

Mellan Nacka kommun, org.nr. 212000–0167, ("**Kommunen**"), och Bonava Sverige AB (org.nr. 556726–4121), ("**Exploatören**"), har nedan träffats följande

## MARKANVISNINGSAVTAL

avseende utveckling av del av fastigheten Sicklaön 269:1 och del av Sicklaön 40:12 nedan benämnt "**Markanvisningsavtalet**"

### 1 § MARKANVISNING

Kommunstyrelsen har 2022-03-07 beslutat att till Exploatören anvisa det på bilagda karta, Bilaga 1, angivna markområdet. Markområdet utgörs del av fastigheten Sicklaön 269:1 och del av Sicklaön 40:12 inom Sickla. Det markanvisade området kallas hädanefter "**Markområdet**".

Markanvisningen innebär att Exploatören, under en tid om fyra år från Markanvisningsavtalets undertecknade, har en option att ensam förhandla med Kommunen om markgenomförandeavtal inklusive överlåtelseavtal för Markområdet.

### 2 § INRIKTNING MARKOMRÅDETS UTVECKLING

#### *Generellt/övergripande*

För Markområdet avses ändrad markanvändning prövas genom framtagande av ny detaljplan, "**Detaljplanen**". Exploatören är införstådd med att miljö- och stadsbyggnadsnämnden har att följa Kommunens vid var tid gällande styrdokument för utvecklingen av Markområdet.

Exploatören och Kommunen avser att genom detaljplaneläggning för Markområdet pröva ny bebyggelse omfattande cirka 20 000 kvadratmeter ljus BTA bostad. Med en ekvivalent lägenhet om 90 kvadratmeter motsvarar detta cirka 220 lägenheter. Bostäderna har fri upplåtelseform. Definition av ljus BTA återfinns i Bilaga 2. Stadsbyggnadsprojektet omfattar även två bollplaner, ytor för skola samt allmän plats för gata, gång och cykelvägar samt torg/aktivitetsyta.

Exploatören är medveten om att ny bebyggelse prövas i detaljplaneprocessen och kan avvika från angivna BTA-uppgifter.

#### *Utformning av bebyggelsen*

Exploatören har vunnit markanvisningstävling för Sydvästra Plania med förslaget Drivverket, se bilaga 3. Exploatörens förslag omfattar ett bostadskvarter om 20 000 kvm BTA. Förslaget har mycket variation, i volymer, färg och taklandskap. Det högre hörnhuset mot Planiarondellen ger karaktär och kan fungera som riktmärke.

Förslaget innehåller även ett torg, Matildaplatsen. En shared spaceyta delar av torget från bostadsbebyggelsen och trapphänget samt en gång- och cykelbana delar upp torget på andra ledden. I förslaget placeras planerad bollplan söder om bostadskvarteret.

Ett gestaltningsprogram eller gestaltningsprinciper för Markområdet och allmän plats inom Detaljplanen ska tas fram under detaljplanearbetet.

Gestaltningssystemet/gestaltningssystemerna ska verka som ett komplement till plankarta och planbeskrivning och ska syfta till att säkra kvaliteten på kommande bebyggelse.

Exploatören är införstådd med att Kommunen kan komma att ställa krav på hög kvalitet avseende såväl arkitektonisk utformning som material samt på stadskvaliteter såsom levande bottenvåningar mot omgivande gator och ambitioner för allmän plats.

Parkering ska i första hand tillskapas i underjordiskt garage på kvartersmark inom Markområdet, i andra hand genom avtal mellan Exploatören och annan fastighetsägare.

#### *Miljö- och klimatmål samt gröna värden*

Parterna har en gemensam ambition att formulera miljö- och klimatmål för den planerade exploateringen. Parterna ska i det kommande arbetet komma överens om miljö- och klimatmål med beaktande av exempelvis styrdokumentet Fundamenta och Strategi för miljö- och klimatambitioner, antagna den 2 mars 2015, § 68, av kommunstyrelsen, respektive den 17 juni 2019, § 252, av kommunfullmäktige.

Exploatören åtar sig att arbeta med Kommunens arbetsverktyg för gröna värden (grönnytefaktor) för den planerade utvecklingen av Markområdet. Vilka specifika krav på gröna värden som ska uppfyllas, ska utredas under detaljplanearbetet.

Exploatören ska bekosta en avfallsutredning som tar utgångspunkt i Nacka vatten och avfall AB:s handbok för avfallsutrymmen. Resultaten av avfallsutredningen ska vägas in i val av avfallslösning för Markområdet.

### **3 § Köpeskilling**

Köpeskillingen för Markområdet ska beräknas på det antal kvadratmeter ljus BTA bostad som Detaljplanen bedöms medge och ska erläggas på tillträdesdagen.

Parterna är överens om att Exploatören för överlåtelsen ska erlægga 28 026 kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder och 4000 kronor per kvadratmeter ljus BTA för lokaler.

De angivna beloppen för bostäder och lokaler är bestämda i prisläge 15 oktober 2021 ("Värdetidpunkten") och ska indexeras fram till tillträdesdagen enligt § 3.1 *Indexering*.

