet med Markanvisningsavtalet är att ge riktlinjer och lägga fast förutsättningar för detaljplaneläggning, den fortsatta exploateringen av Området och tilldelning av mark för bebyggelse till Bolaget. Detta Markanvisningsavtal ska således också ligga till grund för kommande genomförandeavtal och avtal om överlåtelse av mark mellan Kommunen och Bolaget ("Markgenomförandeavtal" och "Överlåtelseavtal").

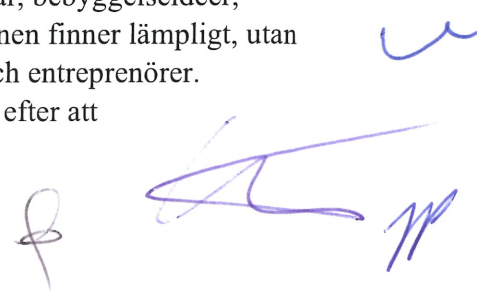
3 § Generellt om markanvisningen

Markanvisningsavtalet har föregåtts av en tävling. Bolagets inlämnade tävlingsbidrag inklusive anbudsunderlag med bilagor, bilaga 2, utgör underlag för Markanvisningsavtalet.

Området anvisas till Bolaget, innebärande att Bolaget, under två år från kommunstyrelsens beslut att tilldela Bolaget markanvisningen, dvs. till och med [28, oktober, 2021], har en option att ensam förhandla med Kommunen om exploatering och förvärvande avseende Området. Bolaget är inte berättigad till ersättning eller en ny markanvisning om Markanvisningsavtalet upphör enligt § 8. Kommunen äger dock rätt att genast anvisa Området till annan intressent samt rätt att få ersatt utlägg som Kommunen ännu inte fakturerat Bolaget enligt 5 §.

Kommunen har en ensidig rätt att, innan giltighetstiden för denna markanvisning och därmed optionen löper ut enligt stycket ovan, medge förlängning av giltighetstiden. Förlängning kan medges enbart om Bolaget aktivt drivit projektet och förseningen inte beror på Bolaget. Förlängning ska meddelas skriftligen.

Vidare medger Bolaget Kommunen rätt att använda utredningar, bebyggelseidéer, projektering och annat framtaget material på sätt som Kommunen finner lämpligt, utan ersättning till Bolaget eller till av Bolaget anlätade konsulter och entreprenörer. Kommunens nyttjanderätt gäller även för det fall och för tiden efter att



Markanvisningsavtalet upphört att gälla enligt § 8. Bolaget ska gentemot anlita konsult/entreprenör/arbetstagare göra förbehåll för Kommunens nyttjanderätt till framtagna och utförda utredningar.

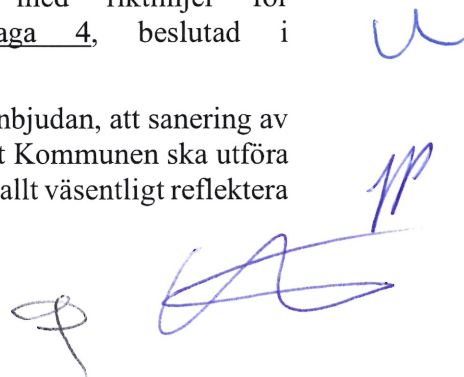
Kommunens nyttjanderätt till framtaget material inskränker inte den upphovsrätt som Bolaget eller annan kan ha och ska inte omfatta arkitekt- och byggt tekniska ritningar eller underlag.

För det fall Bolaget inte längre önskar fullfölja Markanvisningsavtalet har Kommunen, förutom rätt till ersättning enligt detta avtal, även rätt till skälig ersättning för eventuella framtida merkostnader i form av ny markanvisningstävling. Parterna bedömer dessa merkostnader, vid tidpunkten för Markanvisningsavtalets tecknande, till ungefär 200 000 kronor.

4 § Förutsättningar

Följande huvudprinciper ska gälla under detta avtal.