Exploatören ska till Kommunen erlægga en handpenning vid tidpunkten för tecknandet av avtal enligt § 9 *Markgenomförandavtal*.

Om beviljat bygglov medger ett större antal kvadratmeter ljus BTA bostad och lokaler än vad köpeskillingen är beräknad utifrån, ska tilläggsköpeskillning erläggas.

Tilläggsköpeskillningen ska utgå med 28 026 kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder och 4000 kronor per kvadratmeter BTA för lokaler för de antal kvadratmeter ljus BTA bostad och BTA lokaler som överskrider det antal kvadratmeter ljus BTA bostad och BTA lokaler som köpeskillingen är beräknad utifrån. Tilläggsköpeskillningen ska indexeras enligt § 3.1 *indexering* och erläggas till Kommunen senast 30 dagar efter att beviljat bygglov har vunnit laga kraft eller, om köpeskillning ännu inte erlagts, det senare datum som köpeskillning enligt ovan erläggs.

Om Detaljplanen innehåller dubbla planbestämmelser, exempelvis att en byggnad eller viss yta inom byggnaden, både får användas för bostadsändamål och annat ändamål, såsom lokaler, ska köpeskillningen beräknas utifrån det ändamål som resulterar i högst köpeskillning.

Formerna för köpeskillningens erläggande ska slutligen regleras i det avtal som parterna enligt § 9 *Markgenomförandeavtal* nedan ska träffa.

### **3.1 § Indexering**

Om indexering enligt nedanstående inte kan ske på tillträdesdagen på grund av förändrade statistikredovisningsmetoder eller källor, ska indexering ske enligt likvärdig statistik eller index. Köpeskillningen ska dock indexeras enligt nedan fram till den tidpunkt då statistiken upphör eller förändras.

#### *För bostäder*

Köpeskillningen per antal kvadratmeter ljus BTA Bostad ska indexeras i relation till förändringar i priser på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden.

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

A = pris på tillträdesdagen, kronor/ m<sup>2</sup> ljus BTA

B = pris vid Värdetidpunkten, kronor/ m<sup>2</sup> ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kronor/ m<sup>2</sup> 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 (Oktober 2021: 60 232 kr/kvm)

#### *För kommersiella lokaler/kontor/hotell*

Köpeskillningen per antal kvadratmeter ljus BTA Lokal ska indexeras i relation till värdeförändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, värdeförändring, Kontor/Handel/Hotell Storstockholm Nacka, framtaget av MSCI. Detta index visar värdeförändring för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram under april månad nästföljande år. För indexering enligt det nämnda ska den 31 december 1983 utgöra basår (1983-12-31=100).

När indextalet för Värde tidpunkten har publicerats, beräknas indextalet per Värde tidpunkten genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för det år som infaller före året då Värde tidpunkten infaller och indextalet för samma år som Värde tidpunkten infaller. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

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 Värde tidpunkten 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 Värde tidpunkten multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdesdagen och KPI för Värde tidpunkten. Köpeskillingen ska dock regleras enligt punkt 1 ovan fram till den tidpunkt då statistiken upphör eller förändras.

#### **4 § DETALJPLAN**

Exploatören ska träffa ett detaljplaneavtal med Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun, vari kostnads- och ersättningsansvaret för planarbetet ska regleras.

#### **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 och att utbyggnad av tekniska försörjningssystem och förhållanden i övrigt kan påverka tidplan för genomförande av utvecklingen inom Markområdet.

Exploatören är införstådd med att en samordning med andra projekt kan behöva ske och att utbyggnaden inom Markområdet kan behöva ske etappvis eller senarelagt i förhållande till Detaljplanens antagande.

Vid tidpunkten för Markanvisningsavtalets ingående föreligger följande förutsättningar:

Sickla skola byggs om med start 2022. Under byggtiden nyttjas markanvisningsområdet för etablering. Preliminärt kan avetablering ske till den tidpunkt då Detaljplanen planeras vinna laga kraft.

Innan uppförande av bostäder inom Markområdet kan påbörjas måste Markområdet saneras och ledningsflytt/förläggande genomföras. Innan sanering och ledningsarbeten inom Markområdet kan påbörjas måste ny bollplan uppföras i nytt läge då det är ett krav att en bollplan finns i drift under hela stadsbyggnadsprojektets genomförande.

Enligt Kommunens genomförandeplan kan produktionsstart inom Markområdet preliminärt ske tidigast 2026.

Parterna är medvetna om att Kommunens genomförandeplan är behäftad med osäkerheter och kan komma att revideras. Inför tecknande av avtal enligt § 9 *Markgenomförandeavtal* behöver tidpunkt för byggnation inom Markområdet utredas vidare och preciseras.

## 6 § KOSTNADSFÖRDELNING

### *Utrednings- och projekteringskostnader*

Exploatören står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för att möjliggöra bostäder i detaljplanarbetet och för att parterna ska kunna träffa markgenomförandeavtal. I dessa kostnader ingår även Kommunens kostnader för projektledning och övrig administration.

Undantaget från vad som anges ovan är utredningskostnader avseende markföroreningar, se nedan ”*Saneringskostnader*”.