- a) Bolaget ska ta hänsyn till Kommunens beslutade styrdokument för Nacka i sitt arbete planerad utveckling av Området. Följande styrdokument åsyftas bland annat; antaget miljöprogram "Nackas miljöprogram 2016–2030", antagna "Riktlinjer för hållbart byggande", P-norm från markanvisningstävlingen.
- b) En detaljplan inom vilket Området ingår ska tas fram ("**Detaljplanen**").
- c) Bolaget och Kommunen ska tillsammans verka för att Området detaljplanläggs för förskola och bostäder i radhus.
- d) Bolaget och Kommunen ska också 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 dag som parterna skriftligen kommer överens om ("**Tillträdesdagen**").
- e) Bolaget ska efter samråd med Kommunen utse kvalificerad arkitekt för den husprojektering som behöver göras i samband med detaljplanarbetet. Kommunen accepterar Gisselberg Arkitekter.
- f) Ett gestaltningsprogram ska tas fram under detaljplanarbetet. Gestaltningsprogrammet ska utformas utefter de riktlinjer som finns för gröna värden på kvartersmark för att främja ekosystemtjänster.
- g) Bolaget är medvetet om att Detaljplanen kan komma att förutsätta att det bildas flera olika gemensamhetsanläggningar.
- h) Bolaget är införstått med att markanvisningen ska följa villkoren i Kommunens Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal, bilaga 4, beslutad i kommunfullmäktige den 18 april 2016.
- i) Parterna är införstådda med, i enlighet med anbudsinbjudan, att sanering av en mindre del av Området kan bli nödvändig och att Kommunen ska utföra och bekosta denna sanering. Överlåtelseavtalet ska i allt väsentligt reflektera detta åtagande.



- 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). Bolaget ska anmäla behovet av sådan åtgärd och erhålla godkännande av Kommunen innan Området tas i anspråk.

5 § Kostnader för framtagande av Detaljplanen m.m.

Bolaget ska stå för samtliga utrednings- och projekteringskostnader, inklusive framtagande av gestaltningsprogram, som behövs för att detaljplanelägga Området. Kommunens kostnader för detaljplanearbete, inklusive kostnader för att parterna ska kunna träffa Markgenomförandeavtal och överlåta Området till Bolaget, faktureras Bolaget löpande. Det Bolaget erlägger till Kommunen ska räknas av från köpeskillingen enligt 9 § på Tillträdesdagen, utom kostnader som hänför sig till utredningar som beställs av sakkunniga, såsom dagvattenutredningar, geotekniska undersökningar med mera.

Parterna har ingått ett planavtal, se bilaga 5, för reglering av nämnda kostnader.

Vardera parten står sina egna kostnader för kommunikationsmöten (se, 7 §).

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.

För det fall detaljplanearbetet av någon anledning skulle avslutas i förtid äger Bolaget inte rätt till återbetalning av dittills fakturerade kostnader för plan- och avtalsarbete. Om detta sker och Området senare exploateras äger Bolaget rätt att återfå den ersättning som Bolaget utgett till Kommunen enligt första stycket ovan, förutsatt att skälet till att detaljplanearbetet avslutas i förtid beror enbart på Kommunen.

6 § Tidplan

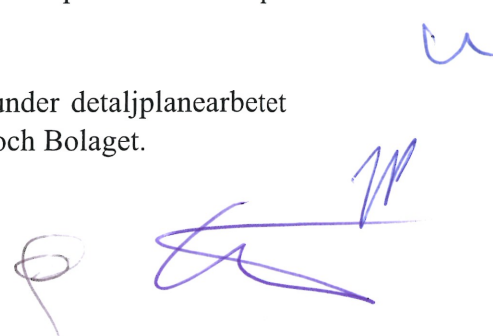
Parterna är överens om en tidplan för detaljplanearbetet, bilaga 8. Kommunens ambition är att Detaljplanen ska vara antagen av kommunfullmäktige genom beslut senast oktober 2021.

7 § 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). 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 Bolaget.

8 § Giltighet



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

- förutsättningar saknas för att Detaljplanen ska antas eller vinna laga kraft,
- Kommunens beslut att anta Markanvisningsavtalet inte vinner laga kraft eller
- Markgenomförandeavtal och Överlåtelseavtal inte träffats mellan Kommunen och Bolaget inom markanvisningens giltighetstid enligt § 3.

Om det är uppenbart att Bolaget 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 någondera parten, rätt att återta optionen enligt § 3 innebärande att Markanvisningsavtalet upphör att gälla. Återtagande av optionen ska meddelas Exploatören skriftligen. Exploatören ska dessförinnan beredas tillfälle att inom fyra veckor rätta de brister Kommunen gör gällande.

Bolaget är medveten om att beslut om att anta detaljplan meddelas av miljö-och stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Bolaget är även medveten om att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att antaga Detaljplan och att beslut om antagande av Detaljplan kan överprövas samt bli föremål för rättsprövning.

Vidare är Bolaget medveten om att Markanvisningsavtalet inte är bindande för Kommunens myndighetsutövande organ, vid prövning av förslag till detaljplan.