### *Bygg och anläggningskostnader*

Exploatören svarar för och bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken.

Befintlig bollplan inom Markområdet rivs av kommunen innan tillträde.

Kommunen ansvarar för och bekostar projektering samt byggande av kommunala anläggningar inom allmän platsmark. Kommunen svarar för och bekostar även erforderliga evakueringar och ledningsflytt inom Markområdet.

### *Saneringskostnader*

Kommunen ansvarar för och bekostar de utredningar avseende sanerings- och efterbehandlingsåtgärder som är nödvändiga för framtagande av Detaljplanen. En riskutredning och platsspecifika riktvärden ska tas fram.

Kommunen ansvarar för samt utför och bekostar erforderliga hantering av markföroreningar inom Markområdet i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

Exploatören svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor som har sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada för människors hälsa eller miljön. Exploatören svarar för all hantering av massor med halter under framtagna riktvärden.

Saneringens genomförande ska slutligen regleras i det avtal som parterna enligt § 9 *Markgenomförandeavtal* nedan ska träffa

## **7 § KOMMUNIKATION**

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

Exploatören ska delge Kommunen erforderlig information som Kommunen behöver för sin kommunikation avseende Markområdet och närliggande utbyggnadsområden.

Kommunikationen kan bland annat innebära följande aktiviteter:

- nyhetsbrev
- webbartikel
- kort informationsfilm
- information i sociala medier

Exploatören ska bekosta Kommunens kommunikation med maximalt 50 000 kronor.

Med kommunikationsinsatser enligt denna paragraf avses kommunikationsinsatser utöver de som ryms inom planprocessen och miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutövning.

## **8 § KONSTEN ATT SKAPA STAD**

Exploatören är införstådd med Kommunens arbete med ”Konsten att skapa stad”.

Exploatören åtar sig att anamma Kommunens ambition att levandegöra Nacka kommun på ett nyskapande sätt, och driva en utvecklingsprocess som inkluderar medborgare, konst, kultur och konstnärlig kompetens från början av utvecklingen av Markområdet. Detta kan ske antingen tillsammans med Kommunen eller på egen hand. Om det bestäms att Exploatören inte ska genomföra aktiviteter på egen hand ska parterna överenskomma om i vilken utsträckning Exploatören ska medfinansiera Kommunens arbete med ”Konsten att skapa stad”.

## **9 § MARKGENOMFÖRANDEAVTAL**

Innan Detaljplanen antas ska parterna ingå markgenomförandeavtal.

Markgenomförandeavtalet ska fullfölja och ersätta detta markanvisningsavtal samt reglera genomförandet av Detaljplanen.

## **10 § ÖVERLÅTELSE AV MARKANVISNINGSAVTALET**

Markanvisningsavtalet får inte överlåtas av Exploatören.

## 11 § 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 ingå Markanvisningsavtalet inte vinner laga kraft eller
- avtal enligt § 9 *Markgenomförandeavtal* inte träffats mellan Kommunen och Exploatören senast fyra år efter Markanvisningsavtalets undertecknade.

Om det är uppenbart att Exploatören inte avser eller förmår genomföra planerad utveckling av Markområdet på sådant sätt som avsågs eller uttalades när markanvisningsavtalet tecknades, äger Kommunen, utan rätt till ersättning för Exploatören, rätt att återta optionen enligt § 1 *Markanvisning* innebärande att Markanvisningsavtalet upphör att gälla. Återtagande av optionen ska meddelas Exploatören skriftligen.

Exploatören är medveten om att beslut om detaljplan meddelas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige och kan komma att överklagas av sakägare. Markanvisningsavtalet är inte bindande för miljö- och stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige vid beslut om detaljplan.

Exploatören är inte berättigad till en ny markanvisning om Markanvisningsavtalet upphör eller om detaljplanearbetet resulterar i en byggrätt av mindre omfattning än vad som anges i § 2 *Inriktning markområdets utveckling*.

Om Markanvisningsavtalet upphört att gälla medger Exploatören Kommunen rätt att använda utredningar, bebyggelseidéer, projektering och annat framtaget material på sätt som Kommunen finner lämpligt i den fortsatta planläggningen av Markområdet, utan ersättning till Exploatören eller av Exploatören anlitade konsulter och entreprenörer. Kommunens nyttjanderätt ska inte omfatta arkitekt- och byggnadstekniska ritningar eller underlag. Exploatören ska gentemot anlitad 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.

## 12 § ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

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

## 13 § 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 Bonava Sverige AB

.....  
Mats Gerdau  
Kommunstyrelsens ordförande

.....  
Gustaf Ljungh, enligt fullmakt

.....  
Nina Morling  
Enhetschef exploateringsenheten

#### **BILAGOR**

- Bilaga 1 Kartbilaga Markområdet
- Bilaga 2 Definition ljus BTA
- Bilaga 3 Tävlingsbidrag Drivverket
- Bilaga 4 Anbudsinbjudan



## Bilaga 1 Markområdet



*Figur 1 Preliminär avgränsning av Markområdet markerat med röd färg*