9 § Köpeskilling vid kommande marköverlåtelse

Den preliminära byggrätten för Området uppgår till 7 045/2 000 kvadratmeter ljus BTA för bostäder/verksamhetslokaler. Bolaget är medvetet om att byggrätten för Området kan komma att justeras under detaljplanarbetets gång. Den slutliga omfattningen av byggrätten kommer att framgå när Detaljplanen har vunnit laga kraft. Vad som utgör ljus BTA definieras närmare i bilaga 9.

Bolaget har i samband med detta avtals ingående erbjudit sig att betala priset, **B 9 225** kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder och 2 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA för lokaler inom Området.

Bolaget ska, vid Överlåtelseavtalets ingående, ställa en ovillkorlig moderbolagsborgen till Kommunen uppgående till 6 899 013 (SEXMILJONERÅTTAHUNDRANITTIONIOTUSENTRÉTTON) 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 förhållandena vid detta avtals undertecknade, 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 köpeskillingen för Området som Bolaget ska erlägga vid ett senare förvärv av Området ska baseras på det av Bolaget offererade priset **B** i prisläge september 2019 ("Värdetidpunkten") och ska regleras fram till Tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av radhus på den öppna marknaden. Reglering av priset för bostäder ska ske i enlighet med vad som framgår av nedan angiven formel.

$$A = B + 30 \% * (C-D)$$

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

B = 9 225 kronor (det pris som Bolaget erbjudit sig att betala per kvadratmeter ljus BTA för bostäder vid Värdetidpunkten,

C = senaste månatliga genomsnittspris på radhus uttryckt i kronor/kvadratmeter lägenhetsarea inom Nacka - Boo/Orminge som på Tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik,

D = månatligt genomsnittspris på radhus inom Nacka - Boo/Orminge 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 i enlighet med § 5, om Överlåtelseavtal kan träffas inom giltighetstiden enligt 3 § eller inom mellan parterna överenskommen giltighetstid.

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

Köpeskilling enligt ovan ska revideras i förhållande till den faktiska byggrätt som beslutas genom bygglov för bebyggelse, förutsatt att bygglovsbeslutet innebär att byggrätten enligt Detaljplanen har utnyttjats fullt ut. Någon revidering ska inte göras för skillnader i byggrätten som inte uppgår till mer än fem procent.

Har Bolaget till alla delar fullgjort sina förpliktelser och erlagt köpeskilling enligt detta avtal ska nuvarande och kommande ägare till Området anses ha erlagt på Området gällande ersättning för gatukostnad avseende gata och allmän plats enligt Detaljplanen.

10 § Övriga kostnader

Bolaget ska utöver köpeskillingen enligt 9 § även stå för kostnader som uppstår i samband med exploatering av Området och som följer av anbudsunderlaget, bilaga 2, eller som avtalas om i Markgenomförandeavtalet.

11 § Dröjsmålsränta

Erlägger inte Bolaget ersättningar enligt detta avtal i rätt tid ska dröjsmålsränta utgå enligt lag.

12 § Ändringar och tillägg

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

13 § Överlåtelse

Detta avtal eller rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal får inte överlätas av Bolaget utan Kommunens skriftliga samtycke utom till ett bolag inom Bolagets koncern.

14 § Tvist


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

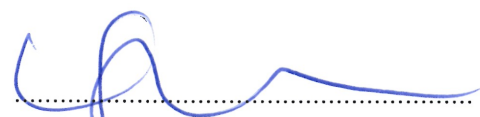
* * * * *

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

Nacka den 13/8 2020

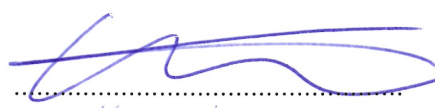
För Nacka kommun
genom kommunstyrelsen


.....
(MÅTS GEDDA)


.....
(ULF URIGHTON)

För M&P Holding II AB


.....
(HENRIK JUSSI-PEKKA)


.....
(NIKLAS MØLLER)

BILAGOR

1. Bolagets tilldelade Område
2. Bolagets tävlingsförslag inklusive anbudsunderlag med bilagor
3. Volymskisser
4. Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal
5. Planavtal
6. Markgenomförandeavtalet - Mall
7. Överlåtelseavtalet - Mall
8. Tidplan för detaljplanearbetet
9. Definition av ljus bruttoarea

A handwritten signature in blue ink, consisting of several stylized, overlapping loops and lines, located in the bottom right corner of the page